Toesca Rentas Inmobiliarias PT

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

FEBRERO 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Moneda del Fondo	CLP
Duración	15 años (30 julio 2032)
Valor Libro 31-12-2024	$12.275
Nº Cuotas Emitidas	1.800.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	1.640.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
30-06-2024	$13.087
30-09-2024	$11.246
31-12-2024	$12.275

VALOR CUOTA BURSÁTIL

Valor Cuota	Serie Única
31-12-2024	$12.000
31-01-2025	$12.000
28-02-2025	$12.000

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT tiene como objetivo invertir indirectamente en la Torre A, el Local 100, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium ubicado en Avenida Costanera Sur 2710, comuna de Las Condes.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie Única 0,4% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie Única: 15% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6,5% anual

TICKER BLOOMBERG

Serie Única TRIPTE CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Gonzalo Urzúa G.

Cristóbal Kaltwasser B.

José Ignacio de Almorzara V.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT se constituye el 31 de julio año 2017 con el único propósito de invertir indirectamente en el portafolio de activos del complejo Parque Titanium, los que incluyen la Torre A y el Local 100 del condominio Parque Titanium, entre otros.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 31/12/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo de 2025. Además, el 29/04/2025 hubo reparto de dividendos.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (en miles de pesos)

Efectivo y Efectivo Equivalente	636.034	Préstamos Bancarios	90.966.774
Otros Activos Corrientes	327.456	Pasivos por Impuestos Diferidos	15.678.950
Propiedades de Inversión	109.550.167	Otros Pasivos	274.206
Activo por Impuestos diferidos	16.537.596	Patrimonio	20.131.323
Total Activos	127.051.253	Total Pasivos + Patrimonio	127.051.253

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre diciembre de 2024, sin perjuicio de la obligación que establece la Comisión para el Mercado Financiero de presentar Balances Individuales conforme lo establecen las normas legales y aquella emitidas por dicha entidad.

GASTOS DEL FONDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	66.941
Gastos recurrentes	34.771
Otros gastos no recurrentes	244
Total de Gastos	101.956

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m2)
Torre A S.A.	Torre A –Parque Titanium	100%	19.755
Inmobiliaria Boulevard PT SpA	Locales Comerciales	100%	7.663

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Bursátil[a]	Libro[b]
Rentabilidad desde el inicio (anualizada)[i]	-7,8%	-7,6%
Rentabilidad YTD (anualizada) [i]	-0,6%	6,2%
Rentabilidad últimos 12 meses [i]	-51,3%	6,2%
Dividend Yield[ii]	10,4%	10,1%
Dividend Yield + Amortización[iii]	10,4%	10,1%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage [iv]	4,51 x
LTV [v]	83,0%
Tasa Promedio [vi]	4,2%
Duration (años) (vii)	4,5
Deuda Financiera Neta*	2.339.800

**Deuda financiera + caja consolidada a febrero 2025*

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA[viii]

0-3 años	2%
3-7 años	98%
7-10 años	0%
>10 años	0%

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo[ix]	6,8%
Cap Rate[x]	5,8%
Ingresos U12M	UF 195.755
Ingresos Febrero 2025	UF 16.417
NOI U12M	UF 165.680
NOI Febrero 2025	UF 13.832

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie Única
24-07-2024	Dividendo Provisorio	$252,0
29-10-2024	Disminución de Capital	$278,0
27-12-2024	Disminución de Capital	$140,5
29-04-2025	Dividendo Provisorio	$440,8

Toesca Rentas Inmobiliarias PT

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

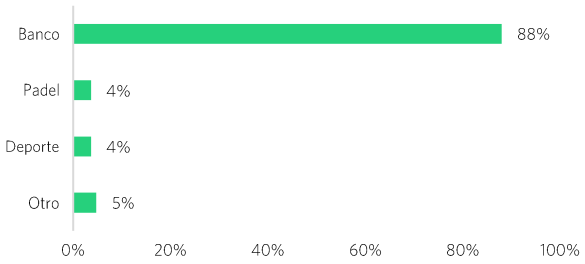
FEBRERO 2025

RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 28-02-2025)

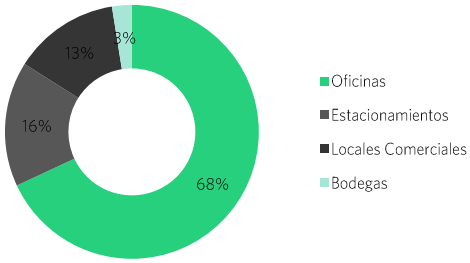
	Torre A S.A.					Inmob. Boulevard PT SPA			Total
	Oficinas	Locales Comerciales	Total	Bodegas	Estacionamientos(1)	Locales Comerciales	Bodegas	Estacionamientos(1)	
m2 útiles(2)	18.520	775	19.295	460	442	6.278	1.385	527	27.418
m2 vacantes(2)	0	0	0	0	-	1.779	220	-	1.999
% vacancia (m2)(2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	28,3%	15,9%	-	7,3%
Renta mensual (UF)	11.436	620	12.056	138	995	1.648	286	1.681	16.803
Renta vacante (UF)	0	0	0	0	483	483	185	159	1.310
Renta en gracia (UF)	0	0	0	0	0	28	0	0	28
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	32,7%	22,4%	39,4%	8,6%	7,2%
Absorción bruta m2 3M(2)	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Absorción bruta UF 3M(2)	0	0	0	0	12	0	0	0	0
Absorción neta m2 3M(2)	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Absorción neta UF 3M(2)	0	0	0	0	12	0	0	0	0
Absorción bruta m2 12M(2)	0	0	0	0	53	111	0	0	111
Absorción bruta UF 12M(2)	0	0	0	0	16	67	0	0	67
Absorción neta m2 12M(2)	0	0	0	0	53	-1.421	0	-2	-1.421
Absorción neta UF 12M(2)	0	0	0	0	16	67	0	0	67

(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.
(2) El total no considera estacionamientos.

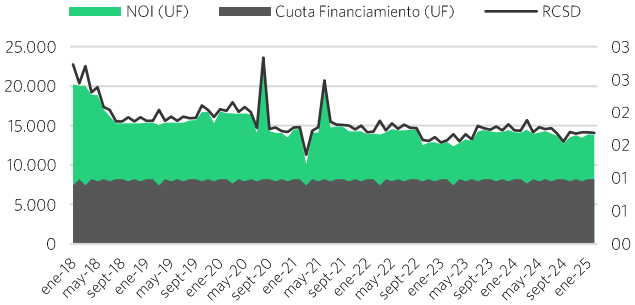
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



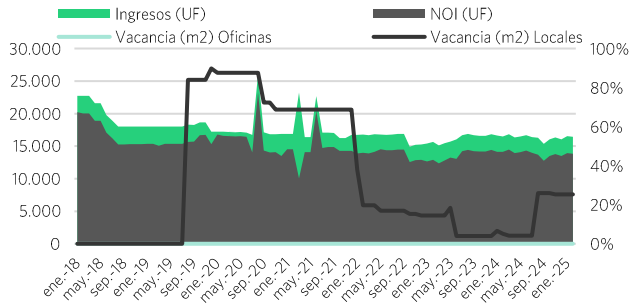
COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)



EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA*

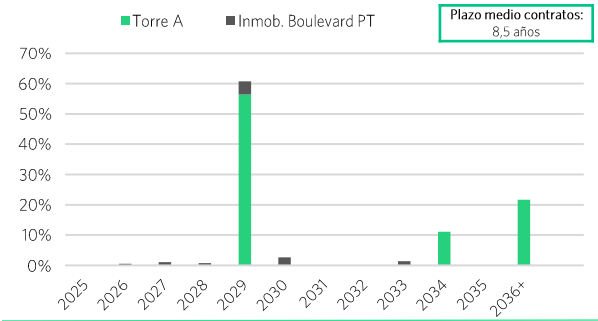


EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)*

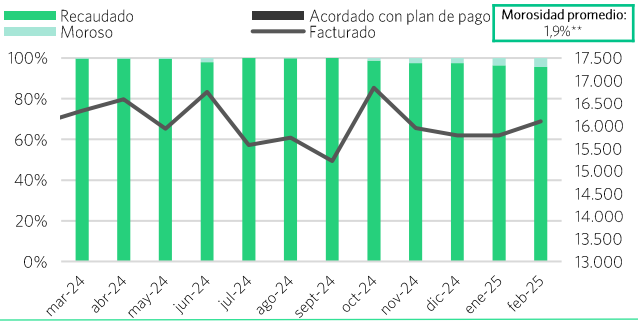


**Los mayores ingresos en 08/2020, 03/2021 y 06/2021 se deben a devoluciones de la Tesorería por las contribuciones pagadas en exceso producto de la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI de 03/2021 se debe a un gasto extraordinario, correspondiente al fee del asesor que gestionó la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI desde 10/22 se debe a que se dejó de facturar a Inmobiliaria Parque Sur.*

PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)*



RECAUDACION CONSOLIDADA U12M (AL 25-04-25)

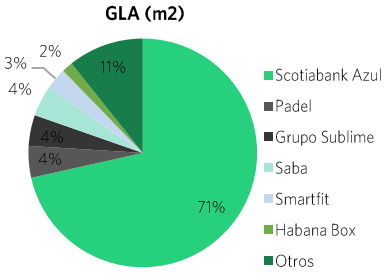


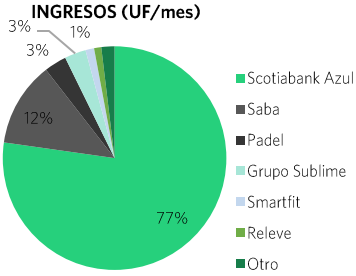
*** Calculado como la suma de la morosidad histórica >30 días sobre la facturación de los últimos 12 meses*

** Tal como recomienda la ACAFI, a partir de noviembre 2022 se contabilizará la primera salida de los contratos para el perfil de vencimiento*

FEBRERO 2025

TORRE A S.A. / INMOBILIARIA BOULEVARD PT SPA





ASPECTOS RELEVANTES

Dirección	Av. Costanera Sur 2710, Las Condes
Superficie Arrendable*	27.418 m2
Principal Arrendatario	Banco Scotiabank
Financiamiento	Crédito Sindicado a un LTV aprox. de 83,0%
Administración	Jones Lang Lasalle (JLL)
Vacancia (m2)	7,3%

ASPECTOS DEL MES:

Vacancia del Fondo
Durante febrero de 2025, la vacancia del Fondo no presentó variaciones y se mantuvo en **7,3%**, compuesta por **0%** en oficinas y **25,2%** en locales comerciales. Actualmente, se están comercializando de manera activa **2 locales vacantes.** Durante abril, se firmó un contrato de arriendo para el local 703 de 180 m2.

Parking:
El desempeño de los estacionamientos en febrero fue positivo: una variación vs el 2024 de +40% en resultados a pesar de una caída del 3% en tickets.

Desempeño del Pádel:
En contraste, el pádel experimentó un rendimiento bajo. Aunque los horarios de mayor demanda también han registrado una baja, esta ha sido menos pronunciada. En contraste, los periodos de menor afluencia (incluidos los fines de semana) han caído considerablemente, debido a una mayor oferta en el mercado y precios más competitivos. Esta situación obligó a ajustar tarifas a la baja, afectando negativamente los resultados.

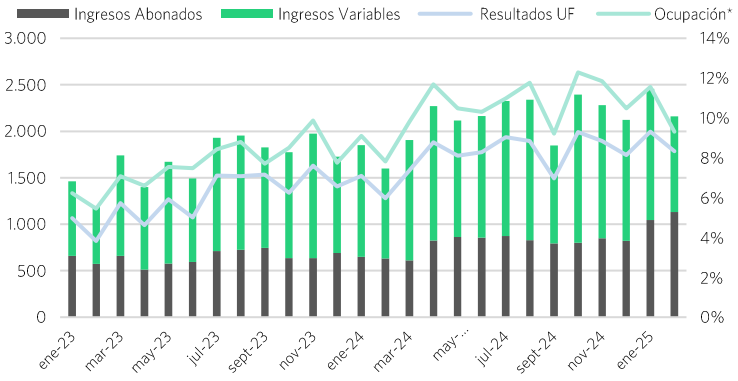
Resultados:
Por último, el **NOI** de febrero disminuyó en un **2,0%** en comparación con febrero de 2024, principalmente por menores ingresos. El NOI de los U12Mde feb-25 vs feb-24 fue un **0,3%** mayor.

Otros Locales
El local 500 celebró su inauguración en Año Nuevo y y está listo para su apertura. Los demás locales han registrado un buen desempeño.

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda (12-24)	LTV
Torre A	UF 2.313.578	3Q24	1.705.314	73,7%
Inmobiliaria Boulevard	UF 538.052	3Q24	662.583	123,1%
Fondo Rentas PT	**UF 2.851.629**		**2.367.897**	**83,0%**

	Tasación 2023	Tasación 2024	Var % UF	Var % $
Torre A	2.423.571	2.313.578	-4,54%	-0,32%
Inmobiliaria Boulevard	531.222	538.052	1,29%	5,77%
Fondo Rentas PT	**2.954.793**	**2.851.630**	**-3,49%**	**0,78%**

RESULTADOS PARKING (UF)

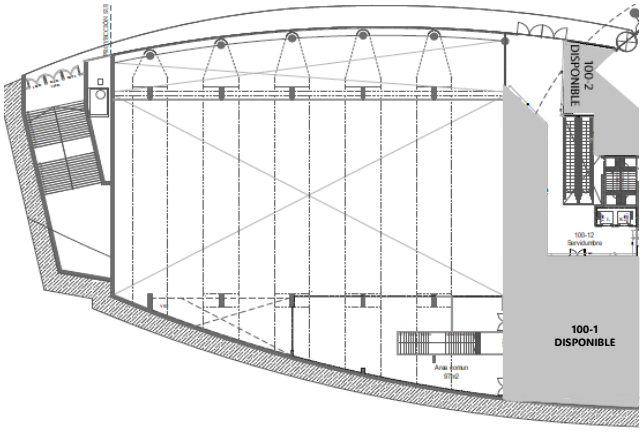


** La ocupación se calcula como el tiempo promedio de estadía en el parking sobre el tiempo total asumiendo 12 horas por 502 estacionamientos*

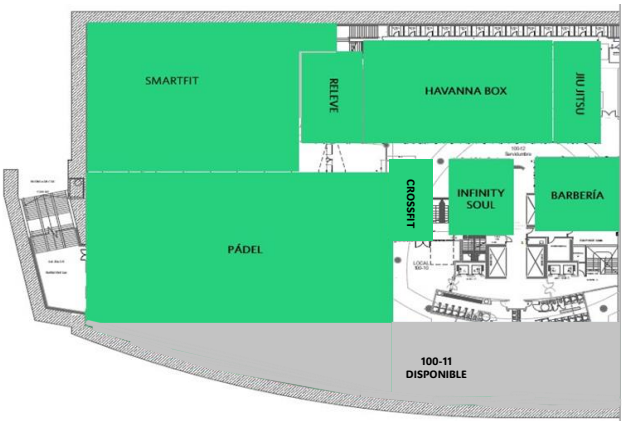
FEBRERO 2025

PLANO LOCAL 100

PISO -1



PISO -2



NOTAS

(i) *Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 28 de febrero de 2025 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de diciembre de 2024.*

(ii) *Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 28 de febrero de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2024. Para este informe se consideró los últimos 4 dividendos repartidos.*

(iii) *Además de la suma de los dividendos de los últimos 12 meses, considera la amortización de capital en las cuotas de financiamiento de los últimos 12 meses, sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 28 de febrero de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2024.*

(iv) *Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2024.*

(v) *Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Valor Activos según tasación 2024.*

(vi) *Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 31 de diciembre de 2024.*

(vii) *Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.*

(viii) *Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 31 de diciembre de 2024.*

(ix) *Ingreso renta percibido 12 meses (hasta febrero)/ Valor Activo (considera la suma del valor bursátil del patrimonio y el saldo insoluto de la deuda, neto de la caja consolidada del fondo y de las inversiones en construcción al 28 de febrero de 2025).*

(x) *NOI percibido 12 meses (hasta febrero) / Valor Activo (considera la suma del valor bursátil del patrimonio y el saldo insoluto de la deuda, neto de la caja consolidada del fondo y de las inversiones en construcción al 28 de febrero de 2025).*

Infórmese de las características esenciales de la inversión en este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables.