

Toesca Rentas Inmobiliarias

FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

toesca.

FEBRERO 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Periodo Liquidación	30 abril 2024
Moneda del Fondo	CLP
Duración	3 años (2 renovaciones automáticas de 1 año c/u)
Valor Libro Cuota Serie A 31-12-2024	28.928
Valor Libro Cuota Serie C 31-12-2024	29.311
Valor Libro Cuota Serie WM 31-12-2024	-
Valor Libro Cuota Serie I 31-12-2024	29.450
Nº Cuotas Emitidas	4.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	2.819.696

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie A	Serie C	Serie I
30-06-2024	\$27.905	\$28.250	\$28.373
30-09-2024	\$28.075	\$28.439	\$28.569
31-12-2024	\$28.928	\$29.311	\$29.450

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias tiene como objetivo invertir indirectamente en propiedades destinadas a la renta comercial, principalmente en Chile. El Fondo podrá invertir en oficinas, centros comerciales, bodegas y residencias para adultos mayores, mediante estrategias Core y Value Added.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL DE LIQUIDACIÓN

Serie A	0,75% + IVA sobre capital pagado
Serie C	0,50% + IVA sobre capital pagado
Serie WM	0,45% + IVA sobre capital pagado
Serie I	0,40% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE DE LIQUIDACIÓN

Series A - C - WM: 20% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Serie I: 15% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Series A - C - WM: 20% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6% al momento de la liquidación del Fondo

Serie I: 15% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6% al momento de la liquidación del Fondo

TICKER BLOOMBERG

Serie A	TOERIMA CI Equity
Serie C	TOERIIC CI Equity
Serie I	TOERIMI CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Eduardo Castillo A.
Roger Magrovejo
Paul Mazoyer R.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias se constituyó el 11 de mayo del 2017, con el objetivo de adquirir propiedades destinadas a la renta comercial en Chile. A la fecha de emisión de este informe el Fondo ha realizado ocho inversiones en activos inmobiliarios. El Fondo entró en liquidación a partir del 30 de abril del 2024. Más información en las siguientes páginas de este informe.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 31/12/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo del 2025. Durante el 4Q se tasaron los activos: Apoquindo 4501 y 4700, Mall Curicó, Apoquindo 3001 y las Residencias. Además, el 29/04/2025 hubo reparto de dividendos.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	2.688.682	Préstamos Bancarios	149.411.872
Otros Activos Corrientes	3.375.096	Pasivos por Impuestos Diferidos	8.007.576
Propiedades de Inversión	228.319.147	Otros Pasivos	2.767.977
Otros Activos No Corrientes	6.690.096	Patrimonio	80.885.596
Total Activos	241.073.021	Total Pasivos + Patrimonio	241.073.021

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de diciembre 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 aquellas emitidas por dicha entidad. Este balance consolida las sociedades de las cuales el Fondo es controlador.

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

Comisión de administración	353.963
Gastos recurrentes	66.238
Otros gastos no recurrentes	490
Total de Gastos	420.691

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Serie A		Serie C		Serie I	
	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽ⁱ⁾	-9,3%	-0,9%	-7,2%	-0,2%	-2,1%	-0,1%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	-0,6%	4,8%	-0,6%	5,1%	-0,6%	5,2%
Rentabilidad Últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	-17,9%	4,8%	-12,8%	5,1%	-4,6%	5,2%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	10,6%	5,7%	10,0%	5,6%	5,6%	5,6%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	1,80 x
LTV ^(v)	65,2%
Tasa Promedio ^(vi)	4,6%
Duration (años) ^(vii)	7,3
Deuda Financiera Neta	3.797.790

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

0-3 años	14%
3-7 años	41%
7-10 años	12%
>10 años	33%

OTROS INDICADORES (en UF)

	Serie A	Serie C	Serie I
Tasa Arriendo ^(ix)	8,5%	8,4%	7,1%
Cap Rate ^(x)	6,9%	6,8%	5,7%
Ingresos U12M	UF 388.465		
Ingresos Febrero 2025	UF 32.985		
NOI U12M	UF 312.943		
NOI Febrero 2025	UF 27.406		

VALOR CUOTA BURSÁTIL

Valor Cuota	Serie A	Serie C	Serie I
31-12-2024	\$15.500	\$16.450	\$29.476
31-01-2025	\$15.500	\$16.450	\$29.476
28-02-2025	\$15.500	\$16.450	\$29.476

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie A	Serie C	Serie I
29-04-2025	Dividendo provisorio	\$257,1	\$277,2	\$285,8

FEBRERO 2025

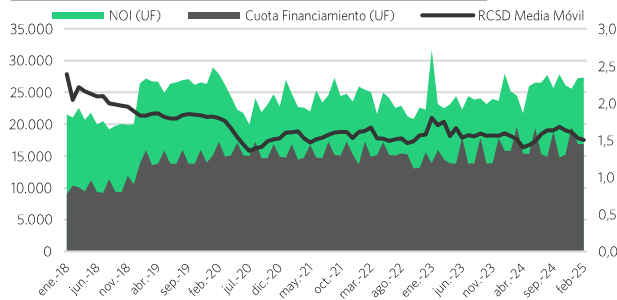
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 28-02-2025)

	Paseo Viña Centro	Paseo Machalí	Paseo Curicó ⁽¹⁾	Centros Comerciales	Residencias Adulto Mayor ⁽¹⁾	Bodegas Sudcen	Apoquindo 3001	Fondo Apoquindo ⁽¹⁾	Fondo Rentas PT ⁽¹⁾	TOTAL
m2 útiles ⁽²⁾	25.618	4.598	8.705	38.921	8.900	14.505	4.494	8.963	9.139	84.922
m2 vacante ⁽²⁾	319	179	2.379	2.877	0	0	2.251	316	666	6.111
% vacancia (m2)	1,2%	3,9%	27,3%	7,4%	0,0%	0,0%	50,1%	3,5%	7,3%	7,2%
Renta mensual (UF)	14.628	1.344	1.830	17.802	2.578	2.132	1.128	4.587	5.601	33.828
Renta vacante (UF)	231	67	740	1.038	0	0	1.008	198	437	2.681
Renta en gracia (UF)	340	0	5	345	0	0	0	347	9	702
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	17,07	0	17,07
% vacancia (UF)	1,5%	4,8%	28,7%	5,4%	0,0%	0,0%	47,2%	3,9%	7,2%	7,2%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	119	0	0	119	0	0	0	421	0	540
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	86	0	0	86	0	0	0	167	0	253
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	-14	-47	-662	-724	0	0	-318	203	0	-838
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	-111	0	-286	-397	0	0	0	17	0	-381
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	257	42	262	561	0	0	0	1.998	37	2.596
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	175	27	85	287	0	0	0	925	22	1.234
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	-85	-97	-501	-683	0	0	-318	1.269	-474	-206
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	-59	27	-243	-275	0	0	0	536	22	283

(1) Valores ajustados al porcentaje de propiedad

(2) No incluye amortizaciones extraordinarias.

EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA



*No incluye amortizaciones extraordinarias

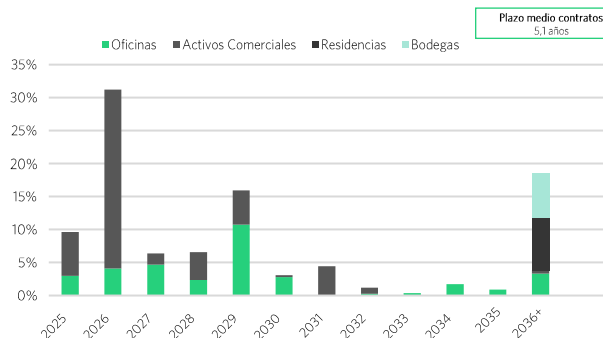
INGRESOS ANUALES POR TIPO DE ACTIVO (UF)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	U12M
Oficinas	129.181	154.539	144.162	131.125	117.386	124.864	125.402
Comercial	175.014	158.417	178.722	191.605	205.016	216.298	219.658
Industrial	25.589	25.589	25.589	25.589	25.597	25.670	25.690
Residencias	29.394	29.685	31.805	30.433	47.252	40.597	39.388
Total	359.178	368.230	380.278	378.752	395.251	407.428	410.138

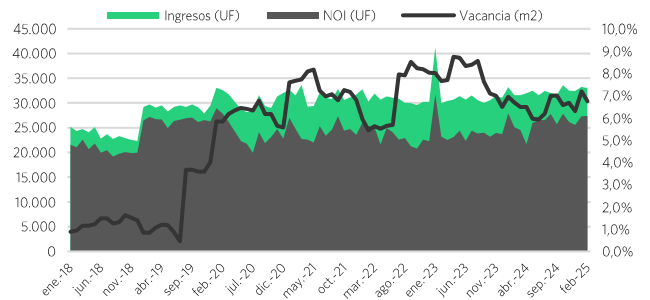
NOI ANUAL POR TIPO DE ACTIVO (UF)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	U12M
Oficinas	116.772	143.164	130.339	112.555	91.292	100.955	101.526
Comercial	150.358	94.433	109.858	116.842	134.791	153.422	156.199
Industrial	22.205	21.358	21.365	20.737	19.874	19.960	20.007
Residencias	28.555	28.921	30.841	29.434	44.549	36.901	35.021
Total	317.890	287.876	292.402	279.569	290.506	311.238	312.753

*U12M a febrero 2025

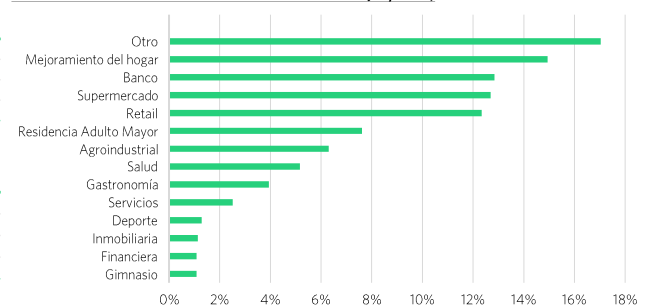


(2) Apartir de octubre 2022, tal como recomienda la ACAFI, se considera la primera salida de los contratos

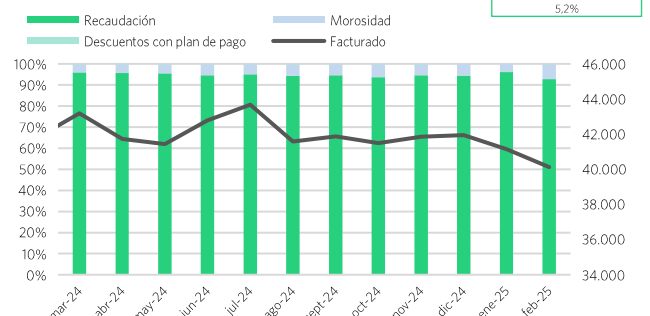
EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)⁽¹⁾

(1) Peak de ingresos en enero 2023, se debe a un dividendo extraordinario repartido por INMOISA dado estructuración de deuda por nueva residencia

COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



RECAUDACIÓN U12M (AL 28-02-2025)

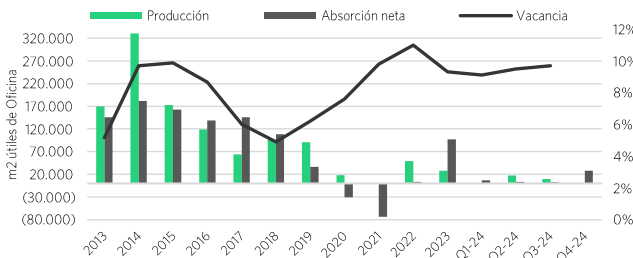


(3) Calculado como la suma de la morosidad de los últimos 12 meses sobre la facturación de los últimos 12 meses

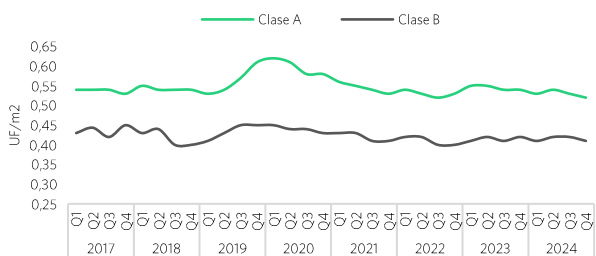
ANÁLISIS DE MERCADO - OFICINAS

- La **vacancia total**, disminuyó respecto al 3Q 2024, pasando de **9,7% a 8,8%** al 4Q 2024. Revisando el rendimiento por clase, la vacancia de oficinas A disminuyó de **9,1% a 7,8%**, mientras que, en el mercado clase B la vacancia bajó de **10,1% a 9,5%**.
- Respecto a la renta, durante el 4Q 2024 el canon de arriendo promedio de oficinas clase A cerró el trimestre en **0,52 UF/m²** (0,53 UF/m² 3Q 2024) y las oficinas clase B en **0,41 UF/m²** (0,42 UF/m² 3Q 2024).
- La **absorción neta** general del mercado de oficinas en Santiago alcanzó los **28.353 m²** durante el 4Q 2024
- Se prevé que en 2025 el mercado de oficinas mantenga la tendencia positiva observada en el último trimestre, con una disminución de la vacancia y precios estables.

EVOLUCIÓN PRODUCCIÓN Y ABSORCIÓN OFICINAS



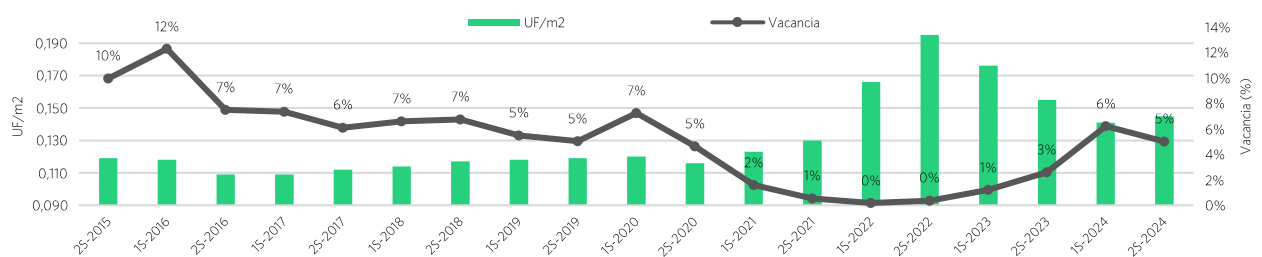
EVOLUCIÓN ANUAL RENTAS (UF/M²) OFICINAS



ANÁLISIS DE MERCADO - BODEGAS

- Respecto al mercado de bodegas, según el informe de GPS Property durante el 2S 2024 la vacancia disminuyó de 6,4% a 5,0%. La menor disponibilidad de espacios de para arriendo ha impulsado el alza en los valores lista de las bodegas, incrementando de 0,141 UF/m² a 0,145 UF/m².
- La producción del 2S 2024 fue de 40.108 m², correspondiente a 3 centros o etapas Clase ubicados en Poniente y Sur. Según las proyecciones de GPS para el 2025 se espera la incorporación de 212.200 m².

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA Y CANON DE ARRIENDO BODEGAS

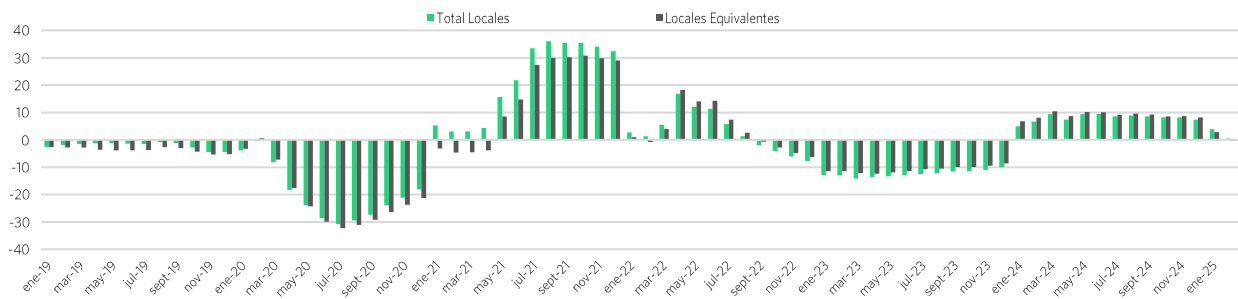


ANÁLISIS DE MERCADO - CENTROS COMERCIALES

- El comercio en la Región Metropolitana registró un decrecimiento de 2,8% en febrero de 2025. Principalmente por una caída del 4,0% de supermercados, 4,8% calzado, 2,3% muebles y 1,8% vestuarios. En términos acumulados, el comercio también presentó variaciones positivas respecto a 2024, destacando el buen desempeño de algunas categorías.

VARIACIONES REALES ACUMULADAS TOTAL LOCALES RM (CNC)

	Total Comercio	Vestuario	Calzado	Artefactos Eléctricos	Línea Hogar	Muebles	Supermercados
Feb. 25/24	0,5%	1,6%	-3,2%	4,6%	8,1%	-2,6%	-0,7%



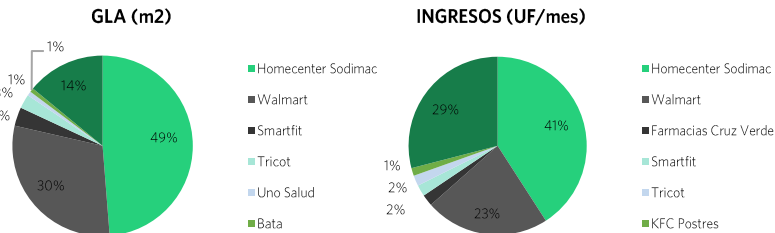
Fuentes:
 Jones Lang LaSalle. (2024). Panorama de Mercado de Oficinas (Cuarto Trimestre 2024). Santiago, Chile. Recuperado de www.jll.cl
 Global Property Solutions. (2024). Reporte Global Mercado Bodegas (Segundo Semestre 2024). Santiago, Chile. Recuperado de www.gpsproperty.cl
 Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo. Ventas del Comercio Minorista Región Metropolitana febrero 2025. Santiago, Chile. Recuperado de www.cnc.cl

INDICADORES ACTIVOS				
	Valor Tasación (UF)	Fecha Tasación	Deuda	LTV
Bodega Sucden	304.273	2Q24	168.422	55,4%
Mall Viña Centro	2.013.165	2Q24	1.180.000	58,6%
Torre A	2.313.578	3Q24	1.705.314	73,7%
Inmobiliaria Boulevard	538.052	3Q24	662.583	123,1%
Apoquindo 4501	2.622.679	4Q24	2.692.001	78,2%
Apoquindo 4700	817.778	4Q24		
Residencias	1.629.609	4Q24	785.317	48,2%
Mall Curicó	469.893	4Q24	278.020	59,2%
Apoquindo 3001	347.212	4Q24	269.537	77,6%
Strip Machalí	219.382	4Q24	98.256	44,8%
Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias	5.943.357		3.873.216*	65,2%

*Proporcional

CENTRO COMERCIAL PASEO VIÑA CENTRO

Con fecha 29 de diciembre 2017 Inmobiliaria VC SpA, sociedad filial del Fondo, adquirió el 100% de las acciones de Viña Centro SpA, arrendataria con opción de compra del Centro Comercial Paseo Viña Centro (ex Espacio Urbano Viña Centro), ubicado en Avenida Valparaíso 1070 en la ciudad de Viña del Mar en la 5ta región, a pasos del Rodoviaro de Viña, de la Quinta Vergara, y en una zona que durante los últimos años ha experimentado un fuerte crecimiento tanto inmobiliario como en infraestructura. El centro comercial cuenta con una superficie construida de 62.690m2 distribuidos entre 50 locales comerciales. Sus principales arrendatarios son un supermercado Hiper Líder (7.500m2) y un Homecenter Sodimac (12.300m2) los cuales representan un 63% de los ingresos por arriendo del centro comercial.



ASPECTOS RELEVANTES	
Ubicación	Viña del Mar, 5ta Región
Tiendas Ancla	Hiper Líder / Homecenter
Financiamiento	Mutuo + Crédito privado a un LTV aprox. de 57%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	24.851 m2
Vacancia (m2)	1,2%



Comentarios Generales:

El mall ha mostrado un buen desempeño durante 2025, destacando un aumento tanto en ventas como en flujo de personas. En febrero, el flujo superó en un 18% al registrado en el mismo mes de 2024. Las rentas también crecieron un 8,2% interanual, impulsadas por el inicio de pagos de Smartfit y otros nuevos contratos, así como por un mayor ingreso proveniente de rentas variables en tiendas y parking.

Un tema relevante es la negociación en curso con Sodimac respecto a la ventana que tienen de salida anticipada para octubre de 2026. Las negociaciones siguen en desarrollo.

Vacancia:

Feb-25: 1,2% (Ene-25: 1,4%)

Ventas:

Ventas feb-25/24: +12%

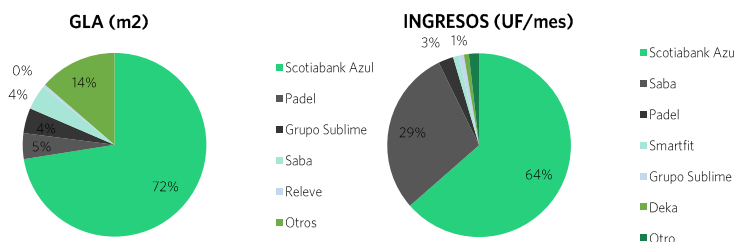
- Líder: +15%
- Sodimac: -3%
- Locales Menores: +24%

Resultados:

El NOI de febrero 2025 fue un 9,8% real mayor que el del mismo mes del año anterior por mayores ingresos y se encuentra alineado al presupuesto.

TOESCA RENTAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Con fecha 23 de noviembre 2017, el fondo adquirió un 33% de las cuotas del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión. Esa misma fecha el Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT compró el 100% de las acciones de Torre A S.A., sociedad que tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo con el banco Scotiabank por la totalidad de los m2 de oficinas de la Torre A, más una serie de estacionamientos y bodegas y, por otro lado, la sociedad filial del Fondo Inmobiliaria Boulevard PT SpA adquirió una serie de locales comerciales, estacionamientos y bodegas, ubicados en el complejo Parque Titanium.



Es importante destacar que el monto del aporte realizado para la inversión en las cuotas de este fondo no es considerado en la base de cálculo para la remuneración de la administradora, sino que solo se paga mensualmente la remuneración cobrada por el fondo Rentas Inmobiliarias PT.

Más información en la ficha del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT, disponible en www.toesca.com.

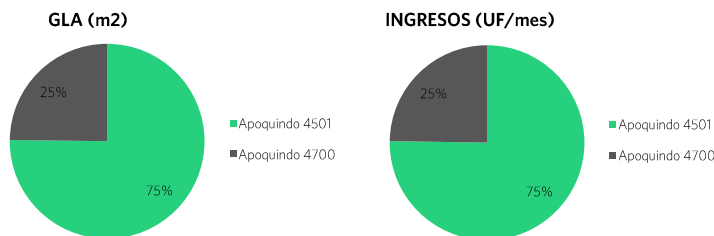
ASPECTOS RELEVANTES

Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión
Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Duración	15 años (30 de julio de 2032)
Activo Subyacente	Torre Scotiabank - Local 100 - Local 500
Superficie Arrendable	27.418 m2
Vacancia	7,3%



TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN

Con fecha 2 de enero 2019 el Fondo adquirió un 30% de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión. Un día más tarde, el día 3 de enero de 2019, Toesca Rentas Apoquindo realizó su primera y única inversión, la cual se realizó por medio de su sociedad filial, Inmobiliaria Apoquindo S.A., la cual adquirió el 100% de las acciones y créditos de las sociedades Inmobiliaria Junio 2008 SpA e Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA, sociedades que eran de propiedad de dos fondos administrados por Capital Advisors, y que con fecha 11 de marzo fueron fusionadas con Inmobiliaria Apoquindo S.A. y posteriormente disueltas.

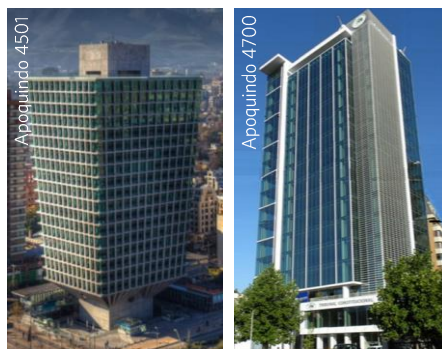


Es importante destacar que el monto del aporte realizado para la inversión en las cuotas de este fondo no es considerado en la base de cálculo para la remuneración de la administradora, sino que solo se paga mensualmente la remuneración cobrada por el Fondo Rentas Inmobiliarias Apoquindo.

Más información en la ficha del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo, disponible en www.toesca.com.

ASPECTOS RELEVANTES

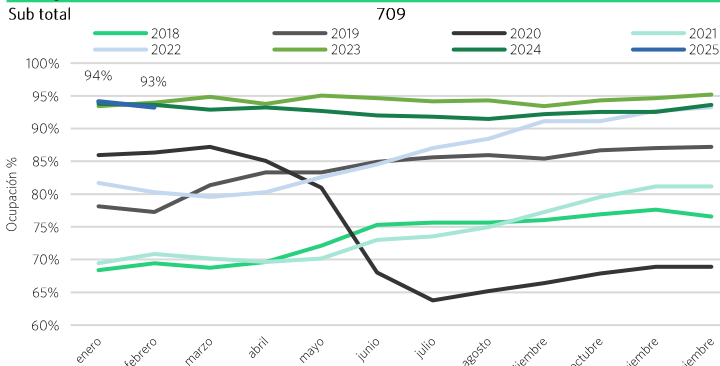
Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión
Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Duración	10 años (16 de noviembre de 2028)
Activo Subyacente	Edificio Apoquindo 4501 / Edificio Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m2
Vacancia	3,5%



INMOBILIARIA E INVERSIONES SENIOR ASSIST CHILE S.A.

Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. ("INMOSA") es una inmobiliaria cuyo objetivo es el desarrollo de edificios residenciales para el adulto mayor, los cuales son arrendados con contratos de largo plazo a ACALIS (ex Senior Assist International). INMOSA busca desarrollar residencias para el adulto mayor, que ofrezcan una alternativa real para la creciente población de este segmento en Chile.

Hogar	Comienzo	Camas	Comuna	Ocupación Feb. 25
Medina	abr-13	101	Nuñoa	90%
Del Candil	dic-15	121	Lo Barnechea	93%
Coventry	sept-16	128	Nuñoa	95%
Padre Errázuriz	sept-16	107	Las Condes	94%
Colombia	dic-16	106	La Florida	95%
Domingo Calderón	abr-23	146	La Reina	-

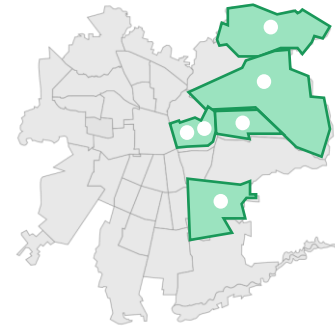


En relación al proyecto Domingo Calderón, la obra se encuentra terminada. Cabe destacar que se recibió la Recepción Municipal Definitiva el 24 de octubre de 2022. Continúa negociación con Acalis para comienzo de su operación.

ASPECTOS RELEVANTES

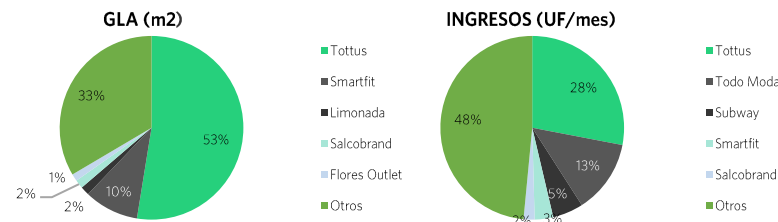
Arrendatario	Acalis (ex Senior Assist International)
Duración Contratos	17,1 años
Salida Anticipada	No
Tipo de Contrato	Triple net (100% gastos cubiertos por el operador)
Garantía	12 rentas / Prenda de acciones
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 48%
Superficie Arrendable	24.456 m2

UBICACIÓN RESIDENCIAS



CENTRO COMERCIAL PASEO CURICÓ

Con fecha 31 de diciembre 2019 el fondo adquirió el 80% de las acciones de Power Center Curicó SpA, arrendataria con opción de compra de un centro comercial ubicado en la ciudad de Curicó, séptima región. El centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 10.763m2 distribuidos en 43 locales comerciales. Su principal arrendatario es un supermercado Tottus (5.718m2), el cual representa un 28% de los ingresos por arriendo del centro comercial.



ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Curicó, 7ª Región
Tiendas Ancla	Tottus/ Smartfit
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 59%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	10.763 m2
Vacancia (m2)	27,3%



Comentarios Generales:

Actualmente se están desarrollando gestiones comerciales para el piso 2. En enero, Salud Nacional desocupó el espacio debido a incumplimientos de pago, situación que actualmente está en proceso judicial. El espacio ya se encuentra en proceso de comercialización. Por otro lado, desde enero se comenzó a facturar el 100% de la renta a Tottus. La apertura del supermercado Walmart frente a Tottus en agosto ha impactado negativamente en sus ventas. Actualmente, Tottus está implementando un plan de acción orientado a mejorar el desempeño del local.

Vacancia:

Feb-25: 27,3% (Ene-25: 27,3%)

Ventas:

Ventas feb-25/24: -10,9%

- Tottus: -14%
- Smartfit: +4%
- Tiendas Menores: +3,7%

Resultados:

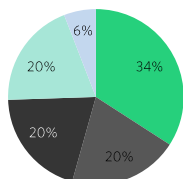
El NOI de febrero 2025 fue un 36% real mayor que el del mismo mes del año anterior por menores gastos y colocaciones.

EDIFICIO APOQUINDO 3001

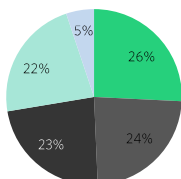
Con fecha 30 de diciembre 2019 Inmobiliaria Chañarcillo, sociedad filial del Fondo, adquirió el 68,5% del edificio de oficinas Apoquindo 3001, ubicado en la comuna de Las Condes.

La superficie adquirida corresponde a 3.728 m2 de oficinas, 702 m2 de locales comerciales, 64 m2 de bodegas y 71 estacionamientos.

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



Comentarios Generales:

El edificio ha mostrado mayor dinamismo en el último periodo, con un aumento en las visitas. Actualmente hay interesados en varios de los pisos disponibles.

Vacancia:

Feb-25: 50,1% (Ene-25: 50,1%)

Financiamiento:

El crédito con Scotiabank se amortizó en UF 30.018, y se renovó en dic-24 el saldo restante por un monto de UF 270.162 a una tasa de interés del 5,25% anual en UF, con vencimiento en octubre de 2028.

ASPECTOS RELEVANTES

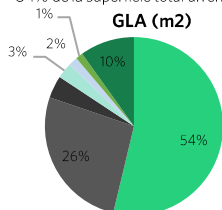
Ubicación	Las Condes, RM
Principal Arrendatario	Notaría
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 77%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Superficie Arrendable	4.494 m2
Vacancia (m2)	50%



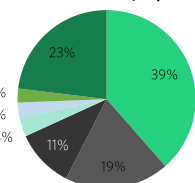
CENTRO COMERCIAL PASEO MACHALÍ

Con fecha 2 de agosto de 2017 el Fondo adquirió el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Machalí Ltda, propietaria del Centro Comercial Paseo Machalí, ubicado en Avenida San Juan en la ciudad de Machalí en la 6ta región, en el centro del polo de desarrollo inmobiliario que se ha visto en Machalí durante los últimos años. El Centro Comercial se emplaza en un terreno de 17.850m2, cuenta con una superficie construida de 4.577 m2 y una plaza de 147 estacionamientos. El centro está conformado por 17 locales comerciales y sus principales arrendatarios son un supermercado Líder Express (2.471 m2) y un Mall Chino (1.218 m2) los cuales representan el 84% de la superficie total arrendable.

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



Comentarios Generales:

Las ventas de Líder han sido sólidas, permitiendo generar pagos por renta variable en casi todos los meses. Durante abril 2025 se firmó contrato con Uno Salud por 199 m2, correspondiente al local 5 más una ampliación. El arrendatario actual del local 5 se trasladará al local 11, que quedó vacante en febrero 2025, quedando disponible solo un local. En diciembre se inició un proceso formal con GPS para la venta del Strip Center.

Vacancia:

Feb-25: 3,9% (Ene-25: 2,9%)

Ventas:

Ventas feb 25/24: -6,3%

- Líder: -6,4% (10,0 UF/m2)
- Tiendas Menores: -6,0%

Resultados:

El NOI de febrero 2025 fue un 12% mayor que el del año anterior por mayores ingresos.

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Machalí, 6ta Región
Tiendas Ancla	Líder Express / Cruz Verde
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 45%
Administración	Soluciones de Renta Inmobiliaria (S.R.I.)
Superficie Arrendable	4.598 m2
Vacancia (m2)	3,9%

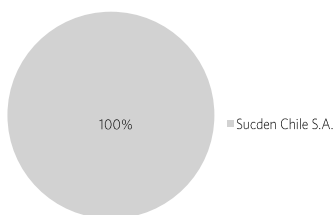


BODEGAS SUCDEN CHILE

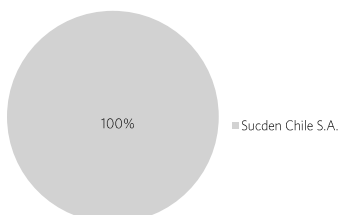
Con fecha 15 de diciembre 2017 el Fondo adquirió el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Chañarcillo Limitada (ex Envases Novoflex Limitada), arrendataria con opción de compra de un centro logístico ubicado en Calle Chañarcillo 600 en la comuna de Maipú.

El inmueble se emplaza en un terreno de 34.729 m² y cuenta con una superficie construida de 14.500m². Actualmente el 100% de este centro logístico se encuentra arrendado a largo plazo a Sucden Chile S.A, filial de SUCDEN empresa francesa de trading y distribución de azúcar con presencia en Chile desde el año 1982, en aquel entonces bajo el nombre Amerop Chile (American Operation Chile), y cuyos principales clientes son Embotelladora Andina y Nestlé.

GLA (m²)



INGRESOS (UF/mes)



Renta:

La renta de arrendamiento se ha pagado de acuerdo a los plazos estipulados en el contrato de arriendo entre Inmobiliaria Chañarcillo Limitada y Sucden Chile S.A.

Financiamiento:

Leasing con el Bice quedó renovado por 13 meses desde ene-25, por el mismo monto: UF 167.585 + IVA, a una tasa de interés variable (TAB 90 1,37% + Costo de Fondo 0,3% + Margen 2,5%).

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Maipú, Región Metropolitana
Arrendatario	Sucden Chile S.A
Duración Contrato	12 años
Salida Anticipada	No
Tipo de Contrato	Gastos Comunes y Seguros de cargo del arrendatario
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. 55%
Superficie Arrendable	14.505 m ²



NOTAS

- 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.
- 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.
- 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 2024.
- Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2024.
- Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Valor Activos según tasación (2024).
- 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.
- Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir 31 de diciembre de 2024.
- 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).
- 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).

* Tanto el NOI como los Ingresos por Arriendo incorporan los descuentos negociados que no serán recuperados en el futuro.