

AEA

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS

Diciembre 2023

toesca.
asset management

01

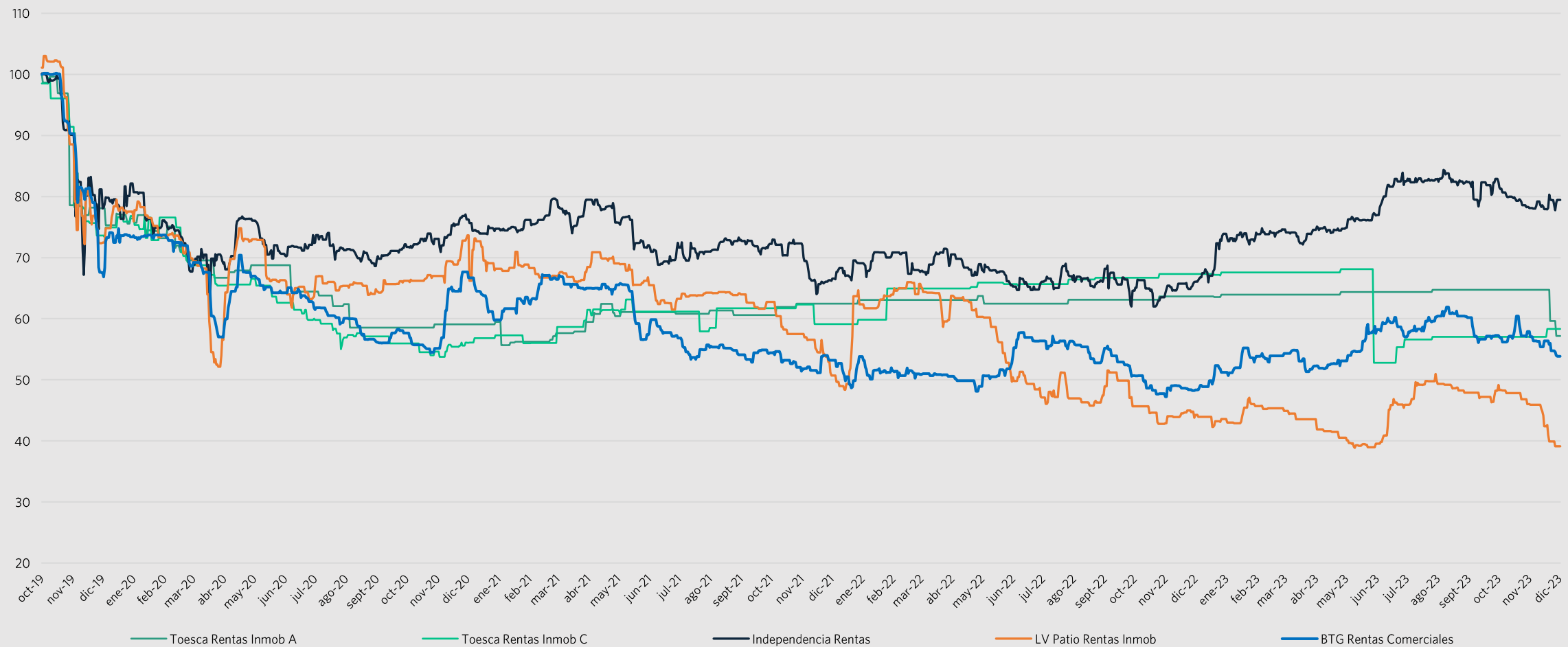
Mercado



Performance US REIT por sectores (NAREIT)

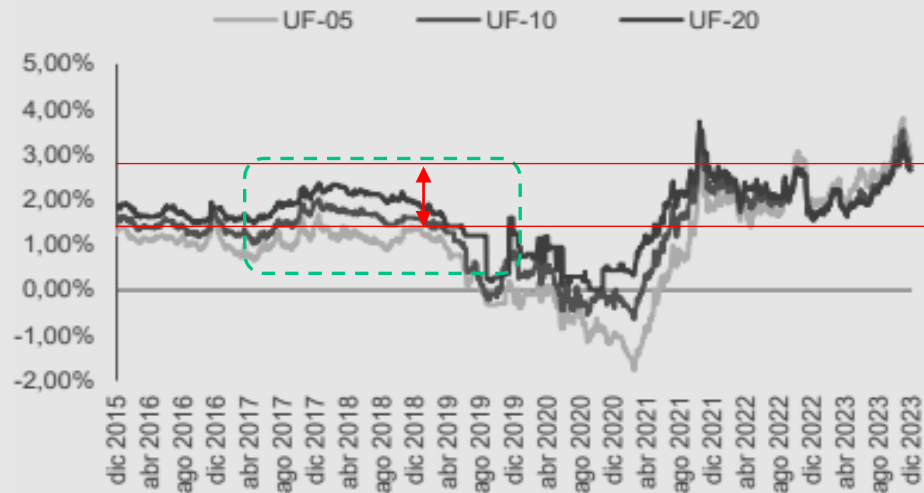
Index / Property Sector	Constitutens	2020	2021	2022	YTD 2023	2020 - YTD
FTSE Nareit All Equity REITs	145	-5,1	43,3	-24,9	-8,6	-7
FTSE Nareit Equity REITs	138	-8	43,2	-24,4	-6,4	-7
Industrial	12	12,2	62	-28,6	-8,2	19
Office	19	-18,4	22	-37,6	-25,5	-54
Retail	32	-25,2	51,9	-13,3	-8,9	-10
Residential	19	-10,7	58,3	-31,3	-6,7	-9
Diversified	11	-21,8	29,2	-15,7	-26,1	-37
Lodging Resorts	14	-23,6	18,2	-15,3	-1,6	-25
Health Care	15	-9,9	16,3	-22,1	1,6	-17
Self Storage	5	12,9	79,4	-26,7	-14,9	26
Timber	3	10,3	28,8	-19,5	-5,6	8
Infrastructure	4	7,3	34,4	-28,6	-20	-18
Data Center	2	21	25,5	-28	18,9	30
Speciality	9	-8,2	41,7	-0,8	-0,9	28

Performance Fondos Renta 2019 - 2023 (YTD)

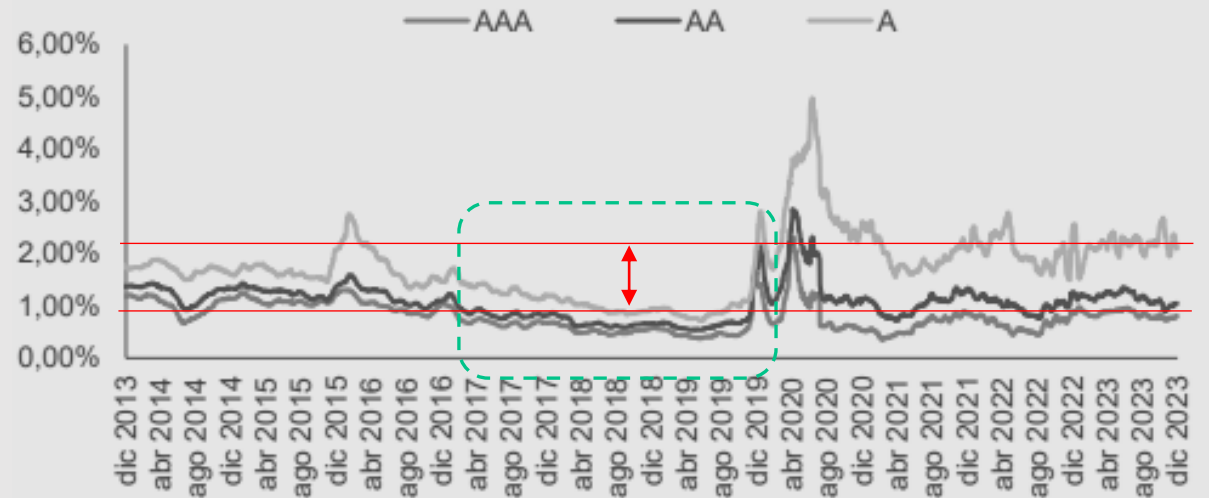


Tasas de Interés

- BCU 10 aprox 150pb sobre niveles año 2018, y +97pb YTD
- Spreads corporativos (A) aprox 150pb sobre niveles 2018



	UF-05	UF-10	UF-20
01 Dic	2,81%	2,66%	2,62%



	AAA	AA	A
01 Dic	0,84%	1,07%	2,10%

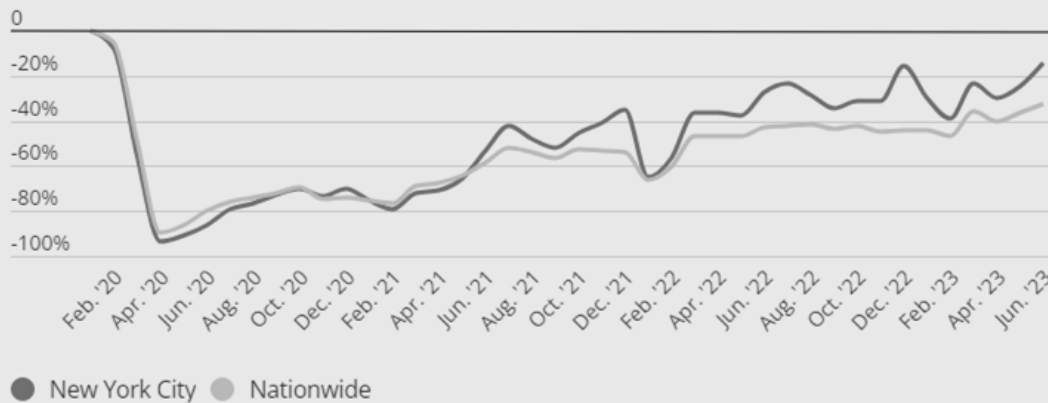
Mercado de Oficinas USA

- El trabajo híbrido pareciera haber llegado para quedarse, al menos parcialmente
- Sin embargo, aún hay muchas empresas cuestionándose su beneficio
- Fuerte diferencia entre ciudades y días de la semana

» Placer.ai

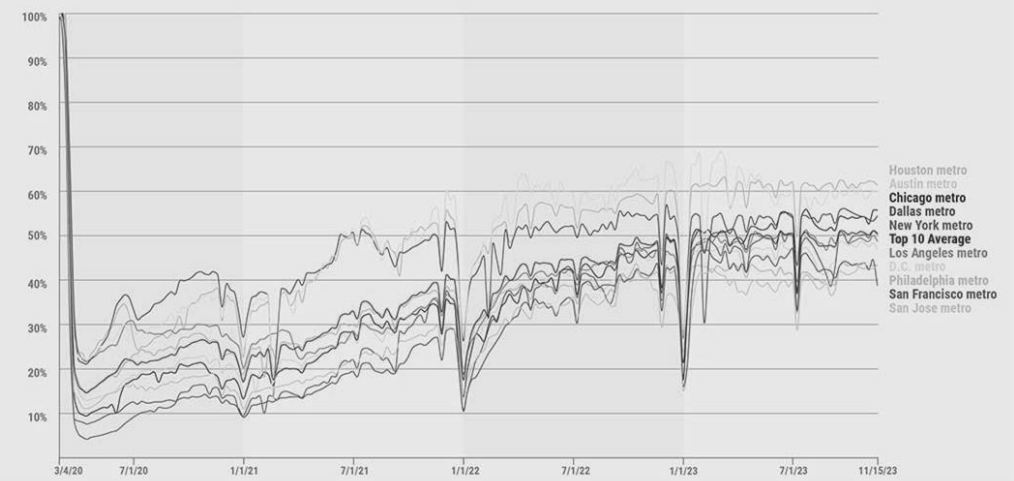
New York City's Return to Office Rates Outperform the Nationwide Average

Change in Monthly Visits to Office Buildings Compared to a January 2020 Baseline



» Kastle Systems

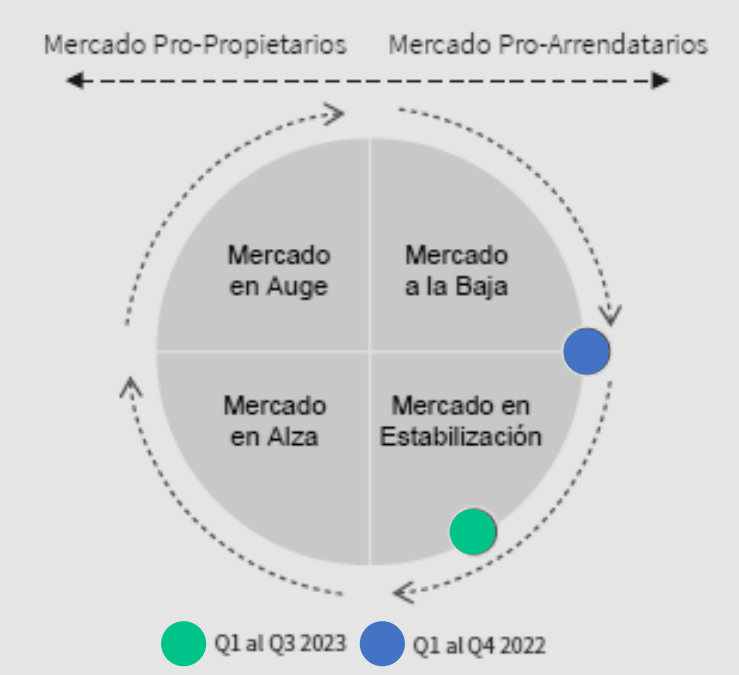
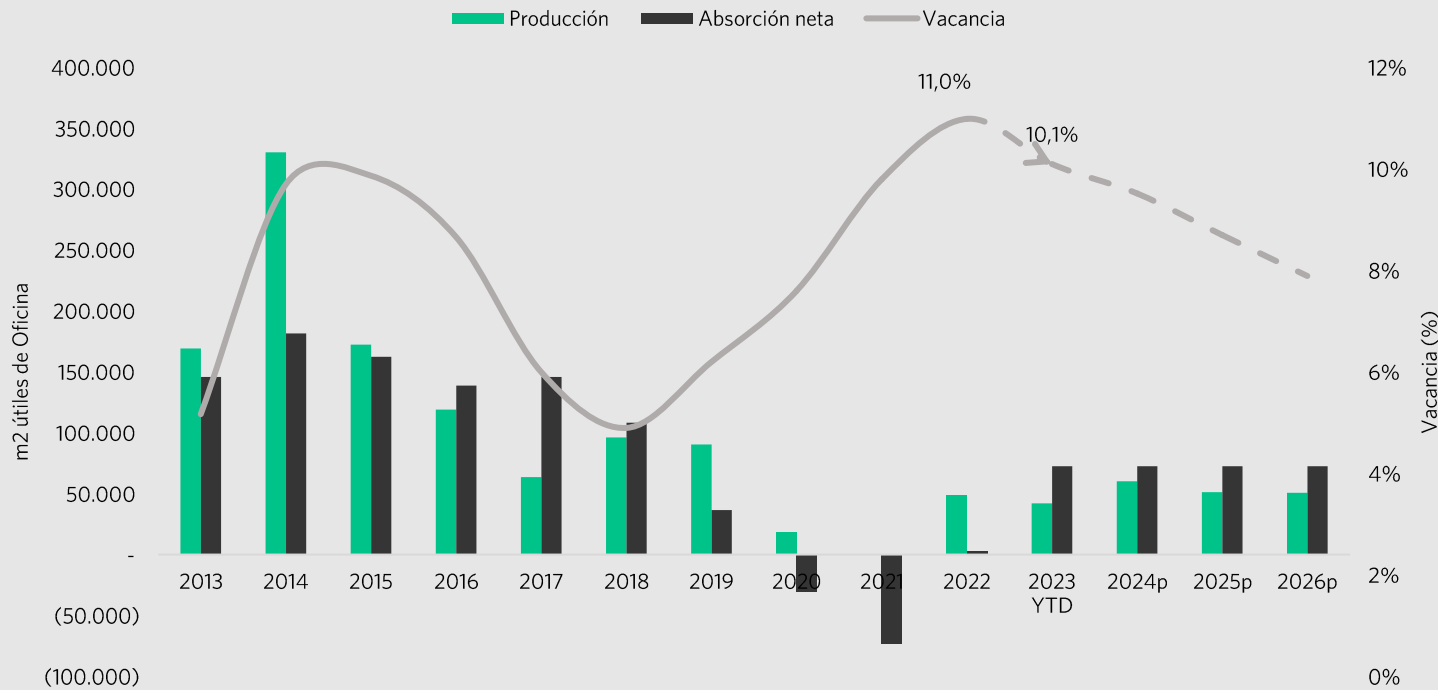
OCCUPANCY OVER TIME - MARCH 4, 2020 TO NOVEMBER 15, 2023



*On March 22, 2021, Kastle moved from daily to weekly data reporting to provide a more robust and comprehensive picture of office occupancy. We have also recalculated data back to the start of the time series for consistency. This has only a marginal impact on most cities and the national average.

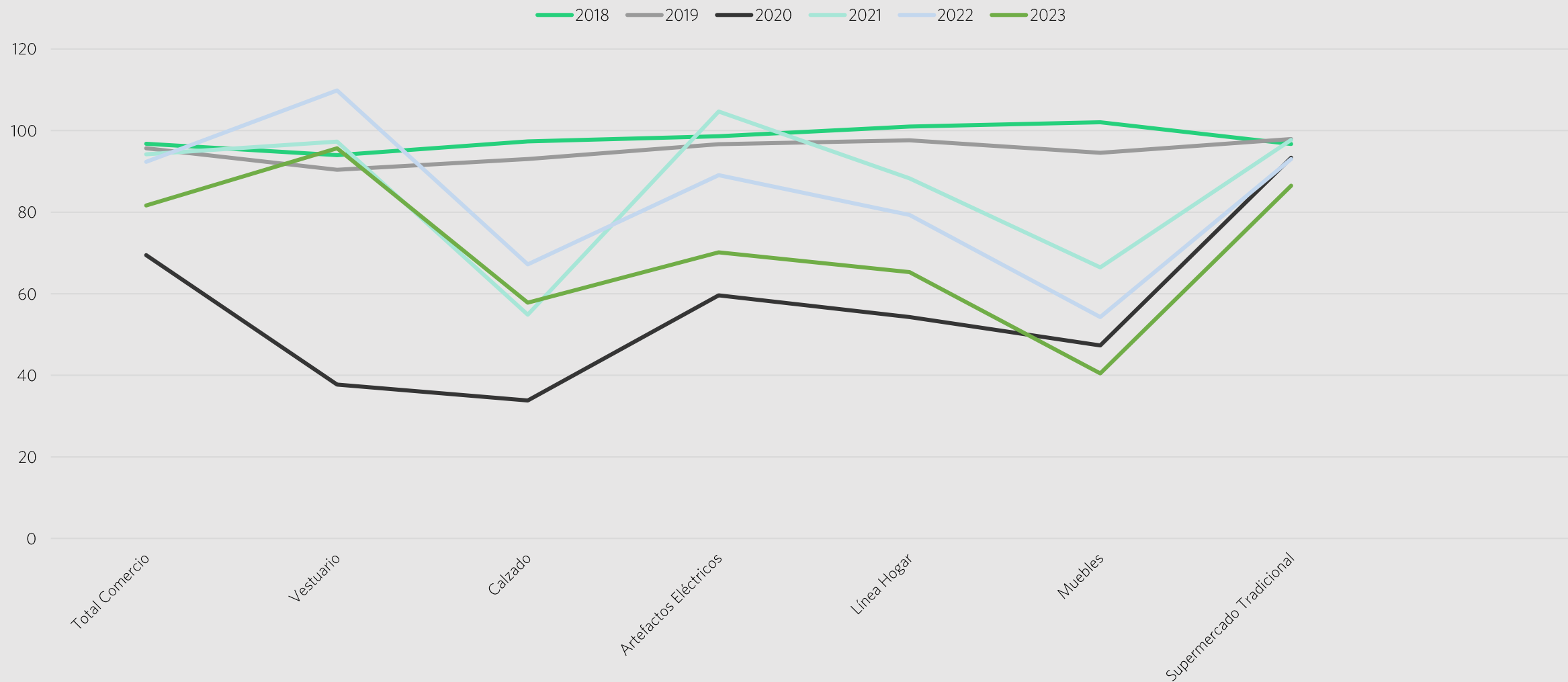
Mercado de Oficinas en Chile

- Mercado de oficinas habría tocado fondo. Vacancias a la baja, pero aún lejos de niveles pasados de 5%
- Edificios clase A han sido los más resilientes, sobre todo en submercado de Las Condes, promediando las rentas más altas.
- 125.000m2 en construcción, que ingresarán al mercado durante los próximos 3 años
- Se asume absorción anual futura de 72.000 m2, que es lo absorbido al 3Q2023, y equivalente a un 50% de la absorción promedio 2013-2018



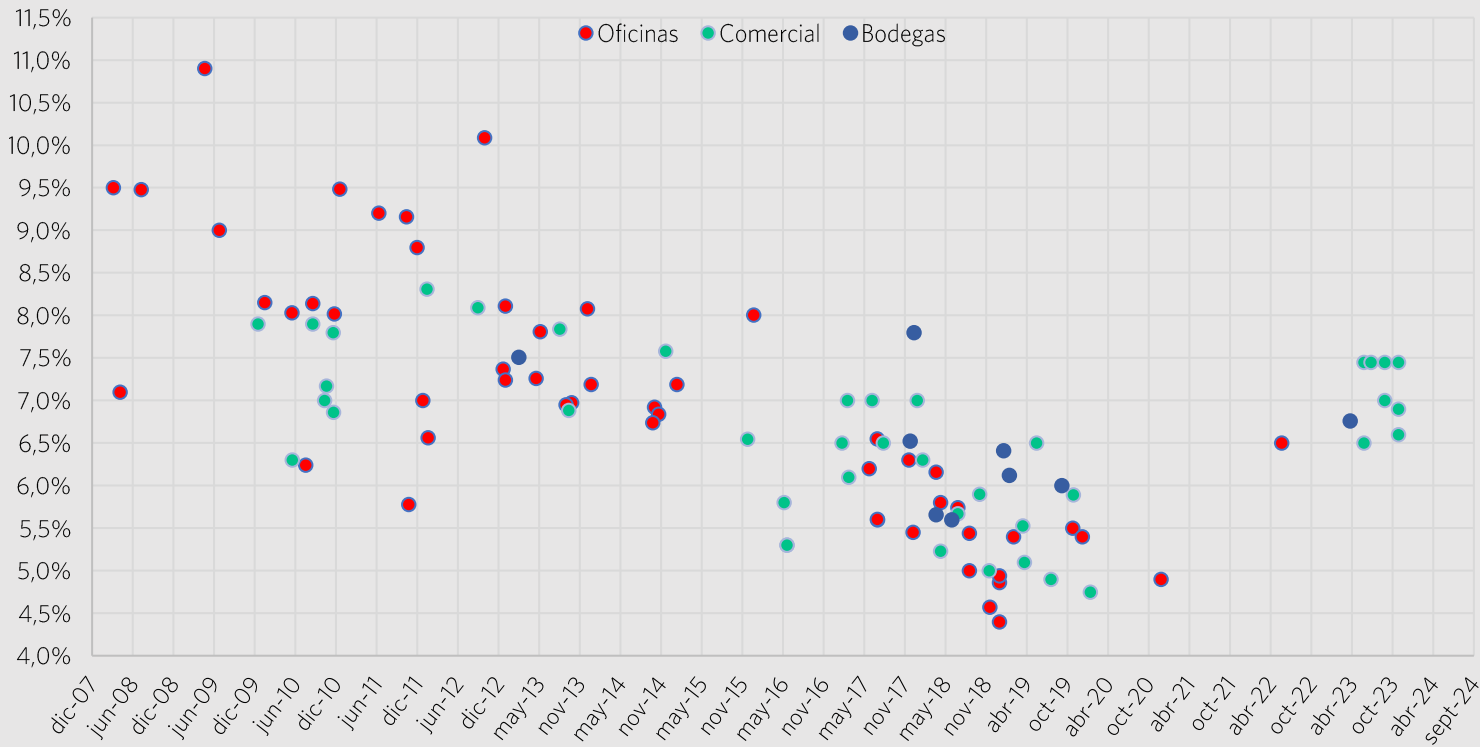
Mercado Comercial en Chile

» Ventas Comercio Minorista promedio a septiembre (base promedio 2018=100)



Transacciones

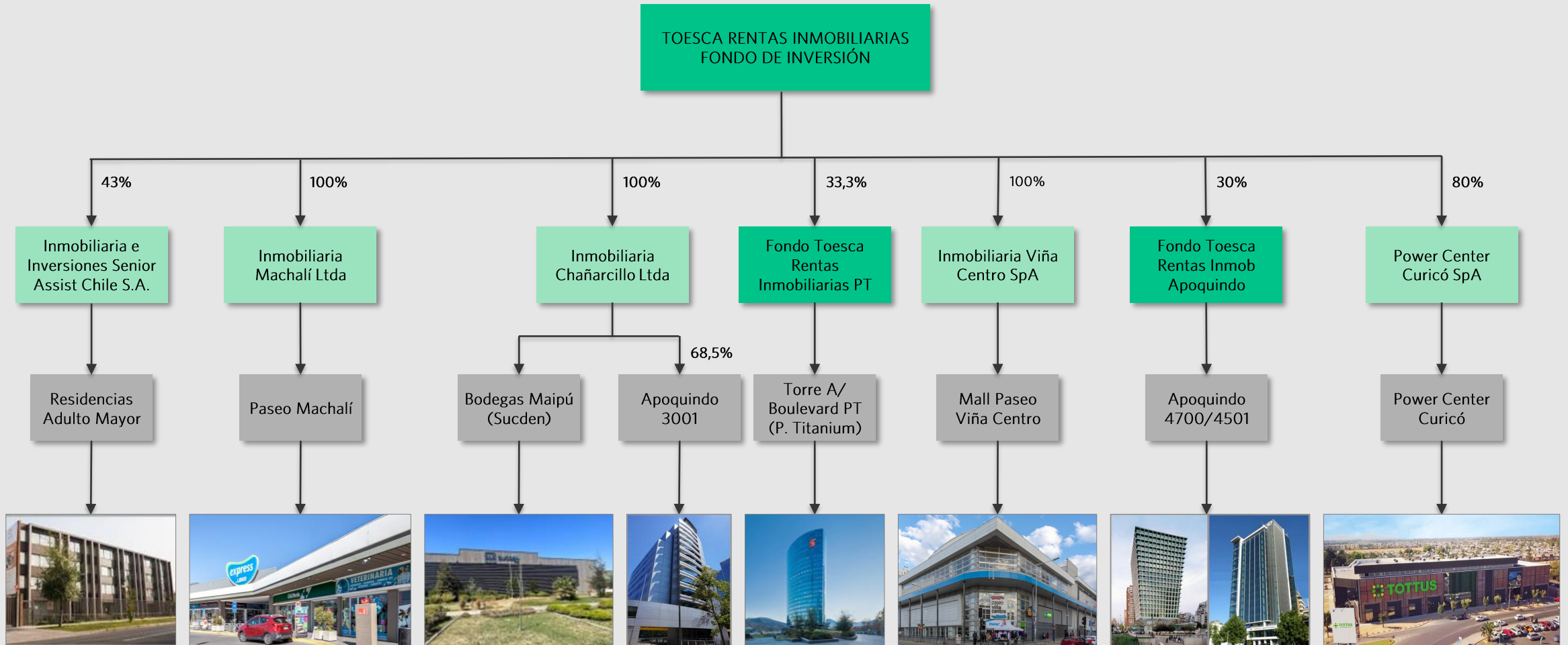
- Muy pocas transacciones en los últimos 3 años, la mayoría off-market y de volúmenes bajos
- Fondos con alta presencia bursátil transan actualmente a caprates implícitos entre un 6,1% y un 6,8%
- Caprates implícitos de centros comerciales en el rango de 9% a 11% (NOI 12mFwd)



02

Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias



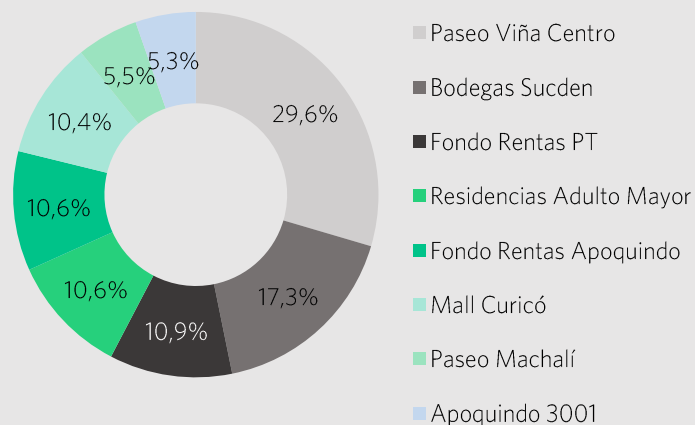


Resumen del Fondo

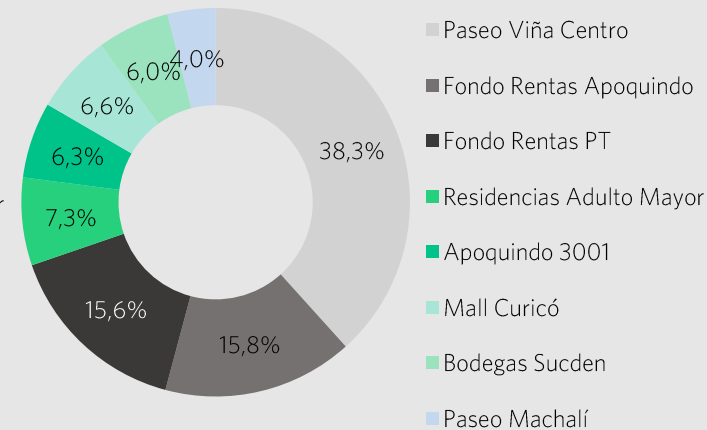
» Principales Características

Fecha inicio	2 de junio de 2017
Fecha término	30 de abril de 2024
Período de inversión	3 años (2 de junio de 2020)
LTV	61%
Patrimonio	UF 2.490.464
Activos consolidados	UF 8.778.814

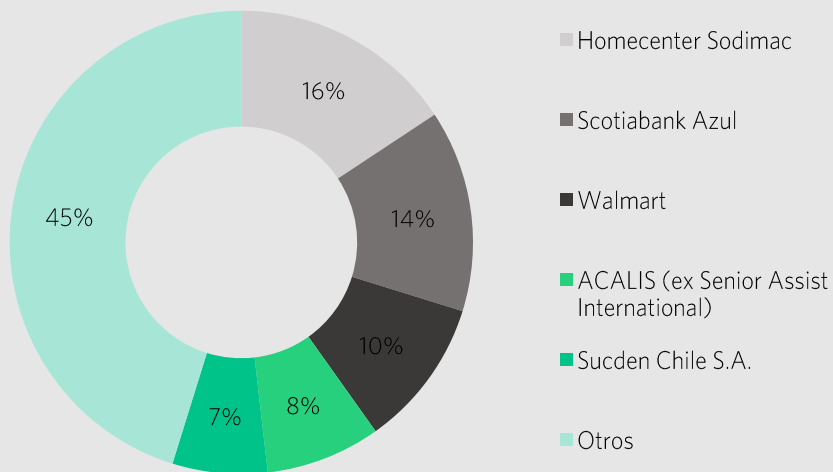
» Activos del Fondo (m2)



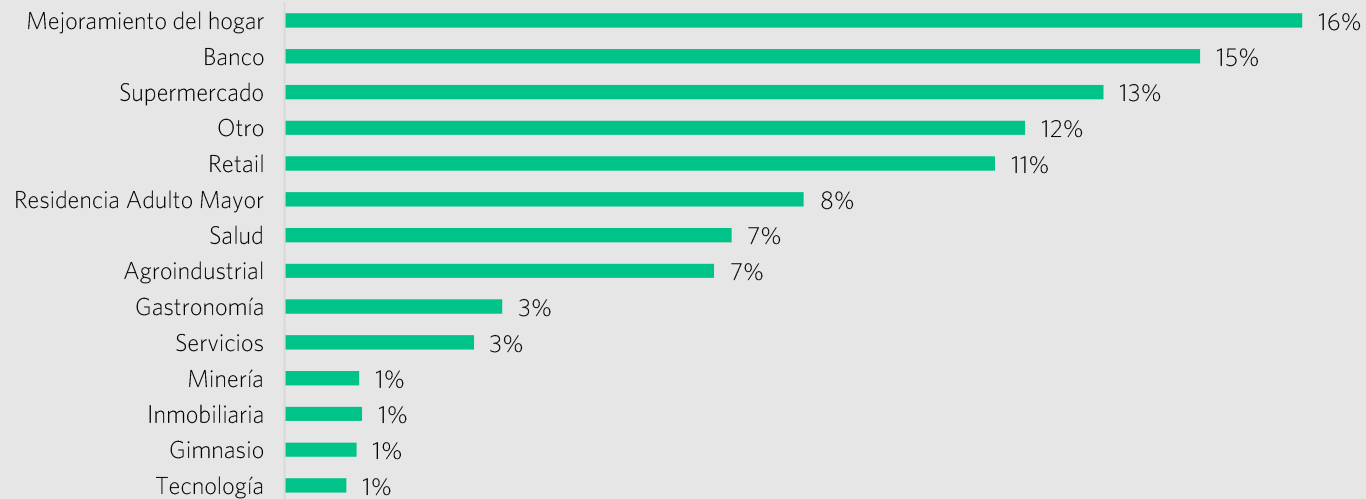
» Activos del Fondo (UF)

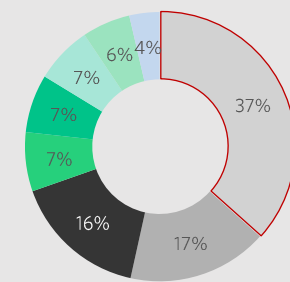


» Principales Arrendatarios (UF)



» Composición por Rubro del Arrendatarios (UF)



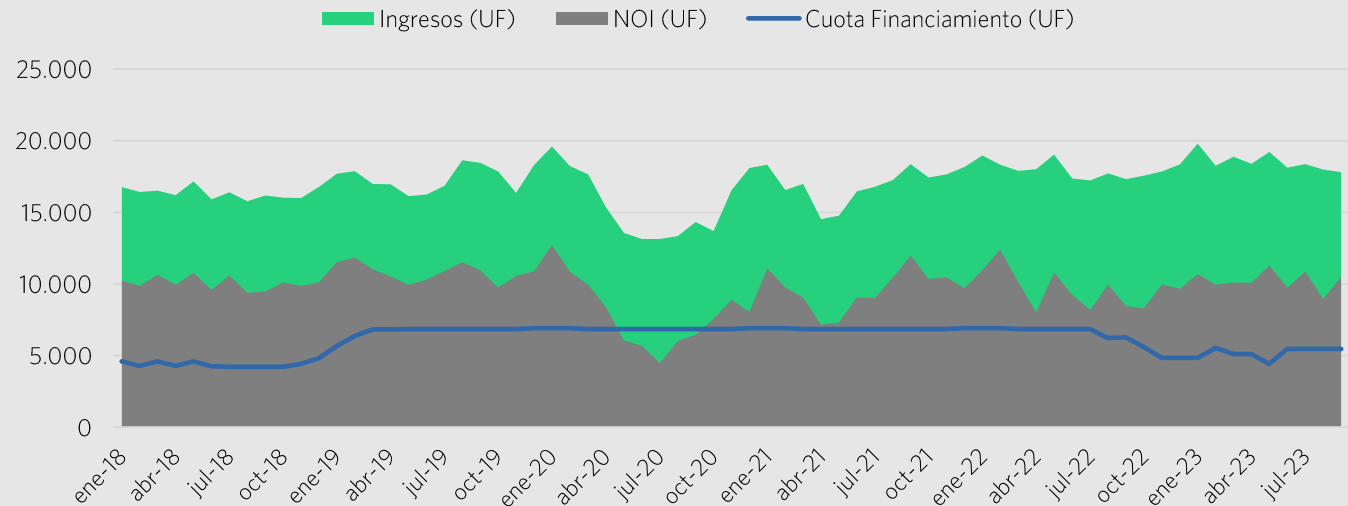


Centro Comercial Paseo Viña Centro

» Highlights

- Vacancia:**
 Septiembre **1,9%** (462 m2)
 Durante 2023 se ha logrado mantener entre **1% y 2%**
- Ingresos:**
 Ingresos por arriendo 2023 en línea con presupuesto (-1%)
 Medidas implementadas en Parking con muy buenos resultados.
- Costos Operacionales:**
 Optimización de costos han reducido el déficit de GGCC
Contribuciones han aumentado por sobretasa (+UF 76% vs 2022)
- Otros:** en construcción nuevo local Smartfit, aumentando GLA en un lugar frío del centro comercial

» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda

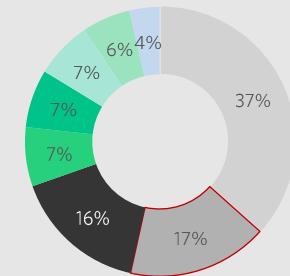


» Principales desafíos

- Ventas de Sodimac fuertemente afectadas por desaceleración en ventas de retail a nivel nacional. Sodimac a nivel nacional ha caído 21,9% vs 2022 y 25,0% vs 2021
- Contrato establece salida anticipada el año 2026, sin penalidad
- El arriendo de Sodimac por 0,42 UF/m2 es muy alto, generando un costo de ocupación muy por sobre otras ubicaciones.
- Actualmente en negociación de nuevas condiciones.
- ...y en paralelo estudiando alternativas de generar un nuevo piso comercial en reemplazo de Sodimac



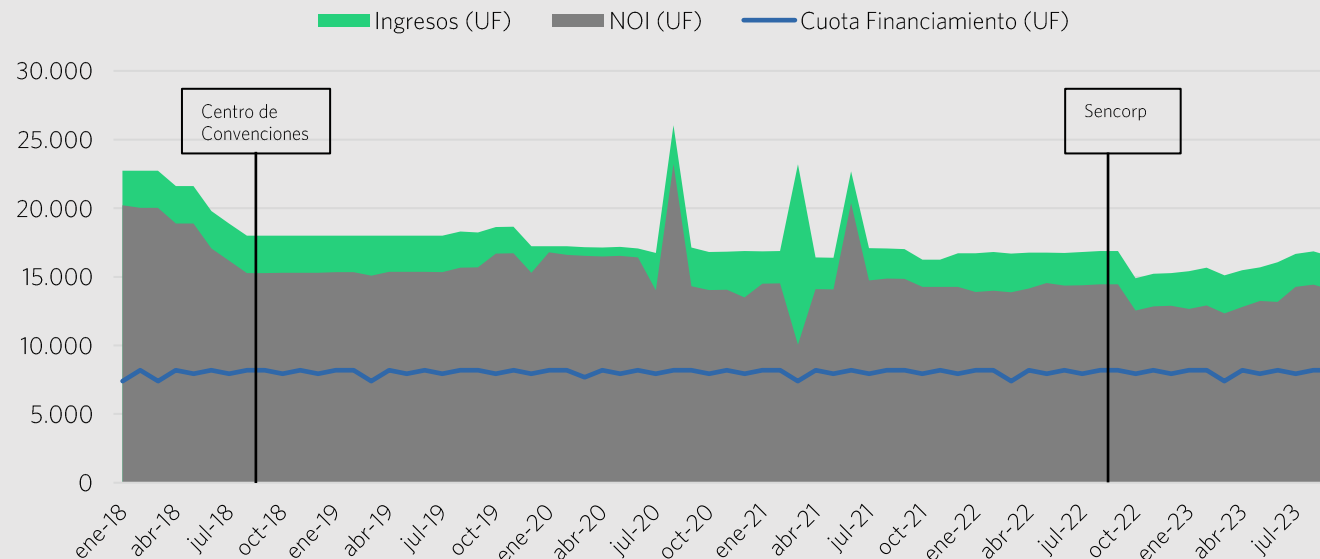
Toesca Rentas PT FI



» Highlights

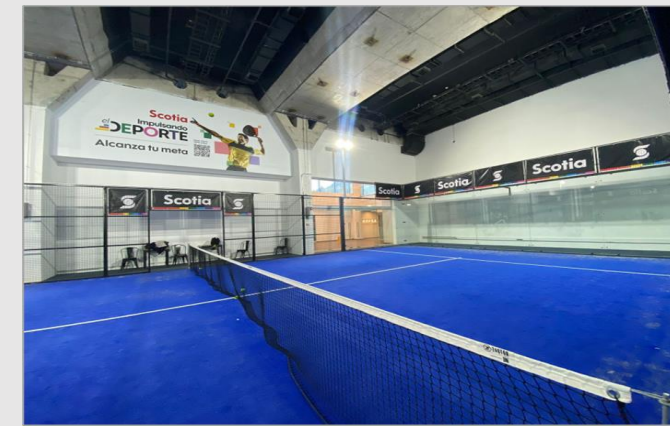
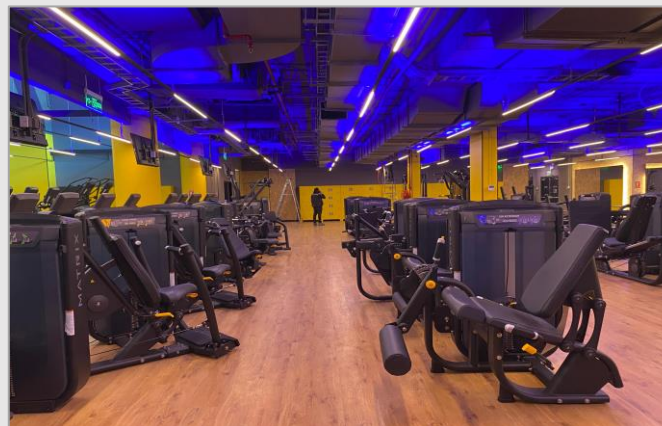
- **Vacancia:**
Ex Centro de Convenciones:
 - Quiebra el año 2018. Juicio aún vigente.
 - En 2020 activo estaba con acuerdo de recolocación, pero se cayó por pandemia
 - Reinversión a centro deportivo (Padel, Gimnasio, etc)
 - Quiebra de Sencorp en 2023, quien arrendaba 500 estacionamientos
 - Vacancia actual en 1,6% en m2
- **Ingresos:**
 - Fuerte caída de ingresos producto de vacaciones
 - Ingresos se han recuperado parcialmente por toma de control en Parking y recolocaciones (+50% nominal)
- **Costos Operacionales:**
 - Logramos reducir las contribuciones en un 20% junto con devolución de pagos en exceso
 - Aumento reciente de contribuciones por sobretasa debido al aumento en avalúo fiscal y en la tasa del último tramo.
- **Financiamiento:** Crédito sindicado con vencimiento en 2029

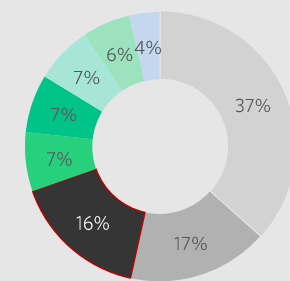
» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda



» Principales desafíos

- Posibilidad de salida de Scotiabank en diciembre 2024 (aviso en marzo 2024).
- Negociación en curso para evitar que dejen pisos, o recolocación de espacios en caso de vacancia
- Recolocación de estacionamientos vacantes
- Mejoras al espacio deportivo y colocación de espacios vacantes



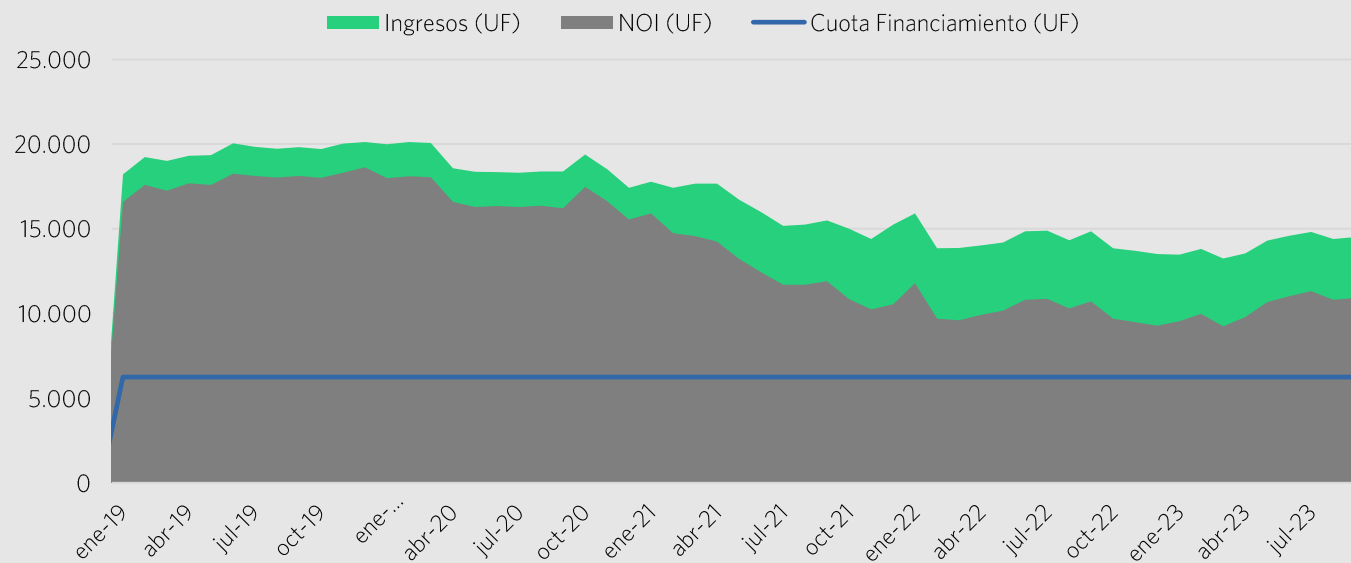


Toesca Rentas Apoquindo FI

» Highlights

- **Vacancia:**
 - 2021: vencimientos por 34%. Fuerte salida de arrendatarios
 - 2022: vencimientos por 42%. Contención de salidas. Vacancia alcanzó 25%
 - En los U12m se ha logrado recolocar 5.000 m2
 - A Sept 2023 vacancia en 17%. Considerando salida de Vitamina (3,7% del GLA)
 - Se observa una mejora en visitas interesadas en m2
- **Ingresos:**
 - Fuerte caída de ingresos producto de vacancias y menores rentas nuevas
- **Costos Operacionales:**
 - Aumento reciente de contribuciones por sobretasa debido al aumento en avalúo fiscal y en la tasa del último tramo.
- **Financiamiento:**
 - Leasing con vencimiento en julio 2026
 - Covenant de 75% de LTV al límite por caída de tasaciones

» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda



» Principales desafíos

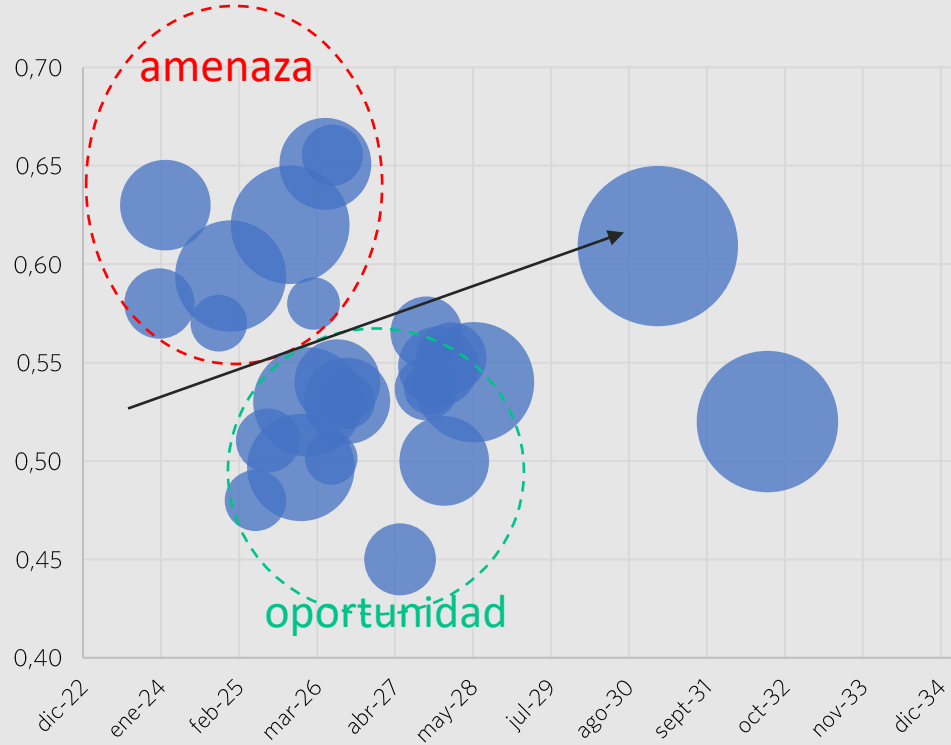
- Recolocación de superficie vacante
- Renegociación de contratos con vencimientos próximos
- Situación de covenant financiamiento
 - Potencial incumplimiento obligaría a amortizar deuda
 - Lo anterior explica caída en dividendos (se decidió no repartir, hasta saber valor de tasaciones)



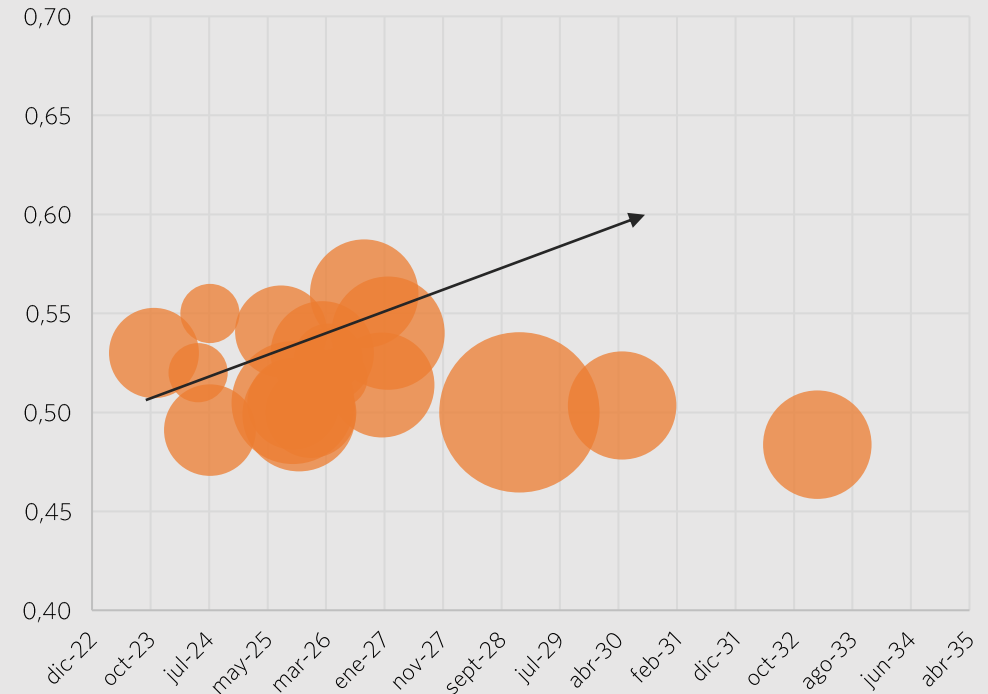
Toesca Rentas Apoquindo FI

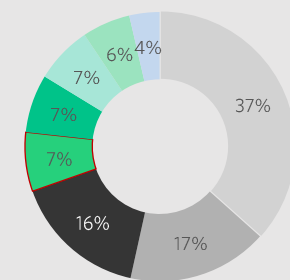
- Próximos 12-24 meses seguirán siendo desafiantes. Menores vencimientos de superficies, pero con caídas esperadas en renta
- Luego esperamos comience una recuperación porque vencerán contratos “baratos”

➤ Apoquindo 4501



➤ Apoquindo 4700



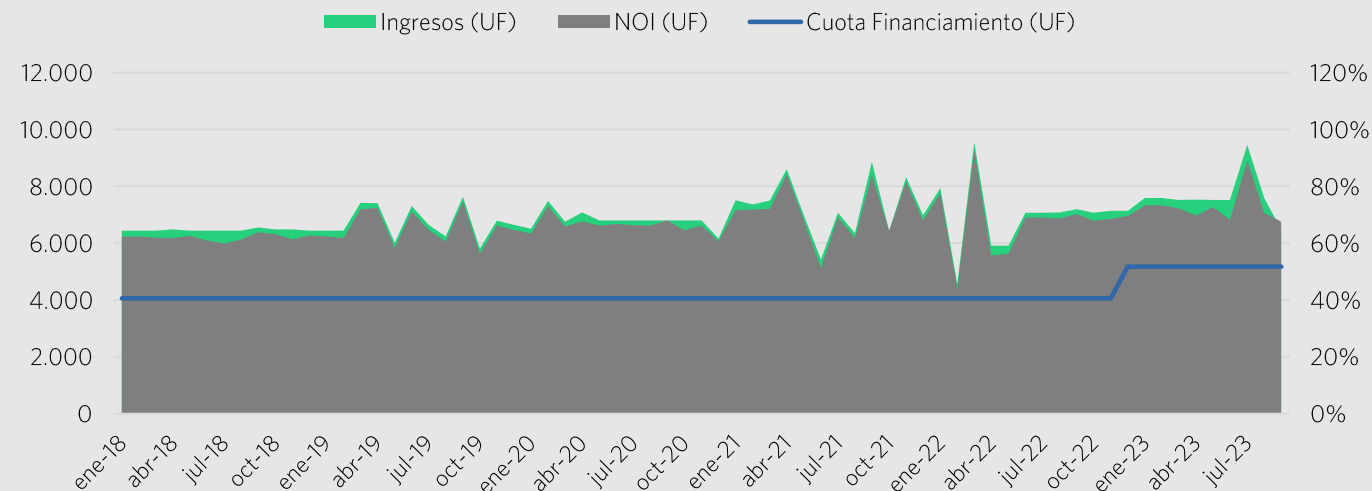


Residencias adulto mayor

» Highlights

- **Vacancia:**
Ocupaciones con importante recuperación post pandemia
Durante pandemia las ocupaciones bajaron a niveles mínimos
- **Ingresos:**
Renegociación de los contratos durante pandemia, con mejora en garantías
- **Costos Operacionales:**
n.a.
- **Otros:**
Sexta residencia en La Reina aún no recibida oficialmente por arrendatario

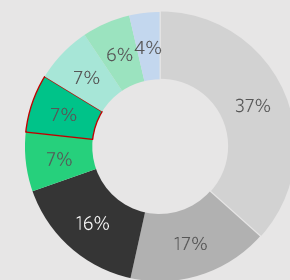
» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda



» Principales desafíos

- Deterioro relevante en resultados de la industria de Senior Housing a nivel mundial por aumento de costos, principalmente mano de obra. Pandemia dejó a varios actores castigados por bajas ocupaciones
- Nueva renegociación de los arriendos, gatillada en parte por la recepción de la residencia en La Reina





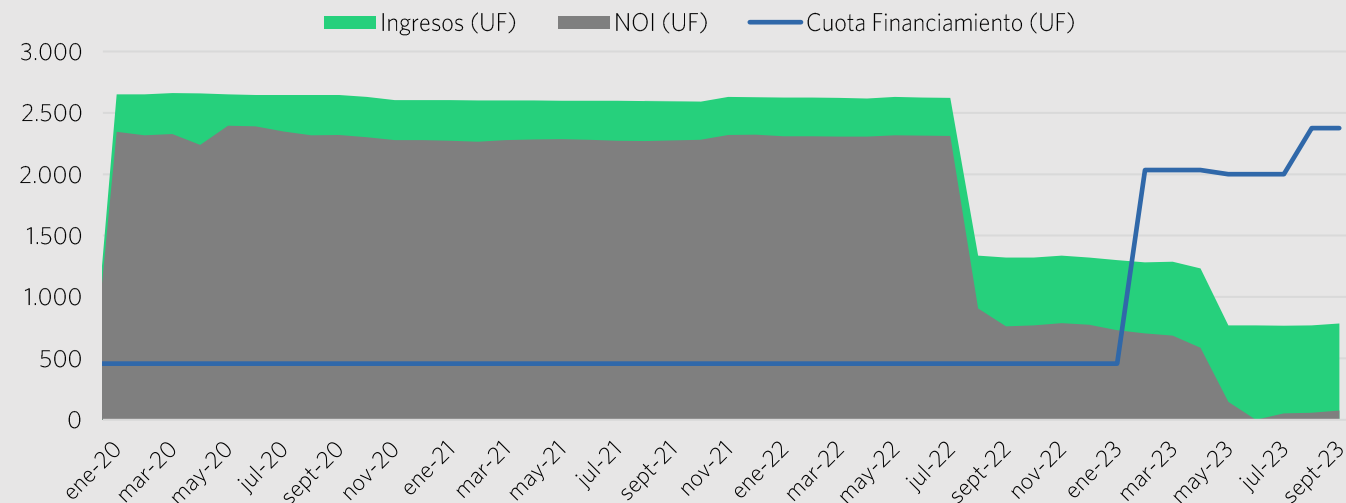
Oficinas Apoquindo 3001

» Highlights

- **Vacancia:**
 - Help: principal arrendatario (tenía el 90% del GLA), ha ido dejando todas sus oficinas para irse a edificio corporativo. Habilitaciones muy anticuadas
 - Hemos logrado recolocar 2 pisos del edificio (27% del GLA)
 - Vacancia actualmente en 46%
- **Ingresos:**
 - Rentas UF/m2 fuertemente castigadas producto de situación de mercado, que ha afectado directamente a edificios clase B.
- **Costos Operacionales:**

Implementando mejoras al edificio para reducir gasto común
- **Financiamiento:**
 - Vencido en ene-23 por UF 325.000 @ 1,8%. Renovado por UF 300.000, post amortizaciones, con vencimiento mar-24
 - Intención del banco de renovar en caso de prorrogarse el Fondo

» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda

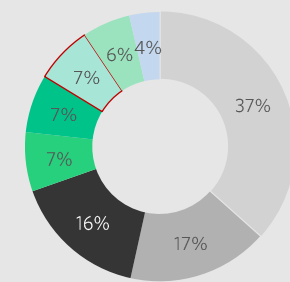


» Principales desafíos

- Recolocación de la vacancia actual, sumado a los metros que seguirá dejando Help y relacionados
- Habilitación a nuevos arrendatarios y mejora al edificio
- Renegociación del financiamiento con el banco



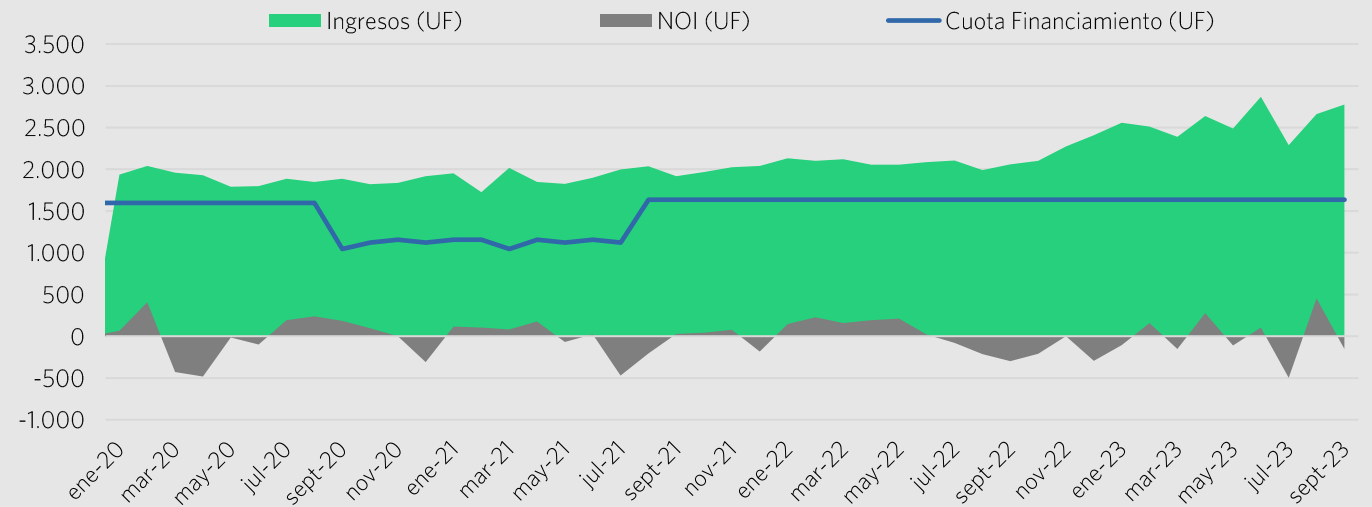
Centro Comercial Paseo Curicó



» Highlights

- **Vacancia:**
 - Activo comenzó su colocación a fines de 2019
 - Fuerte trabajo en colocar metros no habilitados a operadores, incluyendo un gimnasio
 - Manejo de arrendatarios con dificultades
 - Vacancia actual en 16,7% y con varios interesados
- **Ingresos:**
 - Ingresos por debajo de presupuesto producto de colocación mas lenta de lo presupuestado
 - Arriendo de Tottus con castigo de 20% por vacancia actual, faltando 93m2
- **Costos Operacionales:**
 - Esfuerzos concentrados en mantener gastos comunes
 - Aumento de contribuciones por sobretasa (UF +13% vs 2022) debido al aumento en avalúo fiscal y en la tasa del último tramo

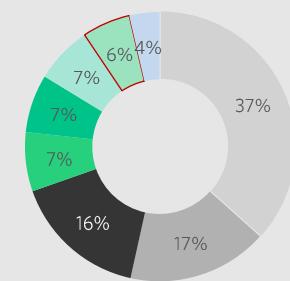
» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda



» Principales desafíos

- Colocación de los espacios vacantes



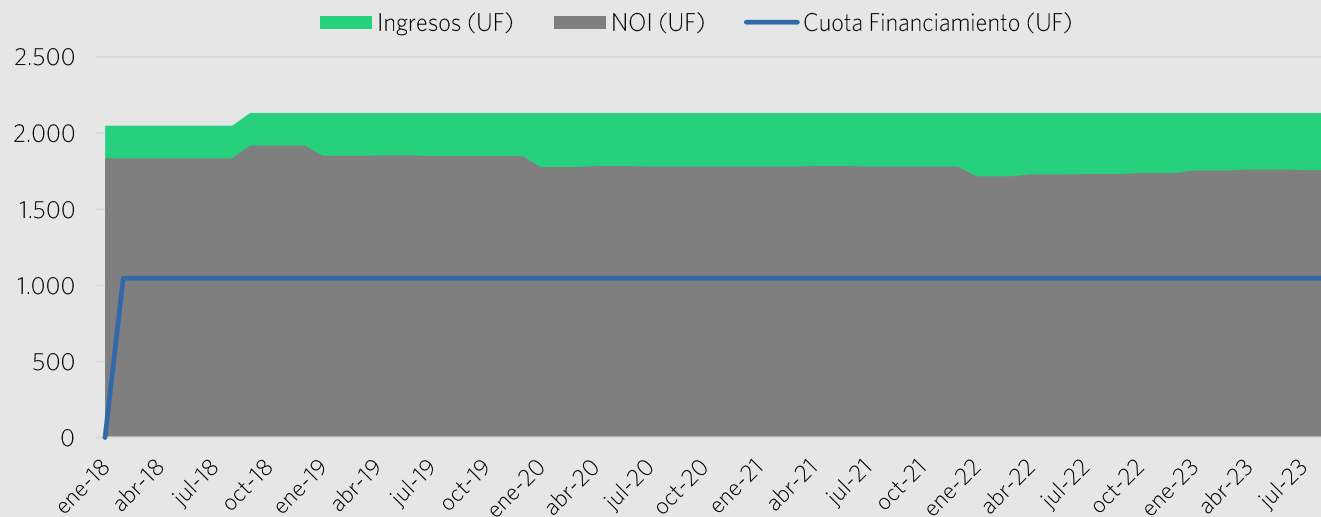


Bodegas Maipú

» Highlights

- **Vacancia:**
n.a.
- **Ingresos:**
Ingresos estables por arriendo fijo
- **Costos Operacionales:**
Aumento de contribuciones por sobretasa (UF +66% vs 2022)
- **Financiamiento:**
Crédito por UF 180.000 con vencimiento en 2024, prepagable, con espacio para aumento de deuda

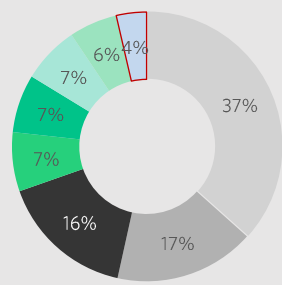
» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda



» Principales desafíos

- Renegociación anticipada de términos del contrato
- Esto gatilla renegociación del financiamiento con el banco, aumentando monto para destinar recursos a otros activos/refinanciamientos



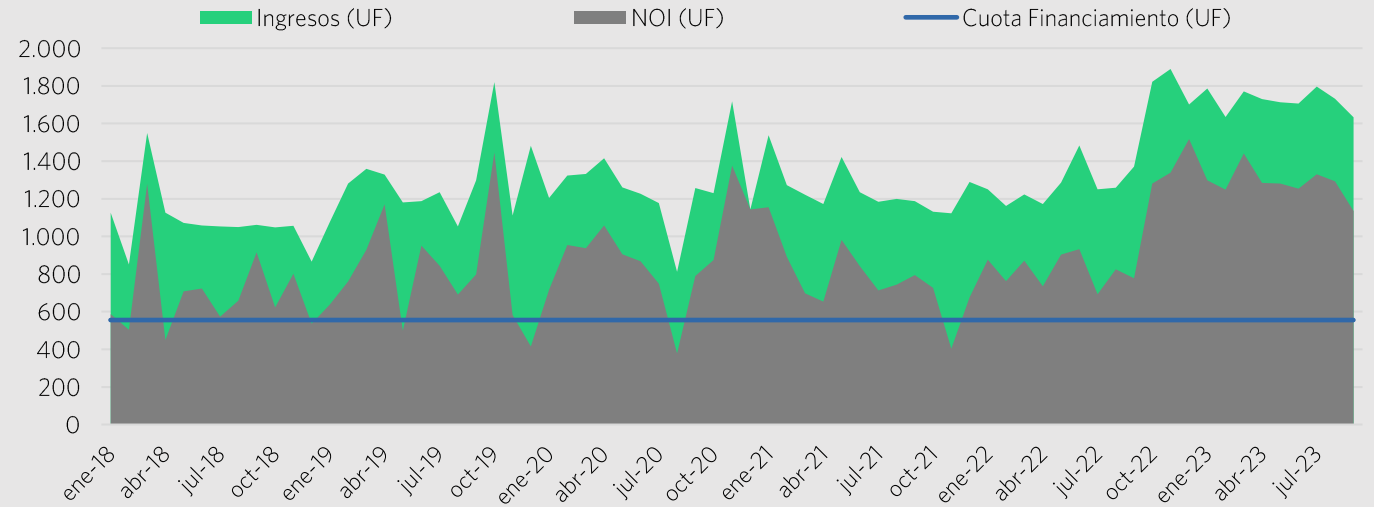


Centro Comercial Paseo Machalí

» Highlights

- **Vacancia:**
 - Estable, en niveles de 4%
 - Colocación de restaurant que quebró y recolocación de mall chino
- **Ingresos:**
 - Ingresos 2023 en línea con presupuesto y por sobre 2022 (7,8%)
 - Walmart y farmacia ancla con buen rendimiento en ventas
- **Costos Operacionales:**
 - Aumento de contribuciones por sobretasa debido al aumento en avalúo fiscal y en la tasa del último tramo.
- **Financiamiento:** Leasing con vencimiento en 2027

» Gráfico Ingresos - NOI - Deuda



» Principales desafíos

- Colocación de espacios vacantes y renovaciones en entorno desafiante por entrada de centro comercial competencia a 500m

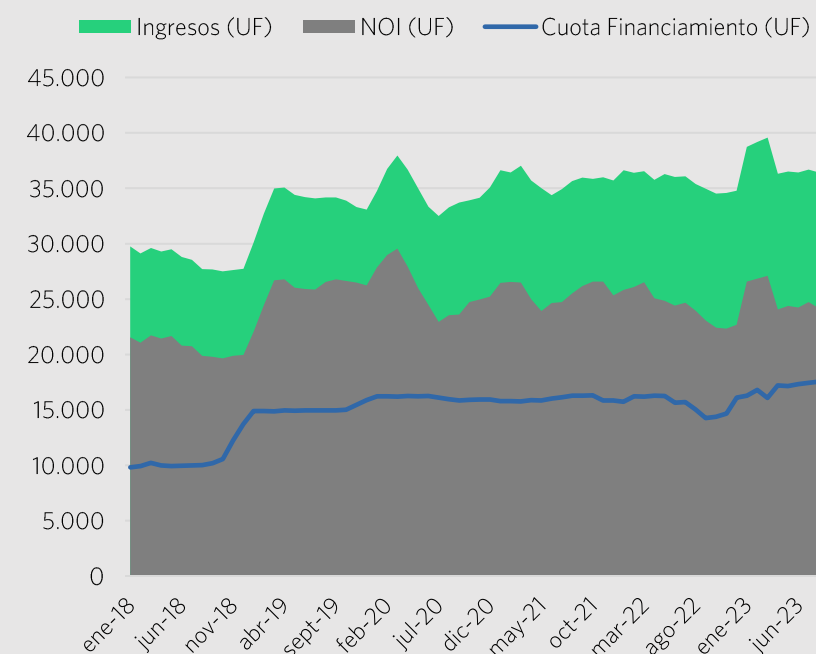


Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias

» Resumen al 30-09-23

	Paseo Viña Centro	Paseo Machalí	Paseo Curicó	Centros Comerciales	Residencias Adulto Mayor	Bodegas Sucden	Apoquindo 3001	Fondo Apoquindo	Fondo Rentas PT	TOTAL
m2 útiles	24.851	4.598	8.705	38.154	8.900	14.505	4.494	8.896	9.139	84.088
m2 vacantes	462	184	1.817	2.463	0	0	2.505	1.297	144	6.409
% vacancia (m2)	1,9%	4,0%	20,9%	6,5%	0,0%	0,0%	55,8%	14,6%	1,6%	7,6%
Renta mensual (UF)	13.283	1.368	1.725	16.376	2.578	2.132	731	4.683	5.551	32.051
Renta vacante (UF)	177	44	591	811	0	0	1.185	1.034	606	3.636
Renta en gracia (UF)	39	0	100	139	0	0	291	105	0	535
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	17,07	0	17,07
% vacancia (UF)	1,3%	3,1%	24,5%	4,7%	0,0%	0,0%	53,7%	17,8%	9,8%	10,0%
Absorción bruta m2 3M	56	0	308	364	0	0	0	228	0	592
Absorción bruta UF 3M	39	0	155	194	0	0	0	0	0	194
Absorción neta m2 3M	-84	0	168	84	0	0	0	-102	0	-17
Absorción neta UF 3M	-8	0	134	126	0	0	0	0	0	126
Absorción bruta m2 12M	266	0	694	959	0	0	0	1.487	344	2.791
Absorción bruta UF 12M	135	0	220	355	0	0	0	649	14	1.018
Absorción neta m2 12M	-362	0	448	86	0	0	-881	664	344	214
Absorción neta UF 12M	-87	0	182	96	0	0	-467	479	14	122

» Evolución Ingreso, NOI, RCSD y Vacancia (m2)



» Rentabilidad

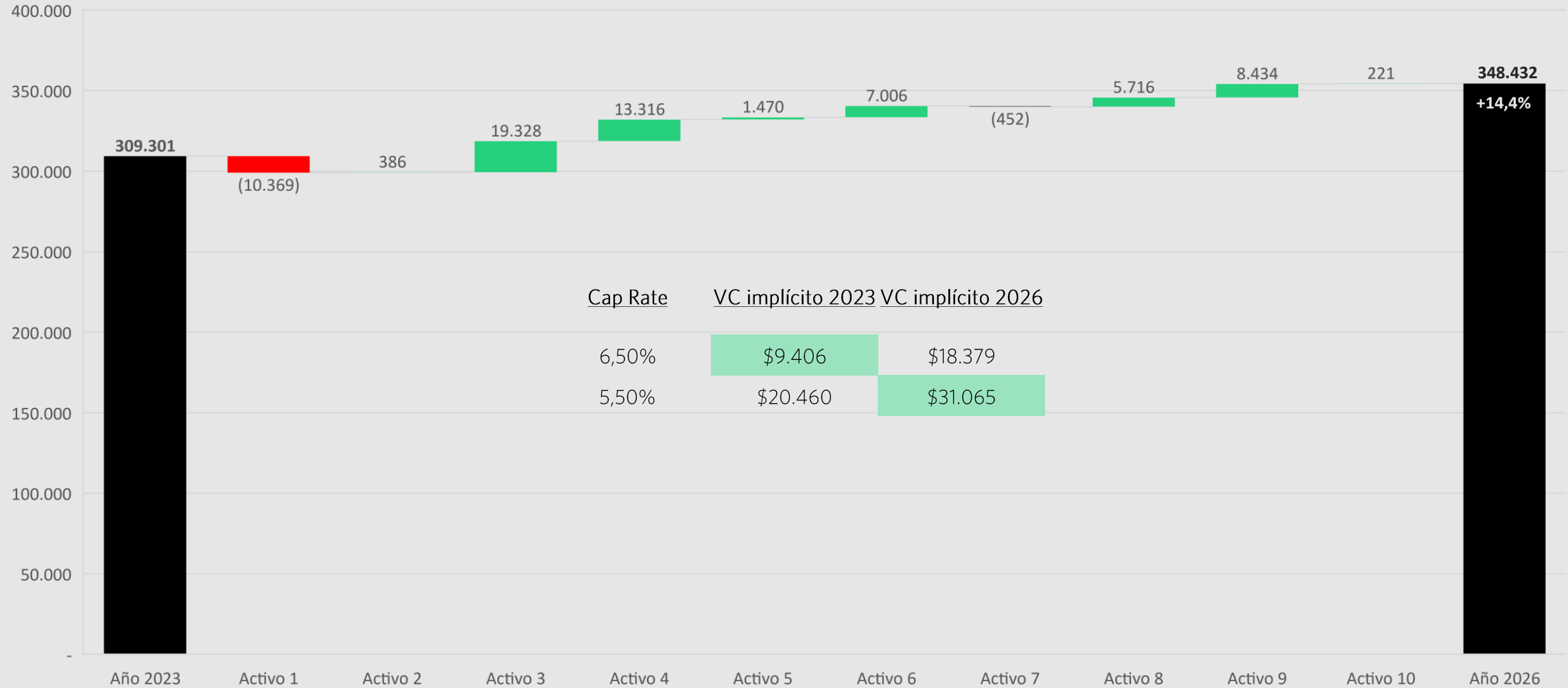
	Serie A	Serie C	Serie I		Serie A	Serie C	Serie I
Rentabilidad Bursátil Desde el inicio (anualizada) (i)	-6,0%	-7,0%	-1,9%	Tasa Arriendo Bursátil Ajustada 30-09	7,4%	7,8%	6,6%
Rentabilidad Bursátil YTD	-1,6%	-21,4%	-1,6%	Cap Rate Bursátil Ajustada 30-09	5,7%	6,0%	5,1%
Rentabilidad Bursátil Últimos 12 meses	-2,5%	-21,9%	-2,5%	Valor Bursátil 30-09	20.940	17.500	29.476
Dividendos Últimos 12 Meses (\$/cuota)	888	1.026	1.084	Valor Libro 30-06	33.281	33.556	33.652
Dividend Yield Bursátil	2,8%	4,2%	2,7%	Razon Bolsa/ Libro	0,63	0,52	0,88
Dividend Yield + Amortización Bursátil	4,0%	5,6%	3,5%	Amortización Financiera Últimos 12 Meses (\$/cuota)	252	252	252
				Deuda Financiera Neta/ Patrimonio Contable	1,42		

Desafíos y planes de acción próximos 36 meses

Activo	Desafíos y planes de acción	Plazo estimado
Viña Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Negociaciones con Sodimac - Posible incorporación de un nuevo locatario - Remodelaciones varias 	6 a 12 meses* 6 a 12 meses Permanente
Parque Titanium	<ul style="list-style-type: none"> - Renegociación con Scotiabank - Recolocación de espacios eventualmente vacantes (oficinas) - Colocación de locales vacantes, apertura de Local 500 - Implementación eficiencias en Parking 	4 meses* 18 a 24 meses 12 meses 12 a 18 meses
Oficinas Apoquindo	<ul style="list-style-type: none"> - Renegociación de contratos por vencer - Recolocación de superficie vacante - Mejoras varias a la placa comercial de Apoquindo 4501 - Eventual reestructuración de la deuda 	36 meses 24 meses 12 meses 6 meses
ACALIS	<ul style="list-style-type: none"> - Reestructuración del master lease y entrega de nueva residencia 	3 meses
Curicó	<ul style="list-style-type: none"> - Colocación de la superficie vacante - Implementación de plan de mejoras al centro commercial 	12 a 24 meses 12 meses
Bodegas Maipú	<ul style="list-style-type: none"> - Renegociación del contrato de arriendo con Sucden - Reestructuración de la deuda 	3 meses 6 meses
Apoquindo 3001	<ul style="list-style-type: none"> - Colocación de espacios vacantes - Implementación de plan de mejoras al edificio 	12 a 24 meses 12 meses

Variación esperada de NOI por Activo (2023 a 2026)

■ Aumento ■ Disminución ■ Total



- Resumen evolución tasaciones

	Valor Compra	Tasación 2020	Tasación 2021	Tasación 2022	Var % 21/20	Var % 22/21	Var 22/V. Compra	Tasa de descuento
Inmosa	1.200.000	1.209.783	1.223.401	1.257.581	1,1%	2,8%	4,8%	6,2% - 6,6%
Strip Machalí	182.000	223.388	230.400	238.287	3,1%	3,4%	30,9%	5,77%
Sucden	346.000	345.021	338.915	342.731	-1,8%	1,1%	-0,9%	6,05%
Viña Centro	1.925.000	2.047.208	2.070.927	2.212.868	1,2%	6,9%	15,0%	5,55%
Mall Curicó	585.000	455.811	465.781	465.781	2,2%	0,0%	-20,4%	5,77%
Apoquindo 3001	500.000	525.723	496.629	441.390	-5,5%	-11,1%	-11,7%	5,85%
Fondo Rentas Inmobiliarias PT	3.912.000	4.032.577	3.883.043	3.478.420	-3,7%	-10,4%	-11,1%	5,73%
Fondo Rentas Inmobiliarias Apoquindo	4.310.200	4.240.845	3.951.791	3.776.890	-6,8%	-4,4%	-12,4%	5,7%
Fondo Rentas Inmobiliarias	6.454.740	6.562.674	6.434.575	6.358.073	-2,0%	-1,2%	-1,5%	

- Un ajuste de 100pb en la tasa de descuento respecto a las utilizadas en 2022 se traduce en una pérdida de patrimonio de \$10.600 por cuota (neto de impuestos diferidos)
- Lo anterior no considera ajustes a los flujos, que se han visto afectados por condiciones de mercado (mayores vacancias, caídas en rentas y aumentos de costos)

03

Propuesta



Propuesta de prórroga

- » Se propone extender la duración del Fondo por 2+2 años (Prórroga automática salvo 2/3 oposición)

- » Lo anterior basado en:
 - Situación de mercado adversa: Alto nivel de tasas de descuento actuales y mercado muy ilíquido
 - Expectativa de fuerte recuperación del NOI en los próximos 3 años, de la mano de recuperación de oficinas y reducción de vacancia
 - Altamente probable que se requiera aumento de capital para amortizar deuda en Fondo Apoquindo y edificio Apoquindo 3001

- » Se propone limitar derecho a retiro a un 0,5% de las cuotas, de manera que el Fondo no pierda liquidez para enfrentar requerimientos de caja, para:
 - Eventual aumento de capital en Fondo Apoquindo
 - Financiar habilitaciones a potenciales arrendatarios
 - Financiar mejoras necesarias en los inmuebles

• Artículos atinentes:

- **Plazo de duración del Fondo:** hasta el día 30 de abril de 2024, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en AEA.
- **Derecho a Retiro:** El valor de las cuotas de los Partícipes que ejerzan el derecho a retiro se pagará **dentro de los 180 días** contados desde la celebración de la asamblea que tomó el acuerdo que dio origen a dicho derecho. El valor de la cuota se determinará tomando el valor del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de pago, el cual será calculado dividiendo el valor contable del patrimonio del Fondo por el número de cuotas suscritas y pagadas, en ambos casos **a la fecha de determinación.**
- **Liquidación:** Si no se prorrogare el Fondo, la asamblea designará un liquidador... quien dispondrá de un plazo de 18 meses para la venta de los activos contados desde la fecha de término... salvo que dicha asamblea determine un plazo diferente
- Una vez iniciada la liquidación, no podrán realizarse nuevos aportes al Fondo.

• Propuesta a los aportantes:



* Porcentaje renunciable por la Administradora



toesca.
asset management