

Toesca Rentas Inmobiliarias PT

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Moneda del Fondo	CLP
Duración	15 años (30 julio 2032)
Valor Libro 30-09-2025	\$13.184
Nº Cuotas Emitidas	1.800.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	1.640.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
31-03-2025	\$12.510
30-06-2025	\$12.261
30-09-2025	\$13.184

VALOR CUOTA BURSÁTIL (CFITRIPT-E)

Valor Cuota	Serie Única
31-08-2025	\$12.000
30-09-2025	\$12.000
31-10-2025	\$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 TRIPE CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Gonzalo Urzúa G.

Cristóbal Kaltwasser B.

José Ignacio de Almozara V.

CONTACTOS

distribucion@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 30/09/2025 se encuentran publicados en la CMF desde el 12 de septiembre de 2025. Además, el 22/10/2025 hubo reparto de dividendos.

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (en miles de pesos)

Efectivo y Efectivo Equivalente	773.556	Préstamos Bancarios	93.497.962
Otros Activos Corrientes	329.686	Pasivos por Impuestos Diferidos	16.999.582
Propiedades de Inversión	115.110.466	Otros Pasivos	374.031
Activo por Impuestos diferidos	16.279.885	Patrimonio	21.622.018
Total Activos	132.493.593	Total Pasivos + Patrimonio	132.493.593

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre septiembre de 2025, 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (en miles de pesos)

Comisión de administración	52.192
Gastos recurrentes	28.812
Otros gastos no recurrentes	202
Total de Gastos	81.206

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⁾	-7,0%	-6,2%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	3,4%	10,7%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	5,7%	20,8%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	10,3%	9,3%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	10,3%	9,3%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	4,32 x
LTV ^(v)	81,2%
Tasa Promedio ^(vi)	4,2%
Duration (años) ^(vii)	4,3
Deuda Financiera Neta*	2.246.610

*Deuda financiera - caja consolidada a octubre 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 Bursátil	7,4%	Tasa Arriendo Contable	7,5%
Cap Rate Bursátil	6,0%	Cap Rate Contable	6,1%
Ingresos U12M	UF 207.863		
Ingresos Octubre 2025	UF 18.817		
NOI U12M	UF 168.558		
NOI Octubre 2025	UF 15.573		

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie Única
27-12-2024	Disminución de Capital	\$140,5
29-04-2025	Dividendo Provisorio	\$440,8
28-07-2025	Dividendo Provisorio	\$299,0
22-10-2025	Dividendo Provisorio	\$337,5

OCTUBRE 2025

RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-10-2025)

	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	6.275	1.385	527	27.414
m2 vacantes ⁽²⁾	0	0	0	0	-	1.599	220	-	1.818
% vacancia (m2) ⁽²⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	25,5%	15,9%	-	6,6%
Renta mensual (UF)	11.437	620	12.057	138	1.019	2.024	303	2.250	17.791
Renta vacante (UF)	0	0	0	0	0	149	102	762	1.013
Renta en gracia (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%	25,3%	25,3%	5,4%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	47	220	0	267
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	158	0	31	0	0	189
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	47	220	0	267
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	158	0	31	0	0	189
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	3	273	220	0	493
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	0	0	0	158	12	88	0	0	246
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	3	273	220	0	493
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	0	0	0	158	12	88	0	0	246

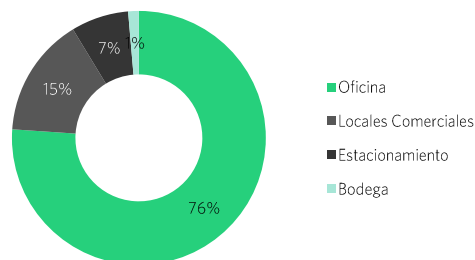
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

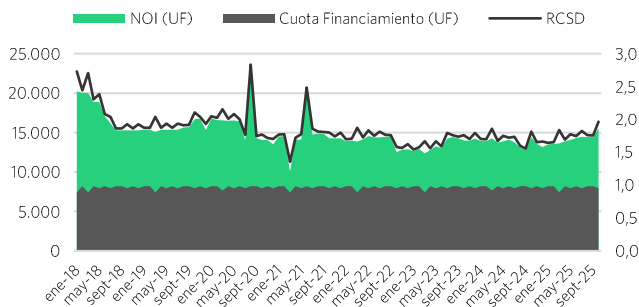
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



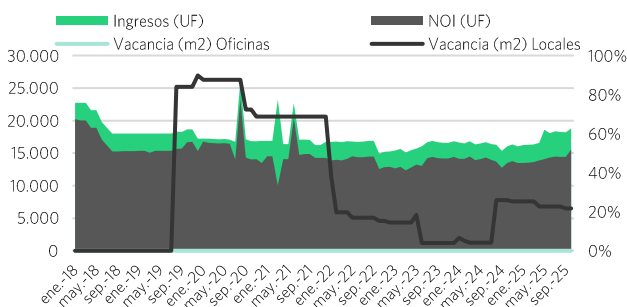
COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)



EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA*

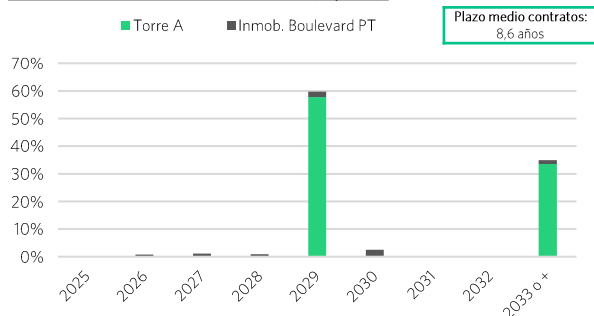


EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)*



* 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)*



RECAUDACIÓN CONSOLIDADA U12M (AL 31-10-25)



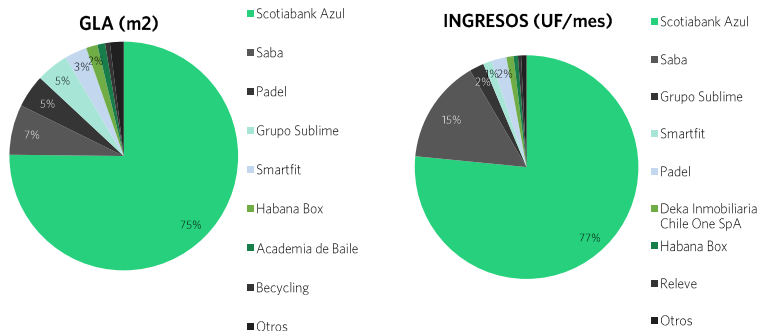
Toesca Rentas Inmobiliarias PT

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 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)	6,6%

ASPECTOS DEL MES:

Vacancia del Fondo

Durante octubre de 2025, la vacancia del Fondo no presentó variaciones y se mantuvo en **6,6%**, compuesta por **0%** en oficinas y **22,7%** en locales comerciales. Recientemente se firmó contrato con un operador de Centro de Eventos, que tomará los locales 100-11 y 100-1, adicional al local que actualmente arrienda el pádel. Con estas colocaciones, el único local vacante sería el 100-2.

Parking:

El desempeño de los estacionamientos ha sido muy positivo: variación acumulada vs 2024 +45% en resultados y +39% en tickets.

Resultados:

El NOI de los UI2M de oct-25 vs 2024 fue un **2,4%** mayor.

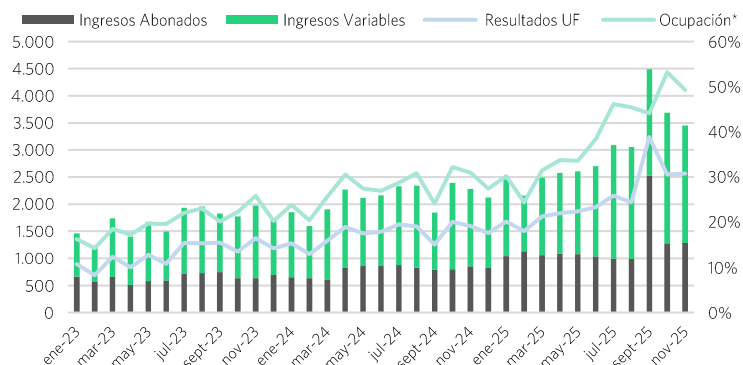
Otros Locales

El local 500 celebró su inauguración el 29 de mayo con una exitosa fiesta, destacada por la gran concurrencia del público y la excelente impresión que dejó el lugar entre los asistentes.

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda (09-25)	LTV
Torre A	2.367.494	3Q25	1.705.314	72,03%
Inmobiliaria Boulevard	547.755	3Q25	662.583	120,96%
Fondo Rentas PT	2.915.248		2.367.897	81,22%

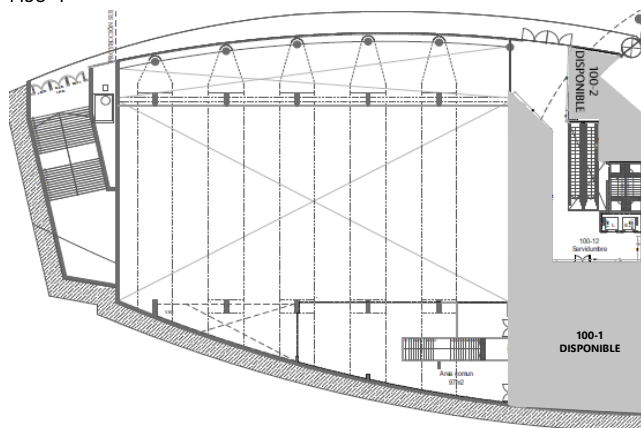
	Tasación 2024	Tasación 2025	Var % UF
Torre A	2.313.578	2.367.494	2,33%
Inmobiliaria Boulevard	538.052	547.755	1,80%
Fondo Rentas PT	2.851.629	2.915.248	2,23%

RESULTADOS PARKING (UF)

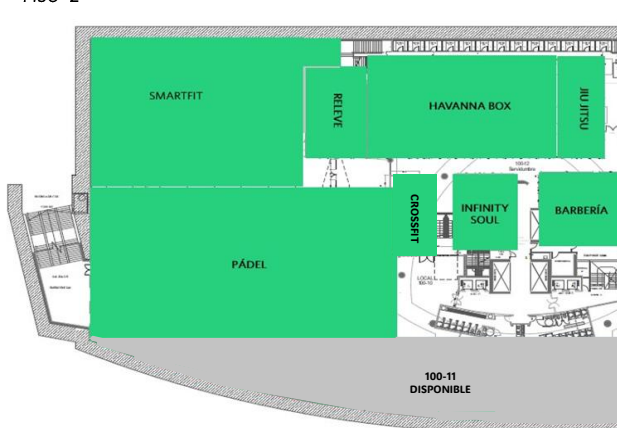


PLANO LOCAL 100

PISO -1



PISO -2



NOTAS

- (i) Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 31 de octubre de 2025 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 30 de septiembre de 2025.
- (ii) Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 31 de octubre de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre de 2025. 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 31 de octubre de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre de 2025.
- (iv) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2025 / Patrimonio contable al 30 de septiembre de 2025.
- (v) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2025 / Valor Activos según tasación (2024 y 2025).
- (vi) Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 30 de septiembre de 2025.
- (vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2025, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- (viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir 30 de septiembre de 2025.
- (ix) Ingreso renta percibido 12 meses (hasta octubre) / 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 31 de octubre de 2025).
- (x) NOI percibido 12 meses (hasta octubre) / 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 31 de octubre de 2025).

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

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.