

# Toesca Rentas Inmobiliarias PT

Fondo de inversión

# toesca.

ENERO 2026

## EL FONDO

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Fecha Inicio Operaciones      | 16 de noviembre de 2017 |
| Moneda del Fondo              | CLP                     |
| Duración                      | 15 años (30 julio 2032) |
| Valor Libro 31-12-2025        | \$13.707                |
| Nº Cuotas Emitidas            | 1.800.000               |
| Nº Cuotas Suscritas y Pagadas | 1.640.000               |

## VALOR CUOTA LIBRO

| Valor Cuota | Serie Única |
|-------------|-------------|
| 30-06-2025  | \$12.261    |
| 30-09-2025  | \$13.184    |
| 31-12-2025  | \$13.707    |

## VALOR CUOTA BURSÁTIL (CFTRIPT-E)

| Valor Cuota | Serie Única |
|-------------|-------------|
| 30-09-2025  | \$12.000    |
| 31-10-2025  | \$12.000    |
| 31-12-2025  | \$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 TRIPT E 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 31/12/2025 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo de 2026. Además, el 29/12/2025 hubo reparto de dividendos.

## BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (en miles de pesos)

|                                 |                    |                                   |                    |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Efectivo y Efectivo Equivalente | 487.674            | Préstamos Bancarios               | 94.071.728         |
| Otros Activos Corrientes        | 355.335            | Pasivos por Impuestos Diferidos   | 18.207.308         |
| Propiedades de Inversión        | 115.816.859        | Otros Pasivos                     | 491.381            |
| Activo por Impuestos diferidos  | 18.590.741         | Patrimonio                        | 22.480.192         |
| <b>Total Activos</b>            | <b>135.250.609</b> | <b>Total Pasivos + Patrimonio</b> | <b>135.250.609</b> |

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  | 69.857         |
| Gastos recurrentes          | 38.169         |
| Otros gastos no recurrentes | 343            |
| <b>Total de Gastos</b>      | <b>108.360</b> |

## 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 <sup>(a)</sup> | Libro <sup>(b)</sup> |
|--|-------------------------|----------------------|
| Rentabilidad desde el inicio (anualizada) <sup>(i)</sup> | -6,4%                   | -5,3%                |
| Rentabilidad YTD (anualizada) <sup>(i)</sup>             | 8,6%                    | 20,0%                |
| Rentabilidad últimos 12 meses <sup>(i)</sup>             | 8,6%                    | 20,0%                |
| Dividend Yield <sup>(ii)</sup>                           | 11,9%                   | 10,4%                |
| Dividend Yield + Amortización <sup>(iii)</sup>           | 11,9%                   | 10,4%                |

## ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

|                                  |           |                    |     |
|----------------------------------|-----------|--------------------|-----|
| Leverage <sup>(iv)</sup>         | 4,35 x    | <b>0-3 años</b>    | 3%  |
| LTV <sup>(v)</sup>               | 81,2%     | <b>3-7 años</b>    | 97% |
| Tasa Promedio <sup>(vi)</sup>    | 4,2%      | <b>7-10 años</b>   | 0%  |
| Duration (años) <sup>(vii)</sup> | 4,4       | <b>&gt;10 años</b> | 0%  |
| Deuda Financiera Neta*           | 2.346.979 |                    |     |

\*Deuda financiera - caja consolidada a enero 2026

## OTROS INDICADORES (en UF)

|                         |      |                        |      |
|-------------------------|------|------------------------|------|
| Tasa Arriendo Bursátil  | 7,3% | Tasa Arriendo Contable | 7,4% |
| Cap Rate Bursátil       | 6,0% | Cap Rate Contable      | 6,0% |
| Ingresos U12M           |      | UF 210.966             |      |
| Ingresos Diciembre 2025 |      | UF 17.483              |      |
| NOI U12M                |      | UF 174.460             |      |
| NOI Diciembre 2025      |      | UF 15.481              |      |

## REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

| Fecha Pago | Concepto             | Serie Única |
|------------|----------------------|-------------|
| 29-04-2025 | Dividendo Provisorio | \$440,8     |
| 28-07-2025 | Dividendo Provisorio | \$299,0     |
| 22-10-2025 | Dividendo Provisorio | \$337,5     |
| 29-12-2025 | Dividendo Provisorio | \$339,1     |

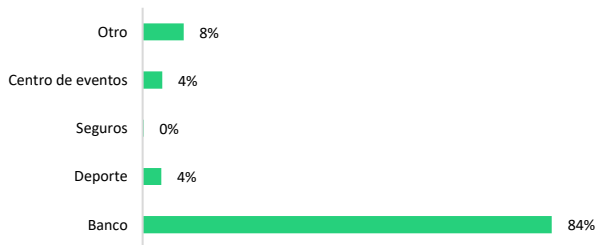
## RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 30-01-2025)

|                                       | Torre A S.A. |                     |             |             |                                 | Inmob. Boulevard PT SPA |              |                                 | Total       |
|---------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|-------------|
|                                       | Oficinas     | Locales Comerciales | Total       | Bodegas     | Estacionamientos <sup>(1)</sup> | Locales Comerciales     | Bodegas      | Estacionamientos <sup>(1)</sup> |             |
| m2 útiles <sup>(2)</sup>              | 18.503       | 774                 | 19.227      | 459         | 442                             | 6.227                   | 1.834        | 526                             | 27.348      |
| m2 vacantes <sup>(2)</sup>            | 0            | 0                   | 0           | 0           | 131                             | 107                     | 219          | 20                              | 327         |
| % <b>vacancia (m2)</b> <sup>(2)</sup> | <b>0,0%</b>  | <b>0,0%</b>         | <b>0,0%</b> | <b>0,0%</b> | <b>29,6</b>                     | <b>1,7%</b>             | <b>15,9%</b> | <b>3,8%</b>                     | <b>1,2%</b> |
| Renta mensual (UF)                    | 11.437       | 620                 | 12.057      | 138         | 1.481                           | 1.723                   | 240          | 1.781                           | 17.436      |
| Renta vacante (UF)                    | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 21                      | 165          | 1.231                           | 1.570       |
| Renta en gracia (UF)                  | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 0                       | 0            | 4                               | 4           |
| Renta en descuento (UF)               | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 0                       | 0            | 0                               | 0           |
| % <b>vacancia (UF)</b>                | <b>0,0%</b>  | <b>0,0%</b>         | <b>0,0%</b> | <b>0,0%</b> | <b>0,0%</b>                     | <b>1,2%</b>             | <b>40,9%</b> | <b>40,8%</b>                    | <b>8,3%</b> |
| Absorción bruta m2 3M <sup>(2)</sup>  | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 0                       | 0            | 0                               | 0           |
| Absorción bruta UF 3M <sup>(2)</sup>  | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 0                       | 0            | 0                               | 0           |
| Absorción neta m2 3M <sup>(2)</sup>   | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 0                       | 0            | 0                               | 0           |
| Absorción neta UF 3M <sup>(2)</sup>   | 0            | 0                   | 0           | 0           | 0                               | 0                       | 0            | 0                               | 0           |
| Absorción bruta m2 12M <sup>(2)</sup> | 0            | 0                   | 0           | 0           | 3                               | 453                     | 441          | 0                               | 894         |
| Absorción bruta UF 12M <sup>(2)</sup> | 0            | 0                   | 0           | 158         | 12                              | 130                     | 0            | 0                               | 288         |
| Absorción neta m2 12M <sup>(2)</sup>  | 0            | 0                   | 0           | 0           | 3                               | 453                     | 441          | 0                               | 894         |
| Absorción neta UF 12M <sup>(2)</sup>  | 0            | 0                   | 0           | 158         | 12                              | 130                     | 0            | 0                               | 288         |

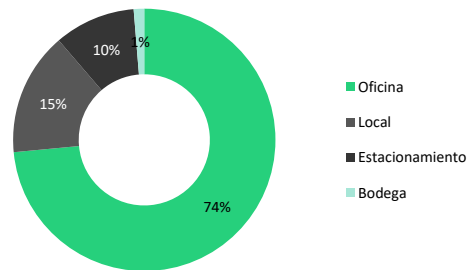
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

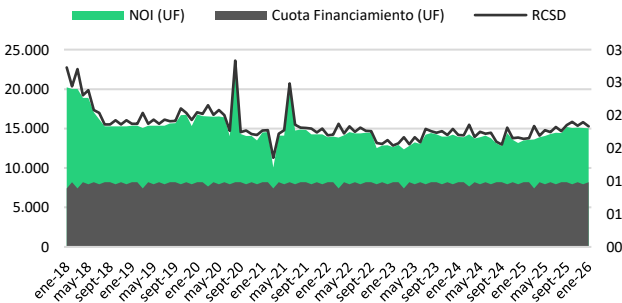
## COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



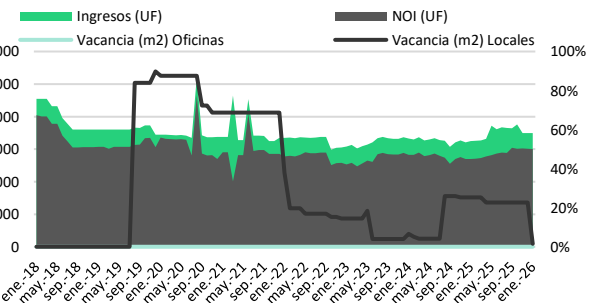
## COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)



## EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA\*

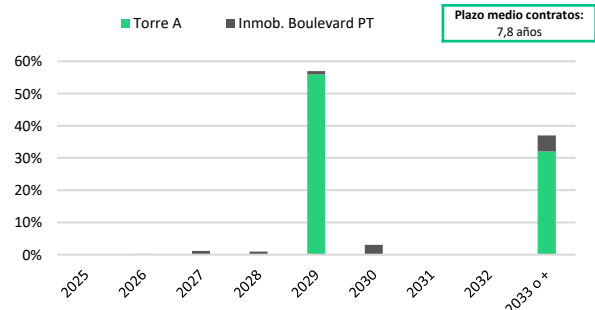


## EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)\*

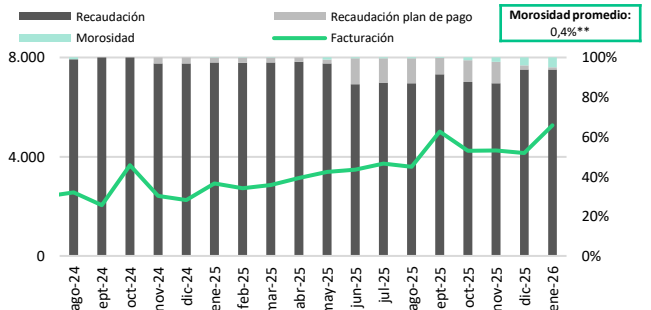


\* Los mayores ingresos en 08/2020, 03/2021 y 06/2021 se deben a devoluciones de la Tesorería por las contribuciones pagadas en exceso producto de la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI de 03/2021 se debe a un gasto extraordinario, correspondiente al fee del asesor que gestionó la rebaja del avalúo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

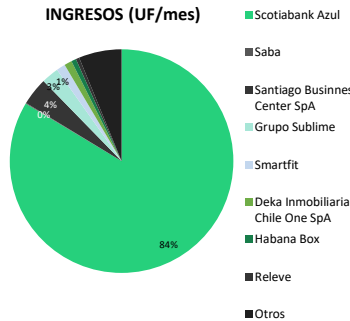
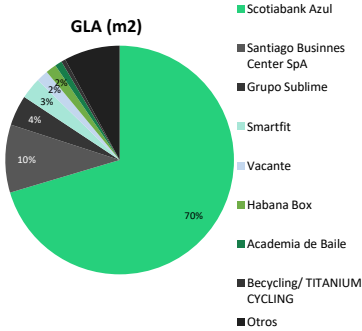
## PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)\*



## RECAUDACION CONSOLIDADA U12M (AL 31-01-26)



## 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 81,2% |
| Administración         | Jones Lang Lasalle (JLL)                   |
| Vacancia (m2)          | 1,2%                                       |

### ASPECTOS DEL MES:

#### Vacancia del Fondo

Durante el último trimestre del 2025 la vacancia del Fondo disminuyó desde 6,6% a 1,2%, compuesta por 0% de oficinas y el remanente de locales. Recientemente se firmó además un contrato por el local que quedaba disponible, con lo que la vacancia comercial de este activo quedará en 0%.

#### Parking:

El desempeño de los estacionamientos ha sido muy positivo: variación acumulada 2025 vs 2024 +48% en resultados.

#### Resultados:

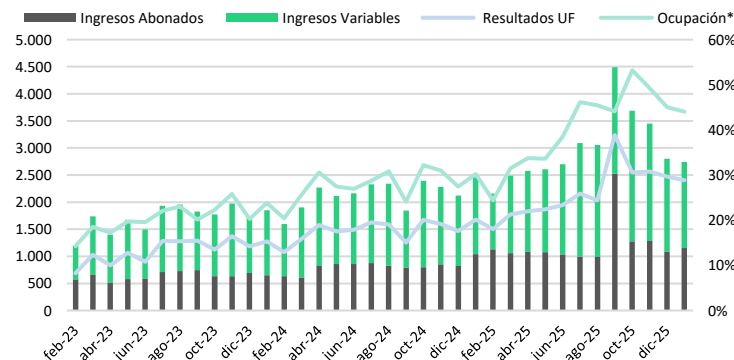
El NOI de los U12M de ene-26 vs 2025 fue un 5,4% mayor.

|                        | Valor Tasación   | Fecha Tasación | Deuda (12-25)    | LTV           |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
| Torre A                | 2.367.494        | 3Q25           | 1.705.314        | 72,03%        |
| Inmobiliaria Boulevard | 547.755          | 3Q25           | 662.583          | 120,96%       |
| <b>Fondo Rentas PT</b> | <b>2.915.248</b> |                | <b>2.367.897</b> | <b>81,22%</b> |

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

### RESULTADOS PARKING (UF)

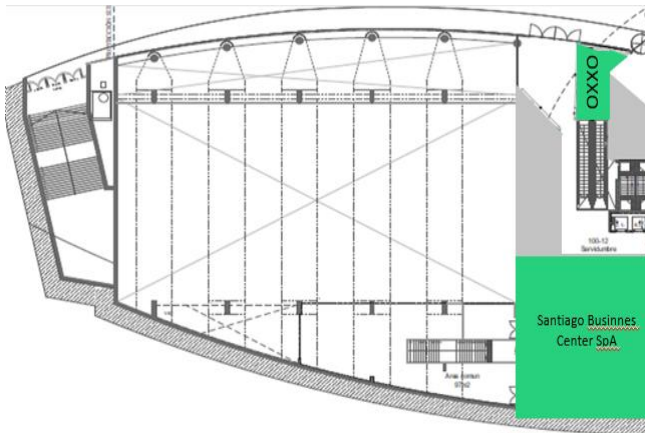


\* La ocupación se calcula como el tiempo promedio de estadía en el parking sobre el tiempo total asumiendo 12 horas por 502 estacionamientos

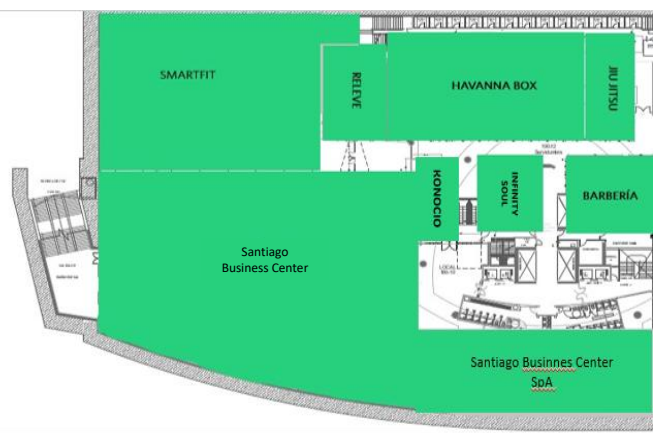


## PLANO LOCAL 100

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 diciembre de 2025 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de diciembre de 2025.
- (ii) Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 31 de enero de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre 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 enero de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2025.
- (iv) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2025 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2025.
- (v) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025.
- (vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- (viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir 31 de diciembre de 2025.
- (ix) Ingreso renta percibido 12 meses (hasta enero)/ 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 enero de 2026).
- (x) NOI percibido 12 meses (hasta enero) / 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 enero de 2026).

\*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.