

Toesca Renta Residencial

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	30 de julio de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (30 de junio 2029)
Valor Libro Cuota Serie A 30-09-2025	\$35.865
Valor Libro Cuota Serie C 30-09-2025	\$34.184
Valor Libro Cuota Serie I 30-09-2025	\$35.405
Nº Cuotas Emitidas	4.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	349.023

RESULTADOS (en UF)

Ingresos U12M	UF 61.512
Ingresos Octubre 2025	UF 4.826
NOI U12M	UF 41.293
NOI Octubre 2025	UF 3.071

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial tiene como objetivo invertir directa o indirectamente en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces en Chile, de carácter principalmente residencial, para fines rentísticos.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie A	1,5% + IVA sobre capital pagado
Serie C	1,0% + IVA sobre capital pagado
Serie I	0,8% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Series A - C: 10% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Serie I: 8% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Series A - C: 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

COMITÉ DE VIGILANCIA

Cristián Alfonso Muñoz U.

José Ignacio de Almozara V.

Juan Manuel Agustín Carvallo C.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial se constituye el 18 de junio del 2019, con el objetivo de adquirir propiedades destinadas a la renta residencial en Chile. A la fecha de emisión de este informe el fondo ha realizado dos inversiones en activos inmobiliarios. Más información en las siguientes páginas de este informe.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 30/09/2025 se encuentran publicados en la CMF desde el 30 de octubre del 2025.

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

Efectivo y efectivo equivalente	3.061	Préstamos Bancarios	26.192.421
Otros Activos Corrientes	367.434	Pasivos por Impuestos Diferidos	2.793.612
Propiedades de Inversión	39.039.837	Otros Pasivos	673.059
Otros Activos No Corrientes	2.619.803	Patrimonio	12.371.043
Total Activos	42.030.135	Total Pasivos + Patrimonio	42.030.135

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de septiembre 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 aquellas emitidas por dicha entidad.

GASTOS DEL FONDO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025 (en miles de pesos)

Comisión de administración	151.340
Gastos recurrentes	32.398
Otros gastos no recurrentes	0
Total de Gastos	183.738

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	Comuna	Nº Departamentos
Rentas San Miguel SpA	Edificio Guardiamarina	100%	San Miguel	203
Inmobiliaria Placilla SpA	Edificio Placilla	100%	Estación Central	286

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Serie A		Serie C		Serie I	
	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ^(c)	0,7%	-1,6%	N/A	-0,2%	N/A	-0,7%
Rentabilidad YTD (anualizada) ^(c)	-3,0%	-1,6%	N/A	-1,4%	N/A	-1,9%
Rentabilidad últimos 12 meses ^(c)	-4,1%	2,1%	N/A	2,8%	N/A	2,1%
Dividend Yield ^(d)	0,0%	0,0%	N/A	0,0%	N/A	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0,0%	0,0%	N/A	0,0%	N/A	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	2,1x	0-3 años	51,4%
LTV ^(v)	66,9%	3-7 años	2,7%
Tasa Promedio ^(vi)	5,0%	7-10 años	4,1%
Duration (años) ^(vii)	9,6	>10 años	41,8%
Deuda Financiera Neta	661.180		

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

OTROS INDICADORES (en UF)

	Serie A	Serie C	Serie I
Tasa Arriendo Bursátil	6,0%	n/a	n/a
Cap Rate Bursátil	4,1%	n/a	n/a
Tasa Arriendo Contable	6,3%	6,4%	6,3%
Cap Rate Contable	4,2%	4,3%	4,2%

VALOR CUOTA LIBRO

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
31-03-2025	\$35.972	\$34.281	\$35.711
30-06-2025	\$36.013	\$34.387	\$35.838
30-09-2025	\$35.865	\$34.184	\$35.405

VALOR CUOTA BURSÁTIL CFITOERRA

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
31-08-2025	\$40.200	n.a	n.a
30-09-2025	\$40.200	n.a	n.a
31-10-2025	\$40.200	n.a	n.a

ANÁLISIS DE MERCADO

1. Factores de Desaceleración en el Desarrollo Inmobiliario

- Condiciones bancarias más restrictivas → dificultad para acceder a financiamiento.
- Normativa y planes reguladores → desincentivan la inversión y reducen el stock potencial de viviendas.
- Incremento de las personas que arriendan → (Ej: 80% de los millennials en Chile arriendan). Razones: (1) altos precios de compra, (2) menor estabilidad laboral, (3) búsqueda de flexibilidad

Proyección: se espera escasez de viviendas en los próximos años, lo que impulsará un mayor porcentaje de arriendo.

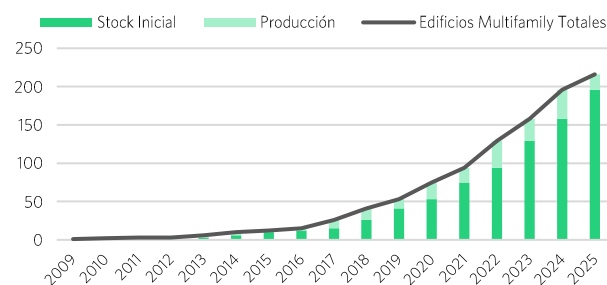
2. Mercado Multifamily en RM:

De acuerdo con el informe de BDO, el 3Q 2025 ingresaron 7 edificios MF, que corresponden a 1.719 unidades. Se aprecia el ingreso de edificios a la comuna La Florida, Las Condes, Santiago, Ñuñoa, Macul y La Cisterna.

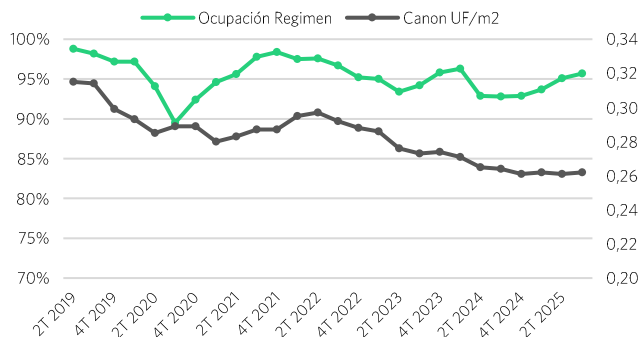
Durante el 3Q 2025 en la Región Metropolitana, el canon de arriendo promedio aumentó de 0,261 UF/m² a 0,262 UF/m² (aumento de 0,5% trimestral).

Cabe señalar que la ocupación del 3Q 2025 aumentó de 90,3% a 90,9% y si observamos la ocupación de los edificios en régimen de comercialización esta aumentó un 0,6% quedando en 95,7%. Respecto a los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales, disminuyeron en promedio -4,9% en relación con el trimestre anterior, cerrando en 2,98%.

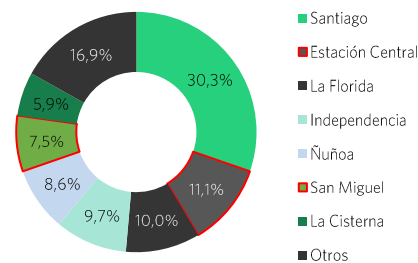
STOCK ANUAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILY



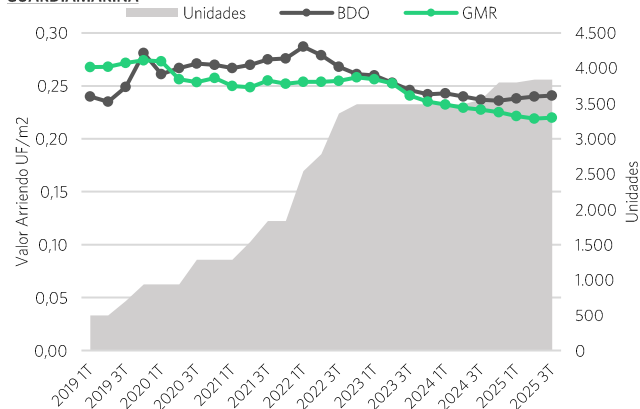
EVOLUCIÓN PRINCIPALES INDICADORES



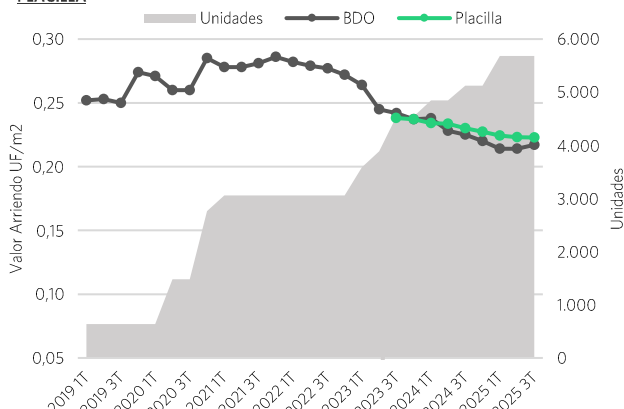
DISTRIBUCIÓN UNIDADES DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA



CANON ARRIENDO UF/m2 SAN MIGUEL VS GUARDIAMARINA



CANON ARRIENDO UF/m2 ESTACIÓN CENTRAL VS PLACILLA



RESUMEN ACTIVOS DEL FONDO

Se ha invertido en 2 edificios, ambos actualmente en

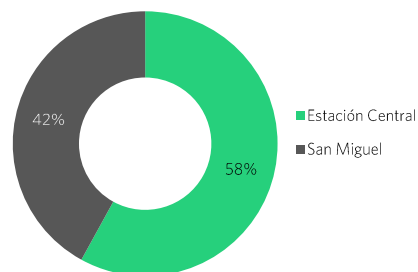
➤ Edificio Guardiamarina:

- En operación desde 2018
- Comprado en Ago-19
- Comuna San Miguel
- 203 Dptos.
- GLA: 9.654 m2
- 49% del Fondo

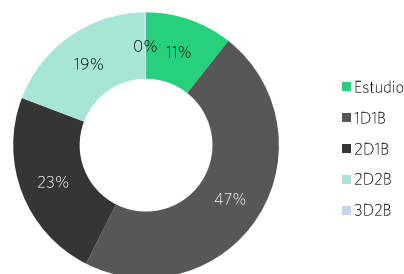
• Edificio Placilla:

- En operación desde julio 2023
- Comprado en Jun-23
- 286 Dptos.
- GLA: 10.904 m2
- 51% del Fondo

COMPOSICIÓN POR COMUNA (% unidades)



COMPOSICIÓN POR TIPOLOGÍA (% unidades)



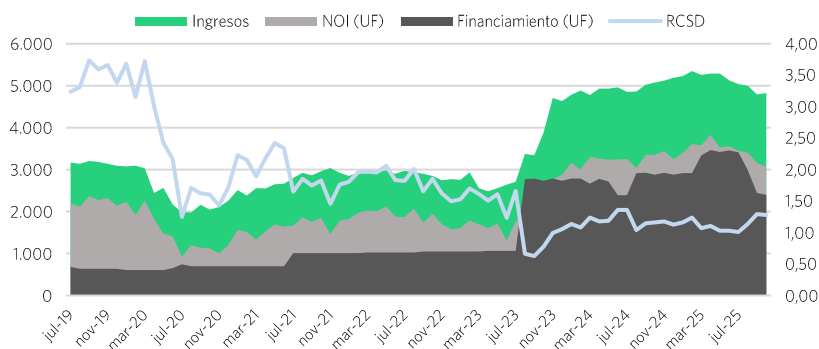
INDICADORES

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda*	LTV
Guardiamarina	UF 485.303	3Q25	UF 340.000	70,1%
Placilla	UF 509.339	4Q24	UF 321.180	63,1%
Fondo Renta Residencial	UF 994.642		UF 661.180	66,5%

**Deuda al 30/09/25

EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y RCSD (UF)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	U12M
Ingresos	18.934	28.935	32.840	34.702	38.585	59.393	61.512
NOI	13.436	17.739	19.659	22.745	22.869	38.302	41.293



Toesca Renta Residencial

FONDO DE INVERSIÓN

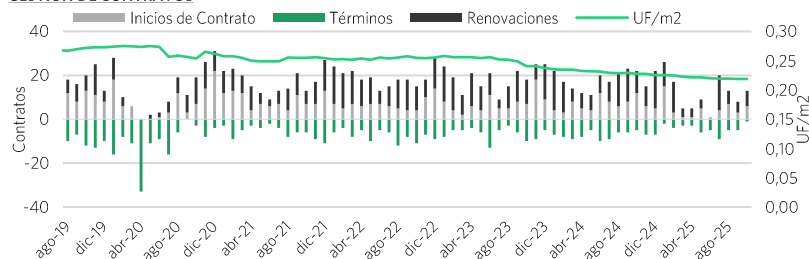
toesca.

OCTUBRE 2025

EDIFICIO GUARDIAMARINA

Con fecha 1 de agosto de 2019 el Fondo adquirió el 100% de las acciones y derechos sociales de Rentas San Miguel SpA, propietaria del Edificio Guardiamarina ubicado en la comuna de San Miguel a 500 metros de la estación de metro Lo Vial. El edificio se encuentra operativo desde agosto del 2018 y se caracteriza por contar con diferentes espacios comunes; piscina, gimnasio, lavandería, sala multiuso y dos quinchos.

GESTIÓN DE CONTRATOS



	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25
Ocupación	97%	96%	96%	94%	91%	92%	91%	94%
Tasa Renovación	57%	57%	0%	76%	86%	50%	64%	95%

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	San Miguel, Región Metropolitana
Financiamiento	Crédito Hipotecario a un LTV aprox. de 70%
Administración	Ilumina
Superficie Arrendable	9.148 m2
N° Departamentos	203
Ocupación*	94%

(*) Corresponde a la ocupación promedio del total de departamentos (días ocupados/ días totales)



Gestión Comercial:

En oct-25 se firmaron 6 contratos de arriendo, compensados por 1 salida, resultando en un saldo neto de 5 nuevos contratos.

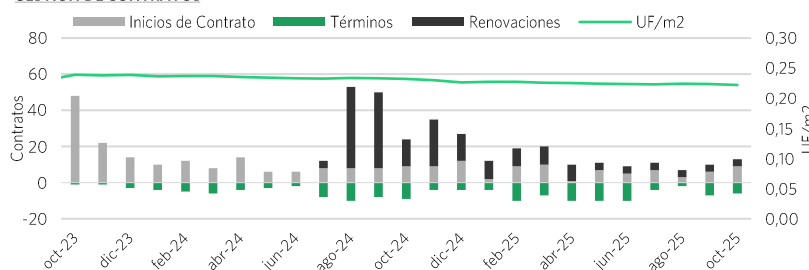
Resultados:

El NOI de los U12M de oct-25 vs 2024 fue un 10% mayor en UF.

EDIFICIO PLACILLA

En septiembre de 2019, Rentas San Miguel SpA firmó una promesa de compraventa por el Edificio Placilla, ubicado en Estación Central a 400 metros de la estación de metro San Alberto Hurtado. El edificio fue desarrollado y construido por Santolaya Constructora. Se materializó la compra del edificio el día 13 de junio de 2023, entrando en operación el 3 de julio de 2023.

GESTIÓN DE CONTRATOS



	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25
Ocupación	91%	88%	87%	85%	86%	86%	86%	87%
Tasa Renovación	82%	50%	80%	57%	57%	57%	57%	86%

Gestión Comercial:

Se firmaron 9 contratos de arriendo y hubo 6 salidas, resultando en un saldo neto de 3 nuevos contratos.

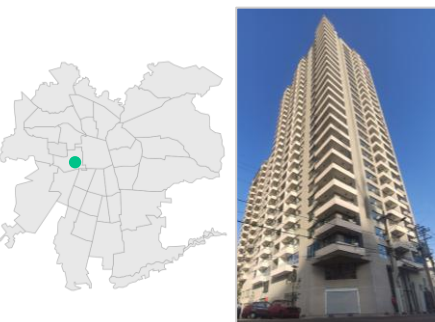
Resultados:

El NOI de los U12M de oct-25 vs 2024 fue un 8% mayor en UF.

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Estación Central, Región Metropolitana
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 63%
Administración	Ilumina
Superficie Arrendable	9.984 m2
N° Departamentos	286
Ocupación	87%

(*) Corresponde a la ocupación promedio del total de departamentos (días ocupados/ días totales)



COMENTARIOS GENERALES

Medidas Realizadas

1. Implementación de sistema de reconocimiento facial para el acceso en ambos edificios

- Controlar la residencia efectiva de los arrendatarios, asegurando que quienes ingresen sean efectivamente las personas incluidas en el contrato.
- Monitorear los accesos a los departamentos, facilitando un mejor seguimiento de quién entra y sale del edificio.
- Gestionar a los morosos, ya que quienes no estén al día con sus pagos no tendrán activada la entrada, lo que hará más riguroso su acceso.
- Mejorar la seguridad, al contar con un registro confiable de las personas dentro del edificio, lo que permite reaccionar de mejor forma ante posibles incidentes.
- Optimizar la recaudación, al incentivar el cumplimiento de los pagos mediante un control más estricto del acceso.

2. Implementación de plataforma de evaluación crediticia

- Se contrató una plataforma especializada para evaluar el perfil crediticio de los arrendatarios actuales y potenciales. Esto permite tener un mayor control sobre quiénes arriendan en los edificios, reduciendo riesgos de morosidad futura y minimizando la probabilidad de incidentes relacionados con la recaudación.

3. Regularización de departamentos morosos en Edificio Placilla

- En este edificio se logró desocupar la mayoría de los departamentos cuyos arrendatarios llevaban tiempo sin pagar, incluso después de haberseles suspendido los servicios básicos. Se adoptó la decisión de priorizar el retiro de estos arrendatarios, aun cuando ello significara un aumento temporal en la vacancia. Esta estrategia busca mejorar la calidad del perfil de los arrendatarios, reemplazando a quienes no cumplan con sus obligaciones por nuevos residentes que sí puedan mantener sus pagos al día.
- Aunque en el corto plazo la vacancia se vea mayor, en el mediano plazo esta medida permitirá mejorar tanto la recaudación como los resultados del edificio.

4. Cambio de Administrador:

- Se aprobó la propuesta de Asset Plan para asumir la administración de ambos edificios a partir de enero 2026. Si bien Asset Plan ya inició el proceso de traspaso previo para hacer las coordinaciones con tiempo, el inicio oficial de su gestión será desde ene-26.

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).
- (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 últimos 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 últimos 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.