

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (16 noviembre 2028)
Valor Libro 30-09-2025	\$25.043
N° Cuotas Emitidas	2.000.000
N° Cuotas Suscritas y Pagadas	1.585.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
31-03-2025	\$23.908
30-06-2025	\$24.480
30-09-2025	\$25.043

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo tiene como objetivo invertir indirectamente en los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4501 y Avenida Apoquindo 4700, comuna de Las Condes; compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie Única 0,5355% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie Única: 23,8% sobre el exceso del NOI 2024

COMITÉ DE VIGILANCIA

Eduardo Castillo A.
Aníbal Silva S.
Rodrigo Swett B.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo se constituye el 16 de noviembre del año 2018 con el único propósito de invertir indirectamente en la compra de los edificios ubicados en Avenida Apoquindo 4501 y Avenida Apoquindo 4700, ambos compuestos por oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas, que comprenden un total de aproximadamente 30.000 m2 arrendables.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 30/09/2025 fueron publicados en la CMF el 30 de noviembre de 2025.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	1.716.232	Préstamos Bancarios	106.804.333
Otros Activos Corrientes	398.113	Otros Pasivos	1.466.016
Propiedades de Inversión	135.848.681	Patrimonio	39.693.203
Activos Por Impuestos Diferidos	10.000.526		
Total Activos	147.963.552	Total Pasivos + Patrimonio	147.963.552

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 aquella emitidas por dicha entidad.

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

Comisión de administración	195.590
Gastos recurrentes	55.562
Otros gastos no recurrentes	
Total de Gastos	251.152

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m2)
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Edificio Apoquindo 4700	100%	7.151
	Edificio Apoquindo 4501	100%	21.708

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽¹⁾	N/A	-3,4%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽¹⁾	N/A	4,9%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽¹⁾	N/A	27,9%
Dividend Yield ⁽¹⁾	N/A	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	N/A	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	2,62 x
LTV ^(v)	76,6%
Tasa Promedio ^(vi)	2,8%
Duration (años) ^(vii)	1,3
Deuda Financiera Neta*	2.578.494

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

0-3 años	100%
3-7 años	0%
7-10 años	0%
>10 años	0%

(1) Deuda financiera - caja consolidada a octubre 2025

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	5,5%
Cap Rate ^(x)	4,6%
NOI U12M	UF 166.570
NOI Octubre 2025	UF 15.073
Ingresos U12M	UF 196.496
Ingresos Octubre 2025	UF 17.436

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 2025

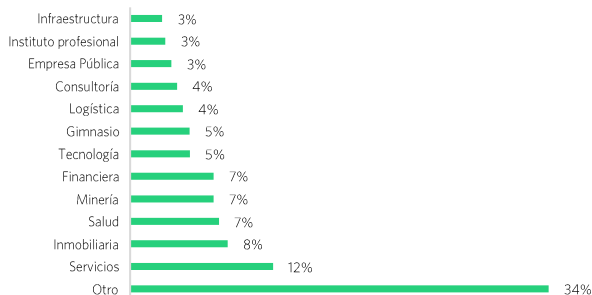
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-10-2025)

	Apoquindo 4501					Apoquindo 4700					Total
	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estac. ⁽¹⁾	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estac. ⁽¹⁾	
m2 útiles ⁽²⁾	18.205	3.503	21.708	727	596	5.718	1.433	7.151	263	204	29.848
m2 vacantes ⁽²⁾	0	340	340	258	10	824	0	824	104	28	1.526
% vacancia (m2) ⁽²⁾	0,0%	9,7%	1,6%	35,4%	1,7%	14,4%	0,0%	11,5%	39,6%	13,7%	5,1%
Renta mensual (UF)	9.979	1.620	11.599	265	1.577	2.828	848	3.676	265	543	17.925
Renta vacante (UF)	0	80	80	32	11	133	0	133	9	27	292
Renta en gracia (UF)	1.373	200	1.574	9	121	333	0	333	1	45	2.084
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	0,0%	4,2%	0,6%	10,6%	0,6%	4,0%	0,0%	3,2%	3,3%	4,5%	1,4%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	729	239	968	23	28	0	0	0	0	0	991
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	407	95	503	6	96	0	0	0	0	0	509
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	729	239	968	23	28	0	0	0	0	0	991
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	407	95	503	6	96	0	0	0	0	0	509
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	2.445	1.476	3.921	36	44	699	0	699	5	13	4.661
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	1.378	483	1.861	9	145	361	0	361	1	46	2.232
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	-325	1.311	985	36	44	-61	0	-61	-6	-4	954
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	499	262	760	9	145	203	0	203	-1	31	971

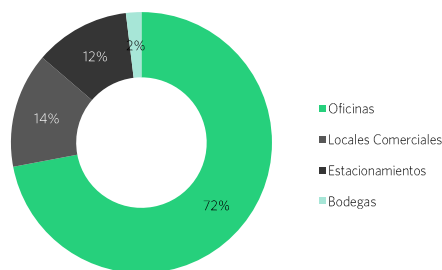
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

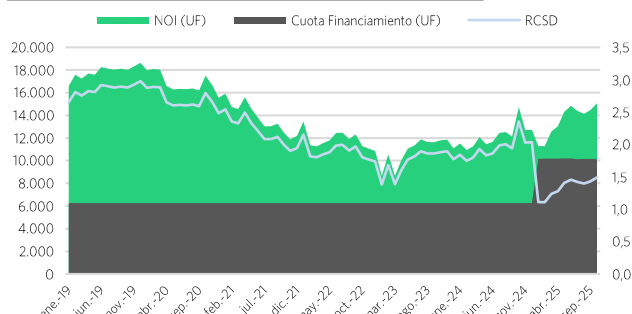
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)

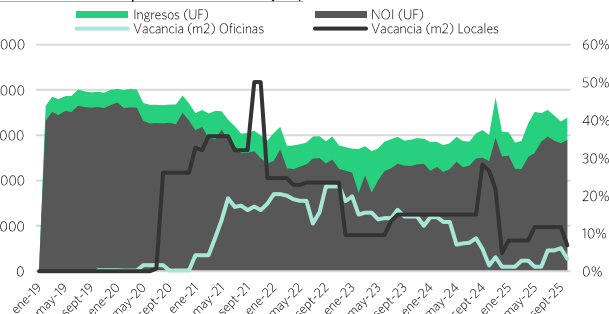


EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

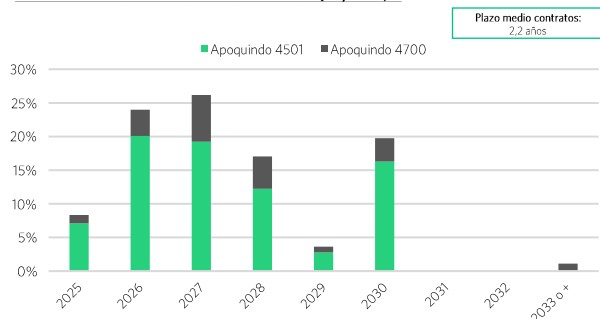


*Ingreso extraordinario por una salida anticipada de un local en el mes de octubre.

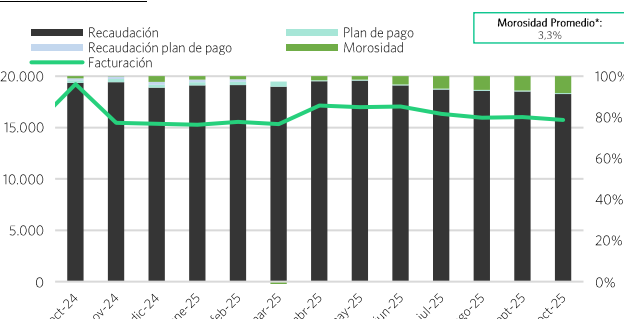
EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)



PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)⁽¹⁾



RECAUDACIÓN U12M



(1) A partir de octubre 2022, tal como recomienda la ACAFI, se considera la primera salida de los contratos

Toesca Rentas Inmobiliarias

Apoquindo

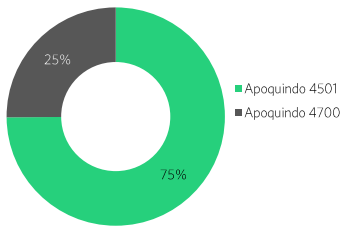
FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

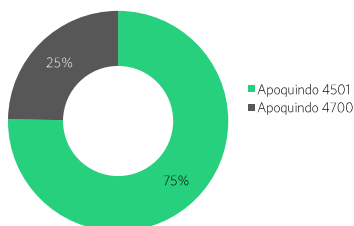
OCTUBRE 2025

APOQUINDO 4501 / APOQUINDO 4700

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



ASPECTOS RELEVANTES

Dirección	Apoquindo 4501/ Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m2
Principal Arrendatario	Coordinador Eléctrico Nacional
Financiamiento	LTV de 76,6%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Vacancia (m2)	5,1%

ASPECTOS DEL MES:

Colocaciones:

Durante oct-25 hubo 2 nuevos cierres de contratos de oficina por un total de 729 m2, en el edificio Apoquindo 4501

Resultados:

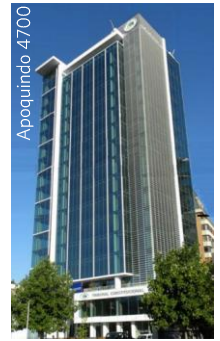
El NOI de los U12M de oct-25 fue un 14% mayor en UF que el 2024.

Recaudación:

La recaudación se ha mantenido estable, con una morosidad del mes de octubre del 8,0%% (sept-25: 7,0%%).

Vencimientos 2025:

Durante 2025, en el edificio Apoquindo 4501 vencen contratos por 2.409 m2, lo que representa un 11% de la superficie total. A la fecha, un 80% de estos espacios se renovaron y el 20% restante confirmó su salida. En el edificio Apoquindo 4700, los vencimientos corresponden a 1.289 m2, equivalentes al 9% de la superficie total. De ese total, un 41% ya ha renovado, otro y un 59% ha confirmado su salida



Gestión de Vacancia:

Apo. 4501	sept-25	oct-25	Variación
Locales	16,5%	9,7%	6,7%
Oficinas	0,0%	0,0%	0,0%
Edificio	2,7%	1,6%	1,1%

	sept-25	oct-25	Variación
Locales	0,0%	0,0%	0,0%
Oficinas	5,0%	14,4%	-9,4%
Edificio	4,0%	11,5%	-7,5%

Fondo	4,1%	5,1%	-1,0%
-------	------	------	-------

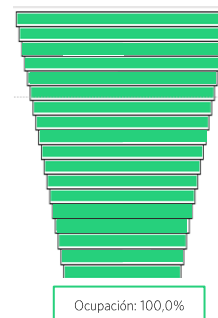
Resumen 2025:

	Apoquindo 4501		Apoquindo 4700	
	m2	% del total	m2	% del total
Vencimientos	2.409	11%	1.289	18%
(+) Renovados	1.926	9%	528	7%
(-) No Renovaciones*	-483	-2%	-761	-11%
(-) Salidas	-894	-4%	-761	-11%
(+) Nuevos contratos	3.951	18%	220	3%
Neto	3.058	14%	-541	-8%

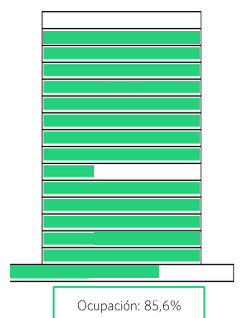
Tasaciones:

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda (06-25)	LTV
Apoquindo 4501	2.622.679	4Q24	2.635.368	76,6%
Apoquindo 4700	817.778	4Q24		
Fondo Rentas Apoquindo	3.440.457		2.635.368	76,6%
Tasación 2023		Tasación 2024	Var % UF	
Apoquindo 4501	2.462.229	2.622.679	6,52%	
Apoquindo 4700	741.364	817.778	10,31%	
Fondo Rentas Apoquindo	3.203.593	3.440.457	7,39%	

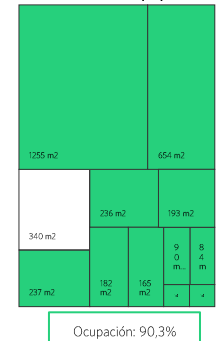
Status Actual Oficinas Apoquindo 4501



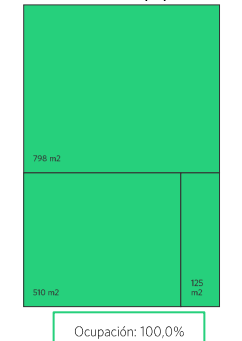
Status Actual Oficinas Apoquindo 4700



Status Actual Locales Apoquindo 4501



Status Actual Locales Apoquindo 4700



*Las no renovaciones podrían concretarse más adelante, por lo que aún no se reflejan en la tasa de ocupación actual

ANÁLISIS DE MERCADO DE OFICINAS – SUBMERCADO LAS CONDES

Respecto al submercado Las Condes, donde se encuentran los edificios Apoquindo 4501 y Apoquindo 4700, según el informe de JLL durante el 3Q 2025 la vacancia disminuyó a 6,3% (2Q25 8,8%).

Respecto al canon de arriendo promedio en Las Condes, durante el tercer trimestre fue de 0,59 UF/m² (1Q 2025 0,58 UF/m²) en oficinas clase A y de 0,48 UF/m² (2Q 2025 0,48 UF/m²) en oficinas clase B.

Comuna	Clase	Inventario (m ²)	Absorción neta U12M (m ²)	Vacancia (%)	Renta (UF/m ²)	Construcción(m ²)
Las Condes (CBD)	Total	1.726.409	46.366	6,3%	0,55	104.200
Providencia	Total	561.938	33.578	13,9%	0,51	17.218
Santiago Centro	Total	373.249	9.507	9,2%	0,34	0
Vitacura	Total	173.394	2.090	13,5%	0,49	0
Ciudad empresarial	Total	288.515	3.564	9,0%	0,24	0
Estoril	Total	69.242	51	22,0%	0,4	0
Santiago	Total	3.192.747	95.155	8,9%	0,47	121.418
Las Condes (CBD)	A	1.076.580	32.816	6,2%	0,59	74.400
Providencia	A	166.610	19.960	33,3%	0,38	17.218
Santiago Centro	A	31.880	3.732	15,1%	0,31	0
Santiago	A	1.324.370	56.509	9,2%	0,54	85.200
Las Condes (CBD)	B	649.829	13.550	6,3%	0,48	29.800
Providencia	B	395.328	13.618	5,7%	0,44	6.418
Santiago Centro	B	292.069	5.774	7,6%	0,35	0
Vitacura	B	173.394	2.090	13,5%	0,49	0
Ciudad empresarial	B	288.515	3.564	9,0%	0,24	0
Estoril	B	69.242	51	22,0%	0,4	0
Santiago	B	1.868.377	38.647	8,0%	0,41	36.218

NOTAS

- 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.
- 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.
- 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.
- Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2025 / Patrimonio contable al 30 de septiembre de 2025.
- Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2025 / 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 30 de septiembre de 2025.
- Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2025, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir 30 de septiembre de 2025.
- 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).
- 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).

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.