

Toesca Renta Residencial

Fondo de inversión

toesca.

ENERO 2026

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 31-12-2025	\$35.791,8
Valor Libro Cuota Serie C 31-12-2025	\$34.114,1
Valor Libro Cuota Serie I 31-12-2025	\$35.332,7
Nº Cuotas Emitidas	4.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	349.023

RESULTADOS (en UF)

Ingresos U12M	UF 60.709
Ingresos Enero 2026	UF 4.903
NOI U12M	UF 40.569
NOI Enero 2026	UF 3.636

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 31/12/2025 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo del 2026.

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

Efectivo y efectivo equivalente	135.123	Préstamos Bancarios	26.482.614
Otros Activos Corrientes	278.993	Pasivos por Impuestos Diferidos	2.986.345
Propiedades de Inversión	39.175.526	Otros Pasivos	758.608
Otros Activos No Corrientes	2.983.809	Patrimonio	12.345.884
Total Activos	42.573.450	Total Pasivos + Patrimonio	42.573.450

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de diciembre 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 31 DE DICIEMBRE 2025 (en miles de pesos)

Comisión de administración	202.563
Gastos recurrentes	42.486
Otros gastos no recurrentes	0
Total de Gastos	245.049

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) ⁽ⁱ⁾	0,7%	-1,6%	N/A	-0,32%	N/A	-0,8%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	-3,3%	-2,4%	N/A	-2,2%	N/A	-2,7%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	-3,3%	-2,4%	N/A	-2,2%	N/A	-2,7%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	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)

		PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA ^(viii)	
		0-3 años	51,4%
Leverage ^(iv)	2,12x	3-7 años	0%
LTV ^(v)	67,1%	7-10 años	0%
Tasa Promedio ^(vi)	5,0%	>10 años	48,6%
Duration (años) ^(vii)	9,4		
Deuda Financiera Neta	661.180		

OTROS INDICADORES (en UF)

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

VALOR CUOTA LIBRO

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
30-06-2025	\$36.013	\$34.387	\$35.838
30-09-2025	\$35.865	\$34.184	\$35.405
31-12-2025	\$35.792	\$34.114	\$35.333

VALOR CUOTA BURSÁTIL CFITOERRA

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
30-11-2025	\$40.200	n.a	n.a
31-12-2025	\$40.200	n.a	n.a
31-01-2026	\$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.

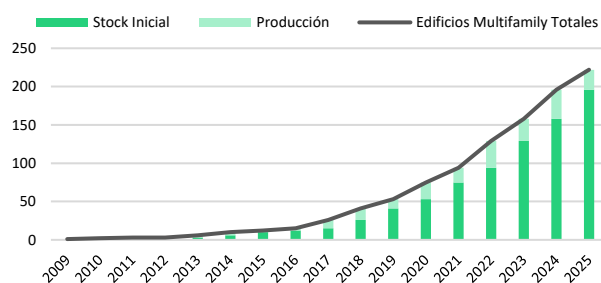
2. Mercado Multifamily en RM:

De acuerdo con el informe de BDO, el 4Q 2025 ingresaron 6 edificios MF, que corresponden a 1.535 unidades. Estas nuevas incorporaciones se ubican en las comunas de Santiago, Providencia, Ñuñoa, Las Condes, La Florida y Renca, incorporándose esta última por primera vez al mercado multifamily.

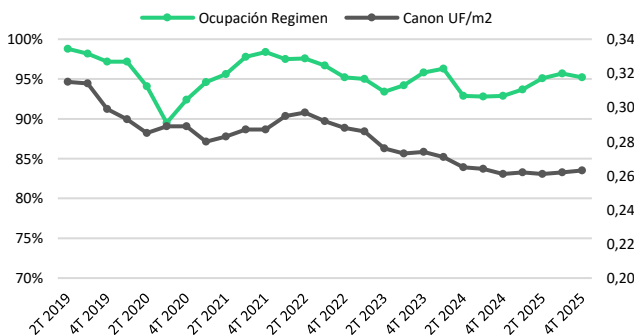
Durante el 4Q 2025 en la Región Metropolitana, el canon de arriendo promedio aumentó de 0,262 UF/m² a 0,263 UF/m² (aumento de 0,3% trimestral).

Cabe señalar que la ocupación del 4Q 2025 aumentó de 90,9% a 91,4% y si observamos la ocupación de los edificios en régimen de comercialización esta disminuyó un 0,5% quedando en 95,2%. Respecto a los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales, aumentaron en promedio - 0,13% en relación con el trimestre anterior, cerrando en 2,98%.

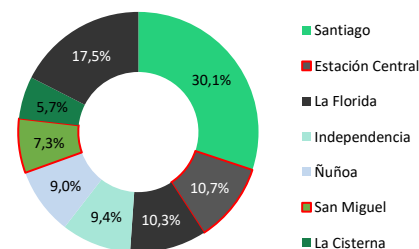
STOCK ANUAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILY



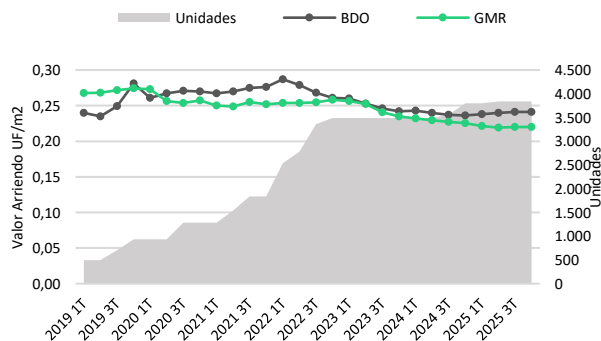
EVOLUCIÓN PRINCIPALES INDICADORES



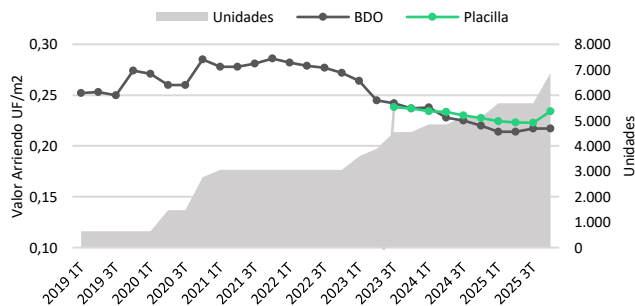
DISTRIBUCIÓN UNIDADES DE DEPARTAMENTOS POR COMUNA



CANON ARRIENDO UF/m² SAN MIGUEL VS GUARDIAMARINA



CANON ARRIENDO UF/m² ESTACIÓN CENTRAL VS PLACILLA



Toesca Renta Residencial

Fondo de inversión

toesca.

ENERO 2026

RESUMEN ACTIVOS DEL FONDO

Se ha invertido en 2 edificios, ambos actualmente en

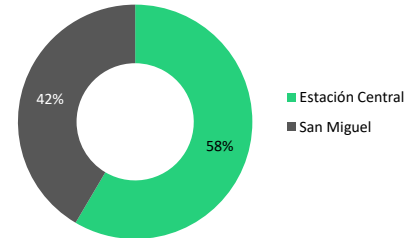
➤ Edificio Guardiamarina:

- En operación desde 2018
- Comprado en Ago-19
- Comuna San Miguel
- 203 Dptos.
- GLA: 9.654 m2
- 48% del Fondo

➤ Edificio Placilla:

- En operación desde julio 2023
- Comprado en Jun-23
- 286 Dptos.
- GLA: 10.904 m2
- 52% del Fondo

COMPOSICIÓN POR COMUNA (% unidades)

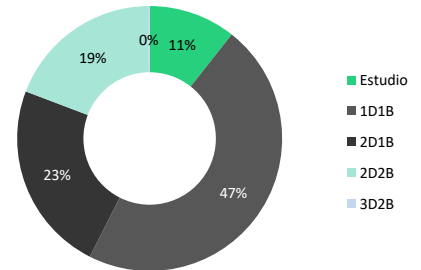


INDICADORES

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda*	LTV
Guardiamarina	UF 479.371	3Q25	UF 340.000	70,9%
Placilla	UF 506.724	4Q25	UF 321.180	63,4%
Fondo Renta Residencial	UF 986.095		UF 661.180	67,1%

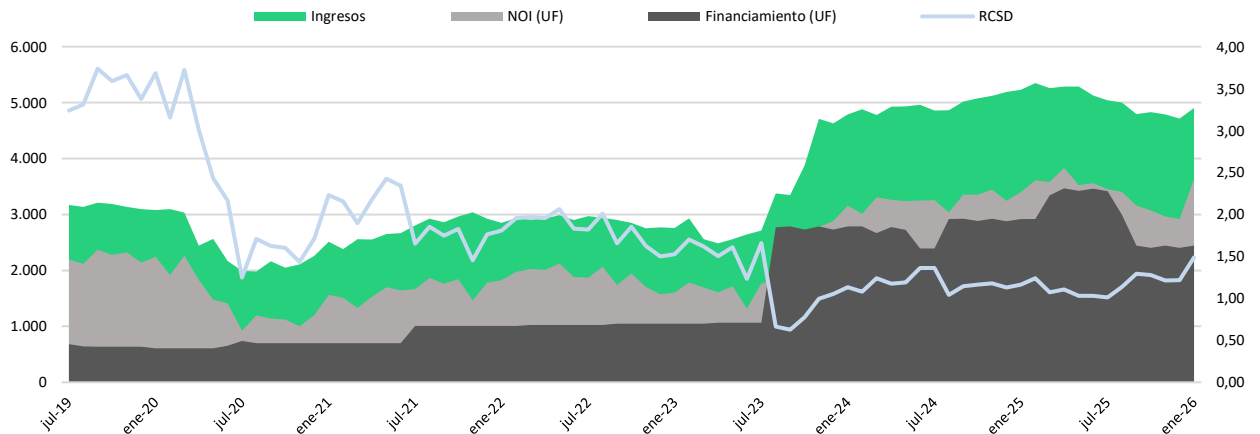
*Deuda al 31/12/25

COMPOSICIÓN POR TIPOLOGÍA (% unidades)



EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y RCSD (UF)

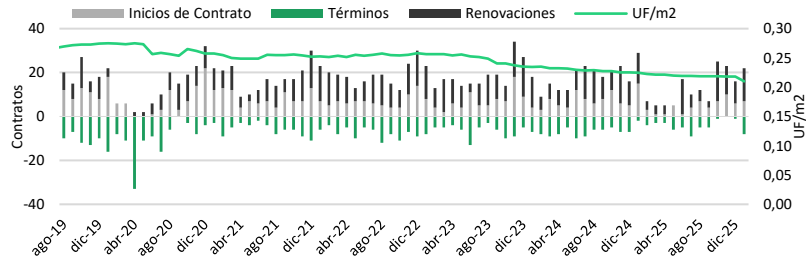
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	U12M
Ingresos	18.934	28.935	32.840	34.702	38.585	59.393	60.706	60.381
NOI	13.436	17.739	19.659	22.745	22.869	38.302	40.569	40.697



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



	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-25
Ocupación	94%	91%	92%	91%	94%	96%	94%	89%
Tasa Renovación	89%	83%	100%	100%	95%	83%	100%	86%

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	San Miguel, Región Metropolitana
Financiamiento	Crédito Hipotecario a un LTV aprox. de 70%
Administración	Asset Plan
Superficie Arrendable	9.148 m ²
N° Departamentos	203
Ocupación*	89%

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



Gestión Comercial:

En ene-26 se firmaron 7 nuevos contratos de arriendo y se registraron 8 salidas, resultando en un saldo neto de una salida.

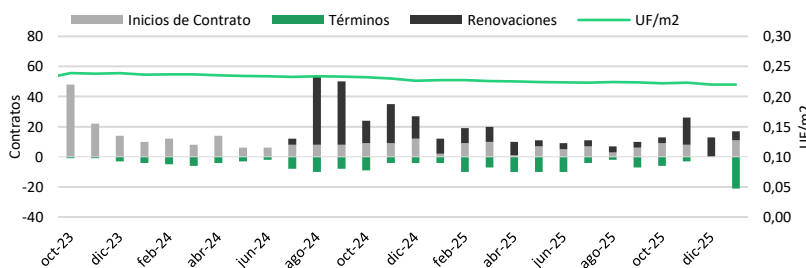
Resultados:

El NOI de los U12M de ene-26 vs 2025 fue un 13% 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



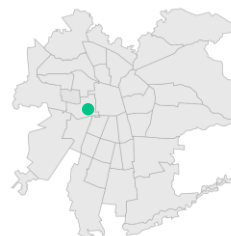
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25*	ene-26
Ocupación	85%	86%	86%	86%	87%	85%	86%	78%
Tasa Renovación	57%	57%	57%	57%	86%	85%	76%	80%

**Promedio de los últimos 3 meses.

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Estación Central, Región Metropolitana
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 63%
Administración	Asset Plan
Superficie Arrendable	9.984 m ²
N° Departamentos	286
Ocupación	78%

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



Gestión Comercial:

Se firmaron 11 contratos de arriendo y hubo 21 salidas, principalmente debido a una estrategia para mejorar el perfil de los arrendatarios del edificio.

Resultados:

El NOI de los U12M de ene-26 vs 2025 fue un 0,8% mayor en UF.

COMENTARIOS GENERALES

Principales temas

- En enero de 2026 se hizo efectivo el cambio de operador, ingresando Asset Plan de manera oficial a ambos edificios. El foco de esta nueva gestión estará principalmente en los siguientes puntos:
 - Apalancarse en la plataforma que tiene el operador para potenciar la comercialización de ambos edificios
 - Reforzar la cobranza y minimizar la mora
 - Mejorar paulatinamente el perfil de los arrendatarios
 - Acceso a la información operacional en tiempo real
 - Aprovechar economías de escala para reparaciones y mantenciones del edificio al ser partes de un mayor ecosistema
 - Incorporar el uso de una app para los arrendatarios, facilitando así el acceso al detalle de gastos, información de actividades en la comunidad, entre otros
- Durante estos meses se ha visto una mejora en los comportamientos de pago de los residentes, recaudándose mora incluso de ex-arrendatarios que ya no se encontraban en los activos.
- En los esfuerzos por mejorar el perfil de los arrendatarios, ha existido una mayor rotación durante estos últimos meses. No obstante, esta situación debiese normalizarse en los próximos meses.
- La ocupación en ambos edificios ha aumentado en lo que ha transcurrido del 2026, se espera que en un transcurso de 9 meses ambos activos se encuentren estabilizados.

NOTAS

- (i) Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 31 de enero de 2026 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 30 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 2026, 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 2026, 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 (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 últimos 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 últimos 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.