

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (16 noviembre 2028)
Valor Libro 31-12-2025	\$27.197
N° Cuotas Emitidas	2.000.000
N° Cuotas Suscritas y Pagadas	1.585.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
30/06/2025	\$24.480
30/09/2025	\$25.043
31/12/2025	\$27.197

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 31/12/2025 fueron publicados en la CMF el 31 de marzo de 2026.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	424.979	Préstamos Bancarios	104.614.246
Otros Activos Corrientes	390.513	Otros Pasivos	2.356.571
Propiedades de Inversión	139.492.237	Patrimonio	43.106.607
Activos Por Impuestos Diferidos	9.769.696		
Total Activos	150.077.425	Total Pasivos + Patrimonio	150.077.425

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 aquella emitidas por dicha entidad.

GASTOS DEL FONDO AL 31 DICIEMBRE 2025 (en miles de pesos)

Comisión de administración	145.795
Gastos recurrentes	38.774
Otros gastos no recurrentes	
Total de Gastos	184.569

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) ⁽ⁱ⁾	N/A	-2,3%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	N/A	13,2%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	N/A	13,2%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	N/A	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	N/A	6,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	2,39 x	0-3 años	100%
LTV ^(v)	74,1%	3-7 años	0%
Tasa Promedio ^(vi)	2,8%	7-10 años	0%
Duration (años) ^(vii)	1,0	>10 años	0%
Deuda Financiera Neta*	2.561.842		

(1) Deuda financiera - caja consolidada a diciembre 2025

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	5,6%
Cap Rate ^(x)	4,8%
NOI U12M	UF 171.668
NOI Enero 2025	UF 15.067
Ingresos U12M	UF 210.966
Ingresos Enero 2025	UF 17.483

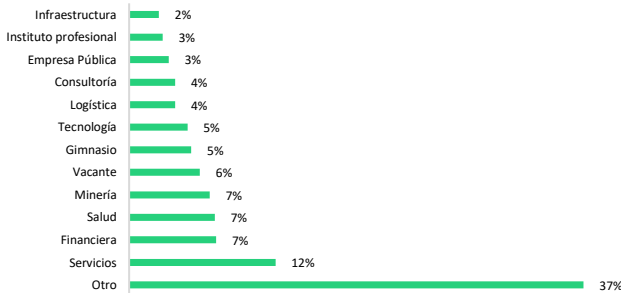
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-01-2026)

	Apoquindo 4501					Apoquindo 4700					Total
	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estac. ⁽¹⁾	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estac. ⁽¹⁾	
m2 útiles ⁽²⁾	18.283	3.504	21.787	727	596	5.593	1.335	6.928	263	204	29.704
m2 vacantes ⁽²⁾	947	340	1.287	258	25	831	0	831	116	29	2.492
% vacancia (m2) ⁽²⁾	5,2%	9,7%	5,9%	35,4%	4,2%	14,9%	0,0%	12,0%	44,4%	14,2%	8,4%
Renta mensual (UF)	10.128	1.453	11.581	157	1.542	2.342	802	3.144	38	449	16.912
Renta vacante (UF)	0	266	266	108	35	448	0	448	30	85	971
Renta en gracia (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	0,0%	15,4%	2,2%	40,7%	2,2%	16,1%	0,0%	12,5%	44,3%	15,8%	5,4%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	2.209	404	2.613	23	35	290	0	290	0	0	2.926
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	1.237	161	1.398	6	117	154	0	154	0	0	1.557
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	-325	404	79	23	35	-154	0	-154	-1	-12	-54
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	478	161	639	6	117	153	0	153	0	0	798

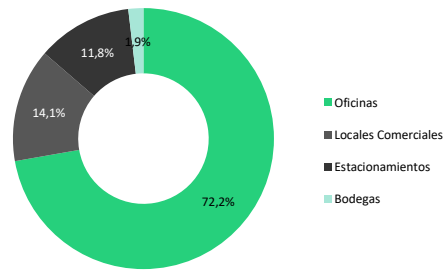
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

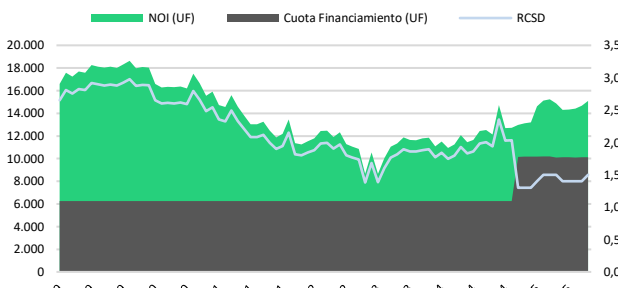
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)

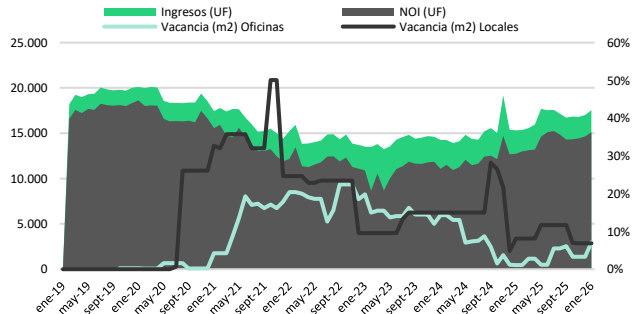


EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

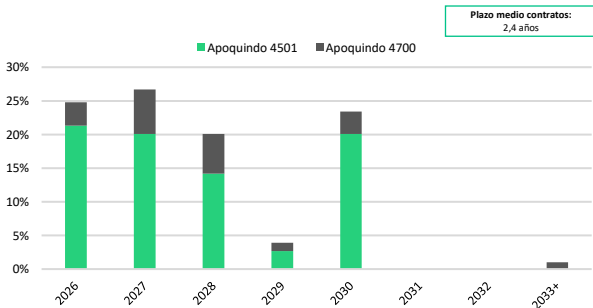


*Ingreso extraordinario por una salida anticipada de un local en el mes de octubre.

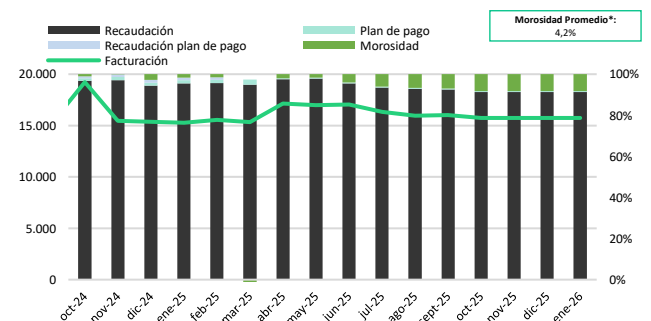
EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)



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



RECAUDACIÓN U12M

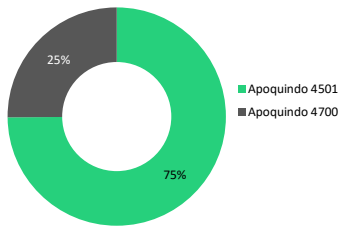


(1) A partir de octubre 2022, tal como recomienda la ACAFI, se considera la primera salida de los contratos

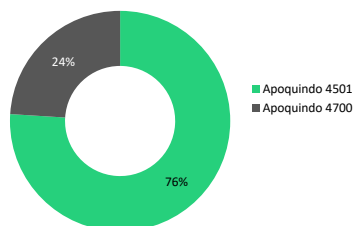
* Calculado como la suma de la morosidad últimos 12 meses sobre la facturación de los últimos 12 meses
www.toesca.com

APOQUINDO 4501 / APOQUINDO 4700

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



ASPECTOS DEL MES:

Resultados:

El NOI de los U12M de ene-26 fue un 16% mayor en UF que la misma métrica a ene-25.

Vencimientos 2026:

Durante 2026, en el edificio Apoquindo 4501 vencen contratos por 4.549 m², lo que representa un 21% de la superficie total. A la fecha, un 27% de estos espacios ha renovado (1.237 m²), un 22% será ocupado por nuevos arrendatarios (1.020 m²), un 6% ha confirmado su salida (277 m²) y el 45% restante aún no han entregado respuesta. En el edificio Apoquindo 4700, los vencimientos corresponden a 629 m², equivalentes al 9% de la superficie total. De ese total, un 85% ya ha renovado y no hay salidas confirmadas ni reemplazos registrados a la fecha de enero.

Gestión de Vacancia:

Apoquindo 4501	Dic-25	Ene-26	Variación
Locales	9,7%	9,7%	0,0%
Oficinas	0,0%	5,2%	5,2%
Edificio	1,6%	5,9%	4,3%

Apoquindo 4700	Dic-25	Ene-26	Variación
Locales	0%	0,0%	0,0%
Oficinas	14,9%	14,9%	0,0%
Edificio	12%	12%	0,0%

Fondo	5,2%	8,4%	3,2%
-------	------	------	------

Resumen 2025:

	Apoquindo 4501		Apoquindo 4700	
	m2	% del total	m2	% del total
Vencimientos	2.959	14%	1.476	21%
(+) Renovados	424	2%	719	10%
(-) Salidas	-2.534	-12%	-757	-11%
(+) Nuevos contratos	2.613	12%	290	4%
Neto	503	2%	252	4%

Tasaciones:

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda (01-26)	LTV
Apoquindo 4501	2.671.853	4Q25	2.602.856	74,1%
Apoquindo 4700	839.333	4Q25		
Fondo Rentas Apoquindo	3.511.186		2.602.856	74,1%

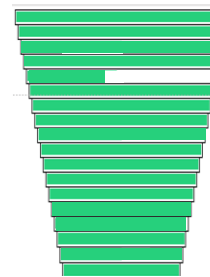
	Tasación 2024	Tasación 2025	Var % UF
Apoquindo 4501	2.622.679	2.671.853	1,87%
Apoquindo 4700	817.778	839.333	2,64%
Fondo Rentas Apoquindo	3.440.457	3.511.186	2,05%

ASPECTOS RELEVANTES

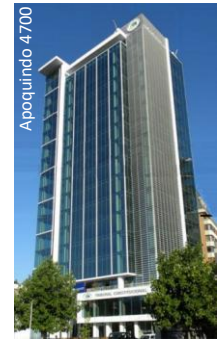
Dirección	Apoquindo 4501/ Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m ²
Principal Arrendatario	Coordinador Eléctrico Nacional
Financiamiento	LTV de 76,6%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Vacancia (m2)	8,4%



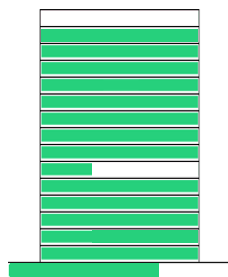
Status Actual Oficinas Apoquindo 4501



Ocupación: 94,8%

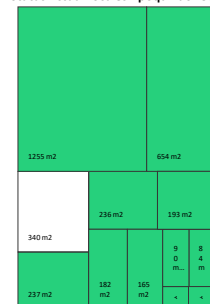


Status Actual Oficinas Apoquindo 4700



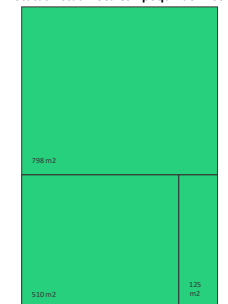
Ocupación: 85,1%

Status Actual Locales Apoquindo 4501



Ocupación: 90,3%

Status Actual Locales Apoquindo 4700



Ocupación: 100,0%

*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 4Q 2025 la vacancia disminuyó a 5,8% (4Q25 6,3%).

Respecto al canon de arriendo promedio en Las Condes, durante el cuarto trimestre fue de 0,59 UF/m² (4Q 2025 0,59 UF/m²) en oficinas clase A y de 0,48 UF/m² (4Q 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	40.573	5,8%	0,55	111.200
Providencia	Total	561.938	30.333	11,9%	0,50	17.218
Santiago Centro	Total	373.249	13.456	8,5%	0,34	0
Vitacura	Total	173.394	4.156	12,5%	0,49	0
Ciudad empresarial	Total	288.515	3.636	8,5%	0,24	0
Estoril	Total	69.242	905	20,5%	0,39	0
Santiago	Total	3.192.747	93.059	8,1%	0,47	128.418
Las Condes (CBD)	A	1.076.580	30.304	5,7%	0,59	99.400
Providencia	A	166.610	21.272	26,2%	0,52	10.800
Santiago Centro	A	81.180	7.609	12,6%	0,31	0
Santiago	A	1.324.370	59.186	8,7%	0,54	110.200
Las Condes (CBD)	B	649.829	10.269	5,9%	0,48	11.800
Providencia	B	395.328	9.062	5,9%	0,44	6.418
Santiago Centro	B	292.069	5.847	7,4%	0,35	0
Vitacura	B	173.394	4.156	12,5%	0,49	0
Ciudad empresarial	B	288.515	3.636	8,5%	0,24	0
Estoril	B	69.242	905	20,5%	0,39	0
Santiago	B	1.868.377	33.874	7,7%	0,41	18.218

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 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 2026, y b) valor libro de las cuotas al 30 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).

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.