

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo

Fondo de inversión

toesca.

ABRIL 2026

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	\$27.893
N° Cuotas Emitidas	2.000.000
N° Cuotas Suscritas y Pagadas	1.585.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
30/09/2025	\$25.043
31/12/2025	\$27.197
31/03/2026	\$27.893

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 NOI

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

COMITÉ DE VIGILANCIA

Eduardo Castillo A.
Aníbal Silva S.
Rodrigo Guzman L.

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 31/03/26 fueron publicados en la CMF el 31 de mayo de 2026.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 MARZO DE 2026 (en miles de pesos)

Efectivo y Efectivo Equivalente	1.341.876	Préstamos Bancarios	105.657.663
Otros Activos Corrientes	352.199	Otros Pasivos	1.488.008
Propiedades de Inversión	139.891.670	Patrimonio	44.209.769
Activos Por Impuestos Diferidos	9.769.696		
Total Activos	151.355.440	Total Pasivos + Patrimonio	151.355.440

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de marzo 2026, 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 MARZO 2026 (en miles de pesos)

Comisión de administración	108.056
Gastos recurrentes	42.489
Otros gastos no recurrentes	
Total de Gastos	150.545

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	-1,91%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	N/A	2,30%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	N/A	13,89%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	N/A	0,00%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	N/A	6,31%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	2,33 x
LTV ^(v)	73,5%
Tasa Promedio ^(vi)	2,7%
Duration (años) ^(vii)	0,7
Deuda Financiera Neta*	2.541.397

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 marzo 2026

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	5,4%
Cap Rate ^(x)	4,6%
Ingresos U12M	UF 196.873
Ingresos Marzo 2025	UF 18.671
NOI U12M	UF 167.259
NOI Marzo 2025	UF 16.023

Toesca Rentas Inmobiliarias

Apoquindo

Fondo de inversión

toesca.

ABRIL 2026

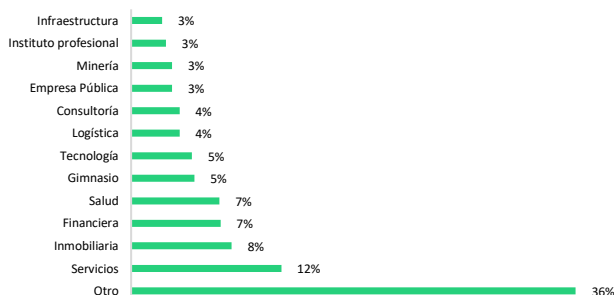
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-03-2026)

	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)	8.441	1.109	9.551	155	1.450	2.229	802	3.031	38	428	14.653
Renta vacante (UF)	157	70	228	27	22	125	0	125	10	23	125
Renta en gracia (UF)	1.185	357	1.542	2	40	117	0	117	0	21	117
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	1,6%	4,6%	2,0%	14,5%	1,4%	5,1%	0,0%	3,8%	20,0%	4,8%	5,1%
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⁾	729	404	1.133	23	28	290	0	290	0	0	1.446
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	407	161	569	6	96	154	0	154	0	0	728
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	87	404	490	23	28	-154	0	-154	-1	-12	358
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	142	161	304	6	96	153	0	153	0	0	463

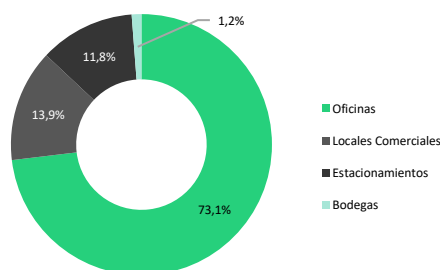
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

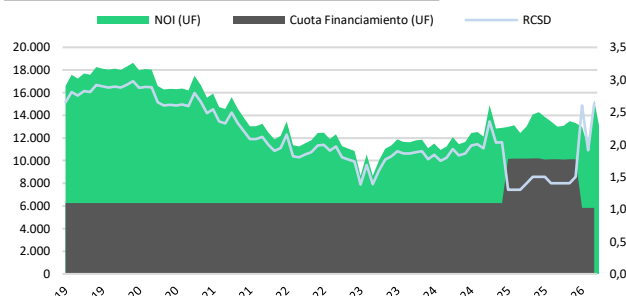
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)

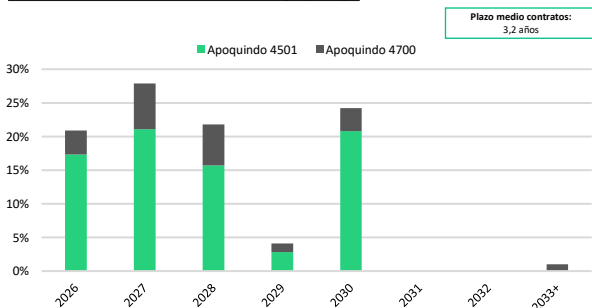


EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

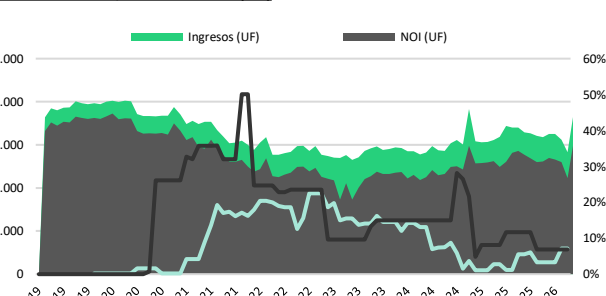


*Ingreso extraordinario por una salida anticipada de un local en el mes de octubre.

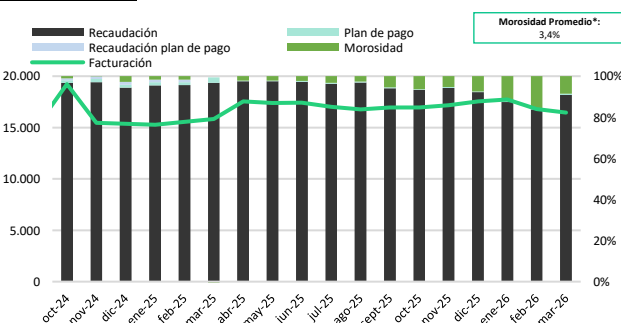
PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)⁽¹⁾



EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)



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

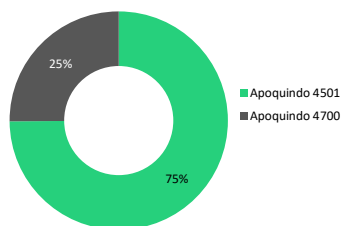
Fondo de inversión

toesca.

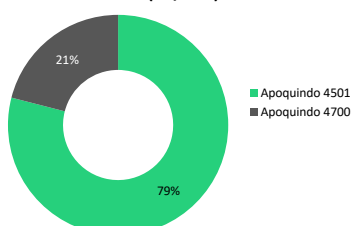
ABRIL 2026

APOQUINDO 4501 / APOQUINDO 4700

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



ASPECTOS DEL MES:

Resultados:

El NOI de los UI2M de mar-26 fue un 6,4% mayor en UF que la misma métrica a mar-25.

Vencimientos 2025:

En Apoquindo 4501 vencieron contratos por 2.845 m², equivalentes al 13,1% de la superficie total. De estos, se renovaron 1.677 m² (58,9% de los vencimientos) y se registraron salidas por 1.168 m² (41,1%), sin nuevos contratos informados. El efecto neto fue de -1.168 m², equivalente al -5,4% de la superficie del edificio. En Apoquindo 4700, los vencimientos alcanzaron 317 m², equivalentes al 2,2% de la superficie total; se renovaron 224 m² (70,7% de los vencimientos), sin salidas ni nuevos contratos registrados.

Gestión de Vacancia:

Apoquindo 4501	Feb-26	Mar-26	Variación
Locales	9,7%	9,7%	0,0%
Oficinas	5,2%	5,2%	0,0%
Edificio	5,9%	5,9%	0,0%

Apoquindo 4700	Feb-26	Mar-26	Variación
Locales	0%	0,0%	0,0%
Oficinas	14,9%	14,9%	0,0%
Edificio	12%	12%	0,0%

Fondo	7,4%	7,4%	0,0%
-------	------	------	------

Resumen 2026:

	Apoquindo 4501		Apoquindo 4700	
	m2	% del total	m2	% del total
Vencimientos	2.845	13,1%	317	2,2%
(+) Renovados	1.677	7,7%	224	1,6%
(-) Salidas	-1.168	-5,4%	-	-
(+) Nuevos contratos	-	-	-	-
Neto	-1.168	-5,4%	-	-

Tasaciones:

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda (01-26)	LTV
Apoquindo 4501	2.671.853	4Q25	2.580.000	73,4%
Apoquindo 4700	839.333	4Q25		
Fondo Rentas Apoquindo	3.511.186		2.580.000	73,4%

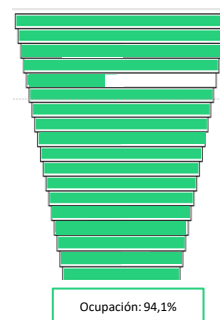
	Tasación 2024	Tasación 2025	Var % UF
Apoquindo 4501	2.622.679	2.671.853	1,87%
Apoquindo 4700	817.778	839.333	2,64%
Fondo Rentas Apoquindo	3.440.457	3.511.186	2,05%

ASPECTOS RELEVANTES

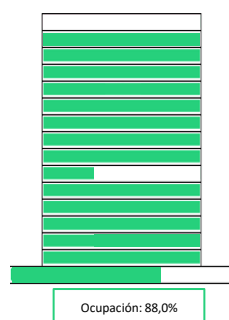
Dirección	Apoquindo 4501/ Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m2
Principal Arrendatario	Coordinador Eléctrico Nacional
Financiamiento	LTV de 73,4%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Vacancia comercial (m2)	7,4%



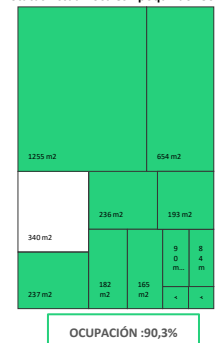
Status Actual Oficinas Apoquindo 4501



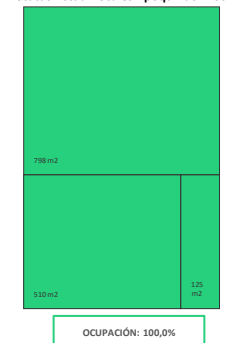
Status Actual Oficinas Apoquindo 4700



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 1Q 2026 la vacancia disminuyó a 5,6% (4Q25 5,8%).

Respecto al canon de arriendo promedio en Las Condes, durante el primer trimestre fue de 0,62 UF/m² (4Q 2025 0,59 UF/m²) en oficinas clase A y de 0,49 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	1.733.422	39.913	5,6%	0,57	104.187
Providencia	Total	552.223	36.890	10,7%	0,49	17.218
Santiago Centro	Total	373.249	8.316	10,6%	0,34	0
Vitacura	Total	173.394	9.313	10,0%	0,50	0
Ciudad empresarial	Total	260.433	10.896	6,8%	0,24	0
Estoril	Total	69.242	2.648	18,5%	0,40	0
Santiago	Total	3.161.963	107.976	7,7%	0,47	121.405
Las Condes (CBD)	A	1.076.580	27.452	5,4%	0,62	99.400
Providencia	A	156.895	28.527	23,6%	0,52	10.800
Santiago Centro	A	81.180	1.752	17,8%	0,34	0
Santiago	A	1.314.655	57.731	8,3%	0,55	110.200
Las Condes (CBD)	B	656.842	12.461	6,0%	0,49	4.787
Providencia	B	395.328	8.363	5,5%	0,44	6.418
Santiago Centro	B	292.069	6.564	8,6%	0,34	0
Vitacura	B	173.394	9.313	10,0%	0,50	0
Ciudad empresarial	B	260.433	10.896	6,8%	0,24	0
Estoril	B	69.242	2.648	18,5%	0,40	0
Santiago	B	1.847.308	50.245	7,3%	0,41	11.205

NOTAS

- Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 31 de marzo de 2026 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de marzo de 2026.*
- Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 31 de marzo de 2026, y b) valor libro de las cuotas al 31 de marzo de 2026. 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 marzo de 2026, y b) valor libro de las cuotas al 31 de marzo de 2026.*
- Deuda consolidada del Fondo al 31 de marzo de 2026 / Patrimonio contable al 31 de marzo de 2026.*
- Deuda consolidada del Fondo al 31 de marzo de 2026 / Valor Activos según tasación al 31 de marzo de 2026.*
- Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 31 de marzo de 2026.*
- Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de marzo de 2026, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.*
- Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 31 de marzo de 2026.*
- Ingreso renta percibido últimos 12 meses (hasta marzo)/ 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 marzo de 2026.*
- NOI percibido últimos 12 meses (hasta marzo) / 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 marzo 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.