

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US II
FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Financieros por el periodo comprendido entre el 25 de
abril y 31 de diciembre de 2023

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales por Función

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

MUS\$: Cifras expresadas en miles de dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 28 de marzo de 2024
y 7 de junio de 2024 para la Nota N°10 y N°43

A los señores Aportantes y Directores de
Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023, y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2023 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestra responsabilidad de acuerdo a tales normas se describe, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

- **Otros asuntos, Reemisión de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023**

Con fecha 17 de mayo de 2024 se emitieron los estados financieros auditados de Avenida Net Lease US I Inc con una opinión sin salvedad, por lo cual, se registró un abono al resultado de los estados financieros de Toesca Avenida Net Lease US I Fondo de Inversión por un importe ascendente a MUS\$98 (ver Nota N°10 y 43). En consecuencia, nuestra actual opinión reemitida de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, como aquí se presenta, es distinta de la expresada en nuestro informe anterior emitida con fecha 28 de marzo de 2024, en la cual señalamos que al 31 de diciembre de 2023 no se encontraba auditados los estados financieros de la sociedad Avenida Net Lease US II Inc, cuya inversión se encuentra valorizada por el método de la participación. En consecuencia, nuestra actual opinión reemitida de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, como aquí se presenta, es distinta de la expresada en nuestro informe anterior.



- **Otros asuntos, Estados complementarios**

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, los estados de resultados devengados y realizados y los estados de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes, utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión para continuar como una empresa en marcha al 31 de diciembre de 2023.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.



Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.



Patricio Órdenes O.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

	Nota N°	31/12/2023 MUS\$
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	12
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	10.781
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-
Otros activos (+)		-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		10.793
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	2.314
Propiedades de Inversión (+)		-
Otros activos (+)		-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		2.314
TOTAL ACTIVO (+)		13.107

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera, Continuación
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

	Nota N°	31/12/2023 MUS\$
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-
Préstamos (+)		-
Otros Pasivos Financieros (+)		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	2
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	11
Ingresos anticipados (+)		-
Otros pasivos (+)		-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		13
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (+)		-
Otros Pasivos Financieros (+)		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-
Ingresos anticipados (+)		-
Otros pasivos (+)		-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		-
PATRIMONIO NETO		
Aportes (+)		13.093
Otras Reservas (+ ó -)		-
Resultados Acumulados (+ ó -)		-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1
Dividendos provisorios (-)		-
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		13.094
TOTAL PASIVO (+)		13.107

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Resultado Integrales
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

	Nota N°	01/01/2023 31/12/2023 MUS\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION		
Intereses y reajustes (+)	19	353
Ingresos por dividendos (+)		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	10	(320)
Otros (+ ó -)		-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		33
GASTOS		
Depreciaciones (-)		-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		-
Comisión de administración (-)	31	(2)
Honorarios por custodia y administración (-)	35	(25)
Costos de transacción (-)		-
Otros gastos de operación (-)	40	(5)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(32)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		1
Costos financieros (-)		-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		1
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		1
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)		-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)		1

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

31 de Diciembre de 2023	Aportes MUS\$	Cobertura de Flujo de Caja MUS\$	Conversión MUS\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUS\$	Otras MUS\$	TOTAL OTRAS RESERVAS MUS\$	Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	TOTAL MUS\$
Saldo inicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes (+)	13.192	-	-	-	-	-	-	-	-	13.192
Repartos de patrimonio (-)	(99)	-	-	-	-	-	-	-	-	(99)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	13.093	-	-	-	-	-	-	1	-	13.094

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Flujos de Efectivo
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

	Nota N°	31/12/2023 MUS\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-
Venta de inmuebles (+)		-
Compra de activos financieros (-)		(13.168)
Venta de activos financieros (+)		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-
Dividendos recibidos (+)		107
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-
Otros gastos de operación pagados (-)		(20)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(13.081)
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-
Venta de inmuebles (+)		-
Compra de activos financieros (-)		-
Venta de activos financieros (+)		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-
Dividendos recibidos (+)		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (+ Ó -)		-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos (+)		-
Pago de préstamos (-)		-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-
Aportes (+)		13.192
Repartos de patrimonio (-)		(99)
Repartos de dividendos (-)		-
Otros (+ ó -)		-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		13.093
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		12
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	12

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

ÍNDICE

(1)	Información general	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	10
(3)	Cambios contables	20
(4)	Políticas de inversión del fondo	20
(5)	Administración de riesgos del fondo.....	22
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	25
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	25
(8)	Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados Entregados en Garantía	25
(9)	Activos Financieros a Costo Amortizado	26
(10)	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	29
(11)	Propiedades de Inversión	30
(12)	Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones	30
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	30
(14)	Préstamos	30
(15)	Otros pasivos financieros	30
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	30
(17)	Ingresos anticipados.....	30
(18)	Otros activos y pasivos	31
(19)	Intereses y reajustes.....	31
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	31
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	31
(22)	Cuotas emitidas	32
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	34
(24)	Rentabilidad del fondo	34
(25)	Valor económico de la cuota	35
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	35
(27)	Excesos de inversión.....	35
(28)	Gravámenes y prohibiciones	35
(29)	Otras garantías.....	35
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	35
(31)	Partes relacionadas	36
(32)	Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo	38
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros	38
(34)	Ingresos por dividendos	38
(35)	Honorarios por custodia y administración	38
(36)	Información estadística	39
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	40
(38)	Otros ingresos	41
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	41
(40)	Otros gastos de operación	41
(41)	Sanciones.....	41
(42)	Hechos relevantes	41
(43)	Hechos posteriores.....	41
(44)	Información por segmentos.....	42

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Avenida Net Lease US II, en adelante (el "Fondo"), es un Fondo No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 30 de agosto de 2022 fue depositado el reglamento interno del fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo invertir, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno o autorizados por ley, y particularmente, a través de una o más sociedades o vehículos de inversión colectiva como fondos, en la adquisición de bienes raíces comerciales para la renta ubicados en los Estados Unidos de América y/o otras actividades relacionadas a la industria inmobiliaria tales como el arrendamiento, explotación, operación, mantención y administración de bienes raíces con fines comerciales para la renta, todo ello en los Estados Unidos de América.

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 25 de abril de 2023, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables. El Fondo tendrá una duración de 5 años contados desde la fecha del inicio de operaciones del fondo, pudiendo prorrogarse adicionalmente dicho plazo por hasta dos periodos de 1 año cada uno, dicho acuerdo deberá ser aprobado en comité de inversiones de la administradora o en la instancia en que está definida. En caso de prórrogas adicionales, éstas deberán ser aprobadas con el voto conforme de, a lo menos, la mayoría absoluta de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto por el Reglamento Interno.

Con fecha 13 de septiembre de 2022 se depositó texto refundido de reglamento interno que contiene las modificaciones acordadas por el directorio de la Administradora en sesión celebrada con fecha 13 de septiembre de 2022.

Las modificaciones son las siguientes:

- 1) Se corrige el nombre del Fondo en aquellos párrafos en que se omitió la frase "Net Lease".
- 2) Se elimina, por inconsistencia, la frase "Estados o Bancos Centrales Extranjeros" en los literales /i/ y /ii/ del numeral 3.2 del número Tres del Título II del Reglamento Interno.
- 3) Se eliminan los numerales 1.5 y 1.6 del número Uno del Título VIII del Reglamento Interno relativos a la sustitución de la Administradora por cambio de control.
- 4) Se modifica el primer párrafo del número Dos del Título IX del Reglamento Interno aumentándose el quórum para acordar una prórroga adicional del plazo del Fondo a la mayoría absoluta de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo.
- 5) Se corrige, en el numeral 5.2 del número Cinco del Título IX del Reglamento Interno, el plazo para el reparto de dividendos estableciendo que dicho reparto debe efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual.
- 6) Se elimina la última frase del tercer párrafo del número Ocho del Título IX del Reglamento Interno, por inconsistencia.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 28 de marzo de 2024.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros, se exponen a continuación.

2.1 Base de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo han sido preparados según las normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la CMF puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Además, los Estados Financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N°592 y 657 complementarias basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren por lo siguiente:

Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades inmobiliarias sobre las cuales poseen control directo, no les será exigible la presentación de Estados Financieros consolidados requerida por la IFRS10. En este sentido, al fondo de inversión solamente se le requerirá la presentación de Estados Financieros individuales, preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posea sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

2.2 Bases de medición

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico con excepción de:

Los instrumentos Financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023
Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

2.4 Moneda funcional o de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en dólares de los Estados Unidos de América. La Administración considera el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.4 Moneda funcional o de presentación (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023, los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación no tienen una moneda funcional diferente a la moneda de presentación del Fondo. Independiente de lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno, dentro de las monedas que podrá mantener el fondo se incluye además a los pesos chilenos y a la Unidad de Fomento. Toda la información presentada en dólares de los Estados Unidos de América ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$).

2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Asimismo, IAS 8 en su párrafo 28 requiere revelar las normas que han entrado en vigencia en el período y que han sido aplicadas por primera vez, describiendo el impacto que representa en los estados financieros, incluyendo aquellos efectos retrospectivos, según lo dispuesto en cada nueva norma y lo establecido en la propia IAS 28.

a) Nuevas normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros intermedios:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a NIIF 17	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF2 - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos (Modificaciones a la NIC 12) — Aplicación de la excepción y revelación de ese hecho.	Emitida el 23 de mayo de 2023 con eficacia inmediata

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros intermedios de Nombre de la Sociedad, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes

a) Nuevas normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

- ii. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (Modificaciones de la NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de financiación de proveedores (Modificaciones de la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros, dado que la Sociedad no emite contratos de seguros. La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación futura de estas enmiendas no tendrá un impacto sus los estados financieros.

b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad del Directorio de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. Al cierre de los presentes estados financieros no existen este tipo de instrumentos en la cartera de inversiones del fondo.

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

Un activo financiero es clasificado a su valor razonable con efecto en resultado si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) y obtención de beneficios de las variaciones de precios que experimenten sus precios, o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente a un precio de cotización o precio de mercado. Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos. En el caso en que no se puede determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, éste se valoriza a su costo amortizado.

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el estado de resultados.

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento. Estos activos no tienen cotización bursátil y poseen características de préstamos.

Estas inversiones se registran a su valor de costo amortizado más intereses y reajustes devengados, menos las provisiones por deterioro constituidas cuando su monto registrado es superior al monto estimado de recuperación.

La Administración evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación

2.6.1.3 Pasivos financieros

En el caso de los pasivos financieros, la parte imputada a las cuentas de resultado se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

2.7.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados” en el periodo en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estados de resultados integrales dentro de “ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efectos en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultado”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés de efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del periodo pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un periodo más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costo de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.7.3 Estimación de valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compras y ventas diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valorización. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valorización empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que no son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valorización comúnmente utilizadas por participantes de mercados, que aprovechan al máximo, los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.7 Inversiones en asociadas

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (Goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el Estado de Resultados Integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

Las inversiones sobre las cuales los fondos no posean el control, ni influencia significativa, deberían ser valorizadas siguiendo las instrucciones contenidas en la NIIF 9, esto es, a su valor razonable.

No obstante lo anterior, en caso que la inversión corresponda a una sociedad o entidad no registrada o que no cuenta con información estadística pública para determinar el valor razonable y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para ello, el Fondo anualmente debería contar además con a lo menos, una valoración independiente que determine un valor razonable según NIIF para dicha inversión.

Para efectos de lo anterior, la valoración independiente deberá ser realizada por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del fondo, quienes deberán firmar, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en él contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberían ser designados en asamblea de aportantes.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa, continuación

Los antecedentes de respaldo de la valorización realizada por el Fondo, así como la valorización independiente efectuada por consultores o auditores independientes, deberán quedar a disposición de la Comisión en cada oportunidad en que ésta lo solicite.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.11 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

Al término del cierre de los estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

1. Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiéndose por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor.
2. Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
3. Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
4. Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.13 Aportes

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo.

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.15 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre los ingresos, las utilidades o ganancias de capital generados por el Fondo, ni otros impuestos pagaderos por el Fondo.

2.16 Información financiera por segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para las cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para saber cómo asignar recursos y para evaluar desempeño.

El Fondo no presenta información por segmentos dado que la información financiera que es utilizada por la Administradora para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de inversiones aprobadas.

2.17 Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero.

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

Los honorarios, comisiones y otros gastos están reconocidos en resultados sobre base devengada.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.19 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero, el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, salvo que el fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir, al menos el 30%, de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se entiende por “beneficios netos” la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de las pérdidas y gastos devengados durante el mismo periodo.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma.

(3) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2023, no existen cambios contables.

(4) Políticas de inversión del fondo

Las inversiones del Fondo se realizarán en acciones, derechos sociales, intereses o participaciones, con o sin derecho a voto, y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades, asociaciones, fideicomisos (trust) o fondos de inversión extranjeros, que participen directa o indirectamente en (i) la adquisición de bienes raíces comerciales para la renta en los Estados Unidos de América y/o (ii) otras actividades relacionadas a la industria inmobiliaria, tales como el arrendamiento, explotación, operación y mantención de bienes raíces con fines comerciales, y otras actividades relacionadas con dichas industrias en Estados Unidos de América, según los límites que se establecen más adelante.

Las monedas que podrá mantener El Fondo son pesos y dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de largo plazo no obstante la duración del fondo definido en el Título IX, numero DOS del reglamento interno.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados al giro indicado en el número UNO del Reglamento Interno, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los números DOS y TRES del Reglamento Interno. Por otra parte, el Fondo podrá invertir hasta el 5% restante en otros instrumentos, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.4 del reglamento interno.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(5) Políticas de inversión del fondo, continuación

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en la sección TRES del Reglamento Interno, sin perjuicio, de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 2%:

- Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora invierta principalmente en las actividades referidas en el número UNO del reglamento interno.
- Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de créditos cuyo deudor sea una sociedad ligada al objetivo de inversión del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 5% del activo total del Fondo, y sujetos a los límites específicos establecidos en la sección TRES del reglamento interno:

- Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades cuyo objeto se refiera directa o indirectamente al giro indicado en el número UNO precedente, pudiendo establecer las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales de los estatutos de las mismas.

No se requerirá que los instrumentos o emisores cuenten con clasificación de riesgo para que el Fondo pueda invertir en ellos.

Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del fondo

La gestión de riesgos de Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión se encuentra amparado bajo la estructura de administración de Riesgos de Toesca S.A. Administradora General de Fondos, la cual se encuentra fundada bajo los principios de independencia, integridad, excelencia y controles de estándares de clase mundial. Toesca cuenta con un área de Cumplimiento y Control Interno encargada de monitorear la gestión riesgo de cada uno de sus fondos.

Los riesgos asociados a la administración del Fondo se pueden clasificar en cuatro tipos, Riesgos Financieros, Riesgo de Capital, Estimación del Valor Razonable y Riesgos Operacionales. A continuación, se describen estos cuatro tipos de riesgo:

5.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente.

El fondo está expuesto a tres tipos de riesgos financieros; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

5.1.1 Riesgos de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado afecten el valor de los instrumentos financieros que el Fondo mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administradora procurará adoptar los siguientes resguardos para los riesgos que a continuación se indican:

- i. El riesgo de construcción que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por la existencia de contratos a suma alzada con contrapartes de reconocido prestigio y que tengan los resguardos que comúnmente se incluyen en ese tipo de contratos;
- ii. El riesgo de demanda que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por tratarse de emisores que operen bajo contratos de concesión o en negocios regulados que representen un monopolio natural, o en negocios donde existe una demanda probada y observable, o que tengan contratos de suministro de largo plazo con contrapartes de reconocido prestigio;
- iii. El riesgo de operación que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por contratos de operación y mantenimiento con contrapartes de reconocido prestigio, o por administraciones propias en activos de operación simple. El fondo no podrá tomar posiciones controladoras en sociedades cuya operación sea compleja por tratarse de proyectos de gran envergadura o en proceso de construcción y desarrollo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

- iv. El riesgo de financiamiento que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá ser mitigado por contratos de financiamiento en período de construcción ya cerrados;
- v. El riesgo de costos de mantención que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por procurar que los activos de tales emisores tengan bajo costo de mantención, o por estudios detallados realizados por profesionales de reconocido prestigio con la proyección del costo de mantención de tales activos bajo distintos escenarios;
- vi. El riesgo societario o de gobierno corporativo que afecte la inversión del Fondo (o de los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo en acciones que representen participaciones no controladoras en el respectivo emisor, deberá estar mitigado por un pacto de accionistas que regule al menos las siguientes materias: control de conflictos de interés, gobierno corporativo, y transferencias de acciones.

Máxima exposición al riesgo de mercado

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

5.1.2 Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

Ítem	Moneda	31/12/2023 MU\$	% Total de Activos
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	10.781	82,87

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la imposibilidad de cumplir sus obligaciones cuando llega su vencimiento. Al 31 de diciembre de 2023, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja, puesto que no tiene obligaciones de deuda, siendo sus obligaciones comerciales muy menores en relación con sus activos líquidos. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 0,5% sobre el total de activos del fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

(iii) Riesgo de liquidez

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

31 de Diciembre de 2023

Item	De 0 a 89 días MUS\$	De 90 a 179 días MUS\$	De 180 a 269 días MUS\$	De 270 a 359 días MUS\$	De 360 y más días MUS\$	Total MUS\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	2.314	2.314
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	12	-	-	-	-	12
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	10.781	10.781
TOTAL	12	-	-	-	13.095	13.107
% del total de activos financieros	0,09	-	-	-	99,91	100

Exigibilidad esperada de los pasivos mantenidos:

31 de Diciembre de 2023

Item	De 0 a 89 días MUS\$	De 90 a 179 días MUS\$	De 180 a 269 días MUS\$	De 270 a 359 días MUS\$	De 360 y más días MUS\$	Total MUS\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	2	-	-	-	-	2
Otros documentos y cuentas por pagar	11	-	-	-	-	11
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	13	-	-	-	-	13
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.2 Gestión de riesgo de capital

El patrimonio del Fondo no varía de manera significativa diariamente ya que el Fondo no está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de los partícipes de cuotas. Por lo que este riesgo está acotado, dado al reglamento interno del fondo. Con el objetivo de salvaguardar el correcto funcionamiento del fondo, se han definido políticas relativas a aportes y rescates con el fin de controlar la liquidez y velar por una correcta liquidación de activos poco líquidos. El fondo no tiene requerimientos externos de capital, con excepción de lo requerido en el artículo N° 5 de la Ley Única de Fondos (Ley 20.712), que establece que un fondo debe contar con un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000 transcurrido un año del depósito del reglamento interno del fondo. A la fecha de emisión de los estados financieros y durante todo el período informado, el fondo ha cumplido con el requerimiento descrito, siendo este monitoreado permanentemente.

5.3 Estimación del valor razonable

La política de valorización de Toesca establece que todas las inversiones se valorizarán a precios de mercado. En el evento que no se cuente con un precio de mercado de una fuente de precios generalmente reconocida, al menos de forma anual, se solicitará a un tercero independiente a la administradora, que cuente con las competencias técnicas necesarias, un informe de valorización técnica de dicho instrumento.

5.4 Riesgos operacionales

Los riesgos operacionales están asociados a la probabilidad de que ocurra un evento interno operativo no deseado y que impacte significativamente en la valorización del Fondo. La monitorización de estos riesgos es llevada por el área de operaciones.

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

Al cierre de los presentes estados financieros, el fondo solo mantiene efectivo o efectivo equivalente dentro de su activo, por lo que no se aplican estimaciones contables basadas en técnicas de valoración o modelos propios.

(7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

(8) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados Entregados en Garantía

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados entregados en garantía.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle del saldo es el siguiente:

a) Composición de la cartera corriente

Títulos de renta variable

Item	31/12/2023 MU\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-
Certificados de depósitos de valores	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-

Títulos de deuda

Item	31/12/2023 MU\$
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de Securitización	-
Cartera de créditos y cobranza	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	10.781
Total activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	10.781

a) Efecto en resultados

	31/12/2023 MUS\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)	
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	353
Total (pérdidas) / ganancias	353
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-
Total (pérdidas) / ganancias	353

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

b) Composición de la cartera

Títulos de renta variable

31 de Diciembre de 2023

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones de S.A. abiertas	-	-	-	0,00
Derechos preferentes de suscripción de acciones de S.A. abiertas	-	-	-	0,00
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	0,00
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	0,00
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	0,00
Títulos que representen productos	-	-	-	0,00
Otros títulos de renta variable	-	-	-	0,00
Subtotal	-	-	-	0,00

Títulos de deuda

31 de Diciembre de 2023

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	0,00
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	0,00
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	0,00
Bonos registrados	-	-	-	0,00
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	0,00
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	0,00
Otros títulos de deuda	10.781	-	10.781	82,25
Subtotal	10.781	-	10.781	82,25

Inversiones No Registradas

31 de Diciembre de 2023

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones no registradas	-	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	0,00
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	0,00
Bonos no registrados	-	-	-	0,00
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	0,00
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	0,00
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	0,00
Subtotal	-	-	-	0,00
Otras inversiones	-	-	-	0,00
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	0,00
Primas por opciones	-	-	-	0,00
Otras inversiones	-	-	-	0,00
Bonos registrados	-	-	-	0,00
Subtotal	-	-	-	0,00
Totales	-	-	-	0,00

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

	31/12/2023
	MUS\$
Movimiento de los activos a valor razonable con efecto en resultados	
Saldo inicial	-
Intereses y reajustes	353
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Compras	10.534
Pago de intereses	(106)
Ventas	-
Saldo final al 31 de diciembre 2023	10.781

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(10) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Toesca Avenida Net Lease US II Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo con lo establecido en el Oficio Circular N ° 592 y 657 complementarios emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene los siguientes saldos en inversiones valorizadas por el método de la participación.

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2023

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos									
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	Dólares	Chile	42,31%	42,31%	12	29.666	553	23.656	24.209	5.470	122	(876)	(756)

b) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31/12/2023

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	-	(320)	-	-	2.634	-	-	2.314
		-	(320)	-	-	2.634	-	-	2.314

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(11) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

(12) Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar por operaciones.

(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 en el fondo no existen saldos por este concepto.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

	31/12/2023
	MUS\$
Provisión Auditoria	4
Provisión Servicios DCV	1
Servicios de B.O.	6
Total	11

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee ingresos anticipados.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(18) Otros activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2023, no existen saldos por este concepto.

	31/12/2023
	MUS\$
Intereses Devengados	353
Total	353

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2023
	MUS\$
Efectivo en Banco	12
Total	12

Al 31 de diciembre de 2023, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente son los mismos que se presentan en el estado de flujo de efectivo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2023 tienen un valor cuota de US\$ 0,9926 para la Serie A y US\$ 0,9918 para la Serie B. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
25 de Abril de 2023	-	-	585.599	585.599
27 de Abril de 2023	-	-	981.495	981.495
28 de Abril de 2023	-	-	539.411	539.411
2 de Mayo de 2023	-	-	445.386	445.386
3 de Mayo de 2023	-	-	181.454	181.454
4 de Mayo de 2023	-	-	82.479	82.479
17 de Mayo de 2023	-	-	71.448	71.448
22 de Mayo de 2023	-	-	142.896	142.896
23 de Mayo de 2023	-	-	176.738	176.738
24 de Mayo de 2023	-	-	71.448	71.448
25 de Mayo de 2023	-	-	507.281	507.281
26 de Mayo de 2023	-	-	50.014	50.014
30 de Mayo de 2023	-	-	142.896	142.896
31 de Mayo de 2023	-	-	814.508	814.508
1 de Junio de 2023	-	-	124.320	124.320
2 de Junio de 2023	-	-	157.186	157.186
6 de Junio de 2023	-	-	92.882	92.882
7 de Junio de 2023	-	-	21.434	21.434
20 de Julio de 2023	-	-	14.267	14.267
25 de Julio de 2023	-	-	406.600	406.600
26 de Julio de 2023	-	-	211.860	211.860
27 de Julio de 2023	-	-	142.666	142.666
28 de Julio de 2023	-	-	182.836	182.836
31 de Julio de 2023	-	-	49.933	49.933
1 de Agosto de 2023	-	-	1.486.586	1.486.586
6 de Diciembre de 2023	-	-	369.330	369.330
12 de Diciembre de 2023	-	-	505.600	505.600
13 de Diciembre de 2023	-	-	433.008	433.008
15 de Diciembre de 2023	-	-	127.356	127.356
18 de Diciembre de 2023	-	-	1.107.991	1.107.991
19 de Diciembre de 2023	-	-	1.597.034	1.597.034
20 de Diciembre de 2023	-	-	50.942	50.942
21 de Diciembre de 2023	-	-	152.826	152.826
TOTAL	-	-	12.027.710	12.027.710

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(22) Cuotas emitidas (continuación)

31 de Diciembre de 2023

Serie B

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
25 de Abril de 2023	-	-	222.694	222.694
3 de Mayo de 2023	-	-	49.487	49.487
25 de Mayo de 2023	-	-	21.434	21.434
30 de Mayo de 2023	-	-	14.290	14.290
31 de Mayo de 2023	-	-	171.477	171.477
1 de Junio de 2023	-	-	28.579	28.579
28 de Julio de 2023	-	-	14.267	14.267
1 de Agosto de 2023	-	-	192.602	192.602
3 de Agosto de 2023	-	-	28.533	28.533
15 de Diciembre de 2023	-	-	25.471	25.471
18 de Diciembre de 2023	-	-	38.207	38.207
19 de Diciembre de 2023	-	-	356.595	356.595
TOTAL	-	-	1.163.636	1.163.636

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	-	-	-
Emisiones del Ejercicio	-	12.027.710	12.027.710	12.027.710
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	12.027.710	12.027.710	12.027.710

31 de Diciembre de 2023

Serie B

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	-	-	-
Emisiones del Ejercicio	-	1.163.636	1.163.636	1.163.636
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.163.636	1.163.636	1.163.636

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los Beneficios Netos Percibidos del Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos Beneficios Netos Percibidos deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Cualquier exceso que no sea posible imputar de la forma señalada será considerado como una disminución de capital efectuada mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, sin que sea aplicable lo indicado en los numerales /iii/ a /v/ del número 2.1 del número DOS del título X siguiente del reglamento interno, por haberse ya pagado materialmente a los aportantes.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Al 31 de Diciembre de 2023, el Fondo no ha repartido dividendos.

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	(0,7400)	No aplica	No aplica

Serie B			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	(0,8200)	No aplica	No aplica

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2023, no aplica cálculo del valor económico de la cuota del Fondo.

(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2023, no existen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otras garantías.

(30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

Al 31 de diciembre de 2023, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(31) Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración de administración

Las remuneraciones que se establecen en el presente numeral incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la Ley.

Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del depósito del presente reglamento interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración a que se refiere el reglamento interno se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente reglamento interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente número será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

El Impuesto al Valor Agregado correspondiente a la remuneración asociada a inversiones en Cuotas del Fondo o una serie del mismo, de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile será tratado de la forma establecida en el artículo 83 de la Ley, aplicándose a este respecto el plazo máximo establecido por dicha norma.

Remuneración Fija:

La Administradora cobrará una remuneración Fija Trimestral, cuyo monto diferirá según la Serie de Cuotas de que se trate, el que será determinado libremente por la Administradora dentro del rango autorizado por la siguiente tabla (informándose como se señala en el párrafo siguiente).

La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora. La información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de dos días.

SERIE	REMUNERACIÓN FIJA ANUAL
A	No Contempla
B	Hasta 0,5950% IVA incluido del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Trimestral serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(31) Partes relacionadas, continuación

(a) Remuneración de administración (continuación)

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo.

La Remuneración Fija Trimestral se devengará en forma mensual y se pagará trimestralmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

Pasivo por concepto de remuneración:

	31/12/2023
	MUS\$
Remuneración por Pagar AGF	2
Total	2

Gasto por concepto de remuneración:

	31/12/2023
	MUS\$
Remuneración de Administración AGF	2
Total	2

(b) Tenencia de cuotas de la Administradora:

Toesca S.A. Administradora General de Fondos, no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2023.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni participes del mismo fondo, al 31 de diciembre de 2023.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(32) Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales, se presentan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	25.04.2023	10.01.2024

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta ingresos por dividendos de MUS\$ 107.

(35) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por este concepto es de:

	31/12/2023
	MUS\$
Servicios de auditoría	3
Servicios de custodia	4
Servicios de B.O.	18
Total	25

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M	Aportantes N°
30-04-2023	0,9998	-	2.106	13
31-05-2023	1,0015	-	4.800	24
30-06-2023	1,0072	-	5.226	24
31-07-2023	1,0086	-	6.251	25
31-08-2023	1,0101	-	7.761	30
30-09-2023	0,9894	-	7.603	29
31-10-2023	0,9894	-	7.603	29
30-11-2023	0,9894	-	7.603	29
31-12-2023	0,9926	-	11.940	30

31 de Diciembre de 2023

Serie B

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M	Aportantes N°
30-04-2023	0,9996	-	223	3
31-05-2023	1,0013	-	480	6
30-06-2023	1,0066	-	511	6
31-07-2023	1,0094	-	527	6
31-08-2023	1,0097	-	751	6
30-09-2023	0,9878	-	734	6
31-10-2023	0,9878	-	734	6
30-11-2023	0,9878	-	734	6
31-12-2023	0,9918	-	1.154	6

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

31/12/2023

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	Dólares	Chile	42,31%	42,31%	12	29.666	29.678	553	23.656	24.209	5.470	122	(876)	(756)

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene gravámenes y prohibiciones.

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene juicios ni contingencias.

d) Operaciones discontinuas

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(38) Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2023, no existen otros ingresos.

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2023, no existe gasto por concepto de remuneración del comité de vigilancia.

(40) Otros gastos de operación

La composición de este rubro es la siguiente:

	25/04/2023
	31/12/2023
	MUS\$
Gastos de operación del fondo	2
Comisiones bancarias	3
Total	5

(41) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023, no existen sanciones que informar.

(42) Hechos relevantes

Para el cierre de los presentes estados financieros, no existen otros hechos relevantes que informar.

(43) Hechos posteriores

Reemisión de estados financieros al 31 de diciembre de 2023 por estados financieros auditados de subyacente

Con fecha 17 de mayo de 2024 se emitieron los estados financieros auditados de Avenida Net Lease US I Inc con una opinión sin salvedad. Por lo cual, la Administración procedió a regularizar la inversión y efectos en resultado en los estados financieros de Toesca Avenida Net Lease US I Fondo de Inversión por un importe ascendente a MUS\$98. El ajuste afecta la Nota N°10, según el siguiente detalle:

Estado de Situación Financiera:

	Antes de reemisión 31.12.2023 MUS\$	Ajustes efectuados MUS\$	Después de reemisión 31.12.2023 MUS\$
Inversiones valorizadas por el método de la participación	2.216	98	2.314

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

Estado de Resultado:

	Antes de reemisión 31.12.2023 MUS\$	Ajustes efectuados MUS\$	Después de reemisión 31.12.2023 MUS\$
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	<u>(418)</u>	<u>98</u>	<u>(320)</u>

Entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo.

(44) Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(a) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional	Extranjero	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,00
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,00
Cuotas de fondos mutuos	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión	-	-	0,00
Certificados de depósitos de valores	-	-	0,00
Títulos que representen productos	-	-	0,00
Otros títulos de renta variable	-	-	0,00
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	0,00
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	0,00
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	0,00
Otros títulos de deuda	-	-	0,00
Acciones no registradas	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	0,00
Títulos de deuda no registrados	-	10.781	82,25
Bienes raíces	-	-	0,00
Proyectos en desarrollo	-	-	0,00
Deuda de operaciones de leasing	-	-	0,00
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	2.314	17,65
Otras inversiones	-	-	00,00
TOTAL	-	13.095	99,91

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023

(b) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2023
	MUS\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-
Dividendos percibidos (+)	-
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	-
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-
Arriendo de bienes raíces (+)	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -)	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	(320)
Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-
Valorización de bienes raíces (-)	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-
Otras inversiones y operaciones (-)	(320)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	353
Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)	-
Dividendos devengados (+)	-
Valorización de títulos de deuda (+)	353
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-
Valorización de bienes raíces (+)	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-
Otras inversiones y operaciones (+)	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(32)
Costos Financieros (-)	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(2)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(25)
Otros gastos (-)	(5)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	1

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros,
por el periodo comprendido entre el 25 de abril y 31 de diciembre de 2023

(c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2023
	MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	(352)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	-
Pérdida no realizada de inversiones (-)	(320)
Gastos del ejercicio (-)	(32)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)	(352)