

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

**TOESCA RENTA RESIDENCIAL
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados complementarios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

Activo	Nota	31/03/2021	31/12/2020
Activo Corriente		M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	21	231.457	263.812
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			-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	61	48
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones			-
		<u>231.518</u>	<u>263.860</u>
Total activo corriente			
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 valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía			-
Activos financieros a costo amortizado	9	2.844.916	2.783.622
Otros documentos y cuentas por cobrar			-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	3.526.909	3.485.788
Propiedades de inversión			-
Otros activos			-
		<u>6.371.825</u>	<u>6.269.410</u>
Total activo no corriente			
Total activo		<u>6.603.343</u>	<u>6.533.270</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera, Continuación
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31/03/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneración Sociedad Administradora	31	8.285	8.194
Otros documentos y cuentas por pagar	16	8.664	7.769
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		<u>16.949</u>	<u>15.963</u>
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		<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>16.949</u>	<u>15.963</u>
Patrimonio neto			
Aportes		6.613.628	6.613.628
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(96.321)	717.835
Resultado del ejercicio		69.087	(814.156)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		<u>6.586.394</u>	<u>6.517.307</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>6.603.343</u>	<u>6.533.270</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020

	Nota	01/01/2021 31/03/2021 M\$	01/01/2020 31/03/2020 M\$
2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES			
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	61.294	56.603
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	41.121	125.612
Otros		229	1.296
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN		102.644	183.511
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(2.205)	(1.072)
Comisión de administración	31	(24.750)	(24.071)
Honorarios por custodia y administración		(6.602)	(5.957)
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	34	-	(67)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(33.557)	(31.167)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN		69.087	152.344
Costos financieros		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		69.087	152.344
RESULTADO DEL EJERCICIO		69.087	152.344
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		69.087	152.344

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020

2021		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
Aportes	Cobertura Flujo Caja	Conversión	Inversiones Método Participación	Otras	Total Otras Reservas					
Saldo Inicial al 1 de enero de 2021	6.613.628	-	-	-	-	-	717.835	(814.156)	-	6.517.307
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(814.156)	814.156	-	-
Subtotal	6.613.628	-	-	-	-	-	(96.321)	-	-	6.517.307
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	69.087	-	69.087
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2021	6.613.628	-	-	-	-	-	(96.321)	69.087	-	6.586.394
2020		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
Aportes	Cobertura Flujo Caja	Conversión	Inversiones Método Participación	Otras	Total Otras Reservas					
Saldo Inicial al 1 de enero de 2020	6.800.839	-	-	-	-	-	-	868.963	(157.000)	7.512.802
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	711.963	(868.963)	157.000	-
Subtotal	6.800.839	-	-	-	-	-	711.963	-	-	7.512.802
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	152.344	-	152.344
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2020	6.800.839	-	-	-	-	-	711.963	152.344	-	7.665.146

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo

por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020

	Nota	31/03/2021 M\$	31/03/2020 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos Financieros		-	-
Venta de activos Financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		230	1.296
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de la operación pagados		(32.585)	(29.379)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		(32.355)	(28.083)
Flujos de Efectivo Procedentes de 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 reajuste recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
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		-	-
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Inversión		-	-
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	(189)
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		-	(189)
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		(32.355)	(28.272)
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		263.812	263.943
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	<hr/> <u>231.457</u>	<hr/> <u>235.671</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL	9
(2) Resumen de criterios contables significativos	12
(3) Cambios Contables	30
(4) Políticas de inversión del Fondo	31
(5) Administración de riesgos del Fondo	32
(5) Juicios y estimaciones contables críticas	39
(7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	39
(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	39
(9) Activos financieros a costo amortizado	40
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	43
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	44
(11) Propiedades de inversión	45
(12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	45
(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	45
(14) Préstamos	45
(15) Otros pasivos financieros	45
(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	46
(17) Ingresos anticipados	46
(18) Otros activos y otros pasivos	46
(19) Intereses y reajustes	46
(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	46
(21) Efectivo y efectivo equivalente	46
(22) Cuotas emitidas	47
(23) Reparto de beneficios a los aportantes	50
(24) Rentabilidad del fondo	51
(25) Valor económico de la cuota	52
(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	52
(27) Excesos de inversión	52
(28) Gravámenes y prohibiciones	52
(29) Otras garantías	52
(30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	52
(31) Partes relacionadas	53
(32) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	56
(33) Resultado en venta de instrumentos financieros	56
(34) Otros gastos de operación	56
(35) Ingresos por dividendos	56
(36) Información estadística	57
(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	59
(38) Honorarios por Custodia y Administración	¡Error! Marcador no definido.
(39) Remuneración del comité de vigilancia	60
(40) Sanciones	61
(41) Hechos relevantes	61
(42) Hechos posteriores	62
(43) Información por segmento	62

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión 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 17 de junio de 2019 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo principal invertir, a través de los instrumentos permitidos por su reglamento interno o autorizados por ley, y particularmente, a través de una o más sociedades, en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces en Chile, de carácter principalmente residencial, para fines rentísticos. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo, ya sea directa o indirectamente, adquirirán y/o desarrollarán bienes raíces destinados principalmente a vivienda en Chile, con la finalidad de que cada inmueble sea dado en arrendamiento a terceros.

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 30 de julio de 2019, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas. El valor inicial por cuota para la Serie A, Serie C y Serie I fue de \$27.953,42.

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 10 años contados desde la fecha de escritura pública a que se reduce el acuerdo del directorio de la Administradora en virtud del cual se organiza y constituye el fondo, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

Con fecha 29 de julio de 2019, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

1. Se modificó la sección II. Dos. 2.4. /iv/ por la siguiente: “Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros, 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”

2. Se modificó la sección II. Tres. 3.3. por la siguiente: “Los límites indicados en los numerales 2.2, 2.3, 2.4, 3.1 y 3.2 precedentes no se aplicarán: (i) en caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 12 meses contado desde el inicio de proceso de colocación de las nuevas Cuotas que se emitan; (ii) durante los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, por ejemplo, entre la fecha en que se determine una distribución de dividendos o una disminución de capital y la fecha de pago de las cantidades respectivas a los Partícipes, lo que en todo caso no podrá exceder de 30 días; (iii) en caso que el Fondo reciba cualquier distribución de utilidades o capital por sus inversiones y dichos repartos excedan del 10% del activo del Fondo, o bien en caso que el Fondo enajene inversiones y obtenga como precio una cantidad que exceda de dicho porcentaje, en ambos casos por un periodo no superior a 60 días; (iv) durante la liquidación del Fondo. Durante estos periodos excepcionales, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en dichos numerales, pero sin estar sujeto a los límites específicos establecidos en ellos.”

3. Se agregó al final del tercer párrafo de la sección V. lo siguiente: “A mayor abundamiento, la Administradora no podrá votar favorablemente materias que contravengan las disposiciones de este Reglamento Interno.”

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (Continuación)

4. Se modificó la sección VI. Uno. eliminando la serie WM y modificando el requisito de ingreso a la serie “C”,

5. Se modificó la sección VI. Dos. 2.1 eliminando la serie WM.

6. Se modificó la sección VI. Dos. 2.2. eliminando las referencias a la serie WM y agregando el siguiente párrafo: “El plazo de 90 días hábiles establecido en el párrafo anterior se suspenderá en caso de que exista controversia sobre la existencia de un eventual incumplimiento por parte de la Administradora de sus obligaciones para con el Fondo, hasta tanto la inexistencia de dicho incumplimiento se determine por el tribunal arbitral a que se refiere el Número Nueve del Título IX de este Reglamento Interno, mediante sentencia ejecutoriada.”

7. Se modificó la sección VIII. Uno. Agregando los numerales 1.4, 1.6 y 1.7 que se detallan a continuación:

1.1 Los Aportantes se reunirán en asambleas ordinarias y extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros 5 meses siguientes a la fecha de cierre anual de cada ejercicio, con la finalidad de someter a su aprobación las materias indicadas en el artículo 73 de la Ley. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el presente reglamento interno entregue al conocimiento de las Asambleas de Aportantes, debiendo señalarse en la respectiva citación las materias a tratarse.

1.2 Serán también materias de asamblea extraordinaria de Aportantes, además de las indicadas en el artículo 74 de la Ley: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) las disminuciones de capital que corresponda acordar producto del derecho a retiro que ejerzan los Aportantes disidentes a la prórroga del plazo de duración del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2 del número DOS. del Título X. del presente reglamento interno; (iii) los aumentos de capital; y (iv) la forma en que la Administradora deba ejercer el derecho a voto correspondiente a cuotas de otros fondos administrados por la Administradora, de propiedad del Fondo, en las asambleas extraordinarias de ellos, según establece el párrafo final del Título V anterior.

1.3 Las asambleas de Aportantes serán convocadas y se constituirán en la forma, plazo y con los requisitos que al efecto establezca la Comisión mediante Norma de Carácter General, sin que sea necesario cumplir con un quórum de constitución mayor al establecido por la Ley. Ante la ausencia de dicha norma, las citaciones deberán efectuarse de conformidad con lo dispuesto en el Título IX. número UNO. del presente reglamento interno.

1.4 Será obligación de la Administradora poner a disposición de los Aportantes, con a lo menos cinco días de anticipación a la fecha de celebración de una asamblea de Aportantes, cualquier información o documentación que considere relevante para el análisis de las materias que serán sometidas a consideración de los Aportantes en la respectiva asamblea de Aportantes. La Administradora determinará, a su sola discreción, cual información considera relevante para este efecto.

1.5 Salvo lo dispuesto en el numeral 2.2 del número DOS. del Título X. del presente reglamento interno, no se contemplan materias que otorguen derecho a retiro a los Aportantes.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (Continuación)

1.6 En el evento de producirse un cambio de control en la Administradora, según este último término se define en el artículo 97° de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores, ésta deberá citar dentro de los 30 días desde ocurrido el hecho, a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de que los Aportantes se pronuncien sobre la eventual sustitución de la Administradora. Se deja expresa constancia que en caso de que finalmente se apruebe la sustitución de la Administradora en la mencionada Asamblea de Aportantes, no se generará derecho a indemnización alguno para la Administradora como consecuencia de su sustitución.

1.7 Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, no será necesario efectuar la Asamblea Extraordinaria de Aportantes señalada en el presente numeral en caso de que el cambio de control se deba exclusivamente a una reorganización del grupo empresarial al cual pertenece la Administradora.”

1.8. Modificó el anexo A eliminando las columnas que hacían referencia a la serie WM eliminada.

1.9. Las modificaciones referidas precedentemente son las únicas y principales modificaciones efectuadas al Reglamento del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones consecuenciales que no constituyen cambios sustanciales a las disposiciones del Reglamento.

Con fecha 17 de agosto de 2020, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

1.- Se acordó modificar el primer párrafo del Título IV del reglamento interno del Fondo referido a la política de endeudamiento, agregándose la posibilidad de que el Fondo obtenga endeudamiento de las sociedades en las cuales invierte, hasta un límite máximo del 50% de su patrimonio;

2.- Se acordó modificar el numeral 2.1 del número Dos del Título VI del reglamento interno, incorporándose, para cada una de las Series que contempla el Fondo, una precisión que indica que las disminuciones de capital que deben considerarse para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual que corresponde a la Administradora, 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.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 28 de mayo de 2021.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(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 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2020 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

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 Renta Residencial cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.

2.4 Moneda funcional o de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Toda la información presentada en Pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

2.5.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021:

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- la contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- no se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.

El fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciables contables (continuación)

2.5.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

En agosto de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones que complementan las emitidas en 2019 (*Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 1*) y se enfocan en los efectos que pueden tener en la información financiera, cuando se reemplaza una tasa de interés referencial por otra.

Las modificaciones de esta Fase 2, abordan los aspectos que puedan afectar la información financiera durante la reforma de una tasa de interés referencial, incluidos los efectos en los cambios contractuales en los flujos de caja o en las relaciones de cobertura, que puedan existir al reemplazar la tasa de interés referencial por una equivalente. Como parte de las principales modificaciones, el Consejo consideró las siguientes modificaciones en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, NIIF 4 *Contratos de Seguros* y NIIF 16 *Arrendamientos*:

- cambios en la base para determinar flujos de caja contractuales relacionados con activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamientos;
- contabilidad de coberturas; y
- revelaciones

El fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

NIIF 17 *Contratos de Seguro*

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

El fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

El fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 1 Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.
- NIIF 41 Agricultura. La modificación elimina el requisito de excluir los flujos de caja por impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición de valor razonable establecidos en la NIC 41 con los establecidos en la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

El fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

El fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará. Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)
(continuación)

- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en sus siguientes estados financieros anuales.

El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías según su modelo de negocios, utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con cambios en otro resultado integral o y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

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. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.11.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías según su modelo de negocios, utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con cambios en otro resultado integral o y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

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. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.11.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

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.

2.6.2 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 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 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 período en el cual surgen.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Clasificación, continuación

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.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en el valor razonable de activos 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 o gastos financieros a través del período 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 período 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

2.6.3 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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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.

2.7 Inversiones en Asociadas

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, por lo que las inversiones en las sociedades sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación. El Fondo reconoce en resultados su participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias e imputan a las correspondientes reservas de patrimonio los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, los cuales se reflejan, según corresponda, en el estado de resultados integrales.

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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.1 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control, pero sí influencia significativa, deberán ser valorizadas mediante método de la participación, exceptuando cuando estas se designen y clasifiquen al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 39 y NIIF 9. En ambos casos, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.2 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control ni influencia significativa, deberán ser valorizadas y clasificadas al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 9 y NIIF 13. En tal caso, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.9 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.10 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

2.10.1 Activos financieros a costo amortizado (incluyendo partidas por cobrar)

El Fondo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el fondo está expuesta al riesgo de crédito.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el fondo espera recibir). Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados. El fondo aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.10 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros, continuación

2.10.2 Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fondo, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando la tasa de descuentos antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libro de un activo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

En los ejercicios que se informan no hay indicios de deterioro, respecto de tales activos.

2.11 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:

- Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor.
- 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.
- 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.
- 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.12 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.

2.13 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.

2.14 Tributación

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

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712, Título IV. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

2.15 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, ya que toda la línea de negocios del Fondo corresponde a inversiones en proyectos inmobiliarios, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados.

2.16 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.

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.18 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 período.

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros, respecto del año anterior.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(4) Políticas de inversión del Fondo

4.1 Las inversiones del Fondo se realizarán solo en emisores chilenos, por lo que ellas estarán denominadas en pesos. La moneda que podrá mantener el Fondo es pesos chilenos. 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 mediano o largo plazo.

4.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de sus activos en instrumentos vinculados al giro indicado en el número 4.1 precedente, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los números 4.2 y 4.3. Por otra parte, el Fondo podrá invertir hasta el 30% restante en otros instrumentos, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 4.4

4.3 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 70% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en el Reglamento Interno, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 5%:

/i/ 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 (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) se dedique al giro de desarrollo y/o de renta inmobiliaria residencial principalmente en Chile.

/ii/ Cuotas de fondos de inversión administrados por personas no relacionadas a la Administradora, cuyo objetivo sea la inversión indirecta en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces de carácter principalmente residencial en Chile para fines rentísticos y tengan al menos el 70% de su activo invertido en títulos cuyos flujos dependan de ese giro.

/iii/ Cuotas de fondos de inversión administrados por la Administradora o por personas relacionadas, y cuyo objetivo sea la inversión indirecta en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces de carácter principalmente residencial en Chile para fines rentísticos, y tengan al menos el 70% de su activo invertido en títulos cuyos flujos dependan de ese giro.

/iv/ Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de títulos representativos de créditos cuyos emisores tengan giro inmobiliario o construcción.

4.4 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 30% del activo total del Fondo, y sujetos a los límites específicos establecidos en el Reglamento Interno:

/i/ 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.

/ii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas.

/iii/ Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras.

/iv/ 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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(4) Políticas de inversión del Fondo (continuación)

4.5 El Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, dentro de los límites establecidos en el Reglamento Interno.

4.6 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 inmobiliario, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.

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

4.8 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, estos es, Comité de Directores.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo

La gestión de riesgos de Toesca Renta Residencial 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 de 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:

a) 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:

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

El riesgo de vacancia para los inmuebles de propiedad de las inmobiliarias en las que el Fondo tiene participación (en adelante, los "Vehículos") surge cuando en el mercado se produce un desequilibrio entre la oferta y la demanda por arriendo de espacios. Para mitigar este riesgo, el Fondo mantiene una gestión activa de los contratos de arriendo a través de empresas especializadas, gestionando con anticipación los próximos vencimientos y manteniendo cánones de arriendo competitivos en el mercado.

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	3.526.909	3.485.788

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

Riesgo de precios

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierten los Vehículos están sujetos a variaciones por dinámicas propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos de los Vehículos. Para mantener la estabilidad en los precios de arriendo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo con plazos mayores o iguales a un año, los que a su vez son reajustados trimestralmente por la inflación, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

A su vez, los valores de los activos inmobiliarios en los que invierte el fondo a través de su Vehículo de inversión pueden verse afectados ante algún desastre natural. Para minimizar este riesgo se contratan seguros contra incendio, sismo, responsabilidad civil que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de los eventuales efectos que una fluctuación en las tasas de interés podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros.

Los activos en los que invierte el Fondo no se encuentran expuestos a pérdidas producto de la variación en las tasas de interés del mercado. A su vez, los activos líquidos del Fondo están indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés.

Respecto a los pasivos de los vehículos en los que invierte el fondo, actualmente existen tres financiamientos de corto plazo a una tasa fija. No obstante, para cubrir este riesgo en el largo plazo, se está gestionando el refinanciamiento de estos créditos al largo plazo a una tasa fija.

En general, podemos decir que estos riesgos se encuentran acotados considerando, entre otros factores, la buena calidad de los activos, su excelente ubicación, y el plazo promedio de los contratos de arriendo. Adicionalmente se contratan seguros contra incendio, sismos, responsabilidad civil y otro tipo de desastres naturales que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado exigiendo a los arrendatarios antecedentes comerciales sanos, garantías y avales. No obstante, el fondo cuenta con aproximadamente 200 contratos de arriendos, por lo que este riesgo se encuentra bastante atomizado.

El fondo mantiene préstamos entregados a su sociedad subsidiaria Rentas San Miguel, respaldadas por pagarés por M\$ 2.844.916

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/03/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	2.844.916	2.783.622
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	61	48

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo y sus Vehículos provisionan fondos en caja que permiten cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez mediante la cual se define que el monto mínimo de instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por este, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, deberá representar a lo menos un 1% del activo del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. A su vez, el nivel de cobertura de servicio de deuda del edificio en el que invierte el fondo, considerando su resultado operacional, se encuentra en torno a 3,7 veces la cuota mensual, lo que se considera un nivel sano para este tipo de inversiones.

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de marzo de 2021	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	2.844.916	2.844.916
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	3.526.909	3.526.909
Efectivo y efectivo equivalente	231.457	-	-	-	-	231.457
Otras cuentas por cobrar	61	-	-	-	-	61
Total	231.518	-	-	-	6.371.825	6.603.343
% del total de activos financieros	3,5061%	-	-	-	96,4939%	100,0000%

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de marzo de 2020	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	2.783.622	2.783.622
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	3.485.788	3.485.788
Efectivo y efectivo equivalente	263.812	-	-	-	-	263.812
Otras cuentas por cobrar	48	-	-	-	-	48
Total	263.860	-	-	-	6.269.410	6.533.270
% del total de activos financieros	4,0387%	-	-	-	95,9613%	100,0000%

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

Al 31 de marzo de 2021	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneración sociedad administradora	8.285	-	-	-	-	8.285
Otras cuentas por pagar	8.664	-	-	-	-	8.664
Total	16.949	-	-	-	-	16.949
% del total de pasivos financieros	100,0000%	-	-	-	-	100,0000%

Al 31 de diciembre de 2020	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneración sociedad administradora	8.194	-	-	-	-	8.194
Otras cuentas por pagar	7.769	-	-	-	-	7.769
Total	15.963	-	-	-	-	15.963
% del total de pasivos financieros	100,0000%	-	-	-	-	100,0000%

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

b) 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.

c) Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos, tales como derivados y títulos de negociación, se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia. El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo, tales como los contratos de derivados, es determinado usando la información de la agencia de servicios de fijación precios RiskAmerica. Los instrumentos de deuda se valorizan diariamente utilizando la TIR de mercado informada por un proveedor externo, independiente y autorizado por la Comisión para el Mercado Financiero; metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente. La valorización de los instrumentos de capitalización nacional es realizada en forma diaria conforme a la Circular N°481 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es con el precio medio ponderado de las dos bolsas nacionales, las cuales son: Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La clasificación de mediciones a valor razonable de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los datos utilizados para la medición, clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera de acuerdo con los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Datos de precios para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables. Los instrumentos clasificados en nivel 3 corresponde a instrumentos con baja liquidez, los precios son manejados por modelos externos a la Administradora razón por lo cual no se realizó la sensibilización de estas.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene inversiones valorizadas a Valor razonable.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

d) 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

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad son administradas manteniendo sus activos y pasivos a valores razonables.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado, correspondiendo a:

- Medición de valor razonable (nota 5.c).
- Moneda funcional (nota 2d).

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/03/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Títulos de renta variable:		
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		
Depósitos a plazo	-	-
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	2.844.916	2.783.622
	<u>2.844.916</u>	<u>2.783.622</u>
Total activos financieros a costo amortizado	<u>2.844.916</u>	<u>2.783.622</u>

(b) Efecto en resultados

	31/03/2021	31/03/2020
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	61.294	56.603
	<u>61.294</u>	<u>56.603</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>61.294</u>	<u>56.603</u>
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	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>61.294</u>	<u>56.603</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/03/2021				31/12/2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	2.844.916	-	2.844.916	43,0830	2.783.622	-	2.783.622	42,6069
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	2.844.916	-	2.844.916	43,0830	2.783.622	-	2.783.622	42,6069

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	2.783.622	2.679.174
Intereses y reajustes	61.294	192.691
Aumento (disminución)	-	-
Compras	-	-
Intereses percibidos	-	(88.243)
Ventas	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>2.844.916</u>	<u>2.783.622</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Renta Residencial 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 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados. Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/03/2021

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										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	380.768	18.611.385	18.992.153	98.484	15.881.463	15.979.947	3.012.206	345.753	(304.632)	41.121

31/12/2020

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										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	230.005	18.418.878	18.648.883	90.271	15.587.527	15.677.798	2.971.085	768.266	(1.076.794)	(308.528)

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31 de marzo de 2021

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Ajuste Goodwill	Dividendos pagados	Saldo de cierre
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	3.485.788	41.121	-	-	-	-	-	3.526.909

Totales Resultados

31 de diciembre de 2020

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Ajuste Goodwill	Otros Resultados	Saldo de cierre
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	4.564.265	(308.528)	5.871	-	-	(569.028)	(206.792)	3.485.788

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta la plusvalía asociada a las inversiones valorizadas por el método de participación, por un monto de M\$ 514.703 (M\$ 1.083.732 en 2019), cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial de M\$ 3.709.016, con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido de Rentas San Miguel, a la fecha de adquisición correspondiente.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

(12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones

Cuentas y documentos por cobrar en operaciones	31/03/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Cuenta por cobrar a EERR Rentas San Miguel SpA	61	48

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen otros documentos y cuentas por cobrar

Respecto a los otros documentos y cuentas por pagar, la composición del rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/03/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Comité de Vigilancia	4.859	4.399
Servicios de BO	940	930
Provisión DCV	558	553
Auditorías	551	1.529
Servicios de Valorización	1.756	358
Total	<u>8.664</u>	<u>7.769</u>

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo presenta M\$ 30.991 por concepto de intereses y M\$ 30.303 por concepto de reajustes. Al 31 de diciembre de 2020, el monto por intereses es de M\$ 29.749 y el monto de reajustes es de M\$ 26.854.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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:

	31/03/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Efectivo en banco	2.390	9.974
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	229.067	253.878
Total	<u>231.457</u>	<u>263.812</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de marzo de 2021 tienen un valor cuota de \$ 27.103,2155 para la serie A, \$ 27.161,2439 para la serie C y \$ 27.182,7942 para la serie I. Al 31 de diciembre de 2020 tienen un valor cuota de \$26.847,5660 para la serie A, \$26.861,6823 para la serie C y \$26.865,7718 para la serie I

a) Al 31 de marzo de 2021:

Serie A Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Saldo al 1/01/2021	-	-	111.243	111.243
	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Serie C Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Saldo al 1/01/2021	-	-	58.263	58.263
	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Serie I Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Saldo al 1/01/2021	-	-	73.166	73.166
	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	111.243	111.243	111.243
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	-	-

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(22) Cuotas emitidas (Continuación)

Serie C	<u>Comprometidas</u>	<u>Suscritas</u>	<u>Pagadas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio	-	58.263	58.263	58.263
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-			

Serie I	<u>Comprometidas</u>	<u>Suscritas</u>	<u>Pagadas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio	-	73.166	73.166	73.166
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-			

b) Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A	<u>Emitidas</u>	<u>Comprometidas</u>	<u>Suscritas</u>	<u>Pagadas</u>
Emisión Vigente				
Saldo al 1/01/2020	-	-	111.243	111.243
	-	-	-	-
Total	-	-	111.243	111.243

Serie C	<u>Emitidas</u>	<u>Comprometidas</u>	<u>Suscritas</u>	<u>Pagadas</u>
Emisión Vigente				
Saldo al 1/01/2020	-	-	58.263	58.263
Total	-	-	58.263	58.263

Serie I	<u>Emitidas</u>	<u>Comprometidas</u>	<u>Suscritas</u>	<u>Pagadas</u>
Emisión Vigente				
Saldo al 1/01/2020	-	-	73.166	73.166
	-	-	-	-
Total	-	-	73.166	73.166

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(22) Cuotas emitidas (Continuación)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

b) Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	111.243	111.243	111.243
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	111.243	111.243	111.243

Serie C	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	58.263	58.263	58.263
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	58.263	58.263	58.263

Serie I	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	73.166	73.166	73.166
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	73.166	73.166	73.166

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo 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 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, 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.

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. 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 marzo de 2021 el fondo no ha realizado distribuciones de beneficios a sus aportantes.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(23) Reparto de beneficios a los aportantes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle de reparto por serie es el siguiente (estos montos fueron reasignados a Disminución de patrimonio):

Serie A

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2020	365,199177	40.626	Provisorio
31 de julio de 2020	223,078845	24.816	Provisorio
27 de octubre de 2020	20,345577	2.263	Provisorio
29 de diciembre de 2020	63,156669	5.468	Provisorio

Serie C

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2020	408,027015	23.773	Provisorio
31 de julio de 2020	265,835831	15.488	Provisorio
27 de octubre de 2020	63,156669	3.680	Provisorio
29 de diciembre de 2020	92,575837	5.394	Provisorio

Serie I

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2020	425,078178	31.101	Provisorio
31 de julio de 2020	282,858787	20.696	Provisorio
27 de octubre de 2020	80,201186	5.868	Provisorio
29 de diciembre de 2020	109,863789	8.038	Provisorio

(24) Rentabilidad del fondo**Serie A**

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,9522%	(14,0786%)	No aplica
Real	(0,1638%)	(16,8666%)	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	0,9522%	(12,2220%)	No aplica

Serie C

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,1152%	(14,0708%)	No aplica
Real	(0,0009%)	(16,8588%)	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	1,1152%	(11,7756%)	No aplica

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(24) Rentabilidad del fondo (continuación)

Serie I

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,1800%	(14,0679%)	No aplica
Real	0,0640%	(16,8559%)	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	1,1800%	(11,5821%)	No aplica

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos. La rentabilidad ajustada por dividendos y disminuciones de patrimonio incluye el ajuste respectivo en conformidad a los antecedentes de la Nota 23 de los presentes estados financieros.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2020, los valores corresponden a \$ 31.870 para la serie A, \$32.878 para la serie C y \$33.326 para la serie I.

(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(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 N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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 se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva. La actualización de las remuneraciones será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

Remuneración Fija:

Serie A: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,785% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual 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.

Serie C: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,19% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual 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.

Serie I: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,952% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II de este reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(31) Partes relacionadas (continuación)

Remuneración Fija (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 Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración de administración que aplicará, de forma independiente, a cada una de sus series, con la sola condición de no sobrepasar los máximos establecidos para cada una de dichas series.

Remuneración Variable:

Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas:

Durante la vigencia del fondo, la remuneración variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, que será equivalente al 11,90% (IVA incluido) para las Series A, y C, y de un 9,52% (IVA incluido) para la Serie I, sobre la Rentabilidad Anual del Fondo para cada Serie que exceda del 5% real anual. La “Rentabilidad Anual del Fondo” para cada serie corresponderá al cociente entre los dividendos que se hayan puesto a disposición de los Aportantes en el año calendario inmediatamente anterior, dividido en el 100% del valor de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital, si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento. A partir del vencimiento del plazo de duración del Fondo, si este no fuere prorrogado, o bien desde la fecha de la asamblea de aportantes que acuerde la disolución anticipada del Fondo, se dejará de aplicar el cálculo de remuneración variable descrito en el párrafo anterior, y previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva, medida en UF, del Fondo. Si dicha TIR supera el 6%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 23,80% (IVA incluido) para las Series A, y C, y el 17,85% (IVA incluido) para la Serie I del monto que supere dicha TIR. Por otra parte, si la TIR correspondiente a la Serie I fuera inferior a 6%, la Administradora se verá en la obligación de restituir al Fondo un monto tal que permita a los Aportantes de la serie I alcanzar el 6% de TIR, obligación que tendrá como tope máximo las comisiones variables cobradas con anterioridad a la liquidación del Fondo, en el entendido que dicha restitución pasará a formar parte del Fondo y, por tanto, se distribuirá a los Aportantes de cada una de las series.

En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) o aquella institución que la modifique o reemplace.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(31) Partes relacionadas (continuación)

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar.

El plazo de 90 días hábiles establecido en el párrafo anterior se suspenderá en caso de que exista controversia sobre la existencia de un eventual incumplimiento por parte de la Administradora de sus obligaciones para con el Fondo, hasta tanto la inexistencia de dicho incumplimiento se determine por el tribunal arbitral a que se refiere el Número Nueve del Título IX de este Reglamento Interno, mediante sentencia ejecutoriada. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable 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 2 días.

La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo, 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 2 días.

	31/03/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	8.285	8.194
Total	8.285	8.194
	31/03/2021	31/03/2020
	M\$	M\$
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	24.750	24.071
Total	24.750	24.071

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 12.133 cuotas de la serie A del fondo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni partícipes del mismo fondo, al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(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:

31 de marzo de 2021

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10-01-2021	10-01-2022

31 de diciembre de 2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10-01-2020	10-01-2021

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no existen saldos para este rubro.

(34) Otros gastos de operación

Al 31 de marzo de 2021, no existen otros gastos de operación. Al 31 de marzo de 2020, este monto asciende a M\$ 67.

(35) Ingresos por dividendos

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 no existen ingresos por dividendos.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

Año 2021

a) Serie A

Fecha	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$	M\$	
31/01/2021	26.847,5660	26.847,5660	2.986.605	22
28/02/2021	26.847,5660	26.847,5660	2.986.605	22
31/03/2021	27.103,2155	27.153,2155	3.015.042	22

b) Serie C

Fecha	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$	M\$	
31/01/2021	26.861,6823	26.861,6823	1.565.042	8
28/02/2021	26.861,6823	26.861,6823	1.565.042	8
31/03/2021	27.161,2439	27.161,2439	1.582.496	8

c) Serie I

Fecha	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$	M\$	
31/01/2021	26.865,7718	26.865,7718	1.965.661	2
28/02/2021	26.865,7718	26.865,7718	1.965.661	2
31/03/2021	27.182,7942	27.182,7942	1.988.856	2

Año 2020

a) Serie A

Fecha	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$	M\$	
31/01/2020	30.944,8608	30.944,8608	3.442.399	22
29/02/2020	30.944,8608	30.944,8608	3.442.399	22
31/03/2020	31.544,1822	31.544,1822	3.509.069	22
30/04/2020	31.544,1822	31.544,1822	3.509.069	22
31/05/2020	31.544,1822	31.544,1822	3.509.069	22
30/06/2020	30.982,9391	30.982,9391	3.446.634	22
31/07/2020	30.982,9391	30.982,9391	3.446.634	22
31/08/2020	30.982,9391	30.982,9391	3.446.634	22
30/09/2020	30.991,1339	30.991,1339	3.447.546	22
31/10/2020	30.991,1339	30.991,1339	3.447.546	22
30/11/2020	30.991,1339	30.991,1339	3.447.546	22
31/12/2020	26.847,5660	26.847,5660	2.986.605	22

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(36) Información estadística (continuación)

b) Serie C

Fecha	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$		
31/01/2020	30.966,5130	30.966,5130	1.804.201	8
29/02/2020	30.966,5130	30.966,5130	1.804.201	8
31/03/2020	31.608,8538	31.608,8538	1.841.627	8
30/04/2020	31.608,8538	31.608,8538	1.841.627	8
31/05/2020	31.608,8538	31.608,8538	1.841.627	8
30/06/2020	31.047,5056	31.047,5056	1.808.921	8
31/07/2020	31.047,5056	31.047,5056	1.808.921	8
31/08/2020	31.047,5056	31.047,5056	1.808.921	8
30/09/2020	31.056,5298	31.056,5298	1.809.447	8
31/10/2020	31.056,5298	31.056,5298	1.809.447	8
30/11/2020	31.056,5298	31.056,5298	1.809.447	8
31/12/2020	26.861,6823	26.861,6823	1.565.042	8

c) Serie I

Fecha	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$		
31/01/2020	30.973,4359	30.973,4359	2.269.202	2
29/02/2020	30.973,4359	30.973,4359	2.269.202	2
31/03/2020	31.632,8642	31.632,8642	2.314.450	2
30/04/2020	31.632,8642	31.632,8642	2.314.450	2
31/05/2020	31.632,8642	31.632,8642	2.314.450	2
30/06/2020	31.071,4779	31.071,4779	2.273.375	2
31/07/2020	31.071,4779	31.071,4779	2.273.375	2
31/08/2020	31.071,4779	31.071,4779	2.273.375	2
30/09/2020	31.080,8123	31.080,8123	2.274.058	2
31/10/2020	31.080,8123	31.080,8123	2.274.058	2
30/11/2020	31.080,8123	31.080,8123	2.274.058	2
31/12/2020	26.865,7718	26.865,7718	1.965.661	2

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se presenta la siguiente información de asociadas.

31/03/2021

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										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	380.768	18.611.385	18.992.153	98.484	15.881.463	15.979.947	3.012.206	345.753	(304.632)	41.121

31/12/2020

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										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	230.005	18.418.878	18.648.883	90.271	15.587.527	15.677.798	2.971.085	768.266	(1.076.794)	(308.528)

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no existen gravámenes y prohibiciones que informar.

(c) Juicios y contingencias

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no existen juicios ni contingencias que informar.

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(32) Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Fondo no presenta Otros Ingresos

(38) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de marzo de 2021, los gastos por comité de vigilancia son de M\$ 2.205. Al 31 de marzo de 2020, los gastos por comité de vigilancia son de M\$ 1.072.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(39) Sanciones

Al 31 de marzo de 2021, no existen sanciones que informar.

(40) Hechos relevantes

Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus 2019, o COVID-19, como una "Emergencia de salud pública de preocupación internacional". Luego el 11 de marzo de 2020, la OMS declaró pandemia el "COVID-19", enfermedad infecciosa altamente contagiosa. En Chile, el 18 de marzo de 2020, el presidente de la República decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe de Calamidad Pública en todo el territorio nacional para implementar medidas sanitarias y económicas, tales como, la suspensión de actividades comerciales, educativas y profesiones, así como cuarentenas en numerosas comunas a lo largo del País. Todas estas decisiones han conllevado a consecuencias económicas negativas en los diferentes sectores económicos.

Dentro de las medidas tomadas por Toesca para responder a esta contingencia se pueden mencionar la inversión y refuerzo de la infraestructura tecnológica de tal forma de asegurar el correcto funcionamiento de la Administradora y de todos sus procesos internos en modalidad de teletrabajo, el monitoreo permanente de la situación de liquidez tanto de la Administradora como también de los fondos administrados, inversión en medidas de prevención y protección de los empleados que asisten a las oficinas centrales, desarrollo de protocolos internos de acción tendientes a minimizar los riesgos de contagio y los impactos de la contingencia, establecimiento de canales de comunicación permanente con los aportantes del Fondo y el mercado en general de tal forma de mantener un flujo de información constante de la situación de cada uno de los fondos administrados, entre otras.

Sin embargo, lo anterior, la Administradora ha mantenido un monitoreo y análisis permanente de la situación general de la pandemia y de la situación particular de cada uno de los activos del Fondo con el objetivo de identificar, cuantificar y revelar cualquier impacto que pudiese tener para el Fondo la contingencia sanitaria vigente. Se estima que la economía comience a repuntar en sus indicadores de actividad y crecimiento durante el primer semestre de 2021, lo que, sumado a los razonables pronósticos de vacunación para la población chilena y la reducción de la incertidumbre política, hacen prever un año 2021 de relativa calma en los mercados financieros.

Por otro lado, a la fecha se ha visto un aumento en la liquidez y profundidad de mercado, ayudados por una mejor percepción del manejo de la pandemia y de la incertidumbre política, lo cual se ve reflejado en el aumento de transacciones de renta variable y renta fija, llevando sus indicadores de precio a prácticamente recuperar niveles previos a la pandemia Covid-19. Adicionalmente a lo anterior, en el mercado de renta fija los niveles de spread crediticio en general han visto una fuerte caída lo cual refleja el buen panorama que actualmente el mercado le asigna a la renta fija y a la economía en general.

No existen otros hechos relevantes que informar.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(41) Hechos posteriores

No existen otros hechos posteriores a informar.

(42) Información por segmento

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(A) Resumen de la cartera de inversiones

	Monto invertido		Invertido
	Nacional M\$	Extranjero M\$	sobre activo del Fondo %
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	2.844.916	-	43,0830%
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	3.526.909	-	53,4110%
Otras inversiones	-	-	-
Totales	<u>6.371.825</u>	<u>-</u>	<u>96,4939%</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(B) Estados de resultado devengado y realizado

Descripción	01/01/2021 31/03/2021 M\$	01/01/2020 31/03/2020 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	229	1.296
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	229	1.296
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	102.415	182.215
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de títulos de deuda	30.303	26.854
Intereses devengados de títulos de deuda	30.991	29.749
Otras inversiones y operaciones	41.121	125.612
GASTOS DEL EJERCICIO	(33.357)	(31.167)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(24.750)	(24.071)
Remuneración Comité de Vigilancia	(2.205)	(1.072)
Otros gastos	-	(67)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(6.602)	(5.957)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	69.087	152.344

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	01/01/2021 31/03/2021 M\$	01/01/2020 31/03/2020 M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(33.328)	(29.871)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	229	1.296
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(33.557)	(31.167)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
Dividendos provisorios (menos)	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
Monto susceptible de distribuir	(33.328)	(29.871)