

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados 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

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:
Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Toesca Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones de Preparación y Presentación de Información Financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión sobre una base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2022 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones de Preparación y Presentación de Información Financiera impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en la Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 de Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 31 de marzo de 2022.

Santiago, Chile
31 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8



TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	21	83.379	253.222
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		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	213.512	-
Otros activos		-	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		296.891	253.222
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	4.924.163	2.970.916
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.686.338	4.350.026
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		9.610.501	7.320.942
TOTAL ACTIVOS		9.907.392	7.574.164

Las notas número 1 a la 43 forman parte integral de estos estados financieros

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	31	178	8.736
Otros documentos y cuentas por pagar	16	12.321	8.324
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		12.499	17.060
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		8.239.975	6.613.628
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		943.476	(96.321)
Resultado del ejercicio		957.874	1.234.253
Dividendos provisorios		(246.432)	(194.456)
TOTAL PATRIMONIO NETO		9.894.893	7.557.104
TOTAL PASIVOS		9.907.392	7.574.164

Las notas número 1 a la 43 forman parte integral de estos estados financieros

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estados de Resultados Integrales
Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
INGRESOS/ PÉRDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	780.547	310.208
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	336.312	1.057.274
Otros ingresos	38	13.476	1.745
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN		1.130.335	1.369.227
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(8.427)	(7.438)
Comisión de administración	31	(136.629)	(101.060)
Honorarios por custodia y administración		(27.290)	(26.404)
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	34	(115)	(72)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(172.461)	(134.974)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN		957.874	1.234.253
Costos financieros		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		957.874	1.234.253
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		957.874	1.234.253
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al patrimonio Neto		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		957.874	1.234.253

Las notas número 1 a la 43 forman parte integral de estos estos financieros

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

31 de diciembre de 2022	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio	6.613.628	-	-	-	-	-	(96.321)	1.234.253	(194.456)	7.557.104
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	1.039.797	(1.234.253)	194.456	-
SUBTOTAL	6.613.628	-	-	-	-	-	943.476	-	-	7.557.104
Aportes	1.626.347	-	-	-	-	-	-	-	-	1.626.347
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(246.432)	(246.432)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	957.874	-	957.874
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	8.239.975	-	-	-	-	-	943.476	957.874	(246.432)	9.894.893
31 de diciembre de 2021	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio	6.613.628	-	-	-	-	-	717.835	(814.156)	-	6.517.307
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	(814.156)	814.156	-	-
SUBTOTAL	6.613.628	-	-	-	-	-	(96.321)	-	-	6.517.307
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(194.456)	(194.456)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.234.253	-	1.234.253
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	6.613.628	-	-	-	-	-	(96.321)	1.234.253	(194.456)	7.557.104

Las notas número 1 a la 43 forman parte integral de estos estos financieros

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estados de Flujos de Efectivo
Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(1.593.712)	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		241.367	124.659
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	193.036
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		193.179	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		(177.079)	(133.885)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		(1.336.245)	183.810
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
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		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		1.626.347	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23	(246.432)	(194.456)
Otros		(213.513)	56
FLUJO NETO ORIGINADO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		1.166.402	(194.400)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(169.843)	(10.590)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		253.222	263.812
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	83.379	253.222

Las notas número 1 a la 43 forman parte integral de estos estados financieros

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1)	Información General.....	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos.....	12
(3)	Cambios Contables.....	25
(4)	Políticas de inversión del Fondo.....	26
(5)	Administración de riesgos del Fondo.....	28
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	34
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	34
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	34
(9)	Activos financieros a costo amortizado.....	35
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación.....	38
(11)	Propiedades de inversión.....	40
(12)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.....	40
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	40
(14)	Préstamos.....	40
(15)	Otros pasivos financieros.....	40
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	40
(17)	Ingresos anticipados.....	41
(18)	Otros activos y otros pasivos.....	41
(19)	Intereses y reajustes.....	41
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	41
(21)	Efectivo y efectivo equivalente.....	41
(22)	Cuotas emitidas.....	42
(23)	Reparto de beneficios a los Aportantes.....	45
(24)	Rentabilidad del fondo.....	48
(25)	Valor económico de la cuota.....	48
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.....	48
(27)	Excesos de inversión.....	48
(28)	Gravámenes y prohibiciones.....	48
(29)	Otras garantías.....	48
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	49
(31)	Partes relacionadas.....	49
(32)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	52
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	52
(34)	Ingresos por dividendos.....	52
(35)	Otros gastos de operación.....	52
(36)	Información estadística.....	53
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	56
(38)	Otros Ingresos.....	57
(39)	Remuneración del Comité de Vigilancia.....	57
(40)	Sanciones.....	58
(41)	Hechos relevantes.....	58
(42)	Hechos posteriores.....	58
(43)	Información por segmento.....	58
Anexos		

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(1) Información General

El Fondo Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión, 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 del Reglamento Interno.”

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 del 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 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 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 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 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 diciembre de 2022 y 2021

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 Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones consecuenciales que no constituyen cambios sustanciales a las disposiciones del Reglamento Interno.

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 31 de marzo de 2023.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 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 Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 en el entorno que opera. 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 diciembre de 2022 y 2021

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

2.5.1 Normas e interpretaciones vigentes durante el ejercicio 2022

	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)</p> <p>La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	Enero de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada
<p>Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
<p>Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2.5.1 Normas e interpretaciones vigentes durante el ejercicio 2022, continuación

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible: “costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros o para fines administrativos)”</p> <p>Agrega: Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022

La Administración del Fondo ha generado los estudios necesarios que le permitan observar los efectos sobre su patrimonio y resultados respecto de la entrada en vigencia de estas normas. Los estudios concluyen que no existen efectos de las aludidas normas examinadas en sus Estados Financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2.5.2 Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<p><u>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</u></p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema.Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables.Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.	Julio de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2.5.3 Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>— Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	<p>Julio de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>
<p><u>Modifica NIC 8</u>— definición de estimaciones contables</p> <p>Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.</p> <p>Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.</p>	<p>Febrero 2021</p>	<p>de Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada</p>
<p><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p>	<p>Febrero de 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada</p>
<p><u>Modificación a NIC 12</u></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p> <p>Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar a reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en la fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso. Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.</p>	<p>Mayo de 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada</p>

La Administración del Fondo estima que las futuras adopciones de las enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

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 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 2.10.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021

(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 no presenta 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 diciembre de 2022 y 2021

(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 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 diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021

(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 ejercicio.

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables 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 diciembre de 2022 y 2021

(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, 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 diciembre de 2022 y 2021

(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, esto es, Comité de Directores.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	4.686.338	4.350.026

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 diciembre de 2022 y 2021

(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, la Administración estima 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\$4.924.163

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	4.924.163	2.970.916

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

Como principal y único accionista de Rentas San Miguel SpA., Toesca Rentas Residencial Fondo de Inversión le ha otorgado financiamiento a través de pagarés bullet, con el propósito principal de costear la porción no cubierta con pasivos financieros en la adquisición de los principales activos de la Sociedad correspondientes a las “propiedades de inversión”, y para apoyarla en la ejecución de ejercer su negocio de rentas residencial en las propiedades mencionadas, por medio de contratos de arrendamiento operativos que mantiene con sus respectivos clientes. Al 31 de diciembre de 2022, el total de las cuentas por cobrar (pagarés) que mantiene el Fondo con su Filial suman M\$ 4.924.163.

Como se indicó anteriormente, las cuentas por cobrar (pagarés) tienen la característica contractual de ser “bullet”, es decir, el capital e intereses se pagan al vencimiento del contrato. No obstante, Rentas San Miguel SpA ha efectuado amortización de intereses en forma anticipada al vencimiento contractual.

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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

31 de diciembre de
2022

Item	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 por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	4.686.338	4.686.338
Otros documentos y cuentas por cobrar	213.512	-	-	-	-	213.512
Efectivo o Efectivo Equivalente	83.379	-	-	-	-	83.379
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	4.924.163	4.924.163
TOTAL	296.891	-	-	-	9.610.501	9.907.392
% del total de activos financieros	3,00	-	-	-	97,00	100

31 de diciembre de
2021

Item	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 por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	4.350.026	4.350.026
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	253.222	-	-	-	-	253.222
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	2.970.916	2.970.916
TOTAL	253.222	-	-	-	7.320.942	7.574.164
% del total de activos financieros	3,34	-	-	-	96,66	100

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

31 de diciembre de
2022

Item	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\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	178	-	-	-	-	178
Otros documentos y cuentas por pagar	12.321	-	-	-	-	12.321
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	12.499	-	-	-	-	12.499
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

31 de diciembre de
2021

Item	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\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	8.736	-	-	-	-	8.736
Otros documentos y cuentas por pagar	8.324	-	-	-	-	8.324
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	17.060	-	-	-	-	17.060
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene inversiones valorizadas a Valor razonable.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 ejercicio 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 diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021

(9) Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la composición de este rubro es la siguiente:

(a) Activos

	31/12/2022	31/12/2021
	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	4.924.163	2.970.916
	<hr/>	<hr/>
Total activos financieros a costo amortizado	4.924.163	2.970.916
	<hr/>	<hr/>

(b) Efecto en resultados

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	227.891	122.914
Resultados no realizados	552.656	187.294
	<hr/>	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	780.547	310.208
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	780.547	310.208
	<hr/>	<hr/>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2022				31/12/2021			
	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	4.924.163	-	-	49,7019	2.970.916	-	2.970.916	39,2243
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	4.924.163	-	-	49,7019	2.970.916	-	2.970.916	39,2243

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 1 de enero	2.970.916	2.783.622
Intereses y reajustes	780.547	310.208
Aumento (disminución)	-	-
Compras	1.397.591	-
Intereses percibidos	(227.891)	(122.914)
Ventas	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>4.924.163</u>	<u>2.970.916</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 diciembre de 2022 y 2021 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2022

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%	172.768	23.955.679	24.128.447	373.941	19.582.872	19.956.813	4.171.634	3.612.940	(3.276.628)	336.312

31/12/2021

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%	232.389	20.176.133	20.408.522	81.954	16.491.247	16.573.201	3.835.321	2.792.558	(1.735.284)	1.057.274

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

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	4.350.026	336.312	-	-	-	-	-	4.686.338

Totales Resultados

31 de diciembre 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	1.057.274	-	-	-	-	(193.036)	4.350.026

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta la plusvalía asociada a las inversiones valorizadas por el método de participación, por un monto de M\$514.703, 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. No existen indicios de deterioro para la plusvalía.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición de otros documentos y cuentas por cobrar es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Rentas San Miguel SpA	213.512	-
Total	213.512	-

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

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Provisión Comité Vigilancia	5.648	2.970
Provisión Auditoría	3.516	1.572
Provisión Servicios DCV	730	588
Provisión Valorizadores	1.272	2.169
Servicios de B.O.	1.124	992
Cuenta por pagar EERR Rentas San Miguel	31	33
Total	12.321	8.324

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Intereses devengados	73.558	7.834
Reajustes devengados	479.098	179.460
Resultado realizado enajenación	227.891	122.914
Total	780.547	310.208

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	3.856	3.175
Cuotas en Fondos Mutuos	79.523	250.047
Total	83.379	253.222

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021**(22) Cuotas emitidas**

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2022 tienen un valor cuota de \$ 34.175,1701 para la Serie A, \$ 33.591,9055 para la Serie C y \$ 33.921,5616 para la Serie I. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2021 tienen un valor cuota de \$ 31.126,0469 para la Serie A, \$ 31.149,8367 para la Serie C y \$ 31.157,4572 para la Serie I. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

31 de diciembre de 2022

Serie A

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de julio de 2019	-	-	56.056	56.056
30 de agosto de 2019	-	-	55.187	55.187
17 de febrero de 2022	-	-	33.677	33.677
TOTAL	-	-	144.920	144.920

31 de diciembre de 2022

Serie C

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de julio de 2019	-	-	40.134	40.134
30 de agosto de 2019	-	-	18.129	18.129
TOTAL	-	-	58.263	58.263

31 de diciembre de 2022

Serie I

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de julio de 2019	-	-	41.746	41.746
30 de agosto de 2019	-	-	31.420	31.420
17 de febrero de 2022	-	-	14.651	14.651
21 de febrero de 2022	-	-	182	182
TOTAL	-	-	87.999	87.999

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021**(22) Cuotas emitidas (continuación)**

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de diciembre de 2022

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	111.243	111.243	111.243
Emisiones del ejercicio	-	33.677	33.677	33.677
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	144.920	144.920	144.920

31 de diciembre de 2022

Serie C

Ítem	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

31 de diciembre de 2022

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	73.166	73.166	73.166
Emisiones del Ejercicio	-	14.833	14.833	14.833
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	87.999	87.999	87.999

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021**(22) Cuotas emitidas (continuación)**

31 de diciembre de 2021

Serie A

Ítem	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

31 de diciembre de 2021

Serie C

Ítem	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

31 de diciembre de 2021

Serie I

Ítem	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 diciembre de 2022 y 2021

(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 ejercicio.

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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo ha realizado las siguientes distribuciones de beneficios a sus aportantes:

31 de diciembre de 2022

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2022	176,26	25.544	Definitivo
28 de julio de 2022	190,76	27.645	Definitivo
27 de octubre de 2022	146,72	21.263	Definitivo
28 de diciembre de 2022	207,28	30.040	Definitivo

31 de diciembre de 2022

Serie C

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2022	214,72	12.510	Definitivo
28 de julio de 2022	243,13	14.166	Definitivo
27 de octubre de 2022	200,91	11.706	Definitivo
28 de diciembre de 2022	262,31	15.282	Definitivo

31 de diciembre de 2022

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2022	237,69	20.916	Definitivo
28 de julio de 2022	262,29	23.082	Definitivo
27 de octubre de 2022	220,74	19.425	Definitivo
28 de diciembre de 2022	282,44	24.853	Definitivo

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021**(23) Reparto de beneficios a los aportantes (continuación)**

31 de diciembre de 2021

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de mayo de 2021	157,45	17.515	Definitivo
2 de agosto de 2021	155,99	17.353	Definitivo
28 de octubre de 2021	176,10	19.590	Definitivo
29 de diciembre de 2021	192,55	21.420	Definitivo

31 de diciembre de 2021

Serie C

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de mayo de 2021	201,62	11.747	Definitivo
2 de agosto de 2021	200,49	11.681	Definitivo
28 de octubre de 2021	221,35	12.897	Definitivo
29 de diciembre de 2021	238,82	13.914	Definitivo

31 de diciembre de 2021

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de mayo de 2021	219,20	16.038	Definitivo
2 de agosto de 2021	218,21	15.966	Definitivo
28 de octubre de 2021	239,37	17.514	Definitivo
29 de diciembre de 2021	257,24	18.821	Definitivo

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	12,1125%	12,1125%	32,5196%
Real	-0,9594%	-0,9594%	10,1516%

Serie C			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	10,7966%	10,7966%	31,6941%
Real	-2,1007%	-2,1007%	9,5814%

Serie I			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	12,0911%	12,0911%	33,4737%
Real	-0,9484%	-0,9484%	11,1018%

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos calculada sumando los dividendos efectivamente pagados en el período informado, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2022, los valores corresponden a \$ 33.483 para la serie A, \$ 34.414 para la serie C y \$ 34.754 para la serie I. Al 31 de diciembre de 2021, los valores corresponden a \$ 30.580 para la serie A, \$ 31.606 para la serie C y \$ 31.868 para la serie I.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

(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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(31) Partes relacionadas (continuación)

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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 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.

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.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(31) Partes relacionadas (continuación)

(b) Remuneración de la Sociedad Administradora

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.

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 del 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.

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Remuneración por pagar AGF	178	8.736
Total	178	8.736

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Remuneración de administración AGF	136.629	101.060
Total	136.629	101.060

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(31) Partes relacionadas (continuación)

(c) Tenencia de cuotas por la Administradora:

Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 16.273 y 12.133 cuotas de la serie A del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

(d) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni participes del mismo fondo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(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 diciembre de 2022

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10-01-2022	10-01-2023

31 de diciembre 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

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen saldos para este rubro.

(34) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no percibió dividendos desde la Sociedad Rentas San Miguel SpA. Al 31 de diciembre de 2021, el monto por este concepto es de M\$193.036.

(35) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2022, los otros gastos de operación son de M\$115. Al 31 de diciembre de 2021, este monto asciende a M\$72.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021**(36) Información estadística**

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de diciembre de 2022

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2022	31.126,0469	31.126,0469	3.462.555	20
28-02-2022	31.126,0469	31.126,0469	3.462.555	20
31-03-2022	31.868,5659	31.868,5659	4.618.393	21
30-04-2022	31.868,5659	31.868,5659	4.618.393	21
31-05-2022	31.868,5659	31.868,5659	4.618.393	21
30-06-2022	33.540,2900	33.540,2900	4.860.659	21
31-07-2022	33.540,2900	33.540,2900	4.860.659	21
31-08-2022	33.540,2900	33.540,2900	4.860.659	21
30-09-2022	33.680,7489	33.680,7489	4.881.013	21
31-10-2022	33.680,7489	33.680,7489	4.881.013	21
30-11-2022	33.680,7489	33.680,7489	4.881.013	21
31-12-2022	34.175,1701	34.175,1701	4.952.665	21

31 de diciembre de 2022

Serie C

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2022	31.149,8367	31.149,8367	1.814.883	8
28-02-2022	31.149,8367	31.149,8367	1.814.883	8
31-03-2022	31.326,4574	31.326,4574	1.825.173	8
30-04-2022	31.326,4574	31.326,4574	1.825.173	8
31-05-2022	31.326,4574	31.326,4574	1.825.173	8
30-06-2022	33.010,9172	33.010,9172	1.923.315	8
31-07-2022	33.010,9172	33.010,9172	1.923.315	8
31-08-2022	33.010,9172	33.010,9172	1.923.315	8
30-09-2022	33.152,0651	33.152,0651	1.931.539	8
31-10-2022	33.152,0651	33.152,0651	1.931.539	8
30-11-2022	33.152,0651	33.152,0651	1.931.539	8
31-12-2022	33.591,9055	33.591,9055	1.957.165	8

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(36) Información estadística (continuación)

31 de diciembre de 2022

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2022	31.157,4572	31.157,4572	2.279.666	2
28-02-2022	31.157,4572	31.157,4572	2.279.666	2
31-03-2022	31.680,0692	31.680,0692	2.787.814	4
30-04-2022	31.680,0692	31.680,0692	2.787.814	4
31-05-2022	31.680,0692	31.680,0692	2.787.814	4
30-06-2022	33.360,2946	33.360,2946	2.935.672	4
31-07-2022	33.360,2946	33.360,2946	2.935.672	4
31-08-2022	33.360,2946	33.360,2946	2.935.672	4
30-09-2022	33.501,6946	33.501,6946	2.948.116	4
31-10-2022	33.501,6946	33.501,6946	2.948.116	4
30-11-2022	33.501,6946	33.501,6946	2.948.116	4
31-12-2022	33.921,5616	33.921,5616	2.985.063	

31 de diciembre de 2021

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
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
30-04-2021	27.103,2155	27.153,2155	3.015.042	22
31-05-2021	27.103,2155	27.153,2155	3.015.042	22
30-06-2021	27.207,9529	27.207,9529	3.026.694	22
31-07-2021	27.207,9529	27.207,9529	3.026.694	22
31-08-2021	27.207,9529	27.207,9529	3.026.694	22
30-09-2021	27.206,9991	27.206,9991	3.026.588	20
31-10-2021	27.206,9991	27.206,9991	3.026.588	20
30-11-2021	27.206,9991	27.206,9991	3.026.588	20
31-12-2021	31.126,0469	31.126,0469	3.462.555	20

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(36) Información estadística (continuación)

31 de diciembre de 2021

Serie C

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
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
30-04-2021	27.161,2439	27.161,2439	1.582.496	8
31-05-2021	27.161,2439	27.161,2439	1.582.496	8
30-06-2021	27.266,8712	27.266,8712	1.588.650	8
31-07-2021	27.266,8712	27.266,8712	1.588.650	8
31-08-2021	27.266,8712	27.266,8712	1.588.650	8
30-09-2021	27.266,7308	27.266,7308	1.588.642	8
31-10-2021	27.266,7308	27.266,7308	1.588.642	8
30-11-2021	27.266,7308	27.266,7308	1.588.642	8
31-12-2021	31.149,8367	31.149,8367	1.814.883	8

31 de diciembre de 2021

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
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
30-04-2021	27.182,7942	27.182,7942	1.988.856	2
31-05-2021	27.182,7942	27.182,7942	1.988.856	2
30-06-2021	27.288,7533	27.288,7533	1.996.609	2
31-07-2021	27.288,7533	27.288,7533	1.996.609	2
31-08-2021	27.288,7533	27.288,7533	1.996.609	2
30-09-2021	27.288,9199	27.288,9199	1.996.621	2
31-10-2021	27.288,9199	27.288,9199	1.996.621	2
30-11-2021	27.288,9199	27.288,9199	1.996.621	2
31-12-2021	31.157,4572	31.157,4572	2.279.666	2

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta la siguiente información de asociadas.

31/12/2022

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%	172.768	23.955.679	24.128.447	373.941	19.582.872	19.956.813	4.171.634	3.612.940	(3.276.628)	336.312

31/12/2021

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%	232.389	20.176.133	20.408.522	81.954	16.491.247	16.573.201	3.835.321	2.792.558	(1.735.284)	1.057.274

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

Rentas San Miguel Spa:

a. Hipoteca sobre todas las unidades vendibles (los “Inmuebles”) que conforman el Edificio ISA Guardiamarina Riquelme, ubicado en calle Guardiamarina Riquelme número 4.861, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, en favor del Banco Consorcio, constituida por escritura pública de fecha 3 de agosto de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el repertorio número 7.841-2018; y

b. Prohibición de enajenar constituida sobre los Inmuebles a favor del Banco Consorcio, constituida por escritura pública de fecha 3 de agosto de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el repertorio número 7.841-2018.

Se deja constancia de que las referidas Hipoteca y Prohibición se encuentran en proceso de alzamiento y cancelación, y que se han constituido nueva Hipoteca y Prohibición en favor de Banco Internacional, por escritura pública de fecha 4 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Lascar Merino, bajo el repertorio número 44.371-2022.

(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 diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Fluctuación Fondos Mutuos	13.476	1.745
Total	13.476	1.745

(39) Remuneración del Comité de Vigilancia

Al 31 de diciembre de 2022, los gastos por Comité de Vigilancia son de M\$ 8.427. Al 31 de diciembre de 2021, los gastos por Comité de Vigilancia son de M\$ 7.438.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(40) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen sanciones que informar.

(41) Hechos relevantes

Respecto a la promesa de compraventa vigente por el edificio denominado Edificio Placilla, ubicado en la comuna de Estación Central, suscrita con fecha 28 de agosto de 2019 por la subsidiaria Rentas San Miguel SpA como promitente compradora, se informa que, con fecha 30 de diciembre de 2022 la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Estación Central aceptó la solicitud de recepción municipal de las obras. Durante el primer trimestre del 2023 se avanzará en el cierre del financiamiento, el cual ya se encuentra aprobado, para luego efectuar el estudio de títulos y due diligence legal para una vez terminado materializar la compraventa.

No existen otros hechos relevantes que informar.

(42) Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2023 entró en vigencia la póliza N° 3012023156062 relacionada con la garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales. El monto de la renovación de por UF 10.000.

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(A) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional	Extranjero	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,00
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,00
Cuotas de fondos mutuos	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión	-	-	0,00
Certificados de depósitos de valores	-	-	0,00
Títulos que representen productos	-	-	0,00
Otros títulos de renta variable	-	-	0,00
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	0,00
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	0,00
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	0,00
Otros títulos de deuda	4.924.163	-	49,70
Acciones no registradas	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	0,00
Títulos de deuda no registrados	-	-	0,00
Bienes raíces	-	-	0,00
Proyectos en desarrollo	-	-	0,00
Deuda de operaciones de leasing	-	-	0,00
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.686.338	-	47,30
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	9.610.501	-	97,00

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
 Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	241.367	317.695
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	193.036
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	227.891	122.914
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	13.476	1.745
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(17.842)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	(17.842)	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	906.810	1.051.532
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	570.498	187.294
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	336.312	864.238
GASTOS DEL EJERCICIO	(172.461)	(134.974)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(136.629)	(101.060)
Remuneración del comité de vigilancia	(8.427)	(7.438)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(27.290)	(26.404)
Otros gastos	(115)	(72)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	957.874	1.234.253

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	51.064	182.721
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	241.367	317.695
Pérdida no realizada de inversiones	(17.842)	-
Gastos del ejercicio	(172.461)	(134.974)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	(246.432)	(194.456)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(11.735)	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA	(11.735)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(11.735)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(207.103)	(11.735)