

Estados Financieros

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO
FONDO DE INVERSION**

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto; Bases de contabilización

Tal como se indica en nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de 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 el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las

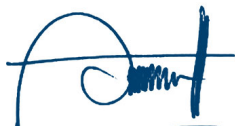
circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por el Fondo, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

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

Información suplementaria - 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 la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el 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 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 las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2024 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Alejandra Carrasco V.
EY Audit Ltda.

Santiago, 31 de marzo de 2025

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO
DE INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados complementarios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	22	4	1.276
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 (+)	17	48.920	297.830
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		48.924	299.106
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	10	59.376.242	54.206.300
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		-	-
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		59.376.242	54.206.300
TOTAL ACTIVO (+)		59.425.166	54.505.406

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	32	100.817	198.622
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	17	31.251	23.919
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		132.068	222.541
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	11	22.482.249	26.349.604
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		22.482.249	26.349.604
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		39.076.558	39.076.558
Otras Reservas (+ ó -)		1.177	1.177
Resultados Acumulados (+ ó -)		(11.144.474)	(237.993)
Resultado del ejercicio (+ ó -)		8.877.588	(10.906.481)
Dividendos provisorios (-)		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		36.810.849	27.933.261
TOTAL PASIVO (+)		59.425.166	54.505.406

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	20	5.160.778	4.842.659
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	11	3.867.355	(15.234.714)
Otros (+ ó -)		-	-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		9.028.133	(10.392.055)
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	40	(6.738)	(6.455)
Comisión de administración (-)	32	(108.056)	(474.423)
Honorarios por custodia y administración (-)	39	(35.751)	(33.548)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)		-	-
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(150.545)	(514.426)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		8.877.588	(10.906.481)
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		8.877.588	(10.906.481)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		8.877.588	(10.906.481)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)		8.877.588	(10.906.481)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

31 de Diciembre de 2024	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 (+ ó -)	39.076.558	-	-	-	1.177	1.177	(237.993)	(10.906.481)	-	27.933.261
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(10.906.481)	10.906.481	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	39.076.558	-	-	-	1.177	1.177	(11.144.474)	-	-	27.933.261
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	8.877.588	-	8.877.588
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	39.076.558	-	-	-	1.177	1.177	(11.144.474)	8.877.588	-	36.810.849

31 de Diciembre de 2023	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 (+ ó -)	39.076.558	-	-	-	1.177	1.177	(1.163.133)	925.140	-	38.839.742
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	925.140	(925.140)	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	39.076.558	-	-	-	1.177	1.177	(237.993)	-	-	38.839.742
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	(10.906.481)	-	(10.906.481)
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	39.076.558	-	-	-	1.177	1.177	(237.993)	(10.906.481)	-	27.933.261

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(235.272)	(345.784)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(235.272)	(345.784)
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (+ Ó -)		-	-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		234.000	332.000
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		234.000	332.000
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		(1.272)	(13.784)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		1.276	15.060
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	22	4	1.276

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1)	Información general.....	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	12
(3)	Cambios Contables.....	31
(4)	Reclasificaciones Contables	31
(5)	Políticas de inversión del Fondo.....	32
(6)	Administración de riesgos del Fondo.....	33
(7)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	39
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	39
(9)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	39
(10)	Activos financieros a costo amortizado	40
(12)	Propiedades de inversión.....	45
(13)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	45
(14)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	45
(15)	Préstamos	45
(16)	Otros pasivos financieros	45
(17)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	45
(18)	Ingresos anticipados.....	45
(19)	Otros activos y otros pasivos.....	46
(20)	Intereses y reajustes	46
(21)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	46
(22)	Efectivo y efectivo equivalente	46
(23)	Cuotas emitidas.....	47
(24)	Reparto de beneficios a los aportantes	48
(25)	Rentabilidad del Fondo	48
(26)	Valor económico de la cuota.....	48
(27)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.....	49
(28)	Excesos de inversión	49
(29)	Gravámenes y prohibiciones.....	49
(30)	Otras garantías.....	49
(31)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	49
(32)	Partes relacionadas	50
(33)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	52
(34)	Resultado en venta de instrumentos financieros	52
(35)	Otros Ingresos	52
(36)	Otros gastos de operación	52
(37)	Información estadística.....	53
(38)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	54
(38)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación	55
(39)	Honorarios por custodia y administración	55
(40)	Remuneración del comité de vigilancia	55
(41)	Sanciones	56
(42)	Hechos relevantes.....	56
(43)	Hechos posteriores	56
(44)	Información por segmento	56
(A)	Resumen de la cartera de inversiones	57
(B)	Estados de resultado devengado y realizado	58
(C)	Estados de utilidad para la distribución de dividendos.....	59

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo, 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 Apoquindo N° 3885, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 16 de noviembre de 2018 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por su reglamento interno, en los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 2 de enero de 2019, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas. El valor inicial por cuota para la Serie Única del Fondo fue de \$27.565,79.

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 13 de diciembre de 2018, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, 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:

En lo que respecta la “Política de Inversiones” a que se refiere el número Dos del Título II del Reglamento Interno, se dejó constancia, en un nuevo numeral 2.7, que las cuotas del Fondo deberán cumplir con los requerimientos que las disposiciones legales y reglamentarias exijan, a la fecha del primer depósito del presente Reglamento Interno, para calificar como alternativa de inversión para los Fondos de Pensiones a que se refiere el D.L. 3.500 de 1980, debiendo la Administradora velar por que el Fondo cumpla con dichos requerimientos. A mayor abundamiento, se indicó que el Fondo no podrá invertir en acciones o en títulos que, a la fecha del primer depósito del Reglamento Interno, no puedan ser adquiridos por Fondos de Pensiones en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 45 bis y en el inciso primero del artículo 47 bis, ambos del D.L. N° 3.500.”.

En relación con los “Contratos de Promesa” a que se refiere el número DOS del Título VII del Reglamento Interno, se indicó, en un nuevo numeral 2.2, que tratándose de aportantes Fondos de Pensiones, en el caso de que la Superintendencia de Pensiones, de conformidad con lo establecido en el inciso octavo del artículo 48 del D.L. 3.500 de 1980, dictare una norma de carácter general que estableciere un plazo inferior a aquél, los Fondos de Pensiones deberán cumplir con los aportes establecidos en los contratos de promesa, en dicho plazo menor.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(1) Información general (continuación)

Con fecha 23 de octubre de 2020, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, de conformidad a los 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:

“Las publicaciones en diarios que deban realizarse de conformidad con las leyes aplicables o con el presente reglamento interno, se realizarán en el diario El Libero, y si este dejare de operar, el diario electrónico www.lanacion.cl, y en defecto de este, el diario escrito La Segunda.”

Con fecha 20 de mayo de 2022, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, de conformidad a los 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:

“Por el período de tiempo que transcurra entre la entrada en vigencia del texto actualizado del presente reglamento interno y la celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes que debe celebrar Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión en el primer cuatrimestre del año 2023, el límite de endeudamiento del Fondo contemplado en la Política de Endeudamiento contenida en primer párrafo del Título IV del reglamento interno, se incrementará desde el 200% del patrimonio del Fondo al 250% del patrimonio del Fondo. Durante dicho plazo, el Fondo, ya sea directamente o a través de sociedades en las cuales participa, no podrá, bajo ninguna circunstancia, aumentar sus pasivos con instituciones financieras.”

Con fecha 26 de mayo de 2023, Toesca S.A. Administradora General de Fondos ha depositado el texto refundido del reglamento interno del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo”) en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

El texto refundido contiene una modificación al reglamento interno acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada en el día de hoy en los siguientes aspectos:

(1) Se aumentó, por el período de tiempo que transcurra hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, el límite de endeudamiento del Fondo contenido en el Título IV del reglamento interno desde el 200% del patrimonio del Fondo al 260% del patrimonio del Fondo. Esta modificación quedó plasmada en el número 2. de la Disposición Transitoria del reglamento interno del Fondo.

(2) Se introdujo un nuevo número SEIS. al Título IX del reglamento interno referido a los beneficios en favor de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile contenidos en los artículos 26 Bis, 38 Bis y 80 Bis de la Ley 20.712.

Con fecha 5 de noviembre de 2024, Toesca S.A. Administradora General de Fondos ha depositado el texto refundido del reglamento interno del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo”) en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

El texto refundido del reglamento interno contiene las modificaciones que se señalan a continuación, las cuales fueron acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 5 de noviembre de 2024:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(1) Información general (continuación)

1.- Se aumentó el límite de endeudamiento del Fondo a que hace referencia el Título IV de su reglamento interno por el período de tiempo que transcurra entre la entrada en vigencia del texto refundido del reglamento interno y la celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo que debe tener lugar durante los primeros cinco meses del año 2025, desde el 200% a un 375% del Patrimonio del Fondo, modificándose al efecto el número 2 de la Disposición Transitoria.

2.- Se modificó la política de liquidez del Fondo a que hace referencia el Título III del reglamento interno, disminuyéndose el límite de inversión en instrumentos de alta liquidez, desde el 1% de los activos del Fondo a un 0,1%. Asimismo, se eliminó de entre los activos considerados de alta liquidez, el monto disponible en las líneas de crédito bancarias con que cuenta el Fondo.

3.- Se redujo de la remuneración fija mensual que puede cobrar la Administradora en un 40%, quedando en “hasta un doceavo del 0,5355% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, modificándose en tal sentido el numeral 2.1.1 del número 2.1 del número Dos del Título VI del reglamento interno.

4.- Se incluyó una remuneración variable para la Administradora que le permitirá percibir como máximo el descuento aplicado a la remuneración fija a que se refiere el punto (3) anterior, cuyo monto será equivalente al 23,8% (IVA incluido) sobre el exceso de los Ingresos Operacionales Netos (NOI) del año 2024. Se aprobó su forma de cálculo, su cobro, su pago y su límite máximo. Para estos efectos se agregaron los párrafos 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4 al numeral 2.2 del número Dos del Título VI del reglamento interno y se incluyó un Anexo B al reglamento interno con la indicación de las partidas que deben considerarse para la determinación del NOI o Ingresos Operacionales Netos.

5.- Se ajustó el Anexo A del reglamento interno del Fondo a fin de reflejar la nueva remuneración fija anual y la remuneración variable de la Administradora.

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 2025.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros son:

2.1 Base de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2023 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.

Con fecha 3 de enero de 2019 Toesca Rentas Apoquindo adquirió el 100,00% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Apoquindo SpA (hoy Inmobiliaria Apoquindo S.A.), Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA e Inmobiliaria junio 2008, respectivamente. Al 2023, las sociedades mencionadas se fusionaron bajo el Rut de Inmobiliaria Apoquindo SpA. Además, tiene la capacidad de influir en las decisiones de las sociedades y por lo tanto posee el control sobre las mismas, según se indica en Nota 10.

2.2 Bases de medición

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico con excepción de: Los instrumentos Financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.4 Hipótesis de negocio en marcha

La Administración estima que el Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo no tiene incertidumbres significativas, o indicadores de deterioro fundamentales que pudiesen afectar la hipótesis de negocio en marcha a la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Moneda funcional o de presentación

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

Moneda	Al 31/12/2024	Al 31/12/2023
Dólares	996,46	877,12
Unidad de fomento	38.416,69	36.789,36

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.1 Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.1 Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

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

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

2.6.2 Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia

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

Por otra parte, IAS 8 en su párrafo 30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de que la entidad tenga todavía pendiente la aplicación de una norma nueva ya emitida, pero que aún no haya entrado en vigencia. Además, requiere revelar información pertinente, ya sea conocida o razonablemente estimada, para evaluar el posible impacto que la aplicación de una nueva norma tendrá sobre los estados financieros de la entidad, en el periodo de aplicación inicial.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.3 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.4 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.5 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del periodo de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7	Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
IFRS 9 e IFRS 7	Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
IFRS 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a IAS 21 *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio* especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio *spot* cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio *spot* en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio *spot* porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la IFRS 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

Mejoras anuales a las IFRS

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las IFRS que afectan IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas IFRS que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza

En diciembre de 2024, el Consejo emitió las enmiendas a IFRS 9 Instrumentos Financieros y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, que:

1. Aclaran la aplicación de los requisitos del concepto de “uso propio”.
2. Permiten la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura.
3. Agregan nuevos requisitos de revelaciones para permitir a los inversores entender el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Las enmiendas entrarán en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2026 o después. Se permite la adopción anticipada, pero la misma debe ser revelada. Las aclaraciones sobre los requisitos de “uso propio” deben aplicarse retrospectivamente, pero las directrices que permiten la contabilidad de cobertura deben aplicarse prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas en o después de la fecha de aplicación inicial.

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, el Consejo emitió la IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros (“IFRS 18”) que reemplaza la IAS 1 Presentación de Estados Financieros. IFRS 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera incluyendo orientación para determinar descripciones o nombres significativos para las partidas que se agregan en los estados financieros.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, IFRS 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por IFRS 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una “actividad de negocio principal” de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

Medidas de desempeño definidas por la administración

IFRS 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. IFRS 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por IFRS 18 u otra norma contable IFRS.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica IAS 33 Ganancias por Acción para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por IFRS 18 o una MPM según lo definido por IFRS 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en IAS 1 se han trasladado a IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, que ha pasado a denominarse IAS 8 Bases para la Preparación de Estados Financieros. IAS 34 Información Financiera Intermedia ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

IFRS 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, el Consejo emitió IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar ("IFRS 19"), que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad IFRS. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar IFRS 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables IFRS.

Una entidad que aplica IFRS 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables IFRS. IFRS 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad IFRS, incluida IFRS 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar IFRS 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en IFRS 10 Estados Financieros Consolidados;
- No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables IFRS.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables IFRS

Los requisitos de revelación de IFRS 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad IFRS y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad IFRS.

Las revelaciones de IFRS 19 excluyen IFRS 8 Segmentos Operativos, IFRS 17 Contratos de Seguro y IAS 33 Ganancias por Acción. Por lo tanto, si una entidad que aplica IFRS 19 debe aplicar IFRS 17 o elige aplicar IFRS 8 y/o IAS 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Nuevos pronunciables contables

2.6.6 Nuevos pronunciamientos (Normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de IFRS 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad IFRS que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en IFRS 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad IFRS después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar IFRS 19.

IFRS 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según IFRS 19, a menos que IFRS 19 u otra norma contable IFRS permita o requiera lo contrario.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el Consejo está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de estas enmiendas una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Activos y pasivos financieros

2.7.1 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.

2.7.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.7.1.2 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 RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Activos y pasivos financieros, continuación

2.7.1 Clasificación, continuación

2.7.1.3 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.

2.7.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros.

Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Activos y pasivos financieros, continuación

2.7.2 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 financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultado”.

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

El método de interés de efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del 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

2.7.3 Estimación de valor razonable

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Activos y pasivos financieros, continuación

2.7.3 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.

2.8 Inversiones valorizadas por el método de participación

Para valorización de las inversiones el Fondo debe cumplir con las disposiciones del Oficio Circular N°657 del 31 de enero de 2011, en el cual se establece lo siguiente:

- Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control, pero si influencia significativa, deberán valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIC 39 y NIIF 9, en los términos expresados por el párrafo 1 de la NIC 28.

La Sociedad Administradora o el Representante Legal, debería obtener los Estados Financieros trimestrales y anuales de las asociadas en las que invierten los Fondos en forma oportuna. Dichos estados financieros, serán utilizados como base para la valorización de las inversiones de los Fondos, mediante la aplicación directa del método de la participación en caso de estar preparados bajo NIIF, o bien sobre un patrimonio ajustado a NIIF determinado por la Sociedad Administradora a objeto de reconocer inicialmente y en forma posterior la inversión bajo dicho método.

- Las inversiones en asociadas que sean valorizadas de acuerdo a NIC 39 y NIIF 9, en la determinación del valor razonable de aquellas sociedades o entidades no registradas o que no cuentan con información estadística pública y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para determinar dicho valor, este Servicio ha estimado pertinente requerir además a las sociedades administradoras o al representante legal, según corresponda el cumplimiento de los requisitos que se detallan a continuación:

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por la IFRS 10, de acuerdo a lo establecido en Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizarán utilizando el método de la participación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.9 Inversiones en Asociadas

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill y 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 subsidiarias 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).

2.10 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.

2.11 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 RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.12 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Los activos valorizados a Costo Amortizado corresponden a pagarés suscritos por sus filiales. Al conocer perfectamente el funcionamiento de las operaciones de las sociedades y al ser el mismo Fondo dueño del 100% de las mismas, efectuado el análisis, estimamos que no existe pérdida esperada por esos pagarés. Los flujos de la sociedad dependen de su producción agrícola, los cuales se encuentran dentro de las proyecciones por lo que no estimamos que exista riesgo de incobrabilidad sobre dichos pagarés.

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

2.13 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 RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.20 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

No existen cambios contables al cierre de los presentes estados financieros.

(4) Reclasificaciones Contables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad ha efectuado ciertas reclasificaciones menores en sus Estados Financieros, en orden a mejorar determinadas revelaciones. Estas reclasificaciones no afectan el patrimonio ni el resultado informados previamente.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(5) Políticas de inversión del Fondo

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados a los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior, pero sujeto a los límites específicos establecidos en la sección TRES del Reglamento Interno:

/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) invierta principalmente en los inmuebles ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

/ii/ Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de créditos cuyo deudor sea una sociedad en que el Fondo participe.

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

/iv/ Caja y bancos.

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(6) Administración de riesgos del Fondo

La gestión de riesgos de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo 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	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	-	-
Déficit patrimonial en sociedades subsidiarias	Pesos	22.482.249	(26.349.604)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4. De acuerdo a lo indicado en Nota 10, el patrimonio de la sociedad subsidiaria presenta patrimonio negativo, por lo cual se presenta en 0 en esta Nota.

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. La administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo de largo plazo, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(6) Administración de riesgos del Fondo (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. Para mitigar este riesgo, el Fondo procura mantener deudas de largo plazo y a tasa fija sobre la UF.

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

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

ii. Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con las contrapartes con las cuales participa el Fondo, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

En las sociedades en que participa el Fondo, se realizan parte importante de los aportes a través de deuda (pagarés). Al conocer adecuadamente el funcionamiento de las operaciones de las sociedades y al ser el mismo Fondo dueño del 100% de las mismas, efectuado el análisis, estimamos que no existe pérdida esperada por esos pagarés.

Una forma importante de mantener este riesgo acotado es la elección de la contraparte, el Fondo cuenta con un comité de inversiones que realiza los análisis respectivos en las sociedades en donde invertirá el Fondo, además se toman resguardos en los contratos en caso de incumplimiento.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene inversión directa en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	59.376.242	54.206.300
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	48.920	297.830

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(6) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo 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 0.5% del activo del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Adicionalmente, a través de las siguientes actividades se monitorea de manera trimestral el cumplimiento con los indicadores de liquidez definidos para el Fondo:

- i) Monitoreo trimestral del índice de liquidez de los Fondos, informando el resultado al Portfolio Manager y al Directorio.
- ii) Además, se monitorean los compromisos a futuro y se proyecta que haya caja suficiente para pagar estos compromisos.

Al cierre del año 2024, el Fondo enfrenta una situación de liquidez estrecha producto de retrasos en la recepción de los flujos previstos desde la filial en la que invierte. Como consecuencia de lo anterior, la Administradora ha estado gestionando activamente esta situación, con el objetivo de evitar cualquier incumplimiento por parte del Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(6) 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 2024

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\$
Otras Cuentas por Cobrar	48.920	-	-	-	-	48.920
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	4	-	-	-	-	4
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	59.376.242	59.376.242
TOTAL	48.924	-	-	-	59.376.242	59.425.166
% del total de activos financieros	0,08	-	-	-	99,92	100

31 de Diciembre de 2023

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\$
Otras Cuentas por Cobrar	297.830	-	-	-	-	297.830
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	1.276	-	-	-	-	1.276
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	54.206.300	54.206.300
TOTAL	299.106	-	-	-	54.206.300	54.505.406
% del total de activos financieros	0,55	-	-	-	99,45	100

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(6) 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 2024

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	100.817	-	-	-	-	100.817
Otros documentos y cuentas por pagar	31.251	-	-	-	-	31.251
Otros pasivos	-	-	-	-	22.482.249	22.482.249
TOTAL	132.068	-	-	-	22.482.249	22.614.317
% del total de pasivos financieros	0,58	-	-	-	99,42	100

31 de Diciembre de 2023

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	198.622	-	-	-	-	198.622
Otros documentos y cuentas por pagar	23.919	-	-	-	-	23.919
Otros pasivos	-	-	-	-	26.349.604	26.349.604
TOTAL	222.541	-	-	-	26.349.604	26.572.145
% del total de pasivos financieros	0,84	-	-	-	99,16	100

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(6) 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, será 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 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.

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(7) Juicios y estimaciones contables críticas

La política de inversión del Fondo, determinada por su Reglamento Interno, establece que las inversiones que realiza el Fondo serán sobre instrumentos financieros que tienen un mercado activo, cuyo precio de mercado es representativo del valor que se presenta en los Estados Financieros del Fondo, por lo que no se aplican estimaciones contables basadas en técnicas de valoración o modelos propios.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(10) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2024	31/12/2023
	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	59.376.242	54.206.300
Total activos financieros a costo amortizado	59.376.242	54.206.300

(b) Efecto en resultados

	31/12/2024	31/12/2023
	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	-	2.141.858
Resultados no realizados	5.160.778	2.700.801
Total (pérdidas) / ganancias	5.160.778	4.842.659
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	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	5.160.778	4.842.659

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(10) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2024				31/12/2023			
	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	59.376.242	-	59.376.242	99,9177%	54.206.300	-	54.206.300	99,4512%
Subtotal	59.376.242	-	59.376.242	99,9177%	54.206.300	-	54.206.300	99,4512%
Totales	59.376.242	-	59.376.242	99,9177%	54.206.300	-	54.206.300	99,4512%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(10) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 1 de enero	54.206.300	49.325.415
Intereses y reajustes	5.160.778	4.842.659
Aumento (disminución) (*)	9.164	38.226
Compras	-	-
Ventas	-	-
Total	59.376.242	54.206.300

(*) Corresponden a intereses pagados desde Inmobiliaria Apoquindo S.A..

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(11) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo a 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 2024 y 2023 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2024

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	46.267.222	132.170.970	178.438.192	718.570	200.201.871	200.920.441	(22.482.249)	21.737.050	(17.869.695)	3.867.355

Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	3.634.258	162.621.231	166.255.489	897.500	191.707.593	192.605.093	(26.349.604)	12.513.268	(27.747.982)	(15.234.714)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(11) Inversiones valorizadas por el método de participación (continuación)

(b) El movimiento de los ejercicios terminados Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Otras Reservas	Adiciones	Bajas	Dividendos	Saldo de cierre
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	(26.349.604)	3.867.355	-	-	-	-	-	(22.482.249)

Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Otras Reservas	Adiciones	Bajas	Dividendos	Saldo de cierre
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	(11.114.890)	(15.234.714)	-	-	-	-	-	(26.349.604)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(12) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(15) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee préstamos.

(16) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

La composición de los otros documentos y cuentas por cobrar es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas	48.920	297.830
Total	48.920	297.830

La composición de los otros documentos y cuentas por pagar es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Provisión Comité Vigilancia	8.653	8.630
Provisión Auditoria	10.617	6.377
Provisión Servicios DCV	731	544
Provisión Valorizadores	6.881	6.966
Servicios de B.O.	4.369	1.402
Total	31.251	23.919

(18) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee ingresos anticipados.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(19) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(20) Intereses y reajustes

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Intereses Devengados	2.768.818	2.141.858
Reajustes Devengados	2.391.960	2.700.801
Total	5.160.778	4.842.659

(21) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(22) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	4	1.276
Total	4	1.276

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(23) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2024 tienen un valor cuota de \$ 23.224,5120 para la Serie UNICA. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2023 tienen un valor cuota de \$ 17.623,5099 para la Serie UNICA. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

a) Al 31 de Diciembre de 2024:

31 de Diciembre de 2024

Serie UNICA

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
2 de Enero de 2019	-	-	1.585.000	1.585.000
TOTAL	-	-	1.585.000	1.585.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de Diciembre de 2024

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000

31 de Diciembre de 2023

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(24) Reparto de beneficios a los aportantes

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

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha realizado repartos de beneficios a los aportantes:

(25) Rentabilidad del Fondo

Serie UNICA

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	31,7814%	31,7814%	(5,2238%)
Real	27,3581%	27,3581%	(14,6388%)

Serie Única

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

(26) Valor económico de la cuota

Al 2024 el Fondo contrató los servicios de los peritos (i) BDO Auditores & Consultores, y (ii) Mario Corbo y Asociados quienes realizaron una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 18.669 y de \$ 15.161, respectivamente.

En el informe de valorización elaborado por Mario Corbo y Asociados, los impuestos se han incluido durante todo el período analizado, a pesar de que la sociedad presenta una pérdida tributaria significativa. Esta pérdida acumulada debería evitar el pago de impuestos. Además, se espera que esta pérdida continúe aumentando debido al devengo de intereses asociados a los pagarés suscritos entre la Sociedad y el Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

(28) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(29) Gravámenes y prohibiciones

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Acreedor Subordinado”) es titular de 8 créditos en contra de Inmobiliaria Apoquindo S. A (la “Sociedad”) por una cantidad total ascendente a un millón cuatrocientas catorce mil ciento ocho unidades de fomento, que constan en pagarés suscritos en diversas fechas por la Sociedad a favor del Acreedor Subordinado (los “Créditos Subordinados”).

(30) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(32) 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

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

Durante su vigencia y previo al momento de la liquidación del Fondo, la Administradora cobrará una remuneración variable, calculada en Unidades de Fomento, cuyo monto será equivalente al 23,8% (IVA incluido) sobre el exceso de NOI (Net Operating Income ó Ingresos Operacionales Netos) de la sociedad filial, Inmobiliaria Apoquindo S.A., del año 2024. Las partidas a incluir para la determinación del NOI o Ingresos Operacionales Netos se detallan en el Anexo B de este reglamento interno.

La remuneración variable se calculará todos los años en forma mensual, el último día hábil de cada mes, y se provisionará trimestralmente en los Estados Financieros de Inmobiliaria Apoquindo S.A., en base al NOI promedio de los últimos doce meses a la fecha de cálculo. El cálculo final, el cobro y pago de esta remuneración variable será anual y se calculará y cobrará una vez aprobados los estados financieros auditados anuales del Fondo y de su filial Inmobiliaria Apoquindo S.A.

El monto total acumulado, entre la fecha de entrada en vigencia de este reglamento interno y cualquier otra fecha de referencia, que la Administradora cobre por concepto de remuneración variable según lo establecido en los numerales 2.2.2. y 2.2.3 del Reglamento Interno, en ningún caso podrá ser mayor al monto a cobrar por concepto de remuneración fija, en el mismo período de tiempo indicado anteriormente, según lo establecido en el numeral 2.1.1 del número DOS. de este Título VI, dividido por 1,5.

Al momento de la liquidación del Fondo, se calculará la tasa interna de retorno (en adelante "TIR") efectiva del Fondo considerando aportes y repartos, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR.

En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, e independientemente de la fecha en que este evento pudiese ocurrir, 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 fuer e consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión o aquella institución que la modifique o reemplace.

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 30 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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(32) Partes relacionadas (continuación)

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 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 Diez del Título IX de este Reglamento Interno, mediante sentencia ejecutoriada.

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.

Pasivo por concepto de remuneración:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	100.817	198.622
Total	100.817	198.622

Gasto por concepto de remuneración:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	108.056	474.423
Total	108.056	474.423

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Toesca S.A. Administradora General de Fondos no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros Fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni partícipes del mismo Fondo, al 31 de diciembre de 2024 ni al 2023.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(33) 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 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Liberty Compañía de Seguros Generales S.A.	Banco de Chile	11.400	10-01-2024	10-01-2025

31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	AVLA SEGUROS DE CREDITO Y GARANTIA S.A.	Banco de Chile	12.310	10-01-2023	10-01-2024

(34) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen saldos para este rubro.

(35) Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta otros ingresos.

(36) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta otros gastos de operación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(37) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de diciembre de 2024

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
31-01-2024	17.623,5099	17.623,5099	27.933.261	8
28-02-2024	17.623,5099	17.623,5099	27.933.261	8
31-03-2024	18.453,9237	18.453,9237	29.249.467	8
30-04-2024	18.453,9237	18.453,9237	29.249.467	8
31-05-2024	18.453,9237	18.453,9237	29.249.467	8
30-06-2024	18.574,3640	18.574,3640	29.440.365	8
31-07-2024	18.574,3640	18.574,3640	29.440.365	8
31-08-2024	18.574,3640	18.574,3640	29.440.365	8
30-09-2024	18.803,5809	18.803,5809	29.803.674	8
31-10-2024	18.803,5809	18.803,5809	29.803.674	8
30-11-2024	18.803,5809	18.803,5809	29.803.674	8
31-12-2024	23.224,5120	23.224,5120	36.810.849	8

31 de Diciembre de 2023

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
31-01-2023	24.504,5705	24.504,5705	38.839.742	8
28-02-2023	24.504,5705	24.504,5705	38.839.742	8
31-03-2023	25.625,4245	25.625,4245	40.616.296	8
30-04-2023	25.625,4245	25.625,4245	40.616.296	8
31-05-2023	25.625,4245	25.625,4245	40.616.296	8
30-06-2023	26.203,1487	26.203,1487	41.531.989	8
31-07-2023	26.203,1487	26.203,1487	41.531.989	8
31-08-2023	26.203,1487	26.203,1487	41.531.989	8
30-09-2023	26.472,7569	26.472,7569	41.959.318	8
31-10-2023	26.472,7569	26.472,7569	41.959.318	8
30-11-2023	26.472,7569	26.472,7569	41.959.318	8
31-12-2023	17.623,5099	17.623,5099	27.933.261	8

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta la siguiente información de asociadas.

Al 30 de diciembre de 2024

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	46.267.222	132.170.970	178.438.192	718.570	200.201.871	200.920.441	(22.482.249)	21.737.050	(17.869.695)	3.867.355

Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	3.634.258	162.621.231	166.255.489	897.500	191.707.593	192.605.093	(26.349.604)	12.513.268	(27.747.982)	(15.234.714)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(38) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación**(b) Gravámenes y prohibiciones**

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Acreedor Subordinado”) es titular de 8 créditos en contra de Inmobiliaria Apoquindo S. A (la “Sociedad”) por una cantidad total ascendente a un millón cuatrocientas catorce mil ciento ocho unidades de fomento, que constan en pagarés suscritos en diversas fechas por la Sociedad a favor del Acreedor Subordinado (los “Créditos Subordinados”).

(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 2024 y 2023, el Fondo no mantiene operaciones discontinuadas.

(39) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Servicios de Auditoría	7.187	6.404
Servicios DCV	4.301	4.319
Servicios de BO	17.168	16.468
Servicios Bolsa de Comercio	1.031	568
Servicios Valorización	6.064	5.789
Total	35.751	33.548

(40) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle para este rubro es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración Comité de Vigilancia	6.738	6.455
Total	6.738	6.455

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(41) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen sanciones que informar.

(42) Hechos relevantes

Con fecha 5 de abril de 2024, la filial Inmobiliaria Apoquindo S.A. comunicó a Euroamerica Seguros de Vida S.A. haber incumplido la razón deuda-garantía a que se encuentra sujeta de conformidad con el contrato de leasing de fecha 5 de agosto de 2020, celebrado respecto de los edificios ubicados en Apoquindo N°4501 y Apoquindo N°4700. El incumplimiento de dicha relación se produjo exclusivamente por la recepción de informes de tasación de dichos edificios, que arrojaron valorizaciones inferiores a las obtenidas en las tasaciones del año anterior.

Al 31 de diciembre de 2024 no existen hechos relevantes que informar.

(43) Hechos posteriores

Por instrumento privado de fecha 10 de enero de 2024, TOESCA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION designó a Banco de Chile como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo con los establecido en los artículos 12, 13 y 14 de la ley 20.712.

La garantía constituida para el Fondo de terceros administrado por TOESCA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, es la siguiente:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN N° 12009421 por la suma de UF 10.000 (diez mil unidades de fomento) emitido por HDI Seguros, con fecha 10 de enero de 2025 y con vencimiento al 10 de enero de 2026.

Con fecha al 1 de febrero de 2025 queda derogada la Circular N° 1869 de 2010 y entra en vigencia la Norma de carácter general N°507 emitida por la Comisión para el mercado financieros, el cual tiene como propósito principal garantizar que la Administradora opere bajo una estructura sólida, capaz de gestionar adecuadamente los riesgos inherentes a sus actividades, proteger a los inversionistas y asegurar la estabilidad del sistema financiero. De igual manera entra en vigencia la Norma carácter general 510 derogando las circulares N°1.939 y 2.020 y la Norma de Carácter General N°256 la cual proporciona instrucciones sobre la gestión de riesgos operacionales para diversas entidades, asegurando una gestión coherente y robusta.

Entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

(44) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios

Al 31 de diciembre de 2024

(A) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional	Extranjero	Monto Total M\$	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	59.376.242	-	59.376.242	99,9177
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	59.376.242	-	59.376.242	99,9177

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos (+ ó -)	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-	-
Dividendos percibidos (+)	-	-
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	-	-
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-	-
Arriendo de bienes raíces (+)	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -)	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	(793)	(15.272.940)
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 (-)	(793)	(38.226)
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	-	(15.234.714)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	9.028.926	4.880.885
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 (+)	2.392.753	2.700.801
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	2.768.818	2.180.084
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 (+)	3.867.355	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(150.545)	(514.426)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(108.056)	(474.423)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(6.738)	(6.455)
Gastos operacionales de cargo del Fondo (-)	(35.751)	(33.548)
Otros gastos (-)	-	-
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	8.877.588	(10.906.481)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	(151.338)	(15.787.366)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	-	(38.226)
Pérdida no realizada de inversiones (-)	(793)	(15.234.714)
Gastos del ejercicio (-)	(150.545)	(514.426)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	(25.440.276)	(9.652.910)
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	(21.134.797)	(5.347.431)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	(21.134.797)	(5.347.431)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	(4.305.479)	(4.305.479)
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	(4.305.479)	(4.305.479)
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)	(25.591.614)	(25.440.276)