

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales por Función

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

MUS\$: Cifras expresadas en miles de dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 31 de marzo de 2025

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Toesca Avenida Net Lease Chile II Fondo de Inversión que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 y el periodo comprendido entre el 27 de marzo y el 31 de diciembre de 2023, y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Avenida Net Lease Chile II Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 y el periodo comprendido entre el 27 de marzo y el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Base para la opinión

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

Énfasis en un asunto

Como se indica en la Nota N°2 a), a los estados financieros adjuntos, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) 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. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos - Estados complementarios

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

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Toesca Avenida Net Lease Chile II Fondo de Inversión para continuar como una empresa por al menos doce meses a partir del cierre del periodo que se reporta, sin limitarse ha dicho periodo.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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



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

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

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

Patricio Órdenes Cerda

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	877.878	243.931
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	80.514	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		958.392	243.931
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 (+)	9	18.170.041	2.626.145
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	3.243.001	348.608
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		21.413.042	2.974.753
TOTAL ACTIVO (+)		22.371.434	3.218.684

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados 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 (+)	14	3.424.895	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	2.515	967
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	8.502	5.278
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		3.435.912	6.245
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	10	-	18.115
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		-	18.115
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		17.566.024	3.392.983
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(198.659)	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.818.107	(198.659)
Dividendos provisorios (-)		(249.950)	-
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		18.935.522	3.194.324
TOTAL PASIVO (+)		22.371.434	3.218.684

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Resultado Integrales
al 31 de diciembre de 2024 y período comprendido entre el 27 de marzo y 31 de diciembre de 2023

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	19	939.228	114.923
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	10	998.199	(297.312)
Otros (+ ó -)	38	26.104	-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		1.963.531	(182.389)
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	39	(2.806)	-
Comisión de administración (-)	31	(6.834)	(1.430)
Honorarios por custodia y administración (-)	35	(38.586)	(14.705)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	40	(803)	(135)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(49.029)	(16.270)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		1.914.502	(198.659)
Costos financieros (-)	14	(96.395)	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		1.818.107	(198.659)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		1.818.107	(198.659)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)		1.818.107	(198.659)

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
al 31 de diciembre de 2024 y período comprendido entre el 27 de marzo y 31 de diciembre de 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 -)	3.392.983	-	-	-	-	-	-	(198.659)	-	3.194.324
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(198.659)	198.659	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	3.392.983	-	-	-	-	-	(198.659)	-	-	3.392.983
Aportes (+)	14.173.041	-	-	-	-	-	-	-	-	14.173.041
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(249.950)	(249.950)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	1.818.107	-	1.818.107
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	17.566.024	-	-	-	-	-	(198.659)	1.818.107	(249.950)	18.935.522

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 -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes (+)	3.392.983	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392.983
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	(198.659)	-	(198.659)
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	3.392.983	-	-	-	-	-	-	(198.659)	-	3.194.324

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Flujos de Efectivo
al 31 de diciembre de 2024 y período comprendido entre el 27 de marzo y 31 de diciembre de 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 (-)	(16.859.705)	(3.139.027)	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	366.834	-	-
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 (-)	(122.816)	(10.025)	-
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(16.615.687)	(3.149.052)
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 (+)	3.406.543	-	-
Pago de préstamos (-)	(80.000)	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)	14.173.041	3.392.983	-
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)	(249.950)	-	-
Otros (+ ó -)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		17.249.634	3.392.983
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		633.947	243.931
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		243.931	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	877.878	243.931

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

ÍNDICE

(1)	Información general.....	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	11
(3)	Cambios contables.....	22
(4)	Políticas de inversión del fondo	22
(5)	Administración de riesgos del fondo.....	24
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	29
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	29
(8)	Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados Entregados en Garantía	29
(9)	Activos Financieros a Costo Amortizado	30
(10)	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	34
(11)	Propiedades de Inversión.....	36
(12)	Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones	36
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
(14)	Préstamos	36
(15)	Otros pasivos financieros.....	36
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	37
(17)	Ingresos anticipados	37
(18)	Otros activos y pasivos.....	38
(19)	Intereses y reajustes	38
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	38
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	38
(22)	Cuotas emitidas	39
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	43
(24)	Rentabilidad del fondo.....	44
(25)	Valor económico de la cuota.....	44
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	44
(27)	Excesos de inversión	44
(28)	Gravámenes y prohibiciones.....	44
(29)	Otras garantías.....	44
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	45
(31)	Partes relacionadas.....	45
(32)	Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo	47
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	47
(34)	Ingresos por dividendos.....	47
(35)	Honorarios por custodia y administración	47
(36)	Información estadística.....	48
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	51
(38)	Otros ingresos	52
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	52
(40)	Otros gastos de operación	52
(41)	Sanciones.....	52
(42)	Hechos relevantes.....	53
(43)	Hechos posteriores	53
(44)	Información por segmentos.....	53

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(1) Información general

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

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de largo plazo.

El Fondo tiene por objeto la inversión directa o indirecta de sus recursos en sociedades chilenas cuyo objeto sea ser propietarias, adquirir y arrendar bienes raíces comerciales e industriales en Chile.

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 17 de Agosto de 2023, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, en adelante la “Ley”, su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el “Reglamento de la Ley” y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante, la “Comisión”.

Con fecha 4 de abril de 2023, se depositó el 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. El texto refundido contiene las modificaciones al reglamento interno acordadas en sesión de directorio celebrada con fecha 31 de marzo de 2023 todas las cuales se detallan a continuación:

- 1) En el numeral 2.3.4 del número 2.3 del Título II del Reglamento Interno, se disminuye de 60 a 30 días el plazo para regularizar los excesos de inversión que se deban a causas imputables a la Administradora.
- 2) Se precisa la política de liquidez del Fondo contenida en el Título III del Reglamento Interno a efectos de indicar que el límite mínimo de 0,1% del activo del Fondo que debe considerarse para la liquidez del Fondo debe incluir los instrumentos de alta liquidez, el monto disponible en las líneas de sobregiro y líneas de crédito bancarias y aquellas cantidades que sociedades controladas en un 100% por el Fondo mantengan en caja.
- 3) En los literales (iii) del numeral 5.1.1 y (iv) del numeral 5.1.2, ambos del Título V del Reglamento Interno, se precisa que los repartos que realice el Fondo a los aportantes de las series Serie R, Serie A, Serie I y Serie S hasta la recuperación del 100% del capital aportado debe medirse en “Unidades de Fomento”. Igual precisión se incorpora en el literal (vii) del numeral 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno en lo que se refiere a la medición de la TIR efectiva.
- 4) En el literal (vii) del numeral 5.1.1 y en el literal (vi) del numeral 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno, se sustituye el factor de multiplicación de 76,20% por 77,7%. 5) En el literal (vii) del numeral 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno se sustituye el porcentaje 23,80% por 22,3% y se precisa que la Serie S “podrá recibir” dicho porcentaje a título de anticipo del Retorno Subordinado Definitivo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

Con fecha 10 de junio de 2024, se depositó el 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. El texto refundido contiene una modificación al reglamento interno acordada en sesión de directorio celebrada con fecha 20 de abril de 2023 la cual se detalla a continuación:

En el literal (vii) del número 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno, se especifica que la Serie S no podrá recibir anticipos de aquellos excesos de distribuciones cuyos fondos provengan del refinanciamiento de pasivos financieros otorgados por terceros al Fondo y/o a las sociedades que éste controla.

Con fecha 28 de mayo de 2024, se depositó el 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. El texto refundido contiene una modificación al reglamento interno acordada en sesión de directorio celebrada con fecha 28 de mayo de 2024 la cual se detalla a continuación:

Se acordó modificar el reglamento interno a fin de introducir un nuevo numeral 7.3 en el Título VII referido a la política de Votación del Fondo. Asimismo, y en cumplimiento con lo señalado en la Norma de Carácter General N° 488 de la Comisión para el Mercado Financiero, se agregó un numeral 8.12 en el Título VIII del reglamento interno, referido a los beneficios que la Ley 20.712 reconoce a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile en sus artículos 26 bis, 28 bis y 80 bis.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 28 de marzo de 2025.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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, se exponen a continuación.

2.1 Base de preparación

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

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

Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:

El Fondo tiene por objeto la inversión directa o indirecta de sus recursos en sociedades chilenas cuyo objeto sea ser propietarias, adquirir y arrendar bienes raíces comerciales e industriales en Chile, exigible la presentación de Estados Financieros consolidados requerida por la IFRS10. En este sentido, al fondo de inversión solamente se le requerirá la presentación de Estados Financieros individuales, preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posea sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

2.2 Bases de medición

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

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

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN 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 al 31 de diciembre de 2024 y el período comprendido entre el 27 de marzo y el 31 de diciembre de 2023.

2.4 Moneda funcional o de presentación

Las inversiones del Fondo se realizarán sólo en emisores chilenos, por lo que ellas estarán denominadas en pesos, moneda de curso legal de la República de Chile ("Pesos").

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos

2.5 Nuevos pronunciables contables

2.5.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2024 y 2027.

Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2024 y 2027.

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en después del 1 de enero de 2024
Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en después del 1 de enero de 2024
Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en después del 1 de enero de 2024
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en después del 1 de enero de 2024

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 relativas a la clasificación y valoración de instrumentos financieros	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

2.5 Nuevos pronunciables contables (continuación)

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de estas normas y enmiendas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

iii. Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes:

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF S1, Requerimientos Generales para la Información Financiera Relaciona con la Sostenibilidad.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
NIIF S2, Información a revelar relacionada con el clima.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país.

a. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Toesca S.A. Administradora General de Fondos, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

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

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

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

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 sí 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.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

2.5 Inversiones valorizadas por el método de participación (continuación)

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.

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).

2.6 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa, continuación

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

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.9 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.

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

2.10 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Tributación

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

2.14 Información financiera por segmentos

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

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

2.15 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.

2.16 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

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 periodo.

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

(3) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen cambios contables.

(4) Políticas de inversión del fondo

El Fondo tiene por objeto la inversión directa o indirecta de sus recursos en sociedades chilenas cuyo objeto sea ser propietarias, adquirir y arrendar bienes raíces comerciales e industriales en Chile. Las inversiones del Fondo se realizarán sólo en emisores chilenos, por lo que ellas estarán denominadas en pesos, moneda de curso legal de la República de Chile (“Pesos”). La moneda que podrá mantener el Fondo es Pesos.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de largo plazo.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados al giro indicado en la sección 2.1 precedente, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en las secciones 2.2 y 2.3. Por otra parte, el Fondo podrá invertir hasta el 5% restante en otros instrumentos, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2.2.4. del Reglamento.

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:

- (i) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) se dedique al objeto indicado en la sección 2.1.
- (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.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(4) Políticas de inversión del fondo, continuación

Adicionalmente, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 5%, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 5% del activo total del Fondo, y sujetas a los límites específicos establecidos en la sección 2.3 siguiente.

- (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 éstas.
- (iii) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras.
- (iv) Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda de corto plazo, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(5) Administración de riesgos del fondo

La gestión de riesgos de TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN se encuentra amparado bajo la estructura de administración de Riesgos de Toesca S.A. Administradora General de Fondos, la cual se encuentra fundada bajo los principios de independencia, integridad, excelencia y controles de estándares de clase mundial. Toesca cuenta con un área de Cumplimiento y Control Interno encargada de monitorear la gestión riesgo de cada uno de sus fondos.

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

5.1 Gestión de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgos de mercado

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

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

- i. El riesgo de construcción que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por la existencia de contratos a suma alzada con contrapartes de reconocido prestigio y que tengan los resguardos que comúnmente se incluyen en ese tipo de contratos;
- ii. El riesgo de demanda que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por tratarse de emisores que operen bajo contratos de concesión o en negocios regulados que representen un monopolio natural, o en negocios donde existe una demanda probada y observable, o que tengan contratos de suministro de largo plazo con contrapartes de reconocido prestigio;

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

5.1.2 Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con 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.

Ítem	Moneda	31/12/2024 M\$	% Total de Activos	31/12/2023 M\$	% Total de Activos
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	18.170.041	81,22	2.626.145	81,59
Inversiones valorizadas por el método de participación	Pesos	3.243.001	14,50	348.608	10,83

5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la imposibilidad de cumplir sus obligaciones cuando llega su vencimiento. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja, puesto que no tiene obligaciones de deuda, siendo sus obligaciones comerciales muy menores en relación con sus activos líquidos. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 0,1% sobre el total de activos 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:

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez

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\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	3.243.001	3.243.001
Otros documentos y cuentas por cobrar	80.514	-	-	-	-	80.514
Efectivo o Efectivo Equivalente	877.878	-	-	-	-	877.878
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	18.170.041	18.170.041
TOTAL	958.392	-	-	-	21.413.042	22.371.434
% del total de activos financieros	4,28	-	-	-	95,72	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\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	348.608	348.608
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	243.931	-	-	-	-	243.931
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	2.626.145	2.626.145
TOTAL	243.931	-	-	-	2.974.753	3.218.684
% del total de activos financieros	7,58	-	-	-	92,42	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

Exigibilidad 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\$
Préstamo	3.424.895					3.424.895
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	2.515	-	-	-	-	2.515
Otros documentos y cuentas por pagar	8.502	-	-	-	-	8.502
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.435.912	-	-	-	-	3.435.912
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	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\$
Préstamo	-	-	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	-	18.115	18.115
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	967	-	-	-	-	967
Otros documentos y cuentas por pagar	5.278	-	-	-	-	5.278
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	6.245	-	-	-	18.155	24.360
% del total de pasivos financieros	25,64	-	-	-	74,36	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.2 Gestión de riesgo de capital

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

5.3 Estimación del valor razonable

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

5.4 Riesgos operacionales

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

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle del saldo es el siguiente:

a) Composición de la cartera corriente

Títulos de renta variable

Item	31/12/2024 M\$	31/12/2023 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	-	-

Títulos de deuda

Item	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	18.170.041	2.626.145
Total activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	18.170.041	2.626.145

b) Efecto en resultados

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)	-	-
Resultados realizados	311.700	-
Resultados no realizados	627.528	114.923
Total (pérdidas) / ganancias	939.228	114.923
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	939.228	114.923

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

c) Composición de la cartera

Títulos de renta variable

31 de Diciembre de 2024

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
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

31 de Diciembre de 2024

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	18.170.041	-	18.170.041	81,22
Subtotal	18.170.041	-	18.170.041	81,22

Inversiones No Registradas

31 de Diciembre de 2024

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Totales	18.170.041	-	18.170.041	81,22

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

Títulos de renta variable

31 de Diciembre de 2023

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
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

31 de Diciembre de 2023

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	2.626.145	-	2.626.145	81,59
Subtotal	2.626.145	-	2.626.145	81,59

Inversiones No Registradas

31 de Diciembre de 2023

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Totales	2.626.145	-	2.626.145	81,59

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

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

Ítem	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo Inicial	2.626.145	-
Intereses y Reajustes	910.200	114.923
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Compras	14.945.396	2.511.222
Pago de intereses	(311.700)	-
Ventas	-	-
Saldo Final	18.170.041	2.626.145

AL 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existe provisión de deterioro asociado a los Activos a Costo Amortizado.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(10) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene los siguientes saldos en inversiones valorizadas por el método de la participación.

1. Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

a) 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										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	619.098	9.952.721	10.571.819	3.449.518	6.513.833	9.963.351	608.468	271.687	(351.454)	(79.767)
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	4.049.470	12.876.518	16.925.988	4.343.570	10.535.935	14.879.505	2.046.483	2.718.473	(1.462.556)	1.255.917
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros Spa	Pesos	Chile	100%	100%	925.455	10.331.536	11.256.991	10.659.962	8.979	10.668.941	588.050	235.619	(413.570)	(177.951)

b) 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										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	40.415	899.292	939.708	16.346	941.477	957.823	(18.115)	34.349	(128.637)	(94.288)
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	466.752	7.087.993	7.554.745	2.389.991	4.816.146	7.206.137	348.608	112.572	(315.596)	(203.024)

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(10) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

2. El movimiento del ejercicio terminados Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en Otras Reservas	Resultados no realizados	Adiciones	Ajuste Goodwill	Otros Resultados	Saldo de cierre
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos SpA	(18.115)	(79.767)	-	-	706.350	-	-	608.468
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles SpA	348.608	1.255.917	-	-	441.958	-	-	2.046.483
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros SpA	-	(177.951)	-	-	766.001	-	-	588.050
Totales		330.493	998.199	-	-	1.914.309	-	-	3.243.001

b) Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en Otras Reservas	Resultados no realizados	Adiciones	Ajuste Goodwill	Otros Resultados	Saldo de cierre
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos SpA	-	(94.288)	-	-	76.172	-	-	(18.115)
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles SpA	-	(203.024)	-	-	551.632	-	-	348.608
Totales		-	(297.312)	-	-	627.804	-	-	330.493

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el fondo no presenta plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación. Al 31 de diciembre de 2023, la inversión en Inmobiliaria Los Álamos SpA se presentaba como parte integrante de los Otros Pasivos del Fondo, dado a que el valor de su patrimonio a dicha fecha era negativo. Con fecha 21 de agosto de 2024, el Fondo adquirió el 100% de la participación de la Sociedad Los Almendros SpA conforme a lo dispuesto en el respectivo Reglamento Interno.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(11) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen saldos por estos conceptos.

(13) 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.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo posee préstamos.

Rut Sociedades Contraparte	Sociedad contraparte	Tasa	Moneda	31/12/2024		31/12/2023	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
53.336.799-2	Cordada Fondo de Inversión Privado Deuda Garantizada	1,1% mensual	\$	755.500	-	-	-
	Primus Capital S.A.	0,95%	\$	2.669.394			
Total				3.424.894	-	-	-

Conforme a estos préstamos, el fondo incurrió en intereses financieros de M\$ 96.395 durante el ejercicio 2024.

(15) Otros pasivos financieros

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

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

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas (Los Álamos)	80.514	-
Total	80.514	-

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Provisión Comité Vigilancia	206	-
Otros por pagar		
Provisión Auditoria	3.010	2.919
Provisión Servicios DCV	1.819	695
Servicios de B.O.	3.467	1.664
Total	8.502	5.278

(17) Ingresos anticipados

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(18) Otros activos y pasivos

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

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen saldos por este concepto conforme al siguiente detalle:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Intereses Devengados	447.712	64.833
Reajustes Devengados	368.406	50.090
Resultado Realizado Enajenación	123.110	-
Total	939.228	114.923

(20) 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.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	13.517	243.931
Cuotas en Fondos Mutuos	864.361	-
Total	877.878	243.931

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el estado de flujo de efectivo. Respecto a las cuotas de fondos mutuos informadas, estas corresponden a fondos money market de alta liquidez conforme al siguiente detalle:

Fondo Mutuo	Cuotas al 31.12.2024	Valor Cuota	Monto M\$
BICE Liquidez Inversionista Clásica	6.732,5563	4.526,0611	30.472
BICE Tesorería Clásica	203.485,8730	4.098,0191	833.889
Total			864.361

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2024 tienen un valor cuota de \$ 40.278,8756 para la Serie A, \$ 40.253,0061 para la Serie I, \$ 40.238,0744 para la Serie R y \$ 40.356,2628 para la Serie S. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2023 tienen un valor cuota de \$ 33.834,9844 para la Serie A, \$ 34.021,2080 para la Serie I, \$ 33.813,0223 para la Serie R y \$ 34.054,3772 para la Serie S. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
17 de Agosto de 2023	-	-	2.637	2.637
18 de Agosto de 2023	-	-	2.637	2.637
8 de Enero de 2024	-	-	3.492	3.492
12 de Agosto de 2024	-	-	7.677	7.677
13 de Agosto de 2024	-	-	7.677	7.677
18 de Diciembre de 2024	-	-	4.216	4.216
TOTAL	-	-	28.336	28.336

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
17 de Agosto de 2023	-	-	57.538	57.538
18 de Agosto de 2023	-	-	18.776	18.776
4 de Septiembre de 2023	-	-	527	527
28 de Diciembre de 2023	-	-	698	698
29 de Diciembre de 2023	-	-	5.691	5.691
2 de Enero de 2024	-	-	349	349
4 de Enero de 2024	-	-	118	118
5 de Enero de 2024	-	-	349	349
8 de Enero de 2024	-	-	42.965	42.965
9 de Enero de 2024	-	-	698	698
12 de Agosto de 2024	-	-	461	461
13 de Agosto de 2024	-	-	47.067	47.067
14 de Agosto de 2024	-	-	142.382	142.382
16 de Agosto de 2024	-	-	32.241	32.241
19 de Agosto de 2024	-	-	1.535	1.535
11 de Diciembre de 2024	-	-	142	142
12 de Diciembre de 2024	-	-	422	422
13 de Diciembre de 2024	-	-	269	269
16 de Diciembre de 2024	-	-	127	127
17 de Diciembre de 2024	-	-	2.742	2.742
18 de Diciembre de 2024	-	-	57.736	57.736
TOTAL	-	-	412.833	412.833

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

31 de Diciembre de 2024

Serie R

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
17 de Agosto de 2023	-	-	3.164	3.164
21 de Agosto de 2023	-	-	116	116
8 de Enero de 2024	-	-	2.172	2.172
13 de Agosto de 2024	-	-	1.536	1.536
14 de Agosto de 2024	-	-	7.883	7.883
19 de Agosto de 2024	-	-	338	338
17 de Diciembre de 2024	-	-	1.274	1.274
18 de Diciembre de 2024	-	-	1.385	1.385
TOTAL	-	-	17.868	17.868

31 de Diciembre de 2024

Serie S

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
17 de Agosto de 2023	-	-	2.155	2.155
9 de Enero de 2024	-	-	1.427	1.427
14 de Agosto de 2024	-	-	6.066	6.066
18 de Diciembre de 2024	-	-	1.687	1.687
TOTAL	-	-	11.335	11.335

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(22) Cuotas emitidas (continuación)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	5.274	5.274	5.274
Emisiones del Ejercicio	-	23.062	23.062	23.062
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	28.336	28.336	28.336

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	83.230	83.230	83.230
Emisiones del Ejercicio	-	329.603	329.603	329.603
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	412.833	412.833	412.833

31 de Diciembre de 2024

Serie R

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	3.280	3.280	3.280
Emisiones del Ejercicio	-	14.588	14.588	14.588
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	17.868	17.868	17.868

31 de Diciembre de 2024

Serie S

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	2.155	2.155	2.155
Emisiones del Ejercicio	-	9.180	9.180	9.180
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	11.335	11.335	11.335

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	-	-	-
Emisiones del Ejercicio	-	5.274	5.274	5.274
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	5.274	5.274	5.274

31 de Diciembre de 2023

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	-	-	-
Emisiones del Ejercicio	-	83.230	83.230	83.230
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	83.230	83.230	83.230

31 de Diciembre de 2023

Serie R

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	-	-	-
Emisiones del Ejercicio	-	3.280	3.280	3.280
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	3.280	3.280	3.280

31 de Diciembre de 2023

Serie S

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	-	-	-
Emisiones del Ejercicio	-	2.155	2.155	2.155
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	2.155	2.155	2.155

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

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

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

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de Febrero de 2024	412,00	2.525	Definitivo
29 de Abril de 2024	275,56	2.416	Definitivo
9 de Septiembre de 2024	156,76	3.781	Definitivo
29 de Octubre de 2024	150,88	3.639	Definitivo

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de Febrero de 2024	412,00	53.703	Definitivo
29 de Abril de 2024	346,71	44.278	Definitivo
9 de Septiembre de 2024	175,66	61.726	Definitivo
29 de Octubre de 2024	175,98	61.840	Definitivo

31 de Diciembre de 2024

Serie R

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de Febrero de 2024	412,00	2.246	Definitivo
29 de Abril de 2024	245,07	1.336	Definitivo
9 de Septiembre de 2024	149,09	2.267	Definitivo
29 de Octubre de 2024	140,12	2.131	Definitivo

31 de Diciembre de 2024

Serie S

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de Febrero de 2024	412,00	1.476	Definitivo
29 de Abril de 2024	550,00	1.970	Definitivo
9 de Septiembre de 2024	230,73	2.226	Definitivo
29 de Octubre de 2024	247,72	2.390	Definitivo

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	19,0451	19,0451	No aplica
Real	14,6217	14,6217	No aplica

Serie I

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	18,3174	18,3174	No aplica
Real	13,8940	13,8940	No aplica

Serie R

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	19,0017	19,0017	No aplica
Real	14,5783	14,5783	No aplica

Serie S

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	18,5054	18,5054	No aplica
Real	14,0820	14,0820	No aplica

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo no realiza Valorización económico de sus series de cuotas.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de diciembre de 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.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

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

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

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de administración

Las remuneraciones que se establecen en el presente numeral incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la Ley. Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del depósito del presente reglamento interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración a que se refiere el reglamento interno se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente reglamento interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

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

SERIE	Remuneración
R	Remuneración Mensual correspondiente hasta un doceavo del 1,7850% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital pagadas, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.
A	Remuneración Mensual correspondiente hasta un doceavo del 1,6065% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital pagadas, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.
I	Remuneración Mensual correspondiente hasta un doceavo del 1,19% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital pagadas, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.
S	No contempla.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(31) Partes relacionadas, continuación

(a) Remuneración de administración (continuación)

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

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

Pasivo por concepto de remuneración:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	2.515	967
Total	2.515	967

Gasto por concepto de remuneración:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	6.834	1.430
Total	6.834	1.430

(b) Tenencia de cuotas de la Administradora:

La Administradora 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 y 2023.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Liberty Seguros	Banco de Chile	10.000	10.01.2024	10.01.2025

Al 31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	HDI Seguros	Banco de Chile	10.000	08.03.2023	10.01.2024

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene ingresos por dividendos.

(35) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo por este concepto corresponde a lo siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Servicios auditoria	3.842	2.919
Servicios de custodia	9.669	3.118
Servicios de B.O.	20.386	8.233
Gastos de operación Fondo	4.689	435
Total	38.586	14.705

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	33.834,9844	33.834,9844	178.446	2
29-02-2024	33.834,9844	33.834,9844	178.446	2
31-03-2024	35.512,1057	35.512,1057	311.299	2
30-04-2024	35.512,1057	35.512,1057	311.299	2
31-05-2024	35.512,1057	35.512,1057	311.299	2
30-06-2024	34.854,0027	34.854,0027	305.530	2
31-07-2024	34.854,0027	34.854,0027	305.530	2
31-08-2024	34.854,0027	34.854,0027	305.530	2
30-09-2024	36.538,0505	36.538,0505	881.297	2
31-10-2024	36.538,0505	36.538,0505	881.297	2
30-11-2024	36.538,0505	36.538,0505	881.297	2
31-12-2024	40.278,8756	40.278,8756	1.141.342	2

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	34.021,2080	34.021,2080	2.847.387	17
29-02-2024	34.021,2080	34.021,2080	2.847.387	17
31-03-2024	35.387,0398	35.387,0398	4.519.243	17
30-04-2024	35.387,0398	35.387,0398	4.519.243	17
31-05-2024	35.387,0398	35.387,0398	4.519.243	17
30-06-2024	34.696,7536	34.696,7536	4.431.087	17
31-07-2024	34.696,7536	34.696,7536	4.431.087	17
31-08-2024	34.696,7536	34.696,7536	4.431.087	18
30-09-2024	36.491,7939	36.491,7939	12.823.050	17
31-10-2024	36.491,7939	36.491,7939	12.823.050	17
30-11-2024	36.491,7939	36.491,7939	12.823.050	17
31-12-2024	40.253,0061	40.253,0061	16.617.769	17

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

31 de Diciembre de 2024

Serie R

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	33.813,0223	33.813,0223	110.907	5
29-02-2024	33.813,0223	33.813,0223	110.907	5
31-03-2024	35.359,0684	35.359,0684	192.777	5
30-04-2024	35.359,0684	35.359,0684	192.777	5
31-05-2024	35.359,0684	35.359,0684	192.777	5
30-06-2024	34.714,7559	34.714,7559	189.264	5
31-07-2024	34.714,7559	34.714,7559	189.264	5
31-08-2024	34.714,7559	34.714,7559	189.264	6
30-09-2024	36.496,7939	36.496,7939	555.080	6
31-10-2024	36.543,7590	36.543,7590	352.574	1
30-11-2024	36.543,7590	36.543,7590	352.574	1
31-12-2024	40.238,0744	40.238,0744	718.974	6

31 de Diciembre de 2024

Serie S

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	34.054,3772	34.054,3772	73.387	1
29-02-2024	34.054,3772	34.054,3772	73.387	1
31-03-2024	35.663,9831	35.663,9831	127.748	1
30-04-2024	35.663,9832	35.663,9832	127.748	1
31-05-2024	35.663,9832	35.663,9832	127.748	1
30-06-2024	34.881,7461	34.881,7461	124.946	1
31-07-2024	34.881,7461	34.881,7461	124.946	1
31-08-2024	34.881,7461	34.881,7461	124.946	1
30-09-2024	36.568,1692	36.568,1692	352.809	1
31-10-2024	36.543,7590	36.543,7590	352.574	1
30-11-2024	36.543,7590	36.543,7590	352.574	1
31-12-2024	40.356,2628	40.356,2628	457.437	1

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-08-2023	36.065,2400	36.065,2400	95.104	2
30-09-2023	35.161,8828	35.161,8828	92.722	2
31-10-2023	35.161,8828	35.161,8828	92.722	2
30-11-2023	35.161,8828	35.161,8828	92.722	2
31-12-2023	33.834,9844	33.834,9844	178.446	2

31 de Diciembre de 2023

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-08-2023	36.065,2400	36.065,2400	2.847.387	16
30-09-2023	35.202,9810	35.202,9810	2.797.863	17
31-10-2023	35.202,9810	35.202,9810	2.797.863	17
30-11-2023	35.202,9810	35.202,9810	2.797.863	17
31-12-2023	34.021,2080	34.021,2080	2.831.585	17

31 de Diciembre de 2023

Serie R

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-08-2023	36.065,2400	36.065,2400	118.294	5
30-09-2023	35.176,7936	35.176,7936	115.380	5
31-10-2023	35.176,7936	35.176,7936	115.380	5
30-11-2023	35.176,7936	35.176,7936	115.380	5
31-12-2023	33.813,0223	33.813,0223	110.907	5

31 de Diciembre de 2023

Serie S

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-08-2023	36.065,2400	36.065,2400	77.721	1
30-09-2023	35.254,9086	35.254,9086	75.974	1
31-10-2023	35.254,9086	35.254,9086	75.974	1
30-11-2023	35.254,9086	35.254,9086	75.974	1
31-12-2023	34.054,3772	34.054,3772	73.387	1

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

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

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 31 de diciembre de 2024

31/12/2024		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
RUT	Sociedad			%	Derecho a Votos										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	619.098	9.952.721	10.571.819	3.449.518	6.513.833	9.963.351	608.468	7.654	-	7.654
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	4.049.470	12.876.518	16.925.988	4.343.570	10.535.935	14.879.505	2.046.483	2.718.473	(1.462.556)	1.255.917
76.711.095-2	Inmobiliaria Los almendros Spa	Pesos	Chile	100%	100%	925.455	10.331.536	11.256.991	10.659.962	8.979	10.668.941	588.050	-	1	1

Al 31 de diciembre de 2023

31/12/2023		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
RUT	Sociedad			%	Derecho a Votos										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	40.415	899.292	939.708	16.346	941.477	957.823	(18.115)	34.349	(128.637)	(94.288)
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	466.752	7.087.993	7.554.745	2.389.991	4.816.146	7.206.137	348.608	112.572	(315.596)	(203.024)

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

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

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene gravámenes y prohibiciones.

b) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene juicios ni contingencias.

c) Operaciones discontinuas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen otros ingresos.

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Fluctuación valor cuota fondos mutuos	26.104	-
Total	26.104	-

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen gastos por remuneración comité de vigilancia:

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Remuneración del Comité de Vigilancia	2.806	-
Total	2.806	-

(40) Otros gastos de operación

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Comisiones bancarias	803	135
Total	803	135

(41) Sanciones

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

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

(42) Hechos relevantes

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

(43) Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2025, se suscribió Póliza de Garantía Nro 12009406, en cumplimiento a lo dispuesto en la ley N° 20.712 de Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales. Dicha póliza es por un monto de UF 10.000 y rige a contar del 10 de enero de 2025 hasta el 10 de enero de 2026.

Para el período 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 segmentos

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(a) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional	Extranjero	Monto Total	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	18.170.041	-	18.170.041	81,2198
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	3.243.001	-	3.243.001	14,4962
TOTAL	21.413.042	-	21.413.042	95,7160

(b) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	149.213	-
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 (+)	123.109	-
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 -)	26.104	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	-	(297.312)
Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)	-	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-	-
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	-	(297.312)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	1.814.318	114.923
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 (+)	368.406	50.090
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	447.713	64.833
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 (+)	998.199	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(145.424)	(16.270)
Costos Financieros (-)	(96.395)	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(6.834)	(1.430)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(2.806)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(38.586)	(14.705)
Otros gastos (-)	(803)	(135)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	1.818.107	(198.659)

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros, continuación
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	3.789	(313.582)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	149.213	-
Pérdida no realizada de inversiones (-)	-	(297.312)
Gastos del ejercicio (-)	(145.424)	(16.270)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	(249.950)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	(313.582)	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	(313.582)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	(313.582)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)	(559.743)	(313.582)