

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE
INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS
FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN**

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

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

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Aportantes de:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)**, 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 los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en el informe de los otros auditores, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)** al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Instrucciones y Normas de Preparación y Presentación de Información Financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2.1.

No auditamos los estados financieros de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, inversión reflejada en los estados financieros bajo el método de la participación, los cuales representan un activo de M\$9.639.004 y M\$8.379.997 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, y una utilidad neta devengada de M\$1.259.007 al 31 de diciembre de 2024, y una pérdida neta devengada de M\$3.271.951 al 31 de diciembre de 2023. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)** 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.

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

Énfasis en un asunto – Consolidación

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Duración del Fondo

Como se describe en Nota 1 a los estados financieros adjuntos, el plazo de duración del Fondo es hasta el 30 de abril de 2024. Con fecha 28 de junio de 2024 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se acordó que el plazo de liquidación del Fondo será de tres años a partir del 30 de abril de 2024. 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 (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria 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 Administradora de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Instrucciones y Normas de Preparación y Presentación de Información Financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2.1. 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 Administradora de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable 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 Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)**. 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 Administradora de **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)**, 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 Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (En Liquidación)** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

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



Santiago, Chile
28 de marzo de 2025

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	202.940	91.758
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	4.497.691	2.119.134
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		4.700.631	2.210.892
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	56.608.230	53.476.696
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	31.112.280	27.504.484
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		87.720.510	80.981.180
TOTAL ACTIVO (+)		92.421.141	83.192.072

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	31	21.376	81.205
Otros documentos y cuentas por pagar	16	449.584	218.660
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		470.960	299.865
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	9.332.239	7.597.296
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		9.332.239	7.597.296
PATRIMONIO NETO			
Aportes		75.294.558	75.294.558
Otras reservas		(535.083)	353
Resultados acumulados		-	13.853.629
Resultado del ejercicio		7.858.467	(13.125.249)
Dividendos provisorios		-	(728.380)
TOTAL PATRIMONIO NETO		82.617.942	75.294.911
TOTAL PASIVO		92.421.141	83.192.072

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	19	5.094.260	5.478.990
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	3.179.811	(18.074.640)
Otros (+ ó -)	38	5.087	11.665
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		8.279.158	(12.583.985)
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	39	(5.637)	(5.433)
Comisión de administración (-)	31	(353.963)	(481.144)
Honorarios por custodia y administración (-)		(60.601)	(53.961)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(490)	(726)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(420.691)	(541.264)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		7.858.467	(13.125.249)
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		7.858.467	(13.125.249)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		7.858.467	(13.125.249)
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 -)		7.858.467	(13.125.249)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023

31 de Diciembre de 2024	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio (+ ó -)	75.294.558	-	-	-	353	353	13.853.629	(13.125.249)	(728.380)	75.294.911
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(13.853.629)	13.125.249	728.380	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	75.294.558	-	-	-	353	353	-	-	-	75.294.911
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	7.858.467	-	7.858.467
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	(535.436)	(535.436)	-	-	-	(535.436)
TOTALES (+ Ó -)	75.294.558	-	-	-	(535.083)	(535.083)	-	7.858.467	-	82.617.942
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 -)	76.025.566	-	-	-	353	353	5.000.076	11.744.831	(2.891.278)	89.879.548
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	8.853.553	(11.744.831)	2.891.278	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	76.025.566	-	-	-	353	353	13.853.629	-	-	89.879.548
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(731.008)	-	-	-	-	-	-	-	-	(731.008)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(728.380)	(728.380)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	(13.125.249)	-	(13.125.249)
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	75.294.558	-	-	-	353	353	13.853.629	(13.125.249)	(728.380)	75.294.911

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	(7.097)
Venta de activos financieros (+)		366.442	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		60.021	2.444.900
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		405.078	594.188
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	430.000
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(394.755)	(499.577)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		436.786	2.962.414
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 (+)		238.000	-
Pago de préstamos (-)		(435.008)	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		-	(731.008)
Repartos de dividendos (-)		-	(728.380)
Otros (+ ó -)		(128.596)	(1.529.312)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		(325.604)	(2.988.700)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		111.182	(26.286)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		91.758	118.044
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	202.940	91.758

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

ÍNDICE

(1)	Información general	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos.....	15
(3)	Cambios Contables.....	28
(4)	Políticas de inversión del Fondo	28
(5)	Administración de riesgos del Fondo	29
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	36
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	36
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	36
(9)	Activos financieros a costo amortizado.....	37
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación	40
(11)	Propiedades de inversión	44
(12)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.....	44
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	44
(14)	Préstamos.....	44
(15)	Otros pasivos financieros	44
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	44
(17)	Ingresos anticipados.....	45
(18)	Otros activos y otros pasivos.....	45
(19)	Intereses y reajustes.....	45
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	45
(21)	Efectivo y efectivo equivalente.....	46
(22)	Cuotas emitidas.....	47
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	50
(24)	Rentabilidad del Fondo	52
(25)	Valor económico de la cuota	53
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	53
(27)	Excesos de inversión.....	53
(28)	Gravámenes y prohibiciones	53
(29)	Otras garantías	53
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	53
(31)	Partes relacionadas	54
(32)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	57
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	57
(34)	Ingresos por dividendos	57
(35)	Otros gastos de operación	57
(36)	Información estadística	58
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	60
(38)	Otros Ingresos	62
(39)	Remuneración del comité de vigilancia.....	62
(40)	Sanciones	62
(41)	Hechos relevantes.....	63
(42)	Hechos posteriores	64
(43)	Información por segmento.....	64
(A)	Resumen de la cartera de inversiones.....	65
(B)	Estados de resultado devengado y realizado	66
(C)	Estados de utilidad para la distribución de dividendos	67

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias en Liquidación, 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 10 de mayo de 2017 fue depositado el Reglamento Interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 20 de octubre de 2017 dicho Reglamento Interno fue modificado, luego con fecha 4 de enero de 2018 fue modificado por segunda vez, y por último con fecha 3 de mayo de 2019 se modificó por tercera vez. Todas las modificaciones realizadas se detallan más adelante.

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos que permite su respectivo Reglamento Interno, en todo tipo de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 2 de junio de 2017, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.

El Fondo originalmente tenía un plazo de duración hasta el día 30 de abril de 2024, el cual no fue prorrogado por parte de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, encontrándose actualmente en proceso de Liquidación.

Con fecha 5 de enero de 2018, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) En el objeto del Fondo, se reemplazó la mención a “negocios inmobiliarios destinados a la renta principalmente en Chile” por la frase “bienes raíces nacionales no habitacionales para renta”.
- 2) Se modificó la redacción de los instrumentos de inversión relacionados con el objeto del Fondo, para ajustarlos a la modificación del mismo.
- 3) Se aumentó el límite mínimo de inversión en instrumentos relacionados al giro señalado en el objeto del Fondo, desde el 70% al 95%, y se ajustaron todos los límites necesarios para materializar este aumento.
- 4) Se disminuyó el límite máximo de inversión en cuotas de Fondos de inversión administrados por la Sociedad o sus personas relacionadas cuyo objeto sea la inversión en instrumentos relacionados con el objeto del Fondo, desde un 90% a un 80%, con el objeto de mantener el límite en línea con lo mencionado en el número 3 anterior.
- 5) Se eliminó “caja y bancos” como instrumento de inversión del Fondo.
- 6) En la sección II.Dos. Política de Inversiones 2.3, se agregó la siguiente frase final: “sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrá exceder el 2%”.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(1) Información general (continuación)

- 7) Se modificó el procedimiento de canje voluntario de cuotas en los siguientes puntos: (i) se incorporó un pre requisito que deben cumplir los partícipes, que consiste en que para solicitar el canje de cuotas, deben tenerlas inscritas a su nombre en el registro de aportantes del Fondo; (ii) se modificó el plazo del canje, estableciendo que se hará trimestralmente, por lo que las solicitudes se considerarán hasta el último día hábil bursátil del trimestre en curso; (iii) se reemplazó el valor cuota que se utiliza para el canje, señalándose que se utilizará el valor cuota publicado en los estados financieros trimestrales del Fondo.
- 8) Se eliminó el canje de cuotas por incumplimiento de requisitos.
- 9) Se modificó la periodicidad con que se calcula el valor contable del Fondo, desde un cálculo mensual a uno trimestral.
- 10) En la sección VII. Uno. Aporte y Rescate de Cuotas. 1.2. Conversión de Aportes, se reemplazó el primer párrafo por el siguiente: “Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor, calculado a la fecha de recepción del aporte: una Unidad de Fomento según su valor al día de la primera cuota colocada del Fondo, más un incremento correspondiente a una tasa interna de retorno del 6% real anual desde la misma fecha, considerando los dividendos distribuidos entre dicha fecha y la fecha del aporte que se convierte para la serie de que se trate. Lo anterior, salvo en el caso en que el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el número 5.2 del número CINCO siguiente fuere superior, en cuyo caso se utilizará este último.”
- 11) Se reemplazó el valor cuota inicial de la serie WM por el siguiente: “Una Unidad de Fomento, según su valor al día de la primera cuota colocada del Fondo, más un incremento correspondiente a una tasa interna de retorno del 6% real anual desde la misma fecha, considerando los dividendos distribuidos a la serie A entre dicha fecha y la fecha del aporte que se convierte.
- 12) Se eliminó la palabra “colocador” para referirse al agente mencionado en la sección sobre aporte y rescate de cuotas.

Con fecha 14 de mayo de 2018, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 10 de mayo de 2018 y según lo establecido en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión, entrará en vigencia a partir del décimo día hábil siguiente al depósito. El texto original del Reglamento fue depositado con fecha 10 de mayo de 2017. La asamblea referida en el párrafo anterior aprobó la modificación que se indica a continuación: En la sección IX. Otra información relevante. Diez. Publicaciones., se reemplazó al diario “El Pulso” por “El Mostrador” como el diario en el que se harán las publicaciones.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(1) Información general (continuación)

Con fecha 3 de mayo de 2019, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 29 de abril de 2019 y según lo establecido en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión, entrará en vigencia a partir del décimo día hábil siguiente al depósito. Las modificaciones al Reglamento Interno del Fondo acordadas por la asamblea extraordinaria de aportantes celebrada el día 29 de abril, son las siguientes: Se acordó una modificación de los requisitos de incorporación a la Serie I a fin de que los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores, puedan ingresar a la Serie I, mediante la suscripción de cuotas de dicha Serie, sin necesidad de cumplir con los requisitos de incorporación a dicha Serie, según se contempla en el reglamento interno. Se dejó constancia de que el término “control” debe entenderse en los términos del Artículo 97 de la ley 18.045.

En virtud de la modificación referida en el párrafo anterior, se agregó un numeral “(ii)” a los requisitos de incorporación a la Serie I a que se refiere el número Uno del Título VI del reglamento interno, que establece lo siguiente:

“(ii) Asimismo, podrán optar a esta Serie I, sin necesidad de cumplir con los requisitos señalados en el numeral (i) anterior, los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores. El “control” se entenderá en los términos del Artículo 97 de la Ley 18.045.”

Con fecha 30 de abril de 2020, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 29 de abril de 2020, y en la cual se acordó una modificación de los requisitos de incorporación a la Serie I a fin de que los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores, puedan ingresar a la Serie I, mediante la suscripción de cuotas de dicha Serie, sin necesidad de cumplir con los requisitos de incorporación a dicha Serie, según se contempla en el reglamento interno. Se dejó constancia de que el término “control” debe entenderse en los términos del Artículo 97 de la ley 18.045. En virtud de la modificación referida en el párrafo anterior, se agregó un numeral “(ii)” a los requisitos de incorporación a la Serie I a que se refiere el número Uno del Título VI del reglamento interno, que establece lo siguiente: “(ii) Asimismo, podrán optar a esta Serie I, sin necesidad de cumplir con los requisitos señalados en el numeral (i) anterior, los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores. El “control” se entenderá en los términos del Artículo 97 de la Ley 18.045.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(1) Información general (continuación)

Con fecha 14 de agosto de 2020, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 14 de agosto de 2020, las que comenzarán a regir en el plazo de 30 días corridos siguientes al día del depósito del texto refundido del Reglamento Interno. La Asamblea de Aportantes acordó introducir las siguientes modificaciones al Reglamento Interno del Fondo:

1.- Se acordó modificar el primer párrafo del Título IV del Reglamento Interno del Fondo referido a la política de endeudamiento, a fin de permitir que el Fondo obtenga endeudamiento de las sociedades en las cuales invierte.

2.- Se acordó modificar el numeral 2.1 del número Dos del Título VI del Reglamento Interno, incorporándose, para cada una de las Series de Cuotas que contempla el Fondo, una precisión que indica que las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual que corresponde a la Administradora, serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo;

3.- Se eliminó la disposición transitoria por haber perdido vigencia y actualidad.

Con fecha 10 de marzo de 2021, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro Público de depósito de Reglamentos Internos” que lleva la Comisión para el Mercado Financiero. El texto refundido contiene las modificaciones al Reglamento Interno acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada ese mismo día, las que comenzarán a regir a partir del décimo día hábil siguiente al depósito del texto refundido del Reglamento Interno. La Asamblea de Aportantes acordó modificar el numeral 5.4 del Número Cinco del Título VII del Reglamento Interno del Fondo a fin de aumentar a dos el número de terceros independientes a quienes debe encargarse la valorización anual de los activos del Fondo. De esta forma, se reemplazó el numeral 5.4 referido por el siguiente:

“5.4 El Fondo valorizará sus activos de conformidad a las normas impartidas por la Comisión. Cuando la Administradora determine que el valor de algún activo del Fondo excede su valor realizable o recuperable, se procederá a efectuar la cuantificación de los deterioros correspondientes y presentar dichos activos como deteriorados en los estados financieros, conforme a normas aplicables al efecto. Adicionalmente, se encargará anualmente una valorización de los activos del Fondo a dos valorizadores independientes designados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, las cuales serán incluidas como nota a los estados financieros anuales, y serán revisadas trimestralmente por la Administradora. Lo anterior, en la medida que las normas de la Comisión lo permitan. La valorización de los activos del Fondo que lleven a cabo los dos valorizadores independientes deberá llevarse a cabo en cumplimiento con la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero y por la Superintendencia de Pensiones, en lo que resulte aplicable.”

Con fecha 8 de enero de 2024, se depositó modificación al Reglamento Interno del Fondo en el “Registro Público de depósito de Reglamentos Internos” que lleva la Comisión para el Mercado Financiero. El texto refundido contiene las modificaciones al Reglamento Interno acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 5 de diciembre de 2023, la que comenzará a regir a partir del décimo día hábil siguiente al depósito del texto refundido del Reglamento Interno.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(1) Información general (continuación)

La Asamblea de Aportantes acordó agregar un número ONCE al Título IX del Reglamento Interno referido a los beneficios en favor de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile que contempla la Ley 20.712, según se indica:

BENEFICIO EN FAVOR DE LA JUNTA NACIONAL DE CUERPOS DE BOMBEROS DE CHILE

- En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 26 bis de la ley 20.712, los dineros obtenidos producto de la liquidación del Fondo que no hayan sido cobrados por los Partícipes dentro del plazo de cinco años contado desde la liquidación del Fondo, serán entregados a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, para su posterior distribución a los Cuerpos de Bomberos de Chile. Para tal efecto y una vez transcurrido un año desde que los dineros no hubieren sido cobrados por los Partícipes, la Administradora procederá a mantener dichos dineros en depósitos a plazo reajustables para su posterior entrega, con sus respectivos reajustes e intereses, si los hubiere, a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.
- En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 38 bis de la ley 20.712, las cuotas de partícipes fallecidos que no hayan sido registradas a nombre de los respectivos herederos o legatarios dentro del plazo de 10 años contado desde el fallecimiento del partícipe respectivo, serán liquidadas por la Administradora en cumplimiento con las 2 disposiciones del Reglamento Interno del Fondo. La Administradora entregará los dineros provenientes de la liquidación de dichas cuotas a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile para su posterior distribución a los Cuerpos de Bomberos del país.
- En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 80 bis de la ley 20.712, los dividendos y demás beneficios en efectivo no cobrados por los respectivos partícipes dentro del plazo de cinco años contado desde la fecha de pago determinada por la Administradora, serán entregados a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile para su posterior distribución a los Cuerpos de Bomberos del país. Para tal efecto y una vez transcurrido el plazo de un año contado desde que los dineros no hubieren sido cobrados por los respectivos partícipes, la Administradora mantendrá dichos dineros no cobrados en depósitos a plazo reajustables, debiendo entregar dichos dineros, con sus respectivos reajustes e intereses, a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.”

Con fecha 05 de noviembre del 2024, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, el cual contiene las siguientes modificaciones:

1.- Se acordó un aumento del límite de endeudamiento del Fondo, desde un 200% a un 250% del patrimonio del Fondo, por el período de tiempo que transcurra hasta la celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo que deberá tener lugar durante los primeros cinco meses del año 2025, plazo durante el cual el Fondo, ya sea directamente o a través de sociedades en las cuales participa, no podrá, bajo ninguna circunstancia, aumentar sus pasivos con instituciones financieras. Para este efecto, se agrega un número TRES a la Disposición Transitoria y se hace referencia a la misma en el Título IV del reglamento interno, referido a la política de endeudamiento.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

2.- Se acordó modificar la Disposición Transitoria del Reglamento Interno del Fondo en los siguientes aspectos:

2.1.- Se ajustó el mecanismo de “catch up” contemplado en el número 2 del literal /ii/ del numeral 1.4 del número UNO de la Disposición Transitoria estableciendo al efecto que una vez alcanzada la rentabilidad positiva por parte del Fondo, los recursos disponibles se utilizarán en un 80% a repartir a los aportantes y en un 20% a recuperar el descuento que en la misma Disposición Transitoria se acordó para la remuneración de la Administradora en su calidad de Liquidador del Fondo.

2.2.- Se aprobó un mecanismo de sustitución del Liquidador del Fondo para el caso de incumplimiento grave y comprobado de sus funciones y obligaciones estableciéndose al efecto que dicha sustitución podrá adoptarse con la mayoría simple (50%+1) de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo. A su vez, se acordó que la Administradora estará obligada a citar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes para efectos de sustituir al liquidador del Fondo en caso de incumplimiento grave y comprobado de sus funciones a solicitud del comité de vigilancia o de aportantes que representen al menos un 10% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

Los acuerdos referidos en este número 2.2 quedarán reflejados en el número DOS de la Disposición Transitoria del reglamento interno del Fondo.

Los presentes Estados Financieros fueron aprobados por el directorio de la Sociedad Administradora el día 28 de marzo de 2025.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas e Interpretaciones Impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2024 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Con fecha 11 de mayo de 2017, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión en Liquidación adquirió el 28,28% Inmosa S.A. Con fecha 2 de agosto de 2017, el Fondo adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Machalí Ltda. Con fecha 7 de diciembre de 2017, el Fondo adquirió el 100,00% de Inmobiliaria VC SpA. Con fecha 15 de diciembre de 2017, el Fondo adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Chañarillo Ltda. Con fecha 30 de diciembre de 2019, el Fondo adquirió el 80,00% de Power Center Curicó SpA. Además, tiene la capacidad de influir en las decisiones de las sociedades y por lo tanto posee el control sobre las mismas, según se indica en Nota 10.

2.2 Bases de medición

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

2.3 Período cubierto

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

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, fueron preparados por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

Moneda	Al 31/12/2024	Al 31/12/2023
Unidad de fomento	38.416,69	36.789,36

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el ejercicio 2024

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1 El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"</u> sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos"</u> sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sostenibilidad.</u> <u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u> Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

La administración del Fondo estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tuvo un impacto significativo en los estados financieros en el período de su primera aplicación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

a) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”.</u> Ausencia de convertibilidad Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad	2023	1 de enero de 2025
<u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”,</u> derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”.</u> Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”.</u> El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
<u>IFRS 9 “Instrumentos financieros”.</u> El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

La administración del Fondo estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período de su primera aplicación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

Estas inversiones se registran a su valor de costo amortizado más intereses y reajustes devengados, menos las provisiones por deterioro constituidas cuando su monto registrado es superior al monto estimado de recuperación. La Administración evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.11.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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 período en el cual surgen.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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 Clasificación, continuación

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

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

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones 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 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 el Fondo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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

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

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

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

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

La inversión del Fondo en subsidiarias 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 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).

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.2 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control ni influencia significativa, deberán ser valorizadas y clasificadas al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 39 y NIIF 9. En tal caso, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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, se estima que no existe pérdida esperada por esos pagarés.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.11.2 Activos no financieros

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando la tasa de descuentos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libro de un activo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

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

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas. El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de sus aportes, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo.

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.15 Tributación

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

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

El Fondo no presenta información por segmentos dado que la información financiera que es utilizada por la Administradora para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo, ya que toda la línea de negocios del Fondo corresponde a inversiones en proyectos inmobiliarios, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados.

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.19 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero, el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir, al menos el 30%, de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se entiende por “beneficios netos” la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de las pérdidas y gastos devengados durante el mismo período. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

(4) Políticas de inversión del Fondo

Las inversiones del Fondo se realizarán en el mercado chileno, por lo que ellas estarán denominadas en 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 mediano o largo plazo. El Directorio de la Administradora definirá el criterio general que permitirá establecer las características que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual el Fondo pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que su Reglamento Interno establece al respecto, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de directorio.

El Fondo deberá mantener invertido indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno, al menos un 95% de sus activos en todo tipo de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta principalmente en Chile. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en la sección TRES de su Reglamento Interno, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 2%:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(4) Políticas de inversión del Fondo (Continuación)

i) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, 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 Superintendencia; y (b) se dedique al giro inmobiliario principalmente en Chile.

ii) Cuotas de Fondos de inversión administrados por personas no relacionadas a la Administradora, cuyo objetivo sea la inversión indirecta en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta y tengan al menos el 95% de su activo invertido en títulos cuyos flujos dependan de ese giro.

iii) Cuotas de Fondos de inversión administrados por la Administradora o por personas relacionadas, y cuyo objetivo sea la inversión indirecta en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta, y tengan al menos el 95% de su activo invertido en títulos cuyos flujos dependan de ese giro.

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

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente. El Fondo está expuesto a tres tipos de riesgos financieros; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

Ítem	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	CLP	31.112.280	27.504.484

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

Riesgo de precios

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierten los Vehículos están sujetos a variaciones por dinámicas propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos de los Vehículos. Como forma de mitigar este riesgo, el Fondo apunta a diversificar la ubicación geográfica y de sub-mercados de sus activos inmobiliarios, así como las clases de activo inmobiliarios en que invierte, pudiendo distinguir entre oficinas, residencias de adulto mayor, centros comerciales, bodegas y estacionamientos. Al mismo tiempo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo de largo plazo, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación. Por último, el Fondo cuenta con una diversificación de arrendatarios en cuanto a sus actividades económicas.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de los eventuales efectos que una fluctuación en las tasas de interés podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros. Respecto a lo primero, los activos en los que invierte el Fondo no se encuentran expuestos a pérdidas producto de la variación en las tasas de interés del mercado. A su vez, los activos líquidos del Fondo están indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés. Respecto a lo segundo, el Fondo procura mantener un equilibrio entre deudas de largo plazo y contratos de leasing a tasa fija sobre la UF, junto con obligaciones de menor duración. En general, podemos decir que estos riesgos se encuentran acotados considerando, entre otros factores, la buena calidad de los activos, su excelente ubicación, su diversificación geográfica y de actividad, y el plazo promedio de los contratos de arriendo. Adicionalmente se contratan seguros contra incendio, sismos, responsabilidad civil y otro tipo de desastres naturales que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)**ii. Riesgo de crédito**

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado manteniendo contratos con contrapartes de buena calidad crediticia y que a su vez están atomizados con respecto al total de ingresos. En efecto, el Fondo cuenta actualmente con más de 100 contratos de arriendo y los arrendatarios se encuentran bien distribuidos en rubros de la economía. En las sociedades en que participa el Fondo, se realizan parte importante de los aportes a través de deuda (pagarés). 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. 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.

El Fondo mantiene préstamos entregados a sus sociedades subsidiarias de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Inmobiliaria VC SpA	Pesos	18.374.027	16.755.574
Viña Centro SpA	Pesos	12.277.674	12.779.662
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda	Pesos	13.995.240	12.865.155
Power Center Curicó SpA	Pesos	8.729.698	8.046.938
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	1.272.693	1.218.782
Inmobiliaria Machalí Ltda.	Pesos	1.958.898	1.810.585
Total	Pesos	56.608.230	53.476.696

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	56.608.230	53.476.696
Total	Pesos	56.608.230	53.476.696

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo establece, a través de su Reglamento Interno, una política de liquidez mediante la cual se define que el monto mínimo de instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por este, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, deberá representar a lo menos un 1% del activo del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Adicionalmente, a través de las siguientes actividades se monitorea de manera trimestral el cumplimiento con los indicadores de liquidez definidos para el Fondo:

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

31 de Diciembre de 2024

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	31.112.280	31.112.280
Otros documentos y cuentas por cobrar	4.497.691	-	-	-	-	4.497.691
Efectivo o Efectivo Equivalente	202.940	-	-	-	-	202.940
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	56.608.230	56.608.230
TOTAL	4.700.631	-	-	-	87.720.510	92.421.141
% del total de activos financieros	5,09	-	-	-	94,91	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	-	-	-	-	27.504.484	27.504.484
Otros documentos y cuentas por cobrar	2.119.134	-	-	-	-	2.119.134
Efectivo o Efectivo Equivalente	91.758	-	-	-	-	91.758
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	53.476.696	53.476.696
TOTAL	2.210.892	-	-	-	80.981.180	83.192.072
% del total de activos financieros	2,66	-	-	-	97,34	100

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

31 de Diciembre de 2024

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	21.376	-	-	-	-	21.376
Otros documentos y cuentas por pagar	449.584	-	-	-	-	449.584
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	470.960	-	-	-	-	470.960
% 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\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	81.205	-	-	-	-	81.205
Otros documentos y cuentas por pagar	218.660	-	-	-	-	218.660
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	299.865	-	-	-	-	299.865
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos, tales como derivados y títulos de negociación, se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

La clasificación de mediciones a valor razonable de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los datos utilizados para la medición, clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera de acuerdo a los siguientes niveles:

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

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

Nivel 3: Datos de precios para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Los instrumentos clasificados en nivel 3 corresponde a instrumentos con baja liquidez, los precios son manejados por modelos externos a la Administradora razón por lo cual no se realizó la sensibilización de estas. La política de valorización de Toesca establece que para la obtención del valor razonable de los activos del Fondo, estos se llevan a valor de mercado a través de tasaciones realizadas a los activos inmobiliarios de sus vehículos de inversión (realizadas por tasadores autorizados y auditados) con una periodicidad anual.

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

- Medición de valor razonable (nota 5.c).
- Moneda funcional (nota 2.4).

(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 otros resultados integrales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(9) Activos financieros a costo amortizado

Corresponde a pagarés suscritos entre el Fondo y sus entidades subsidiarias, de acuerdo a lo detallado en Nota 5) Riesgo de Crédito. La composición del rubro es la siguiente:

(a) Activos	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Títulos de renta variable:		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	56.608.230	53.476.696
Total activos financieros a costo amortizado	56.608.230	53.476.696

(b) Efecto en resultados

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	594.726	2.377.906
Resultados no realizados	4.499.534	3.101.084
Total (pérdidas) / ganancias	5.094.260	5.478.990
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	5.094.260	5.478.990

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

	31/12/2024				31/12/2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	56.608.230	-	56.608.230	62,2503	53.476.696	-	53.476.696	64,2810
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	56.608.230	-	56.608.230	62,2503	53.476.696	-	53.476.696	64,2810

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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:**

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 1 de enero	53.476.696	50.860.940
Intereses y reajustes	5.094.260	5.478.990
Aumento (disminución)	-	-
Compras	-	115.143
Ventas	(1.368.000)	(2.239.616)
Intereses percibidos	(594.726)	(738.761)
Total (pérdidas) / ganancias	56.608.230	53.476.696

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 592 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2024

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	43,00	43,00	2.785.203	88.527.875	91.313.078	50.405.153	16.934.028	67.339.181	23.973.897	2.616.874	(995.577)	1.621.297
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	1.098.605	8.724.314	9.822.919	181.686	7.047.477	7.229.163	2.593.755	996.951	(674.293)	322.658
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100,00	100,00	4.323	23.186.562	23.190.885	3.640	25.505.572	25.509.212	(2.318.327)	1.748.464	(1.503.528)	244.936
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100,00	100,00	327.773	29.810.282	30.138.055	149.141	36.327.543	36.476.684	(6.338.629)	1.715.221	(2.763.202)	(1.047.981)
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	9.906	43.966.936	43.976.842	376.863	23.468.655	23.845.518	20.131.324	2.191.275	(101.956)	2.089.319
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	48.923	59.376.242	59.425.165	132.065	22.482.249	22.614.313	36.810.852	9.028.133	(150.545)	8.877.588
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	2.334.225	24.456.738	26.790.963	992.740	28.236.855	29.229.595	(2.438.632)	1.517.161	(2.012.737)	(495.576)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación (Continuación)

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas (continuación)

31/12/2023

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	43,00	43,00	9.357.566	82.341.169	91.698.735	5.272.531	63.824.499	69.097.030	22.601.705	1.810.004	(790.659)	1.019.345
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	886.077	8.722.992	9.609.069	1.458.327	5.879.644	7.337.971	2.271.098	942.788	(1.028.380)	(85.592)
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100,00	100,00	337.362	20.714.629	21.051.991	3.302	23.611.951	23.615.253	(2.563.262)	56.768	(6.365.947)	(6.309.179)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100,00	100,00	243.918	29.555.290	29.799.208	112.727	34.690.716	34.803.443	(5.004.235)	1.355.510	(6.311.536)	(4.956.026)
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	3.976	43.459.223	43.463.200	290.229	23.137.218	23.427.447	20.035.753	(12.541.216)	(93.692)	(12.634.908)
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	299.106	54.206.300	54.505.406	222.539	26.349.604	26.572.143	27.933.263	(10.392.054)	(514.427)	(10.906.481)
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	2.058.289	23.733.968	25.792.257	957.277	26.778.036	27.735.313	(1.943.056)	1.212.746	(2.391.994)	(1.179.248)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación (Continuación)

(b) El movimiento al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31/12/2024									
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Dividendos	Otros Movimientos	Saldo de cierre
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	9.718.353	697.157	-	-	-	(107.115)	-	10.308.395
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Ltda.	2.729.340	322.625	-	-	-	-	-	3.051.965
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	6.676.794	696.252	-	-	-	(297.963)	(366.442)	6.708.642
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	8.379.997	2.663.281	-	-	-	-	-	11.043.278
	Totales	27.504.484	4.379.316	-	-	-	(405.078)	(366.442)	31.112.280
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	(4.763.304)	(1.047.980)	(527.343)	-	-	-	-	(6.338.627)
76.820.701-1	Inmobiliaria VC SpA	(2.555.169)	244.936	(8.093)	-	-	-	-	(2.318.326)
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA (*)	(278.823)	(396.463)	-	-	-	-	-	(675.286)
		(7.597.296)	(1.199.505)	(535.436)	-	-			(9.332.239)

(*) Respecto a las Sociedades “Inmobiliaria Chañarcillo Ltda”, “Inmobiliaria VC SpA” y “Power Center Curicó SpA”, al 31 de diciembre de 2024, presentan un patrimonio negativo, por lo tanto, el valor patrimonial proporcional al cierre equivalente a M\$ (6.338.627), M\$ (2.318.326) y M\$ (675.286), respectivamente, se registraron en el rubro Otros Pasivos no corrientes.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta la plusvalía asociada a las inversiones valorizadas por el método de participación de Inmobiliaria Machalí Ltda, por un monto de M\$451.385 y Power Center Curicó SpA por un monto de M\$ 1.272.792, con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido de dicha sociedad, a la fecha de adquisición correspondiente.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación (Continuación)

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

31/12/2023									
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Dividendos	Otros Movimientos	Saldo de cierre
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	8.776.405	1.174.661	-	-	7.097	(239.810)	-	9.718.353
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Ltda.	2.814.924	(85.584)	-	-	-	-	-	2.729.340
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	11.405.947	(4.210.506)	-	-	-	(518.647)	-	6.676.794
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	11.651.948	(3.271.951)	-	-	-	-	-	8.379.997
	Totales	34.649.224	(6.393.380)	-	-	7.097	(758.457)	-	27.504.484
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	(334.620)	(4.428.684)	-	-	-	-	-	(4.763.304)
76.820.701-1	Inmobiliaria VC SpA	3.754.010	(6.309.179)	-	-	-	-	-	(2.555.169)
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA (*)	664.574	(943.397)	-	-	-	-	-	(278.823)
		4.083.964	(11.681.260)	-	-	-			(7.597.296)

(*) Respecto a las Sociedades “Inmobiliaria Chañarcillo Ltda”, “Inmobiliaria VC SpA” y “Power Center Curicó SpA”, al 31 de diciembre de 2023, presentan un patrimonio negativo, por lo tanto, el valor patrimonial proporcional al cierre equivalente a M\$ (4.763.304), M\$ (2.555.169) y M\$ (278.823), respectivamente, se registraron en el rubro Otros Pasivos no corrientes.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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 posee Propiedades de Inversión.

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar por operaciones.

(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 no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo posee otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones.

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar Chañarcillo Ltda.	2.603.686	1.065.066
Cuentas por Cobrar Inmosa	163.569	163.569
Cuentas por Cobrar Power Center Curicó	1.538.263	890.499
Cuentas por Cobrar Inmobiliaria VC	192.173	-
Total	4.497.691	2.119.134

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los otros documentos y cuentas por pagar por operaciones es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Otras Cuentas por Pagar	4.875	5.175
Provisión Comité Vigilancia	7.180	5.996
Provisión Auditoría	4.885	4.649
Provisión Servicios DCV	853	1.524
Provisión Valorizadores	18.120	18.836
Servicios de B.O.	2.918	1.401
Cuentas por pagar EERR	410.753	181.079
Total	449.584	218.660

(17) Ingresos anticipados

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

(18) Otros activos y otros pasivos

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

(19) Intereses y reajustes

Corresponden a los intereses y reajustes originados en los pagarés suscritos entre el Fondo y sus entidades subsidiarias, de acuerdo a lo descrito en Nota 5) Riesgo de Crédito. La composición de estos rubros son los siguientes:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Intereses Devengados	2.187.715	738.761
Reajustes Devengados	2.311.819	2.362.323
Resultado Realizado Enajenación	594.726	2.377.906
Total	5.094.260	5.478.990

(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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(21) Efectivo y efectivo equivalente

Corresponden a saldos en banco y cuotas de Fondos Money Market (menos a 90 días). La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	17.351	91.758
Cuotas en Fondos Mutuos	185.589	-
Total	202.940	91.758

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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 \$ 28.927,7231 para la Serie A, \$ 29.311,3182 para la Serie C y \$ 29.450,0778 para la Serie I. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2023 tienen un valor cuota de \$ 26.437,8199 para la Serie A, \$ 26.713,0032 para la Serie C y \$ 26.807,6413 para la Serie I. 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
2 de Junio de 2017	-	-	160.000	160.000
6 de Junio de 2017	-	-	8.252	8.252
27 de Julio de 2017	-	-	67.654	67.654
28 de Julio de 2017	-	-	6.255	6.255
26 de Octubre de 2017	-	-	55.000	55.000
7 de Noviembre de 2017	-	-	(242.161)	(242.161)
16 de Noviembre de 2017	-	-	59.452	59.452
17 de Noviembre de 2017	-	-	5.464	5.464
12 de Diciembre de 2017	-	-	7.242	7.242
27 de Diciembre de 2017	-	-	8.302	8.302
28 de Diciembre de 2017	-	-	143.422	143.422
9 de Mayo de 2018	-	-	(13.666)	(13.666)
31 de Agosto de 2018	-	-	(9.544)	(9.544)
19 de Diciembre de 2018	-	-	58.225	58.225
27 de Diciembre de 2018	-	-	83.215	83.215
28 de Diciembre de 2018	-	-	15.579	15.579
22 de Julio de 2019	-	-	5.000	5.000
29 de Octubre de 2019	-	-	60.315	60.315
30 de Octubre de 2019	-	-	350	350
4 de Noviembre de 2019	-	-	7.647	7.647
5 de Noviembre de 2019	-	-	15.515	15.515
6 de Noviembre de 2019	-	-	338	338
8 de Noviembre de 2019	-	-	1.013	1.013
15 de Septiembre de 2021	-	-	(27.202)	(27.202)
TOTAL	-	-	475.667	475.667

31 de Diciembre de 2024
Serie C

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
7 de Noviembre de 2017	-	-	242.161	242.161
15 de Noviembre de 2017	-	-	31.960	31.960
16 de Noviembre de 2017	-	-	357.845	357.845
11 de Diciembre de 2017	-	-	1.820	1.820
27 de Diciembre de 2017	-	-	88.176	88.176
28 de Diciembre de 2017	-	-	174.814	174.814
9 de Mayo de 2018	-	-	13.588	13.588
31 de Agosto de 2018	-	-	9.476	9.476
19 de Diciembre de 2018	-	-	215.768	215.768
27 de Diciembre de 2018	-	-	40.667	40.667
29 de Octubre de 2019	-	-	159.987	159.987
30 de Octubre de 2019	-	-	49.260	49.260
5 de Noviembre de 2019	-	-	22.852	22.852
28 de Septiembre de 2020	-	-	21.247	21.247
15 de Septiembre de 2021	-	-	(176.693)	(176.693)
TOTAL	-	-	1.252.928	1.252.928

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de Noviembre de 2017	-	-	223.948	223.948
28 de Diciembre de 2017	-	-	465.253	465.253
19 de Diciembre de 2018	-	-	62.689	62.689
27 de Diciembre de 2018	-	-	56.022	56.022
29 de Octubre de 2019	-	-	77.498	77.498
4 de Noviembre de 2019	-	-	16.946	16.946
6 de Noviembre de 2019	-	-	6.531	6.531
28 de Septiembre de 2020	-	-	(21.203)	(21.203)
15 de Septiembre de 2021	-	-	203.417	203.417
TOTAL	-	-	1.091.101	1.091.101

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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	-	475.667	475.667	475.667
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	475.667	475.667	475.667

31 de Diciembre de 2024

Serie C

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.252.928	1.252.928	1.252.928
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.252.928	1.252.928	1.252.928

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.091.101	1.091.101	1.091.101
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.091.101	1.091.101	1.091.101

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	475.667	475.667	475.667
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	475.667	475.667	475.667

31 de Diciembre de 2023

Serie C

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.252.928	1.252.928	1.252.928
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.252.928	1.252.928	1.252.928

31 de Diciembre de 2023

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.091.101	1.091.101	1.091.101
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.091.101	1.091.101	1.091.101

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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 por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Durante el ejercicio 2021 no se han realizado distribuciones de beneficios. Al 31 de diciembre de 2023, se pagaron dividendos a aportantes, de acuerdo al siguiente detalle:

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
27 de Abril de 2023	179,40	85.335	Definitivo
28 de Julio de 2023	22,12	15.756	Definitivo

Serie C

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
27 de Abril de 2023	216,10	270.758	Definitivo
28 de Julio de 2023	42,56	52.321	Definitivo

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
27 de Abril de 2023	231,40	252.481	Definitivo
28 de Julio de 2023	46,49	50.729	Definitivo

31 de Diciembre de 2023

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
27 de Abril de 2023	179,40	86.335	Definitivo
28 de Julio de 2023	22,12	15.756	Definitivo

Serie C

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
27 de Abril de 2023	216,10	270.758	Definitivo
28 de Julio de 2023	42,56	52.321	Definitivo

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
27 de Abril de 2023	231,40	252.481	Definitivo
28 de Julio de 2023	46,49	50.729	Definitivo

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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	9,4180	9,4180	(8,5891)
Real	4,9946	4,9946	(18,0041)
Nominal ajustada por dividendos	9,4180	(13,1298)	(7,9255)

Serie C

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,7268	9,7268	(8,0707)
Real	5,3034	5,3034	(17,4857)
Nominal ajustada por dividendos	9,7268	(12,6991)	(7,6447)

Serie I

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,8570	9,8570	(7,8691)
Real	5,4337	5,4337	(17,2841)
Nominal ajustada por dividendos	9,8570	(12,5331)	(7,3958)

La Rentabilidad Nominal corresponde a la variación porcentual de los valores cuotas de inicio y término de los periodos correspondientes. La Rentabilidad Real corresponde a la rentabilidad nominal menos la variación de la Unidad de Fomento de los periodos correspondientes. Y la Rentabilidad Nominal ajustada por dividendos, corresponde a la rentabilidad nominal, ajustada por el factor de reparto de beneficios de acuerdo a lo señalado en la nota 23.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo contrató los servicios de dos peritos independientes: BDO Consulting y Humphreys Clasificadora de Riesgo quienes realizaron una valoración económica de la cuota del Fondo, con los siguientes resultados:

	BDO Consulting	Humphreys
Serie A	\$31.863	\$25.811
Serie C	\$32.469	\$25.968
Serie I	\$32.715	\$26.030

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

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

(27) Excesos de inversión

Durante los ejercicios 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 comprometidas.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

Serie A

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

Serie C

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

Serie WM

Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,071% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.

Serie I

Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,952% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(31) Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración de la Sociedad Administradora (continuación)

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración de administración que aplicará, de forma independiente, a cada una de sus series, con la sola condición de no sobrepasar los máximos establecidos para cada una de dichas series. No obstante lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

b) Remuneración de Administración Variable

Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Durante la vigencia del Fondo, la remuneración variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, que será equivalente al 23,80% (IVA incluido) para las Series A, C y WM, y de un 17,85% (IVA incluido) para la Serie I, sobre la Rentabilidad Anual del Fondo para cada Serie que exceda del 5% real anual. La “Rentabilidad Anual del Fondo” para cada serie corresponderá al cociente entre los dividendos que se hayan puesto a disposición de los Aportantes en el año calendario inmediatamente anterior, dividido en el 100% del valor de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital, si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento. A partir del vencimiento del plazo de duración del Fondo, si este no fuere prorrogado, o bien desde la fecha de la asamblea de aportantes que acuerde la disolución anticipada del Fondo, se dejará de aplicar el cálculo de remuneración variable descrito en el párrafo anterior, y previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva, medida en UF, del Fondo. Si dicha TIR supera el 6%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 23,80% (IVA incluido) para las Series A, C y WM, y el 17,85% (IVA incluido) para la Serie I del monto que supere dicha TIR. Por otra parte, si la TIR correspondiente a la Serie I fuera inferior a 6%, la Administradora se verá en la obligación de restituir al Fondo un monto tal que permita a los Aportantes de la serie I alcanzar el 6% de TIR, obligación que tendrá como tope máximo las comisiones variables cobradas con anterioridad a la liquidación del Fondo, en el entendido que dicha restitución pasará a formar parte del Fondo y, por tanto, se distribuirá a los Aportantes de cada una de las series. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) o aquella institución que la modifique o reemplace.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(31) Partes relacionadas (continuación)**b) Remuneración de Administración Variable (continuación)**

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

Pasivo por concepto de remuneración:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	21.376	81.205
Total	21.376	81.205

Gasto por concepto de remuneración:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	353.963	481.144
Total	353.963	481.144

(c) Tenencia de cuotas por la administradora:

Al 31 de diciembre de 2024, la Administradora mantiene 338 cuotas de la Serie A y 65.898 cuotas de la serie C del Fondo. Al 31 de diciembre de 2023, la Administradora mantiene 338 cuotas de la Serie A y 65.898 cuotas de la serie I del Fondo.

(d) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros Fondos de la Administradora ni participantes del mismo Fondo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Respecto a empresas relacionadas, los saldos con éstas se incluyen en nota 5 de los presentes estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN EN LIQUIDACIÓN

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:

31 de diciembre de 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Liberty Seguros	Banco de Chile	25.750	10-01-2024	10-01-2025

31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Avla seguros de crédito y garantía S.A.	Banco de Chile	25.540	10-01-2023	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, el Fondo presenta resultados por dividendos percibidos, los cuales se presentan en el Estado de Resultados Devengado y Realizado y corresponden a M\$ 405.078 Al 31 de diciembre de 2024, el resultado por este concepto es de M\$ 594.188.

(35) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Comisiones Bancarias	490	726
Total	490	726

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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	26.437,8199	26.437,8199	12.575.598	38
29-02-2024	26.437,8199	26.437,8199	12.575.598	38
31-03-2024	26.890,1472	26.890,1472	12.790.756	38
30-04-2024	26.890,1472	26.890,1472	12.790.756	38
31-05-2024	26.890,1472	26.890,1472	12.790.756	38
30-06-2024	27.905,2177	27.905,2177	13.273.590	37
31-07-2024	27.905,2177	27.905,2177	13.273.590	37
31-08-2024	27.905,2177	27.905,2177	13.273.590	37
30-09-2024	28.074,6121	28.074,6121	13.354.166	37
31-10-2024	28.074,6121	28.074,6121	13.354.166	37
30-11-2024	28.074,6121	28.074,6121	13.354.166	37
31-12-2024	28.927,7231	28.927,7231	13.759.963	37

31 de Diciembre de 2024

Serie C

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	26.713,0032	26.713,0032	33.469.470	23
29-02-2024	26.713,0032	26.713,0032	33.469.470	23
31-03-2024	27.203,0249	27.203,0249	34.083.431	23
30-04-2024	27.203,0249	27.203,0249	34.083.431	23
31-05-2024	27.203,0249	27.203,0249	34.083.431	23
30-06-2024	28.249,9443	28.249,9443	35.395.145	23
31-07-2024	28.249,9443	28.249,9443	35.395.145	23
31-08-2024	28.249,9443	28.249,9443	35.395.145	23
30-09-2024	28.438,6542	28.438,6542	35.631.585	24
31-10-2024	28.438,6542	28.438,6542	35.631.585	24
30-11-2024	28.438,6542	28.438,6542	35.631.585	24
31-12-2024	29.311,3182	29.311,3182	36.724.970	23

31 de Diciembre de 2024

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	26.807,6413	26.807,6413	29.249.843	14
29-02-2024	26.807,6413	26.807,6413	29.249.843	14
31-03-2024	27.313,0147	27.313,0147	29.801.258	14
30-04-2024	27.313,0147	27.313,0147	29.801.258	14
31-05-2024	27.313,0147	27.313,0147	29.801.258	14
30-06-2024	28.372,9005	28.372,9005	30.957.699	14
31-07-2024	28.372,9005	28.372,9005	30.957.699	14
31-08-2024	28.372,9005	28.372,9005	30.957.699	14
30-09-2024	28.569,4638	28.569,4638	31.172.170	14
31-10-2024	28.569,4638	28.569,4638	31.172.170	14
30-11-2024	28.569,4638	28.569,4638	31.172.170	14
31-12-2024	29.450,0778	29.450,0778	32.133.008	14

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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°
31-01-2023	31.645,8075	31.645,8075	15.052.866	35
28-02-2023	31.645,8075	31.645,8075	15.052.866	35
31-03-2023	32.399,6779	32.399,6779	15.411.457	35
30-04-2023	32.399,6779	32.399,6779	15.411.457	35
31-05-2023	32.399,6779	32.399,6779	15.411.457	35
30-06-2023	33.281,1989	33.281,1989	15.830.768	38
31-07-2023	33.281,1989	33.281,1989	15.830.768	38
31-08-2023	33.281,1989	33.281,1989	15.830.768	38
30-09-2023	33.299,9248	33.299,9248	15.839.675	38
31-10-2023	33.299,9248	33.299,9248	15.839.675	38
30-11-2023	33.299,9248	33.299,9248	15.839.675	38
31-12-2023	26.437,8199	26.437,8199	12.575.598	38

31 de Diciembre de 2023

Serie C

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2023	31.884,6140	31.884,6140	39.949.126	24
28-02-2023	31.884,6140	31.884,6140	39.949.126	24
31-03-2023	32.674,7108	32.674,7108	40.939.059	24
30-04-2023	32.674,7108	32.674,7108	40.939.059	24
31-05-2023	32.674,7108	32.674,7108	40.939.059	24
30-06-2023	33.556,2992	33.556,2992	42.043.626	23
31-07-2023	33.556,2992	33.556,2992	42.043.626	23
31-08-2023	33.556,2992	33.556,2992	42.043.626	23
30-09-2023	33.575,0343	33.575,0343	42.067.101	23
31-10-2023	33.575,0343	33.575,0343	42.067.101	23
30-11-2023	33.575,0343	33.575,0343	42.067.101	23
31-12-2023	26.713,0032	26.713,0032	33.469.470	23

31 de Diciembre de 2023

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2023	31.965,4716	31.965,4716	34.877,558	14
28-02-2023	31.965,4716	31.965,4716	34.877,558	14
31-03-2023	32.770,3222	32.770,3222	35.755.731	14
30-04-2023	32.770,3222	32.770,3222	35.755.731	14
31-05-2023	32.770,3222	32.770,3222	35.755.731	14
30-06-2023	33.651,5847	33.651,5847	36.717.277	14
31-07-2023	33.651,5847	33.651,5847	36.717.277	14
31-08-2023	33.651,5847	33.651,5847	36.717.277	14
30-09-2023	33.669,9515	33.669,9515	36.737.318	14
31-10-2023	33.669,9515	33.669,9515	36.737.318	14
30-11-2023	33.669,9515	33.669,9515	36.737.318	14
31-12-2023	26.807,6413	26.807,6413	29.249.843	14

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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 de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2024, se presenta la siguiente información de asociadas:

31/12/2024

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	43,00	43,00	2.785.203	88.527.875	91.313.078	50.405.153	16.934.028	67.339.181	23.973.897	2.616.874	(995.577)	1.621.297
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	1.098.605	8.724.314	9.822.919	181.686	7.047.477	7.229.163	2.593.755	996.951	(674.293)	322.658
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100,00	100,00	4.323	23.186.562	23.190.885	3.640	25.505.572	25.509.212	(2.318.327)	1.748.464	(1.503.528)	244.936
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100,00	100,00	327.773	29.810.282	30.138.055	149.141	36.327.543	36.476.684	(6.338.629)	1.715.221	(2.763.202)	(1.047.981)
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	9.906	43.966.936	43.976.842	376.863	23.468.655	23.845.518	20.131.324	2.191.275	(101.956)	2.089.319
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	48.923	59.376.242	59.425.165	132.065	22.482.249	22.614.313	36.810.852	9.028.133	(150.545)	8.877.588
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	2.334.225	24.456.738	26.790.963	992.740	28.236.855	29.229.595	(2.438.632)	1.517.161	(2.012.737)	(495.576)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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 (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023, se presenta la siguiente información de asociadas:

31/12/2023

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	43,00	43,00	9.357.566	82.341.169	91.698.735	5.272.531	63.824.499	69.097.030	22.601.705	1.810.004	(790.659)	1.019.345
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	886.077	8.722.992	9.609.069	1.458.327	5.879.644	7.337.971	2.271.098	942.788	(1.028.380)	(85.592)
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100,00	100,00	337.362	20.714.629	21.051.991	3.302	23.611.951	23.615.253	(2.563.262)	56.768	(6.365.947)	(6.309.179)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100,00	100,00	243.918	29.555.290	29.799.208	112.727	34.690.716	34.803.443	(5.004.235)	1.355.510	(6.311.536)	(4.956.026)
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	3.976	43.459.223	43.463.200	290.229	23.137.218	23.427.447	20.035.753	(12.541.216)	(93.692)	(12.634.908)
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	299.106	54.206.300	54.505.406	222.539	26.349.604	26.572.143	27.933.263	(10.392.054)	(514.427)	(10.906.481)
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	2.058.289	23.733.968	25.792.257	957.277	26.778.036	27.735.313	(1.943.056)	1.212.746	(2.391.994)	(1.179.248)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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**(b) Gravámenes y prohibiciones**

Con fecha 28 de febrero de 2018 Inmobiliaria Machalí Limitada e Inmobiliaria Chañarcillo Limitada se constituyeron en Fiadoras y Codeudoras Solidarias de Inmobiliaria VC SpA a objeto de garantizar el pago íntegro, eficaz y oportuno por parte de Inmobiliaria VC SpA de todas las obligaciones asumidas en el Convenio de Línea de Crédito celebrado en esa misma fecha con Texrent SpA.

Asimismo, en esa misma fecha y a objeto garantizar las obligaciones del convenio indicado en el párrafo anterior, Inmobiliaria VC SpA constituyó prenda sin desplazamiento de primer grado de conformidad con el artículo catorce de la ley veinte mil ciento noventa respecto de las acciones de que se es propietario en Viña Centro SpA.

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los otros ingresos corresponden a lo siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Fluctuación Fondos Mutuos Money Market	5.087	11.665
Total	5.087	11.665

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por remuneración comité de vigilancia corresponden al siguiente detalle:

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración Comité de Vigilancia	5.637	5.433
Total	5.637	5.433

(40) Sanciones

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(41) Hechos relevantes

Con fecha 28 de junio de 2024, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes se adoptaron los siguientes acuerdos:

En cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 18 de la Ley 20.712, mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión celebrada en el día en esa fecha, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1.- Se tomó conocimiento y se dejó constancia del término del plazo de duración del Fondo ocurrida el 30 de abril de 2024.
- 2.- Se acordó designar a Toesca S.A. Administradora General de Fondos como Liquidador del Fondo y se aprobaron sus atribuciones, deberes y remuneración.
- 3.- Se acordó un plazo de liquidación del Fondo de tres años contado desde el 30 de abril de 2024, plazo que podrá renovarse, de forma automática, por un período adicional de un año, en dos ocasiones; salvo que una Asamblea Extraordinaria de Aportantes citada al efecto vote en contra de la renovación, siendo necesario un quórum de 50% +1 de las cuotas presentes en la Asamblea para rechazar la renovación.

La Asamblea se constituyó con el 85,14% de las cuotas emitidas con derecho a voto y los acuerdos mencionados fueron adoptados por el 100% de las cuotas presentes y representadas en la Asamblea.

Con fecha 5 de noviembre fue remitido a la CMF el texto refundido del Reglamento Interno que contiene las modificaciones que se señalan a continuación, las cuales fueron acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con misma fecha 5 de noviembre de 2024: 1.- Se acordó un aumento del límite de endeudamiento del Fondo, desde un 200% a un 250% del patrimonio del Fondo, por el período de tiempo que transcurra hasta la celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo que deberá tener lugar durante los primeros cinco meses del año 2025, plazo durante el cual el Fondo, ya sea directamente o a través de sociedades en las cuales participa, no podrá, bajo ninguna circunstancia, aumentar sus pasivos con instituciones financieras. Para este efecto, se agrega un número TRES a la Disposición Transitoria y se hace referencia a la misma en el Título IV del Reglamento Interno, referido a la política de endeudamiento.

2.- Se acordó modificar la Disposición Transitoria del Reglamento Interno del Fondo en los siguientes aspectos:

2.1.- Se ajustó el mecanismo de “catch up” contemplado en el número 2 del literal /ii/ del numeral 1.4 del número UNO de la Disposición Transitoria estableciendo al efecto que una vez alcanzada la rentabilidad positiva por parte del Fondo, los recursos disponibles se utilizarán en un 80% a repartir a los Aportantes y en un 20% a recuperar el descuento que en la misma Disposición Transitoria se acordó para la remuneración de la Administradora en su calidad de Liquidador del Fondo.

2.2.- Se aprobó un mecanismo de sustitución del Liquidador del Fondo para el caso de incumplimiento grave y comprobado de sus funciones y obligaciones estableciéndose al efecto que dicha sustitución podrá adoptarse con la mayoría simple (50%+1) de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo. A su vez, se acordó que la Administradora estará obligada a citar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes para efectos de sustituir al liquidador del Fondo en caso de incumplimiento grave y comprobado de sus funciones a solicitud del Comité de Vigilancia o de Aportantes que representen al menos un 10% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

2 Los acuerdos referidos en este número 2.2 quedarán reflejados en el número DOS de la Disposición Transitoria del Reglamento Interno del Fondo.

No existen otros hechos relevantes a informar al 31 de diciembre de 2024.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN

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

(42) Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2025, se suscribió Póliza de Garantía Nro 12009422, 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 20.900 y rige a contar del 10 de enero de 2025 hasta el 10 de enero de 2026.

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

(43) Información por segmento

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN
Estados Complementarios
por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024

(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	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	56.608.230	-	56.608.230	61,2503
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	31.112.280	-	31.112.280	33,6636
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	87.720.510	-	87.720.510	94,9139

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN
 Estados Complementarios
 por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	1.004.891	2.983.759
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 (+)	405.078	594.188
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	594.726	2.377.906
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 -)	5.087	11.665
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	-	(18.833.097)
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 (-)	-	(18.833.097)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	7.274.267	3.265.353
Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)	-	-
Dividendos devengados (+)	-	164.269
Valorización de títulos de deuda (+)	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	4.499.534	3.101.084
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	2.774.733	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(420.691)	(541.264)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(353.963)	(481.144)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(5.637)	(5.433)
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(60.601)	(53.961)
Otros gastos (-)	(490)	(726)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	7.858.467	(13.125.249)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION EN LIQUIDACIÓN
 Estados Complementarios
 por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	584.200	(16.390.602)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	1.004.891	2.983.759
Pérdida no realizada de inversiones (-)	-	(18.833.097)
Gastos del ejercicio (-)	(420.691)	(541.264)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	-	(728.380)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	(1.540.560)	(1.540.560)
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA (+ Ó -)	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	(1.540.560)	(1.540.560)
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	(1.540.560)	(1.540.560)
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 -)	(956.360)	(18.659.542)