

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE
INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de marzo de 2022

A los Señores Aportantes
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administradora Toesca S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Santiago, 31 de marzo de 2022
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto - Bases de contabilización

De acuerdo a lo descrito en Nota 2 y conforme a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, estos estados financieros presentan las inversiones en sociedades en que el Fondo tiene el control directo o indirecto presentadas mediante el método de la participación y no valorizadas a valor justo como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera en los casos de entidades de inversión. Nuestra opinión no se modifica 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. La información complementaria adjunta, que comprende el resumen de la cartera de inversiones, estados de resultado devengado y realizado y estados de utilidad para la distribución de dividendos, se presenta con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con 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.

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT
FONDO DE INVERSION**

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente	21	131.311	198.360
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	245	-
Otros activos		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		131.556	198.360
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	19.903.984	17.944.700
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	25.896.169	26.209.115
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		45.800.153	44.153.815
TOTAL ACTIVO		45.931.709	44.352.175

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		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	4.602	4.316
Otros documentos y cuentas por pagar	16	13.660	11.711
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		18.262	16.027
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	7.190.847	4.938.998
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		7.190.847	4.938.998
PATRIMONIO NETO			
Aportes		38.722.600	38.819.185
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		577.965	(200.013)
Resultado del ejercicio		1.196.690	2.983.778
Dividendos provisorios		(1.774.655)	(2.205.800)
TOTAL PATRIMONIO NETO		38.722.600	39.397.150
TOTAL PASIVO		45.931.709	44.352.175

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	2.041.910	1.225.700
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(765.308)	1.828.639
Otros		625	582
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN		1.277.227	3.054.921
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(4.649)	(4.361)
Comisión de administración	31	(53.237)	(44.068)
Honorarios por custodia y administración		(22.205)	(21.304)
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(446)	(1.410)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(80.537)	(71.143)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN		1.196.690	2.983.778
Costos financieros		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		1.196.690	2.983.778
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.196.690	2.983.778
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		1.196.690	2.983.778

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

31 de diciembre de 2021	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio	38.819.185	-	-	-	-	-	(200.013)	2.983.778	(2.205.800)	39.397.150
Cambios contables	0	-	-	-	-	-	777.978	(2.983.778)	2.205.800	-
SUBTOTAL	38.819.185	-	-	-	-	-	577.965	-	-	39.397.150
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(96.585)	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.585)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.774.655)	(1.774.655)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.196.690	-	1.196.690
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	38.722.600	-	-	-	-	-	577.965	1.196.690	(1.774.655)	38.722.600
31 de diciembre de 2020	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	38.819.185	-	-	-	-	-	(309.764)	1.118.351	(1.008.600)	38.619.172
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	109.751	(1.118.351)	1.008.600	-
SUBTOTAL	38.819.185	-	-	-	-	-	(200.013)	-	-	38.619.172
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.205.800)	(2.205.800)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.983.778	-	2.983.778
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	38.819.185	-	-	-	-	-	(200.013)	2.983.778	(2.205.800)	39.397.150

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		83.251	59.018
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		1.799.487	2.290.822
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		(78.547)	(69.093)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		1.804.191	2.280.747
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		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		(96.585)	-
Repartos de dividendos		(1.774.655)	(2.205.800)
Otros		-	(73.906)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(1.871.240)	(2.279.706)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(67.049)	1.041
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		198.360	197.319
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		131.311	198.360

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1) Información general	9
(2) Resumen de criterios contables significativos	14
(3) Cambios Contables	26
(4) Políticas de inversión del Fondo	27
(5) Administración de riesgos del Fondo	28
(6) Juicios y estimaciones contables críticas	34
(7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	34
(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	34
(9) Activos financieros a costo amortizado	35
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	38
(11) Propiedades de inversión	40
(12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	40
(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	40
(14) Préstamos	40
(15) Otros pasivos financieros	40
(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	40
(17) Ingresos anticipados	41
(18) Otros activos y otros pasivos	41
(19) Intereses y reajustes	41
(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	41
(21) Efectivo y equivalentes al efectivo	41
(22) Cuotas emitidas	42
(23) Reparto de beneficios a los aportantes	43
(24) Rentabilidad del fondo	44
(25) Valor económico de la cuota	44
(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	44
(27) Excesos de inversión	44
(28) Gravámenes y prohibiciones	44
(29) Otras garantías	44
(30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	44
(31) Partes relacionadas	45
(32) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	47
(33) Resultado en venta de instrumentos financieros	47
(34) Otros gastos de operación	Error! Bookmark not defined.
(35) Ingresos por dividendos	Error! Bookmark not defined.
(36) Información estadística	48
(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	49
(38) Otros Ingresos	50
(39) Remuneración del comité de vigilancia	50
(40) Sanciones	50
(41) Hechos relevantes	51
(42) Hechos posteriores	51
(43) Información por segmento	51

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general

Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 31 de julio de 2017 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno, en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium, ubicado en Avenida Costanera Sur Río Mapocho número dos mil setecientos diez, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 16 de noviembre 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 tendrá una duración hasta el día 30 de julio de 2032, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

Con fecha 8 de noviembre de 2017, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) Se modificó el nombre del fondo quedando de la siguiente forma: “Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión”.
- 2) Se modificó la sección II. Uno. Objeto del Fondo, por lo siguiente: “El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno, en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium, ubicado en Avenida Costanera Sur Río Mapocho número dos mil setecientos diez, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.”
- 3) Se modificó la sección II. Dos. 2.3, numeral /ii/, por lo siguiente: “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.”
- 4) Se modificó la sección II. Dos. 2.4, numeral /iii/, por lo siguiente: “Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general, continuación

- 5) Se modificó la sección II. Tres. 3.1, por lo siguiente: “El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:
- /i/ Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora y/o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) invierta principalmente en los inmuebles referidos en el número UNO: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - /ii/ Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de créditos cuyo deudor sea una sociedad en que el Fondo participe: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - /iii/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - /iv/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - /v/ Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - /vi/ Caja y bancos: Hasta el 2% del activo del Fondo.”
- 6) Se modificó la sección II. Tres. 3.2, numeral /v/, por lo siguiente: “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: Hasta un 100% del activo del Fondo.”
- 7) Se modificó la sección II. Tres. 3.4, primer párrafo, por lo siguiente: “Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en el numeral 3.2 precedente, que se deban a causas imputables a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso de que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos que indique la Comisión y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso, y en todo caso según lo dispuesto por el Título V de la Norma de Carácter General N° 376.”
- 8) Se modificó la sección II. Tres. 3.5, eliminando el segundo párrafo, quedando de la siguiente forma: “La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general, continuación

- 9) Se modificó la sección III. Política de Liquidez, primer párrafo, quedando de la siguiente forma: “El Fondo tendrá como política que la suma de los 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, representen a lo menos un 1% del activo del Fondo. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros. Se entenderá que tienen el carácter de instrumentos de alta liquidez, además de las cantidades que se mantengan en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año, y cuotas de fondos mutuos nacionales de aquéllos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de deuda.”
- 10) Se modificó la sección VI. Uno. quedando de la siguiente forma: “Existirá una única serie de cuotas, que no tendrá requisitos de ingreso y cuyo valor cuota inicial es de una Unidad de Fomento.”
- 11) Se modificó la sección VI. Dos. 2.1. primer párrafo, quedando de la siguiente forma: “La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,476% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas.”
- 12) Se modificó la sección VI. Dos. 2.2., quedando de la siguiente forma: “Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva del Fondo, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6,5%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) o aquella institución que la modifique o reemplace. La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general, continuación

- 13) Se modificó la sección VI. Tres. 3.1., numeral /vii/, quedando de la siguiente forma: “Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas en bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas. Asimismo, gastos y honorarios relativos al depósito de este reglamento interno y sus modificaciones en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos. Asimismo, todo gasto derivado de la contratación de un Market Maker de las Cuotas del Fondo.”
- 14) Se modificó la sección VIII. Dos. 2.2., quedando de la siguiente forma: “El Comité de Vigilancia solo tendrá las facultades, funciones y obligaciones establecidas en la Ley, el Reglamento de la Ley y en la normativa aplicable de la Comisión, sin que deba desarrollar ninguna otra actividad.”
- 15) Se modificó la sección IX. Dos., quedando de la siguiente forma: “El Fondo tendrá una duración hasta el día 30 de julio de 2032, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto por el número UNO precedente.”
- 16) Se modificó la sección IX. Ocho., segundo párrafo, quedando de la siguiente forma: “Toda indemnización que perciba la Administradora de conformidad a lo señalado en el párrafo anterior, deberá ser enterada al Fondo, mediante su depósito o transferencia a alguna de las cuentas corrientes bancarias de este. Con todo si la indemnización se percibiere por la Administradora luego de iniciada la liquidación del Fondo, ella será traspasada a los Partícipes, a prorrata de la cantidad de Cuotas que tuvieren, mediante cheque o transferencia electrónica. Todo lo anterior, dentro del plazo de 10 días contados desde que la Administradora haya percibido el pago de dicha indemnización.”
- 17) Se modificó la sección X. Dos. 2.2, numeral /iv/, quedando de la siguiente forma: “El Partícipe con derecho a retiro que decida ejercerlo, deberá comunicar esta circunstancia a la Administradora dentro del plazo máximo de cinco treinta días hábiles siguientes a la publicación referida en el número (iii) anterior, mediante el envío de una comunicación escrita a la atención del Gerente General. Dicha comunicación escrita deberá ser enviada por correo certificado o entregada físicamente en las oficinas de la Administradora dentro del plazo indicado”.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general, continuación

Con fecha 10 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 los dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) Se modificó la sección VII. Aporte, rescate y valorización de cuotas. Cinco. Contabilidad del Fondo. 5.2., reemplazando el cálculo mensual del valor contable del Fondo, por un cálculo trimestral.
- 2) Se modificó la sección VIII. Normas de gobierno corporativo. Dos. Comité de Vigilancia., disminuyendo el número de integrantes del Comité de Vigilancia, desde 5 a 3.
- 3) Se modificó la sección IX. Otra información relevante. Diez. Publicaciones., reemplazando el diario “El Pulso” por “El Mostrador” como el diario en el que se harán las publicaciones.

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 los dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) Se acordó modificar el 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 hasta un límite máximo del 50% de su patrimonio;
- 2) Se acordó modificar el primer párrafo del numeral 2.1 del número Dos del Título VI del reglamento interno, incorporándose 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.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 31 de marzo de 2022.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

2.1 Base de preparación

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

Con fecha 3 de noviembre de 2017 Toesca Rentas Inmobiliarias PT adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Centro de Convenciones Spa, y con fecha 23 de noviembre de 2017 el fondo adquirió el 99,99% de Torre A S.A. 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 PT cubren lo siguiente:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, fueron preparados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

2.5.1 Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2021.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR)- Fase 2”. Publicada en agosto de 2020. Aborda los problemas que surgen durante la reforma de las tasas de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por una alternativa.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicada en marzo de 2021. Esta enmienda amplía por un año el período de aplicación del expediente práctico de la NIIF 16 Arrendamientos (contenido en la enmienda a dicha norma publicada en mayo de 2020), con el propósito de ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con el Covid-19. Se extiende la cobertura inicial de la enmienda desde el 30 de junio del 2021 hasta el 30 de junio de 2022. La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de abril de 2021, sin embargo, se permite su adopción anticipada incluso para los estados financieros cuya emisión no ha sido autorizada al 31 de marzo de 2021.

Enmienda a NIIF4 “Contratos de seguro”: aplazamiento de la NIIF 9 (emitida el 25 de junio de 2020). Esta modificación difiere la fecha de aplicación de la NIIF 17 en dos años hasta el 1 de enero de 2023 y cambian la fecha fijada de la exención temporal en la NIIF 4 de aplicar la NIIF 9 “Instrumentos financieros” hasta el 1 de enero de 2023.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique NIIF 9, "Instrumentos financieros".</p>	01/01/2023
Enmiendas y mejoras	
<p>Enmienda a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios” se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.</p>	01/01/2022
<p>Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.</p>	01/01/2022
<p>Enmienda a la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” aclara para los contratos onerosos que costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.</p>	01/01/2022
<p>Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:</p>	01/01/2022
<ul style="list-style-type: none">- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.	

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" 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. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2024.

01/01/2024

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.

Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.

01/01/2023

Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. Su aplicación anticipada es permitida.

Indeterminado

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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.

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

La Administración evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.11.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Clasificación, continuación

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

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en el valor razonable de activos 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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en asociadas

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

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el Estado de Resultados Integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada. Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas. Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.2 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control ni influencia significativa, deberán ser valorizadas y clasificadas al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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.

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Sociedad 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. La Sociedad aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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

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

2.12 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, entendiéndose 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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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 su capital, 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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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.

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(4) Políticas de inversión del Fondo

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium, ubicado en Avenida Costanera Sur Río Mapocho número dos mil setecientos diez, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

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 90% del activo total del Fondo:

/i/ Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) invierta principalmente en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos.

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

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 10% del activo total del Fondo:

/i/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.

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

/iii/ Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

/iv/ Caja y bancos.

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades cuyo objeto se refiera directa o indirectamente en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión. No se requerirá que los instrumentos o emisores cuenten con clasificación de riesgo para que el Fondo pueda invertir en ellos. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Riesgo de precios

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierten los Vehículos están sujetos a variaciones por dinámicas propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos de los Vehículos. La administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo de largo plazo, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

i. Riesgos de mercado, continuación

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de los eventuales efectos que una fluctuación en las tasas de interés podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros. Para mitigar este riesgo, el Fondo procura mantener deudas de largo plazo y a tasa fija sobre la UF. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el fondo no mantiene deuda en sus estados financieros.

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	25.896.169	26.209.115

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

i. Riesgos de mercado (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). A esta fecha, el principal arrendatario, con un 80% de los ingresos por arriendo consolidados del Fondo, es Scotiabank Chile, el cual cuenta con una calificación crediticia de emisor de largo plazo de A y A+ según S&P y Fitch Ratings. Las clasificaciones incorporan que Scotiabank Chile es una filial de importancia estratégica para su matriz en Canadá, The Bank of Nova Scotia, la que a su vez cuenta con una clasificación de Aa2 (AA) en Moody's, AA- en Fitch y A+ en S&P, en línea con el rating de Canadá (AAA) y la fortaleza de su mercado financiero. Por otra parte, en forma directa y de acuerdo a lo que indica su Reglamento Interno, el Fondo mantiene dentro de sus activos financieros pagarés con sus respectivas sociedades subsidiarias, de acuerdo a Nota 9. La sociedad mantiene préstamos entregados a sus sociedades subsidiaria Torre A e Inmobiliaria Boulevard, respaldadas por pagarés por M\$ 19.903.984.

Máxima exposición al riesgo de crédito

Ítem	Moneda	31/12/2021 M\$	% Total de Activos	31/12/2020 M\$	% Total de Activos
Activos Financieros a Costo Amortizado	Pesos	19.903.984	43,33	17.944.700	40,46

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

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo y sus Vehículos provisionan fondos en caja que permiten cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 1% sobre el total de activos del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

31 de diciembre de
2021

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	25.896.169	25.896.169
Otros documentos y cuentas por cobrar	245	-	-	-	-	245
Efectivo o Efectivo Equivalente	131.311	-	-	-	-	131.311
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	19.903.984	19.903.984
TOTAL	131.556	-	-	-	45.800.153	45.931.709
% del total de activos financieros	0,29%	-	-	-	99,71%	100%

31 de diciembre de
2020

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	-	-	-	-	26.209.115	26.209.115
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	198.360	-	-	-	-	198.360
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	17.944.700	17.944.700
TOTAL	198.360	-	-	-	44.153.815	44.352.175
% del total de activos financieros	0,44%	-	-	-	99,56%	100%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

31 de diciembre de
2021

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	4.602	-	-	-	-	4.602
Otros documentos y cuentas por pagar	13.660	-	-	-	-	13.660
Otros pasivos	-	-	-	-	7.190.847	7.190.847
TOTAL	18.262	-	-	-	7.190.847	7.209.109
% del total de pasivos financieros	0,25%	-	-	-	99,75%	100%

31 de diciembre de
2020

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	4.316	-	-	-	-	4.316
Otros documentos y cuentas por pagar	11.711	-	-	-	-	11.711
Otros pasivos	-	-	-	-	4.938.998	4.938.998
TOTAL	16.027	-	-	-	4.938.998	4.955.025
% del total de pasivos financieros	0,32%	-	-	-	99,68%	100%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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 2021 y 2020, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Títulos de renta variable:		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	19.903.984	17.944.700
Total activos financieros a costo amortizado	19.903.984	17.944.700

Cabe destacar que los Otros títulos de deuda presentados en la cartera de activos, corresponden a pagarés suscritos por las empresas subsidiarias Torre A e Inmobiliaria Centro de Convenciones a la orden del fondo.

(b) Efecto en resultados

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	82.626	-
Resultados no realizados	1.959.284	1.225.700
Total ganancias	2.041.910	1.225.700
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-	-
Total ganancias	2.041.910	1.225.700

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2021				31/12/2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	19.903.984	-	19.903.984	43,3339%	17.944.700	-	17.944.700	40,4596
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	19.903.984	-	19.903.984	43,3339%	17.944.700	-	17.944.700	40,4596

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	17.944.700	16.777.436
Intereses y reajustes	2.041.910	1.225.700
Aumento (disminución)	-	-
Compras	-	-
Intereses percibidos	(82.626)	(58.436)
Total	<u>19.903.984</u>	<u>17.944.700</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias PT 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 2021 y 2020 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2021

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	716.738	111.828.200	112.544.938	179.216	86.469.553	86.648.769	25.896.169	8.684.894	(7.198.353)	1.486.541
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	249.855	38.520.216	38.770.071	155.669	45.805.249	45.960.918	(7.190.847)	2.280.568	(4.532.417)	(2.251.849)

31/12/2020

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	781.837	108.785.899	109.567.736	555.215	82.803.406	83.358.621	26.209.115	8.615.901	(5.398.613)	3.217.288
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	412.892	37.603.855	38.016.747	290.883	42.664.862	42.955.745	(4.938.998)	1.679.989	(3.068.638)	(1.388.649)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

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

31/12/2021				Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados						
76.432.335-1	Torre A S.A.	26.209.115	1.486.541	-	-	-	-	(1.799.487)	25.896.169
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA (*)	(4.938.998)	(2.251.849)	-	-	-	-	-	(7.190.847)
	Totales	21.270.117	(765.308)	-	-	-	-	(1.799.487)	18.705.322

*Para esta subsidiaria, Inmobiliaria Boulevard, al ser negativo el saldo, la inversión se presenta en el rubro otros pasivos no corrientes.

31/12/2020				Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados						
76.432.335-1	Torre A S.A.	25.282.649	3.217.288	-	-	-	-	(2.290.822)	26.209.115
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA (*)	(3.550.349)	(1.388.649)	-	-	-	-	-	(4.938.998)
	Totales	21.732.300	1.828.639	-	-	-	-	(2.290.822)	21.270.117

*Para esta subsidiaria, Inmobiliaria Boulevard SpA, al ser negativo el saldo, la inversión se presenta en el rubro otros pasivos no corrientes.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar por operaciones.

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

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

(14) Préstamos

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

(15) Otros pasivos financieros

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

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo posee otros documentos y cuentas por cobrar por un monto de M\$ 245 por cobrar a entidades relacionadas. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Provisión DCV	57	277
Provisión Comité Vigilancia	4.551	3.739
Provisión Auditoria	4.649	4.282
Provisión Valorizadores	3.411	2.426
Servicios de B.O.	992	987
Total	13.660	11.711

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(17) Ingresos anticipados

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

(18) Otros activos y otros pasivos

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

(19) Intereses y reajustes

La composición de estos rubros es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Intereses	972.930	802.656
Reajustes	1.068.980	423.044
Total	2.041.910	1.225.700

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	8.293	18.785
Cuotas en Fondos Mutuos	123.018	179.575
Total	131.311	198.360

Las cuotas en fondos mutuos tipo 1 tienen un vencimiento menor a 90 días a partir de la fecha de la adquisición

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

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

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2021 tienen un valor cuota de \$ 23.611,3423 para la Serie UNICA. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2020 tienen un valor cuota de \$ 24.022,6531 para la Serie UNICA. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

31 de diciembre de 2021

Serie UNICA

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de noviembre de 2017	0	0	1.640.000	1.640.000
TOTAL	0	0	1.640.000	1.640.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de diciembre de 2021

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	0	1.640.000	1.640.000	1.640.000
Emisiones del Ejercicio	0	0	0	0
Transferencias	0	0	0	0
Disminuciones	0	0	0	0
Saldo al Cierre	0	1.640.000	1.640.000	1.640.000

31 de diciembre de 2020

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	0	1.640.000	1.640.000	1.640.000
Emisiones del Ejercicio	0	0	0	0
Transferencias	0	0	0	0
Disminuciones	0	0	0	0
Saldo al Cierre	0	1.640.000	1.640.000	1.640.000

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

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

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los repartos son los siguientes:

31 de diciembre de 2021

Serie UNICA

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
5 de mayo de 2021	319,00	523.160	Provisorio
2 de agosto de 2021	318,00	521.520	Provisorio
28 de octubre de 2021	324,00	531.360	Provisorio
29 de diciembre de 2021	121,11	198.616	Provisorio

31 de diciembre de 2020

Serie UNICA

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de abril de 2020	341,00	559.240	Provisorio
31 de julio de 2020	454,00	744.560	Provisorio
30 de octubre de 2020	239,00	391.960	Provisorio
30 de diciembre de 2020	311,00	510.040	Provisorio

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

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

(24) Rentabilidad del fondo

Serie Única

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(1,7122%)	(1,7122%)	0,2678%
Real	(8,3217%)	(8,3217%)	(9,2052%)
Nominal ajustada por dividendos	2,7007%	2,7007%	19,6417%

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos. La Rentabilidad ajustada por dividendos incluye el factor de ajuste por las distribuciones realizadas de acuerdo a lo expuesto en Nota 23.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo contrató los servicios del perito BDO Consultores, quien realizó una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 26.555.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo contrató los servicios del perito Mario Corbo y Asociados, quien realizó una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 30.836.

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

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

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

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

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

Las remuneraciones que se establecen en el presente numeral incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la Ley. Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del depósito del presente reglamento interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva. La actualización de las remuneraciones será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

Remuneración Fija: La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,476% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo. Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración administración que aplicará, con la sola condición de no sobrepasar el máximo establecido. No obstante lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

Remuneración Variable: Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante "TIR") efectiva del Fondo, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6,5%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; 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 establecido en el Reglamento Interno, 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 PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(31) Partes relacionadas (continuación)

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	4.602	4.316
Total	4.602	4.316

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	53.237	44.068
Total	53.237	44.068

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, mantiene 546.520 cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2021, mientras que al 31 de diciembre de 2020 mantiene 546.520 cuotas. Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 1.861 cuotas del fondo al 31 de diciembre de 2021, mientras que al 31 de diciembre de 2020 este número asciende a 1.861 cuotas.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(32) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

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

31 de diciembre de 2021

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	14.000	10-01-2021	10-01-2022

31 de diciembre de 2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	16.000	10-01-2020	10-01-2021

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo presenta resultados por dividendos percibidos, los cuales se presentan en el Estado de Resultados Devengados y Realizados, y corresponden a M\$ 1.799.487. Al 31 de diciembre de 2020, el resultado por este concepto es de M\$ 2.290.822

(35) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Servicios Market Makers	-	1.188
Comisiones bancarias	446	222
Total	446	1.410

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de diciembre de 2021

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2021	24.022,6531	24.022,6531	39.397.150	9
28-02-2021	24.022,6531	24.022,6531	39.397.150	9
31-03-2021	24.306,6946	24.306,6946	39.862.979	9
30-04-2021	24.306,6946	24.306,6946	39.862.979	9
31-05-2021	24.306,6946	24.306,6946	39.862.979	9
30-06-2021	24.533,7440	24.533,7440	40.235.340	10
30-06-2021	24.533,7440	24.533,7440	40.235.340	10
30-06-2021	24.533,7440	24.533,7440	40.235.340	10
30-09-2021	24.591,4049	24.591,4049	40.329.903	10
31-10-2021	24.591,4049	24.591,4049	40.329.903	10
30-11-2021	24.591,4049	24.591,4049	40.329.903	10
31-12-2021	23.611,3423	23.611,3423	38.772.600	10

31 de diciembre de 2020

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2020	23.548,2761	29.805,0000	38.619.172	9
29-02-2020	23.548,2761	29.805,0000	38.619.172	9
31-03-2020	23.952,2318	30.695,0000	39.281.659	9
30-04-2020	23.952,2318	30.204,0000	39.281.659	9
31-05-2020	23.952,2318	30.204,0000	39.281.659	9
30-06-2020	24.004,2189	30.204,0000	39.366.918	9
31-07-2020	24.004,2189	30.204,0000	39.366.918	9
31-08-2020	24.004,2189	30.204,0000	39.366.918	9
30-09-2020	24.001,6123	30.204,0000	39.362.644	9
31-10-2020	24.001,6123	30.204,0000	39.362.644	9
30-11-2020	24.001,6123	30.204,0000	39.362.644	9
31-12-2020	24.022,6531	30.204,0000	39.397.150	9

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

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

31/12/2021

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	716.738	111.828.200	112.544.938	179.216	86.469.553	86.648.769	25.896.169	8.684.894	(7.198.353)	1.486.541
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	249.855	38.520.216	38.770.071	155.669	45.805.249	45.960.918	(7.190.847)	2.280.568	(4.532.417)	(2.251.849)

Al 31 de diciembre de 2020, se presenta la siguiente información de asociadas.

31/12/2020

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	781.837	108.282.514	109.064.351	555.215	82.069.368	82.624.583	26.439.768	8.615.901	(5.167.960)	3.447.941
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	412.892	37.103.288	37.516.180	290.884	42.664.861	42.955.745	(5.539.565)	1.114.216	(3.003.432)	(1.889.216)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

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

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

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

(38) Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo presenta Otros Ingresos de acuerdo al siguiente detalle:

	31/12/2021		31/12/2020
	M\$		M\$
Utilidad por fluctuación cuotas de fondos mutuos money market	625		582
Total	625		582

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2021, los gastos por comité de vigilancia son de M\$ 4.649. Al 31 de diciembre de 2020 el monto es de M\$ 4.361.

(40) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen sanciones que informar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(41) Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen hechos relevantes que informar.

(42) Hechos posteriores

Durante el mes de enero de 2022, se constituyó la garantía por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales, por un monto de UF 13.050, con vigencia desde el 10.01.2022 hasta el 10.01.2023. Entre el 1 de enero de 2022 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 2021 y 2020, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por el período terminado al 31 de diciembre de 2021

(A) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional M\$	Extranjero M\$	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0,00
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0,00
Cuotas de fondos mutuos	0	0	0,00
Cuotas de fondos de inversión	0	0	0,00
Certificados de depósitos de valores	0	0	0,00
Títulos que representen productos	0	0	0,00
Otros títulos de renta variable	0	0	0,00
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0,00
Cartera de créditos o de cobranzas	0	0	0,00
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	0	0	0,00
Otros títulos de deuda	19.903.984	0	43,33
Acciones no registradas	0	0	0,00
Cuotas de fondos de inversión privados	0	0	0,00
Títulos de deuda no registrados	0	0	0,00
Bienes raíces	0	0	0,00
Proyectos en desarrollo	0	0	0,00
Deuda de operaciones de leasing	0	0	0,00
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	25.896.169	0	56,38
Otras inversiones	0	0	0,00
TOTAL	45.800.153	0	99,71

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.882.738	2.349.840
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	0	0
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	0	0
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	0	0
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	0	0
Dividendos percibidos	1.799.487	2.290.822
Enajenación de títulos de deuda	0	0
Intereses percibidos en títulos de deuda	82.626	58.436
Enajenación de bienes raíces	0	0
Arriendo de bienes raíces	0	0
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	0	0
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	0	0
Otras inversiones y operaciones	625	582
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(2.564.795)	(462.183)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	0	0
Valorización de cuotas de fondos de inversión	0	0
Valorización de cuotas de fondos mutuos	0	0
Valorización de certificados de Depósito de Valores	0	0
Valorización de títulos de deuda	0	0
Valorización de bienes raíces	0	0
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	0	0
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	0	0
Otras inversiones y operaciones	(2.564.795)	(462.183)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.959.284	1.167.264
Valorización de acciones de sociedades anónimas	0	0
Valorización de cuotas de fondos de inversión	0	0
Valorización de cuotas de fondos mutuos	0	0
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	0	0
Dividendos devengados	0	0
Valorización de títulos de deuda	1.959.284	1.167.264
Intereses devengados de títulos de deuda	0	0
Valorización de bienes raíces	0	0
Arriendos devengados de bienes raíces	0	0
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	0	0
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	0	0
Otras inversiones y operaciones	0	0
GASTOS DEL EJERCICIO	(80.537)	(71.143)
Costos Financieros	0	0
Comisión de la sociedad administradora	(53.237)	(44.068)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.649)	(4.361)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(22.205)	(21.304)
Otros gastos	(446)	(1.410)
Diferencias de cambio	0	0
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.196.690	2.983.778

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2021	31/12/2020
ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(762.594)	1.816.514
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.882.738	2.349.840
Pérdida no realizada de inversiones	(2.564.795)	(462.183)
Gastos del ejercicio	(80.537)	(71.143)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	0	0
DIVIDENDOS PROVISORIOS	(1.871.240)	(2.205.800)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA	0	0
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	0	0
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	0	0
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	0	0
Dividendos definitivos declarados	0	0
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA	0	0
Pérdida devengada acumulada inicial	0	0
Abono a pérdida devengada acumulada	0	0
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO	0	0
Por utilidad devengada en el ejercicio	0	0
Por pérdida devengada en el ejercicio	0	0
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(2.633.834)	(389.286)