

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

ÍNDICE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	9
NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	10
NOTA 4 - CAMBIOS CONTABLES	22
NOTA 5 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO	22
NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO.....	23
NOTA 7 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	24
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	25
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	27
NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	28
NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	31
NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN	33
NOTA 13 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	34
NOTA 14 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	34
NOTA 15 - PRÉSTAMOS	34
NOTA 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS	34
NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	35
NOTA 18 – INGRESOS ANTICIPADOS	35
NOTA 19 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	35
NOTA 20 - INTERESES Y REAJUSTES	35
NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	35
NOTA 22 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	35
NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS.....	36
NOTA 24 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	38
NOTA 25 - RENTABILIDAD DEL FONDO.....	39
NOTA 26 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	40
NOTA 27 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE	

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

INVERSIÓN	40
NOTA 28 - EXCESOS DE INVERSIÓN.....	40
NOTA 29 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	40
NOTA 30 - OTRAS GARANTIAS	40
NOTA 31 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	41
NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS	41
NOTA 33 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO	44
NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	44
NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	44
NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	45
NOTA 37 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS	47
NOTA 38 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	48
NOTA 39 - SANCIONES.....	48
NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES.....	48
NOTA 41 - HECHOS POSTERIORES	48

ANEXOS

- A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES
- B. ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS
- C. ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	Notas	31/03/2019	31/12/2018
		M\$	M\$
Activo corriente:			
Efectivo y efectivo equivalente	22	2.909.544	16.007.358
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-	-
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	10	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13	221.837	221.837
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
Total activo corriente		<u>3.131.381</u>	<u>16.229.195</u>
Activo no corriente:			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-	-
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	10	28.959.876	28.610.920
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	37.159.509	23.470.229
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		<u>66.119.385</u>	<u>52.081.149</u>
Total activo		<u>69.250.766</u>	<u>68.310.344</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 41 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31/03/2019	31/12/2018
		M\$	M\$
Pasivo corriente:			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13	-	-
Remuneración Sociedad Administradora	32	95.512	108.515
Otros documentos y cuentas por pagar	17	294.773	297.030
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		390.285	405.545
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Total pasivos		390.285	405.545
Patrimonio neto			
Aportes		66.362.490	66.362.490
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		1.542.309	(236.157)
Resultado del ejercicio		955.682	4.754.231
Dividendos provisorios	24	-	(2.975.765)
Total patrimonio neto		68.860.481	67.904.799
Total pasivo y patrimonio neto		69.250.766	68.310.344

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 41 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31/03/2019 M\$	31/03/2018 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	20	348.955	331.887
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ o -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ o -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ o -)	8	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ o -)	34	9.724	3.770
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ o -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ o -)	11	632.164	(92.010)
Otros (+ o -)		31.921	-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACION (+ o -)		1.022.764	243.647
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	38	(1.075)	-
Comisión de administración (-)	32	(59.042)	(145.417)
Honorarios por custodia y administración (-)		(5.981)	(14.870)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(984)	-
TOTAL GASTOS DE OPERACION (-)		(67.082)	(160.287)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACION (+ o -)		955.682	83.360
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ o -)		955.682	83.360
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ o -)		955.682	83.360
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ o -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ o -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ o -)		-	-
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ o -)		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ o -)		955.682	83.360

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 41 forman parte integral de estos Estados Financieros

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2019

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2019	66.362.490	-	(236.157)	4.754.231	(2.975.765)	67.904.799
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	1.778.466	(4.754.231)	2.975.765	-
Subtotal	66.362.490	-	1.542.309	-	-	67.904.799
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Disminucion de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	955.682	-	955.682
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2019	66.362.490	-	1.542.309	955.682	-	68.860.481

Al 31 de marzo de 2018

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2018	51.174.087	-	(236.157)	-	-	50.937.930
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	51.174.087	-	(236.157)	-	-	50.937.930
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(741.200)	(741.200)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	83.360	-	83.360
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2018	51.174.087	-	(236.157)	83.360	(741.200)	50.280.090

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 41 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	31/03/2019 M\$	31/03/2018 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos Financieros		(13.107.561)	(616.536)
Venta de activos Financieros		-	375.000
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		41.645	3.770
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		50.444	160.000
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	(1.219.602)
Otros gastos de la operación pagados		(85.285)	(122.406)
Otros ingresos de operación percibidos		-	55.305
		<u>-</u>	<u>55.305</u>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		<u>(13.100.757)</u>	<u>(1.364.469)</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de 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 reajuste 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		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>-</u>
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		2.943	(166.847)
		<u>2.943</u>	<u>(166.847)</u>
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de financiamiento		<u>2.943</u>	<u>(166.847)</u>
Efectos de las Variaciones sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(13.097.814)</u>	<u>(1.531.316)</u>
Saldo Inicial efectivo y equivalentes al efectivo		<u>16.007.358</u>	<u>1.694.511</u>
Saldo Final efectivo y equivalentes al efectivo	22	<u>2.909.544</u>	<u>163.195</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 41 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile.

Con fecha 10 de mayo de 2017 fue depositado el reglamento interno del fondo en la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 20 de octubre de 2017 dicho reglamento fue modificado, y luego con fecha 4 de enero de 2018 fue modificado nuevamente.

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

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

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

El Fondo tendrá una duración hasta el día 30 de abril de 2024, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.

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

- 1) En el objeto del fondo, se reemplazó la mención a “negocios inmobiliarios destinados a la renta principalmente en Chile” por la frase “bienes raíces nacionales no habitacionales para renta”.
- 2) Se modificó la redacción de los instrumentos de inversión relacionados con el objeto del fondo, para ajustarlos a la modificación del mismo.
- 3) Se aumentó el límite mínimo de inversión en instrumentos relacionados al giro señalado en el objeto del fondo, desde el 70% al 95%, y se ajustaron todos los límites necesarios para materializar este aumento.
- 4) Se disminuyó el límite máximo de inversión en cuotas de fondos de inversión administrados por la Sociedad o sus personas relacionadas cuyo objeto sea la inversión en instrumentos relacionados con el objeto del fondo, desde un 90% a un 80%, con el objeto de mantener el límite en línea con lo mencionado en el número 3 anterior
- 5) Se eliminó “caja y bancos” como instrumento de inversión del fondo.
- 6) En la sección II.Dos. Política de Inversiones 2.3, se agregó la siguiente frase final: “sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrá exceder el 2%”.
- 7) Se modificó el procedimiento de canje voluntario de cuotas en los siguientes puntos: (i) se incorporó un pre requisito que deben cumplir los partícipes, que consiste en que para solicitar el canje de cuotas, deben tenerlas inscritas a su nombre en el registro de aportantes de la Sociedad; (ii) se modificó el plazo del canje, estableciendo que se hará trimestralmente, por lo que las solicitudes se considerarán hasta el último día hábil bursátil del trimestre en curso; (iii) se reemplazó el valor cuota que se utiliza para el canje, señalándose que se utilizará el valor cuota publicado en los estados financieros trimestrales del Fondo.
- 8) Se eliminó el canje de cuotas por incumplimiento de requisitos.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

- 9) Se modificó la periodicidad con que se calcula el valor contable del fondo, desde un cálculo mensual a uno trimestral.
- 10) En la sección VII. Uno. Aporte y Rescate de Cuotas. 1.2. Conversión de Aportes, se reemplazó el primer párrafo por el siguiente: “Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor, calculado a la fecha de recepción del aporte: una Unidad de Fomento según su valor al día de la primera cuota colocada del Fondo, más un incremento correspondiente a una tasa interna de retorno del 6% real anual desde la misma fecha, considerando los dividendos distribuidos entre dicha fecha y la fecha del aporte que se convierte para la serie de que se trate. Lo anterior, salvo en el caso en que el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el número 5.2 del número CINCO siguiente fuere superior, en cuyo caso se utilizará este último.”
- 11) Se reemplazó el valor cuota inicial de la serie WM por el siguiente: “Una Unidad de Fomento, según su valor al día de la primera cuota colocada del Fondo, más un incremento correspondiente a una tasa interna de retorno del 6% real anual desde la misma fecha, considerando los dividendos distribuidos a la serie A entre dicha fecha y la fecha del aporte que se convierte.

- 12) Se eliminó la palabra “colocador” para referirse al agente mencionado en la sección sobre aporte y rescate de cuotas.

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

Los presentes Estados Financieros fueron aprobados por el directorio de la Sociedad Administradora el día 30 de mayo de 2019.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por International Accounting Standard Board (IASB) y normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.3 Período cubierto

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

- Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y al 31 de marzo de 2019 y 2018.

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 FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.5 Nuevos pronunciables contables

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros el IASB había emitido los siguientes pronunciamientos obligatoriamente a contar de los ejercicios circulares que en cada caso se indican:

a) **Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.**

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i> , y NIIF 4, <i>Contratos de Seguro</i> : Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque <i>overlay</i> y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

La aplicación de estas enmiendas no han tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

- b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIF	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, <i>Beneficios a Empleados</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a las referencias en el <i>Marco Conceptual para la Información Financiera</i> .	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.6 Activos y Pasivos Financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.6 Activos y Pasivos Financieros, 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 periodo en el cual surgen.

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

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”.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.6 Activos y Pasivos Financieros, continuación

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.7 Inversiones en Asociadas

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.

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

Para la presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios y Anuales del Fondo, la sociedad administradora o el representante legal, deberá determinar el valor razonable de la inversión dando cumplimiento en todo momento a los criterios de valoración establecidos en la NIC 39 y NIIF 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión el Fondo deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente.

Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según NIIF para la referida inversión. Las valorizaciones deberán ser realizadas por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del Fondo, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberán ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

2.7.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

Las inversiones sobre las cuales los fondos no posean el control, ni influencia significativa, deberían ser valorizadas siguiendo las instrucciones contenidas en la NIC 39 y NIIF 9, esto es, a su valor razonable.

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.8 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.

2.9 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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.

2.10 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

2.12 Aportes

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo.

2.13 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.14 Tributación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.15 Información financiera por segmentos

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

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

2.16 Intereses

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

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.18 Dividendos por pagar

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

2.15 Inversiones bajo el método de Participación

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

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio y se reflejan cuando corresponda en el estado de resultados integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada, asociada o subsidiaria, es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo reconoce pérdidas adicionales las cuales se registran como un pasivo no corriente.

2.16 Saldos reclasificados

Para los presentes estados financieros, no existe reclasificación de los saldos al 31 de diciembre de 2018.

NOTA 3 – TRANSICIÓN A LAS NIIF

Para el presente ejercicio, no aplica información relativa a transición a las NIIF.

NOTA 4 - CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2019, no existen cambios contables en relación al período anterior.

NOTA 5 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

Las inversiones del fondo se realizarán en el mercado chileno, por lo que ellas estarán denominadas en pesos. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de mediano o largo plazo. El Directorio de la Administradora definirá el criterio general que permitirá establecer las características que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual el Fondo pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que su Reglamento Interno establece al respecto, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de directorio.

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Riesgo de precios

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

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 un equilibrio entre deudas de largo plazo y contratos de leasing a tasa fija sobre la UF, junto con obligaciones de menor duración.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

ii. Riesgo de crédito

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

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la imposibilidad de cumplir sus obligaciones cuando llega su vencimiento. Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja, puesto que no tiene obligaciones de deuda, siendo sus obligaciones comerciales muy menores en relación con sus activos líquidos. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 1% sobre el total de activos del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

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.

NOTA 7 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

a) Composición de la cartera

	31/03/2018				31/12/2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, CONTINUACIÓN

a) Composición de la cartera, continuación

	31/03/2019				31/12/2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Inversiones Registradas No								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-	-	-	-

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, CONTINUACIÓN**b) Efecto en resultados**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>

c) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a valor razonable con efecto en resultados		
Saldo inicial al 01 de enero	-	-
Intereses y reajustes	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios valor razonable	-	-
Compras	-	-
Ventas	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados entregados en garantía

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

	31/03/2019				31/12/2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, CONTINUACIÓN

a) Composición de la cartera, continuación

	31/03/2019				31/12/2018			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	28.959.876	-	28.959.876	41,8189	28.610.920	-	28.610.920	41,8837
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal		-				-		
Otras inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	28.959.876	-	28.959.876	41,8119	28.610.920	-	28.610.920	41,8837

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, CONTINUACIÓN**b) Efecto en resultados**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	9.724	983.448
Resultados no realizados	<u>348.955</u>	<u>2.379.413</u>
Total (pérdidas) / ganancias		
Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Total (pérdidas) / ganancias netas	<u>358.679</u>	<u>3.362.861</u>

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	28.610.920	30.261.537
Intereses y reajustes	348.955	2.379.413
Aumento (disminución) neto por otros cambios a costo amortizado	-	-
Compras	-	1.011.617
Ventas	<u>-</u>	<u>(5.041.647)</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>28.959.876</u>	<u>28.610.920</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Tal como se indica en nota 2.7 Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 592 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados.

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo presenta inversiones valorizadas por el método de participación, según el siguiente detalle:

a) Composición del Rubro

Al 31 de marzo de 2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	%	Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
76.106.806-7	Inmobiliaria Senior Assist	Pesos	Chile	36,39	36,39	2.402.087	41.286.935	43.689.021	1.016.204	30.279.822	31.296.026	12.392.995	589.250	(281.405)	307.845
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	102.133	4.905.537	5.007.670	121.162	3.529.632	3.650.794	1.356.875	119.702	(97.404)	22.298
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	636.817	9.584.725	10.221.542	89.730	9.823.144	9.912.874	308.668	176.922	(97.609)	79.313
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	195.069	24.687.276	24.882.345	4.276.770	17.483.024	21.759.794	3.122.552	376.439	(246.651)	129.788
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	349.379	41.357.526	41.706.905	189.121	834.670	1.023.791	40.683.114	1.028.837	(18.061)	1.010.776
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	261.244	43.290.392	43.551.636	36.784	-	36.784	43.514.851	355.989	(532.915)	(176.926)

Al 31 de diciembre de 2018

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	%	Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
76.106.806-7	Inmobiliaria Senior Assist	Pesos	Chile	36,39	36,39	1.710.073	34.415.223	36.125.296	538.325	23.363.215	23.901.540	12.223.756	2.969.846	(2.083.725)	886.121
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	68.633	4.905.542	4.974.175	105.835	3.533.762	3.639.597	1.334.578	484.433	(572.101)	(87.668)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	561.994	13.156.100	13.718.094	446.351	13.042.388	13.488.739	229.355	2.186.515	(808.513)	1.378.002
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	5.098.246	62.239.133	67.337.379	2260547	62.084.068	64.344.615	2.992.764	10.244.383	(9.111.477)	1.132.906
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	368.658	40.462.353	40.831.011	192.253	981.337	1.173.590	39.657.421	3.700.051	(141.024)	3.559.027

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

b) Movimiento efectuado durante el período:

Al 31 de marzo de 2019

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados	Resultados no realizados	Bajas	Altas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
76.106.806-7	Inmobiliaria Senior Assist	5.243.138	112.039	-	-	-	-	(50.445)	5.304.732
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	1.789.377	22.296	-	-	-	-	-	1.811.673
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	229.355	79.313	-	-	-	-	-	308.668
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Ltda.	2.992.764	129.788	-	-	-	-	-	3.122.552
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	13.215.595	341.806	-	-	-	-	-	13.557.401
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	-	(53.078)	-	-	-	13.107.561	-	13.054.483
Total		23.470.229	632.164	-	-	-	13.107.561	(50.455)	37.159.509

Al 31 de diciembre de 2018

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados	Resultados no realizados	Bajas	Altas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
76.106.806-7	Inmobiliaria Senior Assist	5.263.059	(301.137)	-	-	-	480.176	(198.960)	5.243.138
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	2.240.015	(245.707)	-	-	-	-	(204.931)	1.789.377
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	2.389.279	1.132.905	-	-	-	-	(529.420)	2.992.764
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Ltda.	351.598	(22.471)	-	-	-	-	(99.772)	229.355
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	14.108.652	1.186.024	-	-	-	-	(2.079.082)	13.215.595
Total		24.352.603	1.749.614	-	-	-	480.176	(3.112.164)	23.470.229

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Plusvalía incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presentaba plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación, cifras resultantes al comparar el precio de costo de la inversión inicial con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido. Estas ascienden a M\$1.303.228 en la sociedad Inmosa, a M\$ 446.067 en la sociedad Inmobiliaria Chañarcillo Limitada (el cual ha sido ajustado en cumplimiento a lo establecido en la NIIF 3, números 61 y 62) y a M\$612.951 en la sociedad Inmobiliaria Machalí Limitada, a la fecha de adquisición correspondiente. No obstante lo anterior, considerando el período de análisis permitido por la NIIF 3 (de un año desde la fecha de adquisición), el Fondo ha efectuado una revisión a la contabilización de la adquisición de las compañías indicadas en la letra a), obteniendo nueva y mejor información acerca de hechos y circunstancias que existían a dicha fecha, identificando ajustes a los importes anteriormente reconocidos. A continuación, se detalla la diferencia entre el costo de la inversión y los nuevos valores razonables netos de activos y pasivos identificables de cada sociedad adquirida:

Resumen	Inmobiliaria Chañarcillo	Inmobiliaria Machalí	Inmosa
Precio pagado UF	15.000	78.355	180.937
Patrimonio Valor Justo UF	6.285	61.851	152.100
Goodwill/(Badwill) UF	8.715	16.504	28.837

La administración definió, en base a los antecedentes evaluados, la reversa de la plusvalía registrada al 31 de diciembre de 2017, contra los resultados del ejercicio 2018, para Inmobiliaria Chañarcillo. Respecto a Inmobiliaria Machalí, se ajustó la plusvalía inicial, alcanzando la nueva plusvalía para esta sociedad a M\$ 454.932. Por último, en el caso de Inmosa, luego de evaluar el diferencial entre la plusvalía al cierre 2017 y el nuevo goodwill evaluado al 2018, se registró un ajuste a resultados del ejercicio 2018 por la cifra de (M\$ 508.305), alcanzando la nueva plusvalía para esta sociedad a M\$ 794.923. Lo anterior en conformidad con la normativa atinente.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 13 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Activos corrientes	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Cuenta por cobrar a Inmob. Chañarcillo Ltda.	87.192	87.192
Cuenta por cobrar a Inmob. VC	134.527	134.527
Cuenta por cobrar a Viña Centro	118	118
Total	<u>221.837</u>	<u>221.837</u>

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar por operaciones.

NOTA 14 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 15 - PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Intereses pagados sobre devengo Pagaré Inmobiliaria VC	183.561	183.561
Intereses pagados sobre devengo Pagaré Inmob. Chañarillo	60.717	60.717
Intereses pagados sobre devengo Pagaré Inmosa	3.330	3.330
Remuneración Comité Vigilancia	2.729	1.654
Asesoría técnica	19.824	19.824
Asesorías legales	15.512	15.512
Auditorías	664	2.757
Otros	8.436	9.675
Total	294.773	297.030

NOTA 18 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 19 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

NOTA 20 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2019 el Fondo presenta intereses y reajustes por M\$ 348.955 en sus resultados. Al 31 de marzo de 2018, el monto es de M\$ 331.887.

NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 22 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Efectivo en banco	25.926	744.661
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	2.883.618	15.262.797
Total	2.909.544	16.007.358

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de marzo de 2019 tienen un valor cuota de \$28.472,5941 para la serie A, \$28.748,3446 para la serie C y \$28.832,5191 para la serie I.

A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para cada serie.

Serie A

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
26 de octubre de 2017	-	-	55.000	55.000
16 de noviembre de 2017	-	-	59.452	59.452
17 de noviembre de 2017	-	-	5.464	5.464
12 de diciembre de 2017	-	-	7.242	7.242
27 de diciembre de 2017	-	-	8.302	8.302
29 de diciembre de 2017	-	-	143.422	143.422
09 de mayo de 2018 (Canje Retiro)	-	-	(13.666)	(13.666)
31 de agosto de 2018 (Canje Retiro)	-	-	(9.544)	(9.544)
19 de diciembre de 2018	-	-	58.225	58.225
27 de diciembre de 2018	-	-	83.215	83.215
28 de diciembre de 2018	-	-	15.579	15.579
Total	-	-	412.691	412.691

Serie C

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
2 de junio de 2017	-	-	160.000	160.000
7 de junio de 2017	-	-	8.252	8.252
27 de julio de 2017	-	-	17.841	17.841
27 de julio de 2017	-	-	49.813	49.813
28 de julio de 2017	-	-	6.255	6.255
15 de noviembre de 2017	-	-	31.960	31.960
16 de noviembre de 2017	-	-	357.845	357.845
11 de diciembre de 2017	-	-	1.820	1.820
27 de diciembre de 2017	-	-	88.176	88.176
29 de diciembre de 2017	-	-	174.814	174.814
09 de mayo de 2018 (Canje Ingreso)	-	-	13.588	13.588
31 de agosto de 2018 (Canje Ingreso)	-	-	9.476	9.476
27 de diciembre de 2018	-	-	215.768	143.422
28 de diciembre de 2018	-	-	40.667	143.422
Total	-	-	1.176.275	1.176.275

Serie I

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de noviembre de 2017	-	-	223.948	223.948
29 de diciembre de 2017	-	-	465.253	465.253
27 de diciembre de 2018	-	-	62.689	62.689
28 de diciembre de 2018	-	-	56.022	56.022
Total	-	-	807.912	807.912

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS, CONTINUACIÓN

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Año 2019

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	412.691	412.691	412.691
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	412.691	412.691	412.691

Serie C	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	1.176.275	1.176.275	1.176.275
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.176.275	1.176.275	1.176.275

Serie I	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	807.912	807.912	807.912
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	807.912	807.912	807.912

Año 2018

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	278.882	278.882	278.882
Emisiones del ejercicio	-	157.019	157.019	157.019
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(23.210)	(23.210)	(23.210)
Saldo al cierre	-	412.691	412.691	412.691

Serie C	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	896.776	896.776	896.776
Emisiones del ejercicio	-	279.499	279.499	279.499
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.176.275	1.176.275	1.176.275

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS, CONTINUACIÓN

Año 2018

Serie I	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	689.201	689.201	689.201
Emisiones del ejercicio	-	118.711	118.711	118.711
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	807.912	807.912	807.912

NOTA 24 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el reglamento interno del Fondo. 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 Reglamento Interno del Fondo, el reparto de dividendos correspondiente, sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 24 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES, Continuación**Serie A**

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
13 de abril de 2018	395,962120	110.427	Provisorio
18 de julio de 2018	397,519546	105.429	Provisorio
29 de octubre de 2018	395,871320	101.213	Provisorio
21 de diciembre de 2018	397,877466	101.726	Provisorio

Serie C

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
13 de abril de 2018	397,678820	356.629	Provisorio
18 de julio de 2018	399,745920	363.914	Provisorio
29 de octubre de 2018	398,648860	366.693	Provisorio
21 de diciembre de 2018	401,025529	368.551	Provisorio

Serie I

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
13 de abril de 2018	397,771430	274.144	Provisorio
18 de julio de 2018	399,966281	275.657	Provisorio
29 de octubre de 2018	399,003510	274.994	Provisorio
21 de diciembre de 2018	401,025529	276.388	Provisorio

NOTA 25 - RENTABILIDAD DEL FONDO**Serie A**

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,33%	6,13%	No aplica
Real	1,33%	3,91%	No aplica
Nominal ajustada por dividendo	1,33%	12,36%	No aplica

Serie C

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,41%	6,56%	No aplica
Real	1,41%	4,34%	No aplica
Nominal ajustada por dividendo	1,41%	12,81%	No aplica

Serie I

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,44%	6,81%	No aplica
Real	1,44%	4,59%	No aplica
Nominal ajustada por dividendo	1,44%	13,07%	No aplica

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 26 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo contrató los servicios del perito Mario Corbo y Asociados, quien realizó una valoración económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 29.277 para la Serie A, \$ 30.935 para la Serie C, y \$32.037 para la serie I.

NOTA 27 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 28 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el período al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

NOTA 29 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

NOTA 30 - OTRAS GARANTIAS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otras garantías.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 31 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS

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

A) Remuneración de Administración Fija anual:

Serie A

Remuneración Fija Mensual correspondiente a la suma de: hasta un doceavo del 1,785% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas, y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en el numeral /ii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II de su reglamento interno, todo ello determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

Serie C

Remuneración Fija Mensual correspondiente a la suma de: hasta un doceavo del 1,19% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas, y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en el numeral /ii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II de su reglamento interno, todo ello determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

Serie WM

Remuneración Fija Mensual correspondiente a la suma de: hasta un doceavo del 1,071% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas, y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en el numeral /ii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II de su reglamento interno, todo ello determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

Serie I

Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,952% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas, y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en el numeral /ii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, todo ello determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

Para ambas series descritas, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración de administración que aplicará, de forma independiente, a cada una de sus series, con la sola condición de no sobrepasar los máximos establecidos para cada una de dichas series.

No obstante lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

B) Remuneración de Administración Variable:

Durante la vigencia del fondo, la remuneración variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, idéntica para ambas series del Fondo, que será equivalente al 23,8% (IVA incluido), sobre la Rentabilidad Anual del Fondo para las series A, C y WM, y de un 17,85% (IVA incluido) cuando esta sea mayor al 5% real anual. La “Rentabilidad Anual del Fondo” para cada serie corresponderá al cociente entre los dividendos que se hayan puesto a disposición de los Aportantes en el respectivo ejercicio más el monto de la propia remuneración variable, dividido en el 100% del valor de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital, si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento.

A partir del vencimiento del plazo de duración del Fondo, si este no fuere prorrogado, o bien desde la fecha de la asamblea de aportantes que acuerde la disolución anticipada del Fondo, se dejará de aplicar el cálculo de remuneración variable descrito en el párrafo anterior, y previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva, medida en UF, percibida por los Aportantes del Fondo. Si dicha TIR supera el 6%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 23,8% del monto que supere dicha TIR.

En caso de 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.

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes.

La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

	31/03/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	95.512	108.515
Total	95.512	108.515

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

	01/01/2019 31/03/2019 M\$	01/01/2018 31/03/2018 M\$
Gasto Remuneración Sociedad		
Administradora	59.042	145.417
Total	<u>59.042</u>	<u>145.417</u>

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

Al 31 de marzo de 2019, la administradora mantiene 605 cuotas de la Serie A, 47.891 cuotas de la Serie C y 57.182 cuotas de la Serie I del fondo. Al 31 de diciembre de 2018, la administradora mantiene 12.236 cuotas de la Serie A, 56.708 cuotas de la Serie C y 57.182 cuotas de la Serie I del fondo.

C) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni participes del mismo fondo, al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 33 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO

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

Al 31 de marzo de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	19.200	10.01.2019	10.01.2020

Al 31 de diciembre de 2018

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	20.000	10.01.2018	10.01.2019

NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019, el Fondo presenta un resultado en venta de instrumentos financieros, de M\$ 9.724, producto de pago de intereses devengados por préstamos a entidades subsidiarias. Al 31 de marzo de 2018 el monto es de M\$ 3.770.

NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

Tipo de gasto	01/01/2019 31/03/2019 M\$	01/01/2018 31/03/2018 M\$
Asesorías Legales y Market Maker	984	-
Total	984	-
% sobre el Activo del Fondo	0,0014%	0,0000%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de marzo de 2019

Serie A	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.098,5268	28.098,5268	11.596.009	17
Febrero	28.098,5268	28.098,5268	11.596.009	17
Marzo	28.472,5941	28.472,5941	11.750.383	17

Serie C	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.348,5778	28.348,5778	33.345.723	21
Febrero	28.348,5778	28.348,5778	33.345.723	21
Marzo	28.748,3446	28.748,3446	33.815.959	21

Serie I	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.422,7324	28.422,4324	22.963.067	7
Febrero	28.422,7324	28.422,4324	22.963.067	7
Marzo	28.832,5191	28.832,5191	23.294.138	7

b) Al 31 de diciembre de 2018

Serie A	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	27.211,9411	27.211,9411	7.588.921	18
Febrero	27.211,9411	27.211,9411	7.588.921	18
Marzo	26.828,5886	26.828,5886	7.482.010	21
Abril	26.828,5886	26.828,5886	7.482.010	21
Mayo	26.828,5886	26.828,5886	7.482.010	21
Junio	27.836,4949	27.836,4949	7.382.684	18
Julio	27.836,4949	27.836,4949	7.382.684	18
Agosto	27.836,4949	27.836,4949	7.382.684	18
Septiembre	27.910,1188	27.910,1188	7.135.836	17
Octubre	27.910,1188	27.910,1188	7.135.836	17
Noviembre	27.910,1188	27.910,1188	7.135.836	17
Diciembre	28.098,5268	28.098,5268	11.596.009	17

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA , CONTINUACIÓN

b) Al 31 de diciembre de 2018

Serie C	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	27.329,9189	27.329,9189	24.508.815	17
Febrero	27.329,9189	27.329,9189	24.508.815	17
Marzo	26.978,8466	26.978,8466	24.193.982	18
Abril	26.978,8466	26.978,8466	24.193.982	18
Mayo	26.978,8466	26.978,8466	24.193.982	18
Junio	28.031,6310	28.031,6310	25.518.987	20
Julio	28.031,6310	28.031,6310	25.518.987	20
Agosto	28.031,6310	28.031,6310	25.518.987	20
Septiembre	28.148,9336	28.148,9336	25.892.515	21
Octubre	28.148,9336	28.148,9336	25.892.515	21
Noviembre	28.148,9336	28.148,9336	25.892.515	21
Diciembre	28.348,5778	28.348,5778	33.345.723	21

Serie I	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	27.336,2834	27.336,2834	18.840.194	4
Febrero	27.336,2834	27.336,2834	18.840.194	4
Marzo	26.993,7188	26.993,7188	18.604.097	7
Abril	26.993,7188	26.993,7188	18.604.097	7
Mayo	26.993,7188	26.993,7188	18.604.097	7
Junio	28.056,5684	28.056,5684	19.336.615	7
Julio	28.056,5684	28.056,5684	19.336.615	7
Agosto	28.056,5684	28.056,5684	19.336.615	7
Septiembre	28.184,3499	28.184,3499	19.424.682	7
Octubre	28.184,3499	28.184,3499	19.424.682	7
Noviembre	28.184,3499	28.184,3499	19.424.682	7
Diciembre	28.422,7324	28.422,4324	22.963.067	7

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 37 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

1) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2018, se presenta la siguiente información de asociadas:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				%	Derecho a Votos											
76.106.806-7	Inmobiliaria Senior Assist	Pesos	Chile	36,39	36,39	2.402.087	41.286.935	43.689.021	1.016.204	30.279.822	31.296.026	12.392.995	589.250	(281.405)	307.845	5.263.069
76.338.427-6	Inmobiliaria Machali Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	102.133	4.905.537	5.007.670	121.162	3.529.632	3.650.794	1.356.875	119.702	(97.404)	22.298	2.240.015
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	636.817	9.584.725	10.221.542	89.730	9.823.144	9.912.874	308.668	176.922	(97.609)	79.313	351.598
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	195.069	24.687.276	24.882.345	4.276.770	17.483.024	21.759.794	3.122.552	376.439	(246.651)	129.788	2.389.279
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	349.379	41.357.526	41.706.905	189.121	834.670	1.023.791	40.683.114	1.028.837	(18.061)	1.010.776	14.568.365
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	261.244	43.290.392	43.551.636	36.784	-	36.784	43.514.852	355.989	(532.915)	(176.925)	13.107.561
Totales																37.919.887

Al 31 de diciembre de 2018, se presenta la siguiente información:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				%	Derecho a Votos											
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist	Pesos	Chile	34,68		1.710.073	34.415.223	36.125.296	538.325	23.363.215	23.901.540	12.223.756	2.969.846	(2.083.725)	886.121	4.869.879
76.338.427-6	Inmobiliaria Machali Limitada	Pesos	Chile	99,99		68.633	4.905.542	4.974.175	105.835	3.533.762	3.639.597	1.334.578	484.433	(572.101)	(87.668)	2.090.648
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100		561.994	13.156.100	13.718.094	446.351	13.042.388	13.488.739	229.355	2.186.515	(808.513)	1.378.002	401.765
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100		5.098.246	62.239.133	67.337.379	2260547	62.084.068	64.344.615	2.992.764	10.244.383	(9.111.477)	1.132.906	2.501.000
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33		368.658	40.462.353	40.831.011	192.253	981.337	1.173.590	39.657.421	3.700.051	(141.024)	3.559.027	14.568.365
Totales																9.863.292

2) Gravámenes y prohibiciones

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

3) Juicios y contingencias

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 38 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Al 31 de marzo de 2019 la remuneración por concepto de Comité de Vigilancia alcanza a M\$ 1.075. (M\$ 0 en 2018).

NOTA 39 - SANCIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES

Para el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2019, no existen hechos relevantes que informar

NOTA 41 - HECHOS POSTERIORES

El día 29 de abril de 2019, se pagó un dividendo provisorio con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2019, por la cantidad de M\$137.759 para la serie A, M\$421.662 para la serie C y M\$ 296.580 para la serie I.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Por el período terminado al 31 de marzo de 2019****(en miles de pesos)****A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

Descripción	Monto invertido		Invertido
	Nacional	Extranjero	sobre activo
	MS	MS	del Fondo
			%
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	28.959.876	-	41,8189
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	37.159.509	-	53,6593
Otras inversiones	-	-	-
Totales	66.119.385	-	95,4782

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
al 31 de marzo de 2019 y 2018**B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	31/03/2019 M\$	31/03/2018 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	92.089	163.770
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	50.444	160.000
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	9.724	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	31.921	3.770
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(252.010)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	(69.441)
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(182.569)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	930.675	331.887
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Dividendos devengados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Valorización de títulos de deuda	348.955	331.887
Otras inversiones y operaciones	581.720	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(67.082)	(160.287)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(59.042)	(145.417)
Remuneración Comité de Vigilancia	(1.075)	-
Otros gastos	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(6.965)	(14.870)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	955.682	83.360

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en miles de pesos)

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
al 31 de marzo de 2019 y 2018****C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	<u>31/03/2019</u> M\$	<u>31/03/2018</u> M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	25.007	(248.527)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	92.089	163.770
Pérdida no realizada de inversiones	-	(252.010)
Gastos del ejercicio (menos)	(67.082)	(160.287)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	(741.200)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	25.007	(989.727)