

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

| Activo | Nota | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| Activo Corriente | | | |
| Efectivo y efectivo equivalente | 21 | 2.578.178 | 16.007.358 |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados | | - | - |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales | | - | - |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía | | - | - |
| Activos financieros a costo amortizado | | - | - |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones | 12 | 221.837 | 221.837 |
| Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones | | - | - |
| Total activo corriente | | <u>2.800.015</u> | <u>16.229.195</u> |
| Activo no corriente | | | |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados | | - | - |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales | | - | - |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía | | - | - |
| Activos financieros a costo amortizado | 9 | 29.576.211 | 28.610.920 |
| Otros documentos y cuentas por cobrar | | - | - |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación | 10 | 37.736.936 | 23.470.229 |
| Propiedades de inversión | | - | - |
| Otros activos | | - | - |
| Total activo no corriente | | <u>67.313.147</u> | <u>52.081.149</u> |
| Total activo | | <u>70.113.162</u> | <u>68.310.344</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera, Continuación
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

| Pasivo y patrimonio neto | Nota | 30/09/2019 | 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 | | - | - |
| Remuneración Sociedad Administradora | 31 | 54.305 | 108.515 |
| Otros documentos y cuentas por pagar | 16 | 44.955 | 297.030 |
| Ingresos anticipados | | - | - |
| Otros pasivos | | - | - |
| Total pasivo corriente | | <u>99.260</u> | <u>405.545</u> |
| 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 | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total pasivos | | <u>99.260</u> | <u>405.545</u> |
| Patrimonio neto | | | |
| Aportes | | 66.508.955 | 66.362.490 |
| Otras reservas | | - | - |
| Resultados acumulados | | 1.542.309 | (236.157) |
| Resultado del ejercicio | | 3.618.638 | 4.754.231 |
| Dividendos provisorios | | <u>(1.656.000)</u> | <u>(2.975.765)</u> |
| Total patrimonio neto | | <u>70.013.902</u> | <u>67.904.799</u> |
| Total pasivo y patrimonio neto | | <u>70.113.162</u> | <u>68.310.344</u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
desde el 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 y 2018

| | Nota | 01/01/2019 30/09/2019 M\$ | 01/01/2018 30/09/2018 M\$ | 01/07/2019 30/09/2019 M\$ | 01/07/2018 30/09/2018 M\$ |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingresos/pérdidas de la operación: | | | | | |
| Intereses y reajustes | 9 | 1.238.284 | 1.353.650 | 187.091 | 579.039 |
| Ingresos por dividendos | | - | - | - | - |
| Diferencias de cambios netas sobre activos financieros a costo amortizado | | - | - | - | - |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente | | - | - | - | - |
| Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos a valor razonable con efecto en resultados | | - | 649.388 | - | 206.117 |
| Resultado en venta de instrumentos financieros | 33 | 681.618 | 309.699 | 352.621 | - |
| Resultados por venta de inmuebles | | - | - | - | - |
| Ingresos por arriendo de bienes raíces | | - | - | - | - |
| Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación | 10 | 1.879.511 | 987.399 | 795.720 | 254.601 |
| Otros | | 62.888 | 5.579 | 17.384 | 994 |
| Total ingresos/pérdida de la operación | | 3.862.301 | 3.305.715 | 1.352.816 | 1.040.751 |
| Gastos de operación: | | | | | |
| Depreciaciones | | - | - | - | - |
| Remuneración del Comité de Vigilancia | 39 | (2.812) | (5.658) | (654) | (1.368) |
| Comisión de administración | 31 | (212.321) | (269.054) | (94.291) | (79.596) |
| Honorarios por custodia y administración | | (26.697) | (28.700) | (12.908) | (9) |
| Costos de transacción | | - | - | - | - |
| Otros gastos de operación | 34 | (1.833) | (999) | - | (32) |
| Total gastos de operación | | (243.663) | (304.411) | (107.853) | (81.005) |
| Utilidad de la operación: | | 3.618.638 | 3.001.304 | 1.244.963 | 959.746 |
| Costos financieros | | - | - | - | - |
| Resultado del ejercicio | | 3.618.638 | 3.001.304 | 1.244.963 | 959.746 |
| Otros resultados integrales: | | | | | |
| Ajustes por conversión | | - | - | - | - |
| Ajustes de inversiones valorizadas por el método de la participación | | - | - | - | - |
| Otros ajustes al patrimonio neto | | - | - | - | - |
| Total resultado integral | | 3.618.638 | 3.001.304 | 1.244.963 | 959.746 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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 | 146.465 | - | - | - | - | 146.465 |
| Dividendos Provisorios | - | - | - | - | (1.656.000) | (1.656.000) |
| Disminución de patrimonio | - | - | - | - | - | - |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | 3.618.638 | - | 3.618.638 |
| Otros resultados integrales | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 30 de septiembre de 2019 | 66.508.955 | - | 1.542.309 | 3.618.638 | (1.656.000) | 70.013.902 |

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 | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos Provisorios | - | - | - | - | (1.486.200) | (1.486.200) |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | 3.001.304 | - | 3.001.304 |
| Otros resultados integrales | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 30 de septiembre de 2018 | 51.174.087 | - | (236.157) | 3.001.304 | (1.486.200) | 52.453.034 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

| | Nota | 30/09/2019 M\$ | 30/09/2018 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 | | 773.222 | 5.579 |
| Liquidación de instrumentos financieros derivados | | - | - |
| Dividendos recibidos | | 720.365 | 1.313.244 |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar | | - | - |
| Pago de cuentas y documentos por pagar | | - | (1.219.602) |
| Otros gastos de la operación pagados | | (308.613) | (262.176) |
| Otros ingresos de operación percibidos | | - | 734.393 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación | | (11.922.587) | 329.902 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 | | - | - |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Inversión | | - | - |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento | | | |
| Obtención de préstamos | | - | - |
| Pago de préstamos | | - | - |
| Otros pasivos financieros obtenidos | | - | - |
| Pagos de otros pasivos financieros | | - | - |
| Aportes | | 146.464 | - |
| Repartos de patrimonio | | - | - |
| Repartos de dividendos | | (1.656.000) | (1.486.200) |
| Otros | | 2.943 | (307.038) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento | | (1.506.593) | (1.793.238) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo | | (13.429.180) | (1.463.336) |
| Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo | | 16.007.358 | 1.694.511 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo | 21 | 2.578.178 | 231.175 |
| | | <hr/> | <hr/> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL..... | 9 |
| (2) Resumen de criterios contables significativos..... | 12 |
| (3) Cambios Contables | 23 |
| (4) Políticas de inversión del Fondo | 24 |
| (5) Administración de riesgos del Fondo..... | 25 |
| (6) Juicios y estimaciones contables críticas | 28 |
| (7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados | 28 |
| (8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales | 28 |
| (9) Activos financieros a costo amortizado | 29 |
| (10) Inversiones valorizadas por el método de participación | 32 |
| (11) Propiedades de inversión | 35 |
| (12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones | 36 |
| (13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados | 36 |
| (14) Préstamos | 36 |
| (15) Otros pasivos financieros | 36 |
| (16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar..... | 37 |
| (17) Ingresos anticipados | 37 |
| (18) Otros activos y otros pasivos..... | 37 |
| (19) Intereses y reajustes | 37 |
| (20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura | 37 |
| (21) Efectivo y efectivo equivalente..... | 37 |
| (22) Cuotas emitidas | 38 |
| (23) Reparto de beneficios a los aportantes | 41 |
| (24) Rentabilidad del fondo..... | 43 |
| (25) Valor económico de la cuota | 44 |
| (26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión | 44 |
| (27) Excesos de inversión | 44 |
| (28) Gravámenes y prohibiciones | 44 |
| (29) Otras garantías..... | 44 |
| (30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009) | 44 |
| (31) Partes relacionadas..... | 45 |
| (32) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo | 48 |
| (33) Resultado en venta de instrumentos financieros..... | 48 |
| (34) Otros gastos de operación..... | 48 |
| (35) Ingresos por dividendos | 49 |
| (36) Información estadística | 49 |
| (37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas | 52 |
| (38) Otros Ingresos..... | 54 |
| (39) Remuneración del comité de vigilancia | 54 |
| (40) Sanciones..... | 54 |
| (41) Hechos relevantes..... | 54 |
| (42) Hechos posteriores | 55 |
| (43) Información por segmento..... | 55 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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 INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

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

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

Los presentes Estados Financieros fueron aprobados por el directorio de la Sociedad Administradora el día 29 de noviembre de 2019.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos

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

2.1 Base de preparación

Los estados financieros de 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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), actualmente 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.

2.3 Período cubierto

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

- Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre 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 al 30 de septiembre 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 INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(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:

- (i) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|--|
| NIIF 12, Revelaciones de intereses en otras entidades | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 |
| IAS 7, Estados de flujos de efectivo | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 |
| Enmiendas a NIIF | |
| Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| <i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 |
| Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 |

La aplicación de estas enmiendas no ha 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 INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

(ii) Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente

| Nuevas NIIF | Fecha de aplicación obligatoria |
|--|--|
| NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i> | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| NIIF 16, <i>Arrendamientos</i> | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| Enmiendas a NIIF | |
| Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28) | Fecha de vigencia aplazada indefinidamente |
| Aclaración a la NIIF 15 " <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> " | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| Aplicación NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con NIIF 4 "Contratos de Seguro" (enmiendas a NIIF 4) | Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha. |
| Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40) | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28) | Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. |
| Nuevas Interpretaciones | |
| CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(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. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.11.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Clasificación, continuación

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

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

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en Asociadas

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.8 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 terna 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.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 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.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

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

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

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.15 Tributación

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

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

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.19 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2019, no existen cambios contables en relación al período anterior.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(4) Políticas de inversión del Fondo

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

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

- 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 INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

| | Moneda | 30/09/2019 M\$ | 31/12/2018 M\$ |
|--|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Participación en sociedades subsidiarias | Pesos | 37.736.936 | 23.470.229 |

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

Riesgo de precios

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

i. Riesgos de mercado (continuación)

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de los eventuales efectos que una fluctuación en las tasas de interés podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros. Para mitigar este riesgo, el Fondo procura mantener 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.

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.

Máxima exposición al riesgo de crédito

| | Moneda | 30/09/2019 M\$ | 31/12/2018 M\$ |
|--|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Activos financieros a costo amortizado | Pesos | 29.576.211 | 28.610.920 |
| Cuentas y documentos por cobrar | Pesos | 221.837 | 221.837 |

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo y sus Vehículos provisionan fondos en caja que permiten cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez mediante la cual se define que el monto mínimo de instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por este, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, deberá representar a lo menos un 1% del activo del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(6) 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.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(9) Activos financieros a costo amortizado

| (a) Activos | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Títulos de renta variable: | | |
| Acciones de sociedades anónimas abiertas | - | - |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones | - | - |
| Cuotas de Fondos Mutuos | - | - |
| Cuotas de Fondos de Inversión | - | - |
| Certificados de depósitos de valores | - | - |
| Títulos que representen productos | - | - |
| Otros títulos de renta variable | - | - |
| Títulos de deuda | | |
| Depósitos a plazo | - | - |
| Letras de créditos de bancos e instituciones financieras | - | - |
| Títulos de deuda de corto plazo registrados | - | - |
| Bonos registrados | - | - |
| Títulos de deuda de Securitización | - | - |
| Cartera de créditos y cobranza | - | - |
| Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales | - | - |
| Otros títulos de deuda | 29.576.211 | 28.610.920 |
| | <u>29.576.211</u> | <u>28.610.920</u> |
| Total activos financieros a costo amortizado | <u>29.576.211</u> | <u>28.610.920</u> |

(b) Efecto en resultados

| | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio) | | |
| Resultados realizados | 681.618 | 983.448 |
| Resultados no realizados | <u>1.238.284</u> | <u>2.379.413</u> |
| Total (pérdidas) / ganancias | <u>1.919.902</u> | <u>3.362.861</u> |
| Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado | - | - |
| Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total (pérdidas) / ganancias | <u>1.919.902</u> | <u>3.362.861</u> |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

| | 30/09/2019 | | | | 31/12/2018 | | | |
|--|-------------------|------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------------------|
| | Nacional | Extranjero | Total | % del total de activos | Nacional | Extranjero | Total | % del total de activos |
| Títulos de renta variable: | M\$ | M\$ | M\$ | | M\$ | M\$ | M\$ | |
| Acciones de sociedades anónimas abiertas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuotas de Fondos Mutuos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuotas de Fondos de Inversión | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Certificados de depósitos de valores | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Títulos que representen productos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros títulos de renta variable | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Subtotal | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Títulos de deuda: | | | | | | | | |
| Depósitos a plazo | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Letras de créditos de bancos e instituciones financieras | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Títulos de deuda de corto plazo registrados | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos registrados | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Títulos de deuda de Securitización | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cartera de créditos y cobranza | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Títulos emitidos o garantizados por Estado o | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros títulos de deuda no registrados | 29.576.211 | - | 29.576.211 | 42,1835 | 28.610.920 | - | 28.610.920 | 41,8837 |
| Subtotal | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totales | 29.576.211 | - | 29.576.211 | 42,1835 | 28.610.920 | - | 28.610.920 | 41,8837 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

| | <u>30/09/2019</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 | 1.737.296 | 2.379.413 |
| Aumento (disminución) | - | - |
| Compras | - | 1.011.617 |
| Ventas | (772.005) | (5.041.647) |
| Total (pérdidas) / ganancias | <u>29.576.211</u> | <u>28.610.920</u> |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 592 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados. Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

30/09/2019

| RUT | Sociedad | Moneda Funcional | País de Origen | Porcentaje Participación | | Activos corrientes | Activos no corrientes | Total activos | Pasivos corrientes | Pasivos no corrientes | Total pasivos | Patrimonio | Total ingresos | Total gastos | Resultado del ejercicio |
|--------------|---------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|------------|----------------|--------------|-------------------------|
| | | | | % | Derecho a Votos | | | | | | | | | | |
| 76.106.806-7 | Inmobiliaria Senior Assist | Pesos | Chile | 36,39 | 36,39 | 2.458.883 | 41.563.929 | 44.022.812 | 1.236.179 | 30.387.112 | 31.623.291 | 12.399.523 | 1.921.775 | (1.322.684) | 599.091 |
| 76.338.427-6 | Inmobiliaria Machalí Limitada | Pesos | Chile | 99,99 | 99,99 | 299.865 | 6.146.500 | 6.446.365 | 442.500 | 4.561.128 | 5.003.628 | 1.442.737 | 478.892 | (346.745) | 132.147 |
| 76.055.199-6 | Inmobiliaria Chañarcillo Limitada. | Pesos | Chile | 100 | 100 | 552.812 | 9.752.586 | 10.305.398 | 87.945 | 9.953.531 | 10.041.476 | 263.922 | 708.153 | (667.909) | 40.244 |
| 76.807.694-4 | Inmobiliaria VC SpA | Pesos | Chile | 100 | 100 | 24.521 | 21.982.490 | 22.007.011 | 135.131 | 19.169.980 | 19.305.111 | 2.701.900 | 1.118.365 | (1.231.644) | (113.279) |
| 76.768.852-0 | Toesca Rentas Inmobiliarias PT | Pesos | Chile | 33,33 | 33,33 | 175.530 | 42.739.447 | 42.914.976 | 86.613 | 1.686.492 | 1.773.105 | 41.141.871 | 2.548.088 | (58.023) | 2.490.066 |
| 76.951.337-K | Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo | Pesos | Chile | 30,00 | 30,00 | 171.891 | 46.032.566 | 46.204.457 | 17.209 | - | 17.209 | 46.187.248 | 2.670.070 | (174.598) | 2.495.471 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

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

31/12/2018

| RUT | Sociedad | Moneda Funcional | País de Origen | Porcentaje Participación | | Activos corrientes | Activos no corrientes | Total activos | Pasivos corrientes | Pasivos no corrientes | Total pasivos | Patrimonio | Total ingresos | Total Gastos | Resultado del ejercicio |
|--------------|----------------------------|------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|------------|----------------|--------------|-------------------------|
| | | | | % | Derecho a Votos | | | | | | | | | | |
| 76.106.806-7 | Inmobiliaria 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 |
| | Inmobiliaria Machalí | | | | | 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) |
| 76.338.427-6 | Limitada | Pesos | Chile | 99,99 | 99,99 | | | | | | | | | | |
| | Inmobiliaria Chañarcillo | | | | | 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 |
| 76.055.199-6 | Limitada. | Pesos | Chile | 100 | 100 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| | Toesca Rentas | | | | | 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 |
| 76.768.852-0 | Inmobiliarias PT | Pesos | Chile | 33,33 | 33,33 | | | | | | | | | | |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019, es el siguiente:

| 30/09/2019 | | | | Participación en otros resultados integrales | Ajuste a Resultados Acumulados | Adiciones | Bajas | Otros Movimientos | Saldo de cierre |
|-------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------|--------------|--------------------------|------------------------|
| RUT | Sociedad | Saldo inicial | Participación en resultados | | | | | | |
| 76.106.806-7 | Inmobiliaria Senior Assist | 5.243.138 | 218.009 | - | - | - | - | (154.036) | 5.307.111 |
| 76.338.427-6 | Inmobiliaria Machalí Ltda. | 1.789.377 | 132.134 | - | - | - | - | (23.986) | 1.897.524 |
| 76.820.701-1 | Inmobiliaria VC SpA | 229.355 | 40.244 | - | - | - | - | (5.677) | 263.922 |
| 76.055.199-6 | Inmobiliaria Chañarillo Ltda. | 2.992.764 | (113.280) | - | - | - | - | (177.585) | 2.701.899 |
| 76.768.852-0 | Toesca Rentas Inmobiliarias PT | 13.215.595 | 853.761 | - | - | - | - | (359.081) | 13.710.276 |
| 76.951.337-K | Toesca Rentas Apoquindo | - | 748.643 | - | - | 13.107.561 | - | - | 13.856.204 |
| | Totales | 23.470.229 | 1.879.511 | - | - | 13.107.561 | - | (720.365) | 37.736.936 |

| 31/12/2018 | | | | Participación en otros resultados integrales | Ajuste a Resultados Acumulados | Adiciones | Bajas | Otros Movimientos | Saldo de cierre |
|-------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|------------------------|
| RUT | Sociedad | Saldo inicial | Participación en resultados | | | | | | |
| 76.106.806-7 | Inmobiliaria Senior Assist | 5.263.059 | (301.037) | - | - | 480.176 | - | (198.960) | 5.243.138 |
| 76.338.427-6 | Inmobiliaria Machalí Ltda. | 2.240.015 | (245.707) | - | - | - | - | (204.931) | 1.789.377 |
| 76.820.701-1 | 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 |
| | Totales | 24.352.603 | 1.749.614 | - | - | 480.176 | - | (3.112.164) | 23.470.229 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(10) Inversiones valorizadas por el método de 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 Chañarillo 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 Chañarillo | 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 Chañarillo. 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 atingente.

(11) Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

| | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Cuenta por cobrar a Inmob. Chañarillo Ltda. | 87.192 | 87.192 |
| Cuenta por cobrar a Inmob. VC | 134.527 | 134.527 |
| Cuenta por cobrar a Viña Centro | 118 | 118 |
| Total | 221.837 | 221.837 |

(b) Cuentas y documentos por pagar empresas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar por operaciones.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

La composición del rubro es la siguiente:

| Pasivos corrientes | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Intereses pagados sobre devengo Pagaré Inmobiliaria VC | - | 183.561 |
| Intereses pagados sobre devengo Pagaré Inmob. Chañarillo | - | 60.717 |
| Intereses pagados sobre devengo Pagaré Inmosa | 3.330 | 3.330 |
| Remuneración Comité Vigilancia | 2.523 | 1.654 |
| Asesoría técnica | 24.538 | 19.824 |
| Asesorías legales | 3.904 | 15.512 |
| Auditorías | 2.104 | 2.757 |
| Otros | 8.556 | 9.675 |
| Total | 44.955 | 297.030 |

(17) Ingresos anticipados

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 30 de septiembre de 2019 el monto por concepto de intereses es de M\$ 742.188 y por concepto de reajustes es de M\$ 496.096. Al 30 de septiembre de 2018 el monto por estos conceptos es de M\$ 1.353.650.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

| | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Efectivo en banco | 22.164 | 744.661 |
| Cuotas en fondos mutuos tipo 1 | 2.556.014 | 15.262.697 |
| Total | 2.578.178 | 16.007.358 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 30 de septiembre de 2019 tienen un valor cuota de \$28.851,0222 para la serie A, \$29.168,8409 para la serie C y \$29.276,0964 para la serie I.

a) Al 30 de septiembre de 2019:

| 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 |
| 22 de julio de 2019 | - | - | 5.000 | 5.000 |
| Total | - | - | 417.691 | 417.691 |

| 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 | 215.768 |
| 28 de diciembre de 2018 | - | - | 40.667 | 40.667 |
| Total | - | - | 1.176.275 | 1.176.275 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(22) Cuotas emitidas (continuación)

a) Al 30 de septiembre de 2019:

| 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 |

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

| Serie A | Comprometidas | Suscritas | Pagadas | Total |
|-------------------------|----------------------|------------------|----------------|----------------|
| Saldo al inicio | - | 412.691 | 412.691 | 412.691 |
| Emisiones del ejercicio | - | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Transferencias | - | - | - | - |
| Disminuciones | - | - | - | - |
| Saldo al cierre | - | 417.691 | 417.691 | 417.691 |

| 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 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(22) Cuotas emitidas (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2018:

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

| 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 |
| 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 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

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

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

Año 2019**Serie A**

| Fecha de distribución | Monto por cuota (\$) | Monto total distribuido (M\$) | Tipo de Dividendo |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| 29 de abril de 2019 | 333,80607 | 137.759 | Provisorio |
| 19 de julio de 2019 | 308,78091 | 127.431 | Provisorio |

Serie C

| Fecha de distribución | Monto por cuota (\$) | Monto total distribuido (M\$) | Tipo de Dividendo |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| 29 de abril de 2019 | 358,47187 | 421.661 | Provisorio |
| 19 de julio de 2019 | 334,91454 | 393.952 | Provisorio |

Serie I

| Fecha de distribución | Monto por cuota (\$) | Monto total distribuido (M\$) | Tipo de Dividendo |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| 29 de abril de 2019 | 367,09411 | 296.580 | Provisorio |
| 19 de julio de 2019 | 344,86094 | 278.617 | Provisorio |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018**(23) Reparto de beneficios a los aportantes (continuación)**

Año 2018

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 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A

| | Período actual | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Nominal | 2,6781% | 3,3712% | 9,1542% |
| Real | 0,9268% | 0,8451% | 3,9333% |
| Nominal ajustada por dividendos | 5,0002% | 10,2895% | 18,1784% |

Serie C

| | Período actual | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Nominal | 2,8935% | 3,6233% | No aplica |
| Real | 1,1423% | 1,0971% | No aplica |
| Nominal ajustada por dividendos | 5,3803% | 10,7194% | No aplica |

Serie I

| | Período actual | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Nominal | 3,0024% | 3,8736% | No aplica |
| Real | 1,2512% | 1,3475% | No aplica |
| Nominal ajustada por dividendos | 5,5510% | 11,0474% | No aplica |

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(25) 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 valorización 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.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 30 de septiembre 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.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

Serie A

Remuneración Fija Mensual 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 INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(31) Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración de la Sociedad Administradora (continuación)

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

b) Remuneración de Administración Variable

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(31) Partes relacionadas (continuación)

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

| | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Remuneración por pagar a Sociedad Administradora | 54.305 | 108.515 |
| Total | 54.305 | 108.515 |

| | 01/01/2019 | 01/01/2018 | 01/07/2019 | 01/07/2018 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/09/2019 | 30/09/2018 | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Gasto remuneración Sociedad Administradora | 212.321 | 269.054 | 94.291 | 79.596 |
| Total | 212.321 | 269.054 | 94.291 | 79.596 |

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Al 30 de septiembre de 2019, la administradora mantiene 2.231 cuotas de la Serie A, 57.182 cuotas de la serie I y 41.613 cuotas de la serie C 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 57.189 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 partícipes del mismo fondo, al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

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

30 de septiembre 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 |

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 |

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo presenta M\$ 681.618 por concepto de pago de intereses devengados por pagarés con entidades subsidiarias, los cuales son presentados como resultados por venta de instrumentos financieros. Al 30 de septiembre de 2018, dicho monto es de M\$ 309.699.

(34) Otros gastos de operación

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

| | 01/07/2019 30/09/2019 M\$ | 01/01/2019 30/09/2019 M\$ | 01/01/2018 30/09/2018 M\$ |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Servicios Market Maker | - | 1.669 | 999 |
| Comisiones Bancarias | - | 164 | - |
| Total | - | 1.833 | 999 |
| % sobre el Activo del Fondo | 0,0000% | 0,0026% | 0,0015% |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(35) Ingresos por dividendos

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo presenta resultados por dividendos percibidos, los cuales se presentan en el Estado de Resultados Devengado y Realizado y corresponden a M\$ 720.365. Al 30 de septiembre de 2018, el resultado por este concepto es de M\$ 1.313.244.

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 30 de septiembre de 2019

| Serie A | Valor libro cuota \$ | Valor Mercado cuota \$ | Patrimonio M\$ | N° Aportantes |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Enero | 28.098,5268 | 31.481,4800 | 11.596.009 | 39 |
| Febrero | 28.098,5268 | 31.576,0000 | 11.596.009 | 37 |
| Marzo | 28.472,5941 | 32.400,0000 | 11.750.383 | 36 |
| Abril | 28.472,5941 | 34.035,0000 | 11.750.383 | 36 |
| Mayo | 28.472,5941 | 34.613,0000 | 11.750.383 | 35 |
| Junio | 28.682,1170 | 35.000,0000 | 11.836.852 | 35 |
| Julio | 28.682,1170 | 35.000,0000 | 11.836.852 | 36 |
| Agosto | 28.682,1170 | 35.000,0000 | 11.836.852 | 35 |
| Septiembre | 28.851,0222 | 35.000,0000 | 12.050.813 | 36 |

| Serie C | Valor libro cuota \$ | Valor Mercado cuota \$ | Patrimonio M\$ | N° Aportantes |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Enero | 28.348,5778 | 32.000,0000 | 33.345.723 | 25 |
| Febrero | 28.348,5778 | 31.800,0000 | 33.345.723 | 24 |
| Marzo | 28.748,3446 | 32.431,4100 | 33.815.959 | 24 |
| Abril | 28.748,3446 | 33.382,0000 | 33.815.959 | 24 |
| Mayo | 28.748,3446 | 34.500,0000 | 33.815.959 | 23 |
| Junio | 28.983,8736 | 35.300,0000 | 34.093.007 | 23 |
| Julio | 28.983,8736 | 35.300,0000 | 34.093.007 | 26 |
| Agosto | 28.983,8736 | 35.300,0000 | 34.093.007 | 29 |
| Septiembre | 29.168,8409 | 35.300,0000 | 34.310.579 | 29 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(36) Información estadística (continuación)

a) Al 30 de septiembre de 2019

| Serie I | Valor libro cuota \$ | Valor Mercado cuota \$ | Patrimonio M\$ | N° Aportantes |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Enero | 28.422,7324 | 34.578,4700 | 22.963.067 | 8 |
| Febrero | 28.422,7324 | 34.578,4700 | 22.963.067 | 8 |
| Marzo | 28.832,5191 | 34.578,4700 | 23.294.138 | 8 |
| Abril | 28.832,5191 | 34.578,4700 | 23.294.138 | 8 |
| Mayo | 28.832,5191 | 34.578,4700 | 23.294.138 | 8 |
| Junio | 29.078,1862 | 34.578,4700 | 23.492.615 | 8 |
| Julio | 29.078,1862 | 34.578,4700 | 23.492.615 | 8 |
| Agosto | 29.078,1862 | 34.578,4700 | 23.492.615 | 7 |
| Septiembre | 29.276,0964 | 34.578,4700 | 23.652.510 | 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 INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(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 INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30 de septiembre de 2019, se presenta la siguiente información de asociadas.

30/09/2019

| RUT | Sociedad | Moneda Funcional | País de Origen | Porcentaje Participación | | Activos corrientes | Activos no corrientes | Total activos | Pasivos corrientes | Pasivos no corrientes | Total pasivos | Patrimonio | Total ingresos | Total gastos | Resultado del ejercicio |
|--------------|---------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|------------|----------------|--------------|-------------------------|
| | | | | % | Derecho a Votos | | | | | | | | | | |
| 76.106.806-7 | Inmobiliaria Senior Assist | Pesos | Chile | 36,39 | 36,39 | 2.458.883 | 41.563.929 | 44.022.812 | 1.236.179 | 30.387.112 | 31.623.291 | 12.399.523 | 1.921.775 | (1.322.684) | 599.091 |
| 76.338.427-6 | Inmobiliaria Machalí Limitada | Pesos | Chile | 99,99 | 99,99 | 299.865 | 6.146.500 | 6.446.365 | 442.500 | 4.561.128 | 5.003.628 | 1.442.737 | 478.892 | (346.745) | 132.147 |
| 76.055.199-6 | Inmobiliaria Chañarcillo Limitada. | Pesos | Chile | 100 | 100 | 552.812 | 9.752.586 | 10.305.398 | 87.945 | 9.953.531 | 10.041.476 | 263.922 | 708.153 | (667.909) | 40.244 |
| 76.807.694-4 | Inmobiliaria VC SpA | Pesos | Chile | 100 | 100 | 24.521 | 21.982.490 | 22.007.011 | 135.131 | 19.169.980 | 19.305.111 | 2.701.900 | 1.118.365 | (1.231.644) | (113.279) |
| 76.768.852-0 | Toesca Rentas Inmobiliarias PT | Pesos | Chile | 33,33 | 33,33 | 175.530 | 42.739.447 | 42.914.976 | 86.613 | 1.686.492 | 1.773.105 | 41.141.871 | 2.548.088 | (58.023) | 2.490.066 |
| 76.951.337-K | Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo | Pesos | Chile | 30,00 | 30,00 | 171.891 | 46.032.566 | 46.204.457 | 17.209 | - | 17.209 | 46.187.248 | 2.670.070 | (174.598) | 2.495.471 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

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

31/12/2018

| RUT | Sociedad | Moneda Funcional | País de Origen | Porcentaje Participación | | Activos corrientes | Activos no corrientes | Total activos | Pasivos corrientes | Pasivos no corrientes | Total pasivos | Patrimonio | Total ingresos | Total Gastos | Resultado del ejercicio |
|--------------|----------------------------|------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|------------|----------------|--------------|-------------------------|
| | | | | % | Derecho a Votos | | | | | | | | | | |
| 76.106.806-7 | Inmobiliaria 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 |
| | Inmobiliaria Machalí | | | | | 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) |
| 76.338.427-6 | Limitada | Pesos | Chile | 99,99 | 99,99 | | | | | | | | | | |
| | Inmobiliaria Chañarcillo | | | | | 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 |
| 76.055.199-6 | Limitada. | Pesos | Chile | 100 | 100 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| | Toesca Rentas | | | | | 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 |
| 76.768.852-0 | Inmobiliarias PT | Pesos | Chile | 33,33 | 33,33 | | | | | | | | | | |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

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

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre no existen otros ingresos

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 30 de septiembre de 2019, los gastos por comité de vigilancia son de M\$2.812. Al 30 de septiembre de 2018 el monto es de M\$ 5.658.

(40) Sanciones

Con fecha 1 de agosto de 2019, según Resolución Exenta N° 4887, la Comisión para el Mercado Financiero estableció sanción de censura a Toesca S.A. Administradora General de Fondos, producto de que la sociedad remitió el 11 de abril de 2018 (fuera del plazo de establecido en el punto 2.1.2 de la Norma de Carácter General N° 364) la información continua correspondiente al período diciembre de 2017, que debió ser enviada dentro de los primeros 5 días hábiles de los tres meses siguientes al período que informa, esto es, a más tardar con fecha 6 de abril de 2018.

(41) Hechos relevantes

Para el cierre de los presentes Estados Financieros, no existen hechos relevantes que informar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(42) Hechos posteriores

A raíz de los acontecimientos ocurridos en las últimas semanas, podemos informar que a la fecha de publicación de estos estados financieros, no se han producido daños materiales relevantes que lamentar en los activos que forman parte del portafolio del fondo a través de sus sociedades subsidiarias. Sólo Paseo Viña Centro ha sufrido inconvenientes menores como rayados en sus muros y algunos cristales quebrados, junto con intentos de saqueo al local Tricot que tiene un acceso por Avenida Viana. Vale la pena mencionar que se cuenta con seguros vigentes tomados con compañías de primera categoría en el mercado asegurador nacional, los que cubren razonablemente los riesgos de pérdida o deterioro a que puedan estar expuestos. Paseo Viña Centro ha tenido que operar en ciertos momentos bajo horarios restringidos, de manera de resguardar la integridad de los clientes, empleados, arrendatarios y sus colaboradores.

(43) Información por segmento

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(A) Resumen de la cartera de inversiones

| | Monto invertido | | Invertido |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| | Nacional M\$ | Extranjero M\$ | sobre activo 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 | 29.576.211 | - | 42,1835 |
| Bienes raíces | - | - | - |
| Proyectos en desarrollo | - | - | - |
| Deudores por operaciones de leasing | - | - | - |
| Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias | 37.736.936 | - | 53,8229 |
| Otras inversiones | - | - | - |
| Totales | <u>67.313.147</u> | <u>-</u> | <u>96,0064</u> |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(B) Estados de resultado devengado y realizado

| Descripción | 30/09/2019 M\$ | 30/09/2018 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES | 1.464.869 | 1.665.262 |
| 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 | 720.365 | 1.349.984 |
| Enajenación de títulos de deuda | - | - |
| Intereses percibidos en títulos de deuda | 681.618 | 309.699 |
| 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 | - | - |
| Otros | 62.886 | 5.579 |
| PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES | - | (362.585) |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas | - | - |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión | - | - |
| Valorización de cuotas de fondos mutuos | - | - |
| Dividendos devengados | - | - |
| Valorización de títulos de deuda | - | - |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados | - | - |
| Otras inversiones y operaciones | - | (362.585) |
| UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES | 2.397.432 | 2.003.038 |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas | - | - |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión | - | - |
| Valorización de títulos de deuda | - | - |
| Otras inversiones y operaciones | - | - |
| Intereses devengados de títulos de deuda | 1.238.284 | 1.353.650 |
| Otras inversiones y operaciones | 1.159.148 | 649.388 |
| GASTOS DEL EJERCICIO | (243.663) | (304.411) |
| Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos) | - | - |
| Comisión de administradora | (212.321) | (269.054) |
| Remuneración Comité de Vigilancia | (2.812) | (5.658) |
| Otros gastos | (26.697) | (28.700) |
| Gastos operacionales de cargo del fondo | (1.833) | (999) |
| RESULTADO NETO DEL EJERCICIO | 3.618.638 | 3.001.304 |

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

| | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Beneficio neto percibido en el ejercicio | 1.221.206 | 998.266 |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones | 1.464.869 | 1.665.262 |
| Pérdida no realizada de inversiones | - | (362.585) |
| Gastos del ejercicio (menos) | (243.663) | (304.411) |
| Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos) | - | - |
| Dividendos provisorios (menos) | (1.656.000) | (1.486.200) |
| 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 | (434.794) | (487.934) |