

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS
APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
y por los años terminado en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Unidades de Fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 2 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Toesca Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Notas 2.1(a). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2019 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 2 de enero y el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1(a).

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2.1(a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto por cualquier otro medio se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos - estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formamos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora y fue derivada de, y se relaciona directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Alejandra Carrasco V.

KPMG SpA

Santiago, 14 de abril de 2020

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2019

Activo	Nota	31/12/2019
		M\$
Activo Corriente		
Efectivo y efectivo equivalente	21	183.401
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-
Total activo corriente		<u>183.401</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	40.044.302
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.452.801
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total activo no corriente		<u>44.497.103</u>
Total activo		<u><u>44.680.504</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2019

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31/12/2019
		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	9.959
Otros documentos y cuentas por pagar	16	13.309
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		<u>23.268</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>
Total pasivos		<u>23.268</u>
Patrimonio neto		
Aportes		43.691.777
Otras reservas		1.177
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		4.165.982
Dividendos provisorios		<u>(3.201.700)</u>
Total patrimonio neto		<u>44.657.236</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>44.680.504</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
por el período comprendido entre el 2 de enero al 31 de diciembre de 2019

	Nota	02/01/2019 31/12/2019 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:		
Intereses y reajustes	19	2.992.858
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		-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultados por venta de inmuebles		-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	10	1.383.709
Otros		3.530
Total ingresos/pérdida de la operación		4.380.097
Gastos de operación:		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(3.378)
Comisión de administración	31	(186.078)
Honorarios por custodia y administración	38	(24.528)
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	34	(131)
Total gastos de operación		(214.115)
Utilidad de la operación:		
Costos financieros		-
Resultado del ejercicio		4.165.982
Otros resultados integrales:		
Ajustes por conversión		-
Ajustes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros ajustes al patrimonio neto		-
Total resultado integral		4.165.982

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
por el período comprendido entre el 2 de enero al 31 de diciembre de 2019

2019

	<u>Aportes</u>	<u>Otras</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
	<u>M\$</u>	<u>Reservas</u>	<u>acumulados</u>	<u>ejercicio</u>	<u>provisorios</u>	<u>M\$</u>
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldo Inicial al 2 de enero de 2019	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aportes del ejercicio	43.691.777	-	-	-	-	43.691.777
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(3.201.700)	(3.201.700)
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	4.165.982	-	4.165.982
Otros resultados integrales	-	1.177	-	-	-	1.177
Saldo al 31 de diciembre de 2019	43.691.777	1.177	-	4.165.982	(3.201.700)	44.657.236

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
por el período comprendido entre el 2 de enero al 31 de diciembre de 2019

	Nota	31/12/2019 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos Financieros		(43.367.764)
Venta de activos Financieros		14.633
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		1.933.102
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		1.316.716
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de la operación pagados		(190.847)
Otros ingresos de operación percibidos		(12.516)
		<hr/>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		(40.306.676)
		<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/>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Inversión		-
		<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		43.691.777
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		(3.201.700)
Otros		-
		<hr/>
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		40.490.077
		<hr/>
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		183.401
		<hr/>
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-
		<hr/>
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	<u>183.401</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL	9
(2) Resumen de criterios contables significativos	10
(3) Cambios Contables.....	25
(4) Políticas de inversión del Fondo.....	26
(5) Administración de riesgos del Fondo	27
(5) Juicios y estimaciones contables críticas.....	31
(7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	31
(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	31
(9) Activos financieros a costo amortizado.....	32
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	35
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	36
(11) Propiedades de inversión	37
(12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	37
(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
(14) Préstamos.....	37
(15) Otros pasivos financieros	37
(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	38
(17) Ingresos anticipados	38
(18) Otros activos y otros pasivos	38
(19) Intereses y reajustes	38
(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	38
(21) Efectivo y efectivo equivalente	38
(22) Cuotas emitidas	39
(23) Reparto de beneficios a los aportantes.....	40
(24) Rentabilidad del fondo	40
(25) Valor económico de la cuota	40
(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	41
(27) Excesos de inversión	41
(28) Gravámenes y prohibiciones	41
(29) Otras garantías.....	41
(30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	41
(31) Partes relacionadas.....	42
(32) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	44
(33) Resultado en venta de instrumentos financieros.....	44
(34) Otros gastos de operación.....	44
(35) Ingresos por dividendos	45
(36) Información estadística	45
(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	46
(38) Honorarios por Custodia y Administración.....	47
(39) Remuneración del comité de vigilancia.....	47
(40) Sanciones	48
(41) Hechos relevantes.....	48
(42) Hechos posteriores	48
(43) Información por segmento.....	48

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 16 de noviembre de 2018 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por su reglamento interno, en los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 2 de enero de 2019, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas. El valor inicial por cuota para la Serie Única del fondo fue de \$27.565,79.

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 de 10 años contados desde la fecha de escritura pública a que se reduce el acuerdo del directorio de la Administradora en virtud del cual se organiza y constituye el fondo, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

Con fecha 13 de diciembre 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:

En lo que respecta la “Política de Inversiones” a que se refiere el número Dos del Título II del Reglamento Interno, se dejó constancia, en un nuevo numeral 2.7, que las cuotas del Fondo deberán cumplir con los requerimientos que las disposiciones legales y reglamentarias exijan, a la fecha del primer depósito del presente Reglamento Interno, para calificar como alternativa de inversión para los Fondos de Pensiones a que se refiere el D.L. 3.500 de 1980, debiendo la Administradora velar por que el Fondo cumpla con dichos requerimientos. A mayor abundamiento, se indicó que el Fondo no podrá invertir en acciones o en títulos que, a la fecha del primer depósito del Reglamento Interno, no puedan ser adquiridos por Fondos de Pensiones en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 45 bis y en el inciso primero del artículo 47 bis, ambos del D.L. N° 3.500.”.

En relación con los “Contratos de Promesa” a que se refiere el número DOS del Título VII del Reglamento Interno, se indicó, en un nuevo numeral 2.2, que tratándose de aportantes Fondos de Pensiones, en el caso de que la Superintendencia de Pensiones, de conformidad con lo establecido en el inciso octavo del artículo 48 del D.L. 3.500 de 1980, dictare una norma de carácter general que estableciere un plazo inferior a aquél, los Fondos de Pensiones deberán cumplir con los aportes establecidos en los contratos de promesa, en dicho plazo menor.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 14 de abril de 2020.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros, son:

2.1 Base de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Con fecha 3 de enero de 2019 Toesca Rentas Apoquindo adquirió el 100,00% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Apoquindo SpA (hoy Inmobiliaria Apoquindo S.A.), Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA y Inmobiliaria Junio 2008, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, las sociedades mencionadas se fusionaron bajo el Rut de Inmobiliaria Apoquindo SpA. Además, tiene la capacidad de influir en las decisiones de las sociedades y por lo tanto posee el control sobre las mismas, según se indica en Nota 10.

2.2 Bases de medición

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

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

2.3 Período cubierto

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

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 2 de enero al 31 de diciembre de 2019.

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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(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) Nuevas normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Asimismo, IAS 8 en su párrafo 28 requiere revelar las normas que han entrado en vigencia en el período y que han sido aplicadas por primera vez, describiendo el impacto que representa en los estados financieros, incluyendo aquellos efectos retrospectivos, según lo dispuesto en cada nueva norma y lo establecido en la propia IAS 28.

Normas e interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3 Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11 Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 23 Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28 Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 reemplaza a IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance. La contabilidad del arrendador según IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de IAS 17. La Sociedad Administradora evaluó la norma y considera que no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

- (i) Nuevas normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. La Sociedad Administradora evaluó la norma y considera que no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas. La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

- (ii) Nuevas normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

Normas e interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17: Contratos de Seguro	1 de enero de 2021
Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3 Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8 Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28 Estados Financieros Consolidados- venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020. El fondo aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15. El fondo aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28). El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada. Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo. Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(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.

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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en Asociadas

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular Nº592, por lo que las inversiones en las sociedades sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación. El Fondo reconoce en resultados su participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias e imputan a las correspondientes reservas de patrimonio los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, los cuales se reflejan, según corresponda, en el estado de resultados integrales.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.2 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control ni influencia significativa, deberán ser valorizadas y clasificadas al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 9 y NIIF 13. En tal caso, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.9 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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.10 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.10.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

- 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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.12 Aportes

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

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

2.13 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.14 Tributación

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

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

2.15 Información financiera por segmentos

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

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

2.16 Intereses

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

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.18 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

Toesca Rentas Apoquindo presenta sus primeros estados financieros por el período comprendido entre el 2 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y por tal motivo no existen cambios contables.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(4) Políticas de inversión del Fondo

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados a los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior:

/i/ Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) invierta principalmente en los inmuebles ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

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

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 5% del activo total del Fondo:

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

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

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

/iv/ Caja y bancos.

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

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

Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo

La gestión de riesgos de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión se encuentra amparado bajo la estructura de administración de riesgos de Toesca S.A. Administradora General de Fondos, la cual se encuentra fundada bajo los principios de independencia, integridad, excelencia y controles de estándares de clase mundial. Toesca cuenta con un área de Cumplimiento y Control Interno encargada de monitorear la gestión de riesgo de cada uno de sus fondos. Los riesgos asociados a la administración del Fondo se pueden clasificar en cuatro tipos: Riesgos Financieros, Riesgo de Capital, Estimación del Valor Razonable y Riesgos Operacionales. A continuación se describen estos cuatro tipos de riesgo:

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/12/2019 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	4.452.801

Al 31 de diciembre de 2019 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. La administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo de largo plazo, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de los eventuales efectos que una fluctuación en las tasas de interés podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros. Para mitigar este riesgo, el Fondo procura mantener deudas de largo plazo y a tasa fija sobre la UF.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

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

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los edificios de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado manteniendo una cartera de contratos atomizada y con contrapartes de buena calidad crediticia. La sociedad mantiene préstamos entregados a su sociedad subsidiaria Inmobiliaria Apoquindo SpA, respaldadas por pagarés por M\$ 40.044.302.

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2019 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	40.044.302
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	-

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

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo y sus Vehículos provisionan fondos en caja que permiten cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez, continuación

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2019	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Activos financieros a costo amortizado	3.123.787	-	-	-	36.920.515	40.044.302
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	4.452.801	4.452.801
Efectivo y efectivo equivalente	183.401	-	-	-	-	183.401
Total	3.307.188	-	-	-	41.373.316	44.680.504
% del total de activos financieros	7,4019%	-	-	-	92,5981%	100,0000%

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

c) Estimación del Valor Razonable

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo, tales como los contratos de derivados, es determinado usando la información de la agencia de servicios de fijación precios RiskAmerica. Los instrumentos de deuda se valorizan diariamente utilizando la TIR de mercado informada por un proveedor externo, independiente y autorizado por la Comisión para el Mercado Financiero; metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente. La valorización de los instrumentos de capitalización nacional es realizada en forma diaria conforme a la Circular N°481 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es con el precio medio ponderado de las tres bolsas nacionales, las cuales son: Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa Electrónica de Chile y Bolsa de Valores de Valparaíso.

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

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

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

Nivel 3: Datos de precios para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables. Los instrumentos clasificados en nivel 3 corresponde a instrumentos con baja liquidez, los precios son manejados por modelos externos a la Administradora razón por lo cual no se realizó la sensibilización de estas.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene inversiones valorizadas a Valor razonable

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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(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 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2019
	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	40.044.302
	<hr/>
Total activos financieros a costo amortizado	40.044.302
	<hr/> <hr/>

(b) Efecto en resultados

	31/12/2019
	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)	
Resultados realizados	1.929.571
Resultados no realizados	1.063.287
	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	2.992.858
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	-
	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	2.992.858
	<hr/> <hr/>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	40.044.302	-	40.044.302	89,6237
Subtotal	-	-	-	-
Totales	40.044.302	-	40.044.302	89,6237

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	31/12/2019
	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado	
Saldo inicial al 01 de enero	-
Intereses y reajustes	2.992.858
Aumento (disminución)	
Compras	38.981.015
Intereses percibidos	(1.929.571)
Total (pérdidas) / ganancias	40.044.302

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2019

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo SpA	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	1.570.469	136.021.604	137.592.073	77.756.877	55.396.027	133.152.903	4.439.170	9.862.519	(8.478.810)	1.383.709
Totales															

Con fecha 3 de enero de 2019 el Fondo efectuó las siguientes adquisiciones:

- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Apoquindo Spa, hoy Inmobiliaria Apoquindo S.A.
- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria SCL Apoquindo Spa.
- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Junio 2008.

Al 31 de diciembre de 2019, las 3 sociedades mencionadas se fusionaron bajo el Rut de Inmobiliaria Apoquindo SpA.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Otras Reservas	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Dividendos	Saldo de cierre
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo SpA	-	1.383.709	-	61	4.372.116	-	13.631	(1.316.716)	4.452.801
76.026.098-3	Inmobiliaria Junio 2008 SpA	-	-	-	-	14.224	(14.224)	-	-	-
76.187.488-8	Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA	-	-	-	-	409	(409)	-	-	-
		-	1.383.709	-	61	4.386.749	(14.633)	13.631	(1.316.716)	4.452.801

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación, producto de la absorción de las sociedades Inmobiliaria Junio 2008 SpA e Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA por parte de Inmobiliaria Apoquindo SpA. El Fondo se encuentra en el período de análisis y revisión de la contabilización de la adquisición de Inmobiliaria Apoquindo SpA, permitido por la NIIF 3 (de un año desde la fecha de adquisición).

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.

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

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

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

La composición del rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/12/2019 M\$
Comité de Vigilancia	1.698
Servicios de BO	1.413
Provisión DCV	538
Provisión Valorizadores	7.675
Auditorías	1.985
Total	13.309

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

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

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta M\$ 10.978 por concepto de intereses y M\$ 2.981.880 por concepto de reajustes.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

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

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2019 M\$
Efectivo en banco	7.551
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	175.846
Total	183.401

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo mantiene 4.327,6391 cuotas del fondo mutuo BCI Rendimiento Serie Clásica, con un valor cuota de \$ 40.633,1593.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2019 tiene un valor cuota de \$28.174,9122.

a) Al 31 de diciembre de 2019:

Serie Única Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
2 de enero de 2019	-	-	1.585.000	1.585.000
Total	-	-	1.585.000	1.585.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Única	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(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.

Serie Unica

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
30 de diciembre de 2019	2.020,0000	3.201.700	Provisorio

(24) Rentabilidad del fondo

Serie Única

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,2097%	No aplica	No aplica
Real	(0,4898%)	No aplica	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	3,3897%	No aplica	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.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2019, 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 \$ 29.075.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 31 de diciembre de 2019, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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

Remuneración Fija: La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,8925% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración administración que aplicará, con la sola condición de no sobrepasar el máximo establecido. No obstante lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

Remuneración Variable: Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante "TIR") efectiva del Fondo, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6 %, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo establecido en el Reglamento Interno, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF") o aquella institución que la modifique o reemplace. La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(31) Partes relacionadas (continuación)

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

	31/12/2019 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	<u>9.959</u>
Total	<u><u>9.959</u></u>

	02/01/2019 31/12/2019 M\$
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	<u>186.078</u>
Total	<u><u>186.078</u></u>

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, mantiene 475.501 cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2019. Toesca S.A. Administradora General de Fondos no mantiene cuotas del fondo al 31 de diciembre de 2019.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

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

31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	16-11-2018	10-01-2019
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10-01-2019	10-01-2020

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2019, no existen saldos para este rubro.

(34) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2019, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	02/01/2019
	31/12/2019
	M\$
Comisiones Bancarias	131
Total	131
% sobre el Activo del Fondo	0,0003%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(35) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta M\$ 1.316.717 por concepto de resultados por dividendos.

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2019

Serie Única	Valor	Valor	Patrimonio	N°
	libro cuota	Mercado cuota	M\$	Aportantes
	\$	\$		
Marzo	27.454,1652	27.454,1652	43.514.851	8
Abril	27.454,1652	27.454,1652	43.514.851	8
Mayo	27.454,1652	27.454,1652	43.514.851	8
Junio	28.326,6700	28.326,6700	44.897.772	8
Julio	28.326,6700	28.326,6700	44.897.772	8
Agosto	28.326,6700	28.326,6700	44.897.772	8
Septiembre	29.140,2200	29.140,2200	46.187.248	8
Octubre	29.140,2200	29.140,2200	46.187.248	8
Noviembre	29.140,2200	29.140,2200	46.187.248	8
Diciembre	28.174,9122	28.174,9122	44.657.236	8

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2019, se presenta la siguiente información de asociadas.

31/12/2019

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo SpA	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	1.570.469	136.021.604	137.592.073	77.756.877	55.396.027	133.152.903	4.439.170	9.862.519	(8.478.810)	1.383.709

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el "Acreedor Subordinado") es titular de 8 créditos en contra de Inmobiliaria Apoquindo S. A (la "Sociedad") por una cantidad total ascendente a un millón cuatrocientas catorce mil ciento ocho unidades de fomento, que constan en pagarés suscritos en diversas fechas por la Sociedad a favor del Acreedor Subordinado (los "Créditos Subordinados"). A su vez, con fecha 3 de enero, el Banco de Crédito e Inversiones (el "Acreedor") otorgó a la Sociedad un financiamiento por un total de dos millones ochocientas mil Unidades de Fomento (el "Crédito"). Por último, con fecha 30 de abril de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión y Banco de Crédito e Inversiones suscribieron un Convenio de Subordinación, mediante el cual se aprobó la subordinación del pago de los Créditos Subordinados al pago del Crédito. Esta subordinación fue aprobada en Asamblea de Aportantes de Toesca Rentas Apoquindo Fondo de Inversión, de fecha 5 de febrero de 2019.

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Honorarios por Custodia y Administración

Al 31 de diciembre de 2019, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	02/01/2019
	31/12/2019
	M\$
Servicios BO	8.578
Servicios de Auditoría	2.829
Servicios DCV	3.188
Servicios Bolsa de Comercio	166
Servicios Valorización	9.767
Total	24.528
% sobre el Activo del Fondo	0,0549%

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos por comité de vigilancia son de M\$3.378.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(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.

(42) Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2020, Toesca Administradora General de Fondos realizó la renovación de la boleta de garantía para Toesca Rentas Apoquindo, cumpliendo así con el Artículo N°226 de la Ley N°18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La garantía constituida por este Fondo mediante póliza de garantía emitida por Asegurador Porvenir, por UF 10.000 con vencimiento al 10 de enero de 2021.

La propagación de la pandemia COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbres en los mercados financieros a nivel mundial. La Sociedad administradora, en nombre del Fondo, mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, considerando que tales eventos podrían causar la interrupción de la actividad económica global, lo que podría afectar nuestras operaciones y resultados financieros. Al respecto, la Administración de la Sociedad Administradora, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, considera que no es posible determinar con exactitud los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del ejercicio 2020 del Fondo. Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 31 de diciembre 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	40.044.302	-	89,6237
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.452.801	-	9,9659
Otras inversiones	-	-	-
Totales	<u>44.497.103</u>	<u>-</u>	<u>99,5896</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 31 de diciembre de 2019

(B) Estados de resultado devengado y realizado

Descripción	<u>31/12/2019</u>
	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.249.819
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	1.316.717
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.929.571
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	3.531
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
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	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.130.278
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de títulos de deuda	-
Dividendos devengados (+)	-
Intereses y reajustes devengados de títulos de deuda	1.063.287
Otras inversiones y operaciones	66.991
GASTOS DEL EJERCICIO	(214.115)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-
Comisión de administradora	(186.078)
Remuneración Comité de Vigilancia	(3.378)
Otros gastos	(131)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(24.528)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	4.165.982

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 31 de diciembre de 2019

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2019 M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	3.035.704
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.249.819
Pérdida no realizada de inversiones	-
Gastos del ejercicio (menos)	(214.115)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
Dividendos provisorios (menos)	(3.201.700)
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	(165.996)