

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

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

ÍNDICE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL 10
NOTA 2 – BASES DE PREPARACION 14
NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS 17
NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES 25
NOTA 5 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO 26
NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO 27
NOTA 7 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS 29
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN
RESULTADOS..... 29
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN
RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTIA 29
NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO 30
NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN .. 33
NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN 35
NOTA 13 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR 36
NOTA 14 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN
RESULTADOS..... 36
NOTA 15 - PRÉSTAMOS 36
NOTA 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS 36
NOTA 17 - OTROS PASIVOS..... 37
NOTA 18 – INGRESOS ANTICIPADOS..... 37
NOTA 19 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS 37
NOTA 20 - INTERESES Y REAJUSTES..... 37
NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD
DE COBERTURA..... 37
NOTA 22 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE 37
NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS 38
NOTA 24 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES 39
NOTA 25 - RENTABILIDAD DEL FONDO 39
NOTA 26 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA..... 40
NOTA 27 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE
INVERSIÓN 40
NOTA 28 - EXCESOS DE INVERSIÓN 40
NOTA 29 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES..... 40
NOTA 30 - OTRAS GARANTIAS..... 40
NOTA 31 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE
2009)..... 40

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS.....	40
NOTA 33 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO.....	42
NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42
NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	43
NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	43
NOTA 37 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS	44
NOTA 38 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	45
NOTA 39 - SANCIONES.....	45
NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES	45
NOTA 41 - HECHOS POSTERIORES.....	45

ANEXOS

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

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	Notas	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo corriente:			
Efectivo y efectivo equivalente	22	264.946	284.225
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	13	84.433	84.433
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
Total activo corriente		349.379	368.658
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	10	15.552.509	15.427.932
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	25.805.017	25.034.422
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		41.357.526	40.462.354
Total activo		41.706.905	40.831.012

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

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pasivo corriente:			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13	177.475	177.475
Remuneración Sociedad Administradora	32	3.809	4.093
Otros documentos y cuentas por pagar	17	7.837	10.686
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		189.121	192.254
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	11	834.670	981.337
Total pasivo no corriente		834.670	981.337
Total pasivos		1.023.791	1.173.591
Patrimonio neto			
Aportes		39.967.185	39.967.185
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(237.900)	(1.379.510)
Resultado del ejercicio		953.829	3.559.027
Dividendos provisorios	24	-	(2.489.281)
Total patrimonio neto		40.683.114	39.657.421
Total pasivo y patrimonio neto		41.706.905	40.831.012

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

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31/03/2019 M\$	31/03/2018 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	20	124.578	186.108
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ o -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ o -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ o -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ o -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ o -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ o -)	11	845.398	458.881
Otros (+ o -)		1.914	28.049
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACION (+ o -)		971.890	673.038
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	38	(1.075)	-
Comisión de administración (-)	32	(11.991)	(69.941)
Honorarios por custodia y administración (-)		(3.929)	(5.556)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(1.066)	(319)
TOTAL GASTOS DE OPERACION (-)		(18.061)	(75.816)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACION (+ o -)		953.829	597.222
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ o -)		953.829	597.222
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ o -)		953.829	597.222
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ o -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ o -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ o -)		-	-
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ o -)		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ o -)		953.829	597.222

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN**ESTADOS FINANCIEROS**

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

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**2019**

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2019	39.967.185	-	(1.379.510)	3.559.027	(2.489.281)	39.657.421
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	1.069.746	(3.559.027)	2.489.281	-
Subtotal	39.967.185	-	(309.764)	-	-	39.657.421
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	953.829	-	953.829
Otros resultados integrales	-	-	71.864	-	-	71.864
Saldo al 31 de marzo de 2019	39.967.185	-	(237.900)	953.829	-	40.683.114

2018

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2018	43.716.824	-	(1.379.510)	-	-	42.337.314
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	43.716.824	-	(1.379.510)	-	-	42.337.314
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(805.600)	(805.600)
Disminución de Patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	597.222	-	597.222
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2018	43.716.824	-	(1.379.510)	597.222	(805.600)	42.128.936

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	31-03-2019 M\$	31-03-2018 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos Financieros		-	-
Venta de activos Financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		1.914	28.049
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de la operación pagados		(21.193)	(58.056)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		<u>(19.279)</u>	<u>(30.007)</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Inversión:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>-</u>
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectos de las Variaciones sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(19.279)</u>	<u>(30.007)</u>
Saldo Inicial efectivo y equivalentes al efectivo		<u>284.225</u>	<u>4.334.174</u>
Saldo Final efectivo y equivalentes al efectivo	22	<u>264.946</u>	<u>4.304.167</u>

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT, 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 1 de agosto de 2017 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 16 de noviembre de 2017, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables. El Fondo tendrá una duración hasta el día 30 de julio de 2032, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL, Continuación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL, continuación

- 9) Se modificó la sección III. Política de Liquidez, primer párrafo, quedando de la siguiente forma: “El Fondo tendrá como política que la suma de los instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por este, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, representen a lo menos un 1% del activo del Fondo. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros. Se entenderá que tienen el carácter de instrumentos de alta liquidez, además de las cantidades que se mantengan en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año, y cuotas de fondos mutuos nacionales de aquéllos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de deuda.”

- 10) Se modificó la sección VI. Uno. quedando de la siguiente forma: “Existirá una única serie de cuotas, que no tendrá requisitos de ingreso y cuyo valor cuota inicial es de una Unidad de Fomento.”

- 11) Se modificó la sección VI. Dos. 2.1. primer párrafo, quedando de la siguiente forma: “La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,476% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas.”

- 12) Se modificó la sección VI. Dos. 2.2., quedando de la siguiente forma: “Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva del Fondo, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6,5%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”) o aquella institución que la modifique o reemplace.
La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL, continuación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL, CONTINUACIÓN

Con fecha 10 de mayo de 2018, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

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

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 30 de mayo de 2019.

NOTA 2 – BASES DE PREPARACION

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Bases de medición

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – BASES DE PREPARACION, continuación

2.3 Período cubierto

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

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

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

2.5 Nuevos pronunciables contables

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

- a) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2018.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – BASES DE PREPARACION, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Activos y Pasivos Financieros

3.1.1 Clasificación

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

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.1 Activos y Pasivos Financieros, continuación

3.1.1 Clasificación, continuación

3.1.1.3 Pasivos financieros

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

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

3.1.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.1 Activos y Pasivos Financieros, continuación

3.1.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

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

3.1.3 Estimación de valor razonable

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 Inversiones en Asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 Inversiones en Asociadas, continuación

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.3.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

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

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

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

3.4 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

3.5 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

3.5.1 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.

3.6 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

Al término del cierre de los Estados Financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

3.7 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

3.8 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.

3.9 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.10 Tributación

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

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

3.14 Dividendos por pagar

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3- RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.15 Inversiones bajo el método de Participación

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

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

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

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 5 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

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

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo:

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

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

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

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

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

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

/iv/ Caja y bancos.

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

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades cuyo objeto se refiera directa o indirectamente en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Riesgo de precios

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

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.

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO, CONTINUACIÓN

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado manteniendo contratos con contrapartes de buena calidad crediticia.

iii. Riesgo de liquidez

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

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

La política de valorización de Toesca establece que para la obtención del valor razonable de los activos del fondo, estos se llevan a valor de mercado a través de tasaciones realizadas a los activos inmobiliarios de sus vehículos de inversión (realizadas por tasadores autorizados y auditados) con una periodicidad anual.

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 7 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

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

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

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTIA

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**a) Composición de la cartera**

	31/03/2019				31/12/2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, CONTINUACIÓN**a) Composición de la cartera, continuación**

	31/03/2019				31/12/2018			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	15.552.509	-	15.552.509	37,2900	15.427.932	-	15.427.932	37,7848
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	15.552.509	-	15.552.509	37,2900	15.427.932	-	15.427.932	37,7848
Otras inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	15.552.509	-	15.552.509	37,2900	15.427.932	-	15.427.932	37,7848

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado		
Resultados realizados	-	373.966
Resultados no realizados	<u>124.578</u>	<u>515.579</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>124.578</u>	<u>889.545</u>
Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Total (pérdidas) / ganancias netas	<u>124.578</u>	<u>889.545</u>

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	15.427.932	14.674.090
Intereses y reajustes	124.578	515.579
Aumento (disminución)	-	(67.863)
Compras	-	306.126
Ventas	<u>-</u>	<u>-</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>15.552.509</u>	<u>15.427.932</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Tal como se indica en nota 3.2 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 592 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados.

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

a) Composición del Rubro

Al 31 de marzo de 2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100%	100%	1.261.206	83.053.347	84.314.553	200.536	58.309.000	58.509.536	25.805.017	1.225.692	(526.961)	698.731
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%	100%	1.269.361	29.890.849	31.160.210	761.309	31.233.571	31.994.880	(834.670)	752.875	(606.208)	146.667
Totales															

Al 31 de diciembre de 2018

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100%	100%	574.762	83.990.322	84.565.084	2.209.274	57.321.387	59.530.661	25.034.422	14.128.302	(6.810.573)	7.317.729
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%	100%	6.545.759	30.982.223	37.527.982	1.950.875	36.558.444	38.509.319	(981.337)	3.685.830	(4.783.337)	(1.097.507)
Totales															

Con fecha 23 de noviembre de 2017 el Fondo efectuó las siguientes adquisiciones:

- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Torre A. S.A. de adquirió de Titanium S.A. e Inversiones Muni S.A.,
- 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA., adquirió de Parque Titanium S.A. el centro de convenciones ubicado en el mismo conjunto armónico, además de ciertos locales comerciales, estacionamientos y bodegas que forman parte de este último.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)**b) Movimiento efectuado durante el período:**

Al 31 de marzo de 2019

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a resultados acumulados	Adiciones	Bajas	Dividendos distribuidos Subsidiaria	Saldo de cierre
76.432.335-1	Torre A S.A.	25.034.422	698.731	-	71.864	-	-	-	25.805.017
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones (*)	(981.337)	146.667	-	-	-	-	-	(834.670)
Totales Resultados Participación			845.398	-	71.864	-	-	-	24.972.347

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

Al 31 de diciembre de 2018

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos distribuidos Subsidiaria	Saldo de cierre
76.432.335-1	Torre A S.A.	23.382.747	3.809.206	-	-	-	-	(2.157.531)	25.034.422
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones (*)	116.170	(1.097.507)	-	-	-	-	-	(981.337)
Totales Resultados			2.711.699	-	-	-	-	(2.157.531)	23.498.917

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

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

c) Plusvalía incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presentaba una plusvalía asociada a las inversiones valorizadas por el método de participación, la cual ascendía a M\$3.508.522, cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial de M\$ 23.694.388, con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido (99,99%) sobre el patrimonio de la sociedad Torre A S.A. a la fecha de adquisición. No obstante lo anterior, considerando el período de análisis permitido por la NIIF 3 (de un año desde la fecha de adquisición), el Fondo ha efectuado una revisión a la contabilización de la adquisición de las compañías indicadas en la letra a), obteniendo nueva y mejor información acerca de hechos y circunstancias que existían a dicha fecha, identificando ajustes a los importes anteriormente reconocidos. A continuación, se detalla la diferencia entre el costo de la inversión y los nuevos valores razonables netos de activos y pasivos identificables de cada sociedad adquirida:

Resumen	Torre A	Centro Convenciones
Precio pagado UF	887.635	1.169.092
Patrimonio Valor Justo UF	1.014.473	1.084.344
Goodwill/(Badwill) UF	(126.838)	84.748

La administración definió la reversa de la plusvalía registrada al 31 de diciembre de 2017, en base a los antecedentes evaluados, contra los resultados del ejercicio 2018, en conformidad con la normativa atinente.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

a) **Cuentas y documentos por pagar**

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Cuenta por pagar a Torre A S.A.	16.569	16.569
Cuenta por pagar a Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	160.906	160.906
Total	<u>177.475</u>	<u>177.475</u>

b) **Cuentas y documentos por cobrar empresas relacionadas**

Activos corrientes	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Intereses devengados por cobrar a Inmob. Centro de Convenciones	84.433	84.433
Cuenta por cobrar a Torre A S.A.	-	-
Total	<u>84.433</u>	<u>84.433</u>

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

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

NOTA 15 - PRÉSTAMOS

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

NOTA 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 17 - OTROS PASIVOS

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Comité de Vigilancia	2.729	1.654
Servicios BO	689	2.063
Provisión Market Maker	2.291	1.309
Provisión DCV	1.049	786
Asesorías Legales	-	2.118
Provisión Valorizadores	413	-
Auditorías	666	2.756
Total	7.837	10.686

NOTA 18 – INGRESOS ANTICIPADOS

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

NOTA 19 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

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

NOTA 20 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2019, el Fondo presenta intereses y reajustes por M\$ 124.578 en sus resultados. Al 31 de marzo de 2018, este rubro alcanzó a M\$ 186.108.

NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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

NOTA 22 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Efectivo en banco	890	2.082
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	264.056	282.143
Total	264.946	284.225

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el Estado de Flujo de Efectivo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de marzo de 2019 tiene un valor cuota de \$24.806,7766.

a) Al 31 de marzo de 2019:

Serie Única Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de noviembre de 2017	-	-	1.640.000	1.640.000
Total	-	-	1.640.000	1.640.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Única	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000

b) Al 31 de diciembre de 2018:

Serie Única Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de noviembre de 2017	-	-	1.640.000	1.640.000
Total	-	-	1.640.000	1.640.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Única	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 24 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendos 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 Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Durante el ejercicio 2019 no se han efectuado repartos. El detalle para el año 2018 es el siguiente:

Serie Única			
Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
10 de abril de 2018	491,219512	805.600	Provisorio
17 de julio de 2018	483,000000	792.120	Provisorio
24 de octubre de 2018	488,000000	800.320	Provisorio
28 de diciembre de 2018	55,634756	91.241	Provisorio

NOTA 25 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie Única

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	12,04%	5,47%	No aplica
Real	12,04%	3,25%	No aplica
Nominal ajustada por dividendo	18,60%	11,64%	No aplica

Las rentabilidades indicadas incluyen en su respectivo cálculo las disminuciones de capital que tuvo el fondo durante el ejercicio 2018, de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha	Monto M\$	\$ por cuota
24/10/2018	3.034.000	1.850,00
28/12/2018	715.639	436,36
Total	3.749.639	2.286,36

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 26 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo contrató los servicios del perito Mario Corbo y Asociados, quien realizó una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$29.804.

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

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

NOTA 28 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el período al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

NOTA 29 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 30 - OTRAS GARANTIAS

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

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

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

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS

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

A) Remuneración de la sociedad administradora

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

Remuneración Fija: La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,476% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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

Remuneración Variable: Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva del Fondo, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6,5%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo establecido en el Reglamento Interno, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) o aquella institución que la modifique o reemplace. La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar.

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

	31/03/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	3.809	4.093
Total	3.809	4.093

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

	31/03/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Gasto Remuneración Sociedad		
Administradora	11.991	69.941
Total	<u>11.991</u>	<u>69.941</u>

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, mantiene 546.520 cuotas del Fondo al 31 de marzo de 2019, las mismas que se mantenían por dicho fondo al 31 de diciembre de 2018. Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 1.000 cuotas del fondo al 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

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

Al 31 de marzo de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	16.200	10.01.2019	10.01.2020

Al 31 de diciembre de 2018

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10.01.2018	10.01.2019

NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existen saldos para este rubro.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	01/01/2019	01/01/2018
	31/03/2019	31/03/2018
	M\$	M\$
Asesorías Market Maker	984	319
Comisiones Bancarias	82	-
Total	1.066	319
% sobre el Activo del Fondo	0,0026%	0,0007%

NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de marzo de 2019

Serie Única	Valor libro cuota	Valor Mercado cuota	Patrimonio	N° Aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	24.181,3543	24.181,3543	39.657.421	9
Febrero	24.181,3543	24.181,3543	39.657.421	9
Marzo	24.806,7766	24.806,7766	40.683.114	9

b) Al 31 de diciembre de 2018

Serie Única	Valor libro cuota	Valor Mercado cuota	Patrimonio	N° Aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	26.062,0101	26.062,0101	42.741.696	9
Febrero	26.180,2533	26.180,2533	42.935.615	9
Marzo	25.688,3755	25.688,3755	42.128.936	9
Abril	25.688,3755	25.688,3755	42.128.936	9
Mayo	25.688,3755	25.688,3755	42.128.936	9
Junio	26.626,5153	26.626,5153	43.667.485	9
Julio	26.626,5153	26.626,5153	43.667.485	9
Agosto	26.626,5153	26.626,5153	43.667.485	9
Septiembre	27.003,6609	27.003,6609	44.286.004	9
Octubre	27.003,6609	27.003,6609	44.286.004	9
Noviembre	27.003,6609	27.003,6609	44.286.004	9
Diciembre	24.181,3543	24.181,3543	39.657.421	9

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

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

1) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2019, se presenta la siguiente información de asociadas:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				%													
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	100%	100%	1.261.206	83.053.347	84.314.553	200.536	58.309.000	58.509.536	25.805.017	1.225.692	(526.961)	698.731	23.694.388	
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%	100%	1.269.361	29.890.849	31.160.210	761.309	31.233.571	31.994.880	(834.670)	752.875	(606.208)	146.667	1.301.000	
Totales																24.995.388	

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

RUT ()	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				%													
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	100%	100%	574.762	83.990.322	84.565.084	2.209.274	57.321.387	59.530.661	25.034.422	14.128.302	(6.810.573)	7.317.729	23.694.388	
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%	100%	6.545.759	30.982.223	37.527.982	1.950.875	36.558.444	38.509.319	(981.337)	3.685.830	(4.783.337)	(1.097.507)	1.301.000	
Totales																24.995.388	

2) Gravámenes y prohibiciones

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

3) Juicios y contingencias

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 38 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

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

NOTA 39 - SANCIONES

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

NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES

Para el presente ejercicio, no existen hechos relevantes que informar.

NOTA 41 - HECHOS POSTERIORES

El día 29 de abril de 2019 se pagó un dividendo provisorio con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2019, por la cantidad de M\$ 537.920.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de marzo de 2019****(en miles de pesos)****A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
	M\$	M\$	%
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	15.552.509	-	37,2900
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	25.805.017	-	61,8723
Otras inversiones	-	-	-
Totales	41.357.526	-	99,1623

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	31/03/2019 M\$	31/03/2018 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.914	28.049
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	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
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	1.914	28.049
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(17)	-
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	(17)	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	969.993	644.989
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	124.595	186.108
Otras inversiones y operaciones	845.398	458.881
GASTOS DEL EJERCICIO	(18.061)	(75.816)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(11.991)	(69.941)
Remuneración Comité de Vigilancia	(1.075)	-
Otros gastos	(82)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(4.913)	(5.875)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	953.829	597.222

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

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

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**Al 31 de marzo de 2019****(en miles de pesos)****C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	31/03/2019	31/03/2018
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(16.164)	(47.767)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.914	28.049
Pérdida no realizada de inversiones	(17)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(18.061)	(75.816)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	(805.600)
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	(16.164)	(853.367)