

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y por el
período comprendido entre 16 de noviembre y 31 de
diciembre 2017

**TOESCA RENTAS INMBOLIARIAS PT
FONDO DE INVERSIÓN**

CONTENIDO

Informe de auditores independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1(a).

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos - estados complementarios

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

Mario Torres S.

Santiago, 29 de marzo de 2019

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

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 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.....	14
NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación	15
NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación	16
NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación	17
NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación	18
NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación	19
NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES	29
NOTA 4 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO.....	29
NOTA 4 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO, CONTINUACIÓN.....	30
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS.....	32
NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	32
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTIA	32
NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	33
NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	36
NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN, continuación	37
NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN, continuación	38
NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN	39
NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR.....	39
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	39
NOTA 14 - PRÉSTAMOS.....	39
NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS	39
NOTA 16 - OTROS PASIVOS	40
NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS	40
NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	40
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES	40
NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA	40
NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	40
NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS.....	41
NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES.....	42
NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO.....	42
NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	42
NOTA 26 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	42
NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN	43
NOTA 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	43
NOTA 29 - OTRAS GARANTIAS.....	43
NOTA 30 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	43
NOTA 31 - PARTES RELACIONADAS	43

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)	44
NOTA 33 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO	45
NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	45
NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	46
NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	46
NOTA 37 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS	47
NOTA 38 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	48
NOTA 39 - SANCIONES.....	48
NOTA 40 – HECHOS RELEVANTES.....	48
NOTA 41 - HECHOS POSTERIORES.....	48

ANEXOS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	Notas	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo corriente:			
Efectivo y efectivo equivalente	22	284.225	4.334.174
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	10.355
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
Total activo corriente		368.658	4.344.529
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	15.427.932	14.674.090
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	25.034.422	23.498.917
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		40.462.352	38.173.007
Total activo		40.831.012	42.517.536

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 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	176.201
Remuneración Sociedad Administradora	32	4.093	-
Otros documentos y cuentas por pagar	17	10.686	4.021
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		<u>192.254</u>	<u>180.222</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	11	<u>981.337</u>	-
Total pasivo no corriente		<u>981.337</u>	-
Total pasivos		<u>1.173.591</u>	<u>180.222</u>
Patrimonio neto			
Aportes		39.967.185	43.716.824
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(1.379.510)	-
Resultado del ejercicio		3.559.027	(1.379.510)
Dividendos provisorios	24	<u>(2.489.281)</u>	-
Total patrimonio neto		<u>39.657.421</u>	<u>42.337.314</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>40.831.012</u>	<u>42.517.536</u>

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 diciembre de 2018 y 2017
 (Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	20	515.579	125.947
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 -)		-	33.830
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ o -)		373.966	-
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	2.711.699	(1.496.471)
Otros (+ o -)		98.807	-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACION (+ o -)		3.700.051	(1.336.694)
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	38	(3.842)	-
Comisión de administración (-)	32	(113.258)	(17.389)
Honorarios por custodia y administración (-)		(21.173)	(4.020)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(2.751)	(21.407)
TOTAL GASTOS DE OPERACION (-)		(141.024)	(42.816)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACION (+ o -)		3.559.027	(1.379.510)
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ o -)		3.559.027	(1.379.510)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ o -)		3.559.027	(1.379.510)
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 -)		3.559.027	(1.379.510)

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**2018**

	Aportes	Otras Reservas	Resultados acumulados	Resultado ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	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	-	-	-	-	(2.489.281)	(2.489.281)
Disminución de patrimonio	(3.749.639)	-	-	-	-	(3.749.639)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	3.559.027	-	3.559.027
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	39.967.185	-	(1.379.510)	3.559.027	(2.489.281)	39.251.658

2017

	Aportes	Otras Reservas	Resultados acumulados	Resultado ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 16 de noviembre de 2017	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aportes del ejercicio	43.716.824	-	-	-	-	43.716.824
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Disminución de Patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	(1.379.510)	-	(1.379.510)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	43.716.814	-	-	(1.379.510)	-	42.337.314

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos Financieros		(306.126)	(23.661.558)
Venta de activos Financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		472.773	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		2.157.532	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		10.355	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(175.366)	(38.795)
Otros gastos de la operación pagados		(130.266)	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		<u>2.028.902</u>	<u>(23.700.353)</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		160.069	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	43.716.824
Repartos de patrimonio		(3.749.639)	-
Repartos de dividendos		(2.489.281)	-
Otros		-	(15.682.297)
		<u>-</u>	<u>(15.682.297)</u>
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de financiamiento		<u>(6.078.851)</u>	<u>28.034.327</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectos de las Variaciones sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(4.049.949)</u>	<u>4.334.174</u>
Saldo Inicial efectivo y equivalentes al efectivo		<u>4.334.174</u>	<u>-</u>
Saldo Final efectivo y equivalentes al efectivo	22	<u>284.225</u>	<u>4.334.174</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 diciembre de 2018 y 2017

(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 diciembre de 2018 y 2017

(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 produjeren 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 produjeren 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 diciembre de 2018 y 2017

(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 diciembre de 2018 y 2017

(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 diciembre de 2018 y 2017

(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 29 de marzo de 2019.

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

(2.1) Base de preparación

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

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, han sido preparados de acuerdo a las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), siempre que estas últimas no se contrapongan con las primeras. Al respecto Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, reconoce las inversiones en sociedades sobre las cuales el fondo posee control directo o indirecto mediante el método de participación, según lo instruido en el Oficio Circular N°592 y N°657 y por lo tanto el fondo no consolida con dichas sociedades.

(b) 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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.1) Base de preparación

(c) Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Toesca rentas inmobiliarias PT Fondo de Inversión cubren los siguiente periodos:

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2018 y el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.

Estados de Cambios en el Patrimonio por el período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2018 y el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.

Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2018 y el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.

(d) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 01 de enero de 2018

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	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, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: 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 overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: 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, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.1) Base de preparación

(d) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los periodos iniciados el 01 de enero de 2018, continuación

NIIF 9 Instrumentos financieros

El Fondo aplicó anticipadamente NIIF 9, Instrumentos Financieros (emitida en noviembre de 2009, modificada en junio de 2010 y diciembre de 2011) según lo requerido por la Comisión para el mercado financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) en el oficio circular N°592. Posteriormente se introdujeron modificaciones en noviembre 2013 (se incluye nuevo modelo de contabilidad general de cobertura, entre otros) y julio de 2014 (proporciona una guía sobre la clasificación y medición de activos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013).

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ por un nuevo modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fondo debido a que efectuó de forma anticipada su aplicación en el año 2010, referido a los criterios de clasificación y valorización de los Instrumentos Financieros, de acuerdo con el oficio 592 de la CMF.

Por otra parte, lo referente la aplicación de pérdidas esperadas a partir del 1 de enero de 2018, para la determinación del deterioro de activos financieros medidos a costo amortizado y ha valor razonable con efectos en otro resultado integral el Fondo ha considerado la operatoria del negocio e historia del comportamiento de estos instrumentos, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro (descrito en Nota 2.6), no tuvo efecto significativo en los activos financieros, por lo que no ha reconocido una provisión por pérdidas esperadas.

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Los ingresos del Fondo, se originan principalmente por instrumentos financieros conforme a NIIF 9 y a ingresos provenientes de Dividendos de inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo mantiene control, por lo tanto, lo anteriormente señalado no genera impactos al Fondo, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.1) Base de preparación

(e) Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.1) Base de preparación

(e) Nuevos pronunciables contables, continuación

NIIF 16 “Arrendamientos”

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía reconocerá activos y pasivos nuevos por sus arrendamientos operativos. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos ahora cambiará porque la Compañía reconocerá un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y gasto por interés sobre pasivos por arrendamiento.

Anteriormente, la Compañía reconocía el gasto por arrendamiento operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento, y reconocía activos y pasivos solo en la medida que existía una diferencia temporal entre los pagos por arrendamiento reales y el gasto reconocido.

Transición

La Administración planea aplicar la Norma NIIF 16 inicialmente el 1 de enero de 2019, usando el enfoque retrospectivo modificado. En consecuencia, el efecto acumulado de adoptar la Norma NIIF 16 se reconocerá como ajuste al saldo inicial al 1 de enero de 2019, sin reexpresar la información comparativa.

La Administración planea aplicar la solución práctica para adoptar la definición de arrendamiento en el momento de la transición. Esto significa que aplicará la Norma NIIF 16 a todos los contratos suscritos antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos en conformidad con las Normas NIC 17 y CINIIF 4

Al 31 de diciembre de 2018 y con miras a la aplicación futura de la NIIF 16, la Administración ha determinado que no existe impacto significativo por el reconocimiento de los activos y pasivos correspondientes.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.2) Conversión moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en acciones de sociedades anónimas abiertas chilenas, listadas en una o más bolsas de valores nacionales, así como en instrumentos emitidos en el extranjero que representen tales acciones. 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\$).

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambios vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera

	AI 31-12-2018	AI 31-12-2017
Dólar	694,77	614,75
Euro	794,75	767,44

(2.3) Activos y pasivos financieros

Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en Patrimonio y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo ha clasificado todas sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.

Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se conviertan en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. En el reconocimiento inicial los activos y pasivos financieros son medidos por su valor razonable incluyendo, en el caso de un activo financiero o pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición.

Baja

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o se transfiera los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Los pasivos financieros serán dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o haya expirado.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.3) Activos y pasivos financieros

Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto cuando el Fondo tenga el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y tenga la intención de liquidar por el importe neto el activo y el pasivo simultáneamente.

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

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación 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.

Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto a resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(b) Pasivos financieros

Los pasivos financieros que se tengan para negociar se valorarán de acuerdo a lo siguiente:

- Se emita principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
- Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existían evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los pasivos financieros mantenidos para negociar se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrato, será en precio de la transacción que equivaldrá el valor razonable de la contraprestación entregada. Los gastos de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en el resultado integral.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como "Otros Pasivos" de acuerdo a NIIF 9.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.3) Activos y pasivos financieros (continuación)

(c) Pasivos financieros

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al 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 efecto 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 al valor razonable con efecto en resultados" son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado 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 efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de Intereses y reajustes; en base al tipo de interés efectivo.

(d) Estimación del 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 compra y venta 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 valoración. 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

(2.3) Activos y pasivos financieros (continuación)

(d) Estimación del valor razonable (continuación)

Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

(e) Instrumentos Financieros a valor razonable

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, el Fondo registra sus instrumentos financieros a su valor razonable. En particular, valoriza los instrumentos de deuda y acciones en sociedades anónimas abiertas, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Instrumentos de deuda: Estos instrumentos se valorizan a mercado utilizando la tasa TIR aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo, los cuales se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo.
- Acciones en sociedades anónimas abiertas: Estos instrumentos se valorizan a mercado utilizando los precios promedios de cierre de las 3 bolsas nacionales, y en el caso de instrumentos extranjeros son proveídos por un ente externo.

(2.4) 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.

(2.5) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(i) Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar por operaciones 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, respectivamente. Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

En el caso de las cuentas por cobrar, se registran de acuerdo a lo indicado anteriormente, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios. Estas cuentas por cobrar se recuperan al vencimiento los pagos del principal e intereses (SPPI).

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

El Fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2018, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.6) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

La NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

El Fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2018, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

Acorde al análisis de deterioro realizado la entidad no existe efecto por deterioro al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

(2.7) 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:

- 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.
- Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
- Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.8) 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.

(2.9) 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.

(2.10) Dividendos por pagar

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

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

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.

(2.11) Tributación

El tratamiento tributario previsto en el artículo 21 de la Ley de Impuesto a la Renta, en el caso de los Fondos será aplicable únicamente a los desembolsos definidos en el artículo 81 de la Ley 20.712. Por sus inversiones en el exterior, el Fondo actualmente incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

Las inversiones del Fondo podrán ser acogidas al artículo 57 bis de la Ley de la Renta, mientras este se encuentre vigente.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

(2.12) Información financiera por segmentos

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

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

(2.13) Intereses

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

(2.14) Honorarios, comisiones y otros gastos

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

(2.15) Inversiones bajo el método de Participación

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

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

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.16 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 y N°592 de la Comisión para el mercado Financiero, las cuales establecen lo siguiente:

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control pero si influencia significativa, deberán valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIC 39 y NIIF 9, en los términos expresados por el párrafo 1 de la NIC 28 (actualmente la NIIF 10).

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.16 Inversiones en Asociadas, continuación

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.16.1 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.

2.17 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del fondo para el año finalizado el 31 de diciembre de 2017, excepto por la adopción de nuevas normas vigentes al 1 de enero de 2018, descritas en la Nota 2.1.e. La adopción de estas nuevas normas no tuvo impacto en los estados financieros del fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no han ocurridos otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

NOTA 4 - 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 4 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO, CONTINUACIÓN

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.

NOTA 5 -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

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, afecten el valor de los instrumentos financieros que el Fondo mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Las inversiones en instrumentos de renta variable pueden experimentar fluctuaciones de precio por diversos factores, entre los cuales se puede mencionar factores relativos al emisor, al país del emisor, o a fluctuaciones generales de precios en el mercado nacional o internacional. La forma de cubrir el riesgo de precios es mediante un análisis tanto del deudor como del país del emisor, así como con una adecuada diversificación de la cartera del Fondo. Las actividades del Fondo lo exponen a riesgo de precio, debido a exposiciones potenciales en instrumentos de capitalización por escenarios adversos que pueden presentarse durante el período de vigencia del fondo, teniendo una exposición en sus inversiones de capitalización y en cuotas de fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda.

ii. Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo. Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene inversiones en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 5 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO, CONTINUACIÓN

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la imposibilidad de cumplir sus obligaciones cuando llega su vencimiento. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja, puesto que no tiene obligaciones de deuda, siendo sus obligaciones comerciales muy menores en relación con sus activos líquidos. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 1% sobre el total de activos del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

La política de valorización de Toesca establece que todas las inversiones se valorizarán a precios de mercado. En el evento que no se cuente con un precio de mercado de una fuente de precios generalmente reconocida, al menos de forma anual, se solicitará a un tercero independiente a la administradora, que cuente con las competencias técnicas necesarias, un informe de valorización técnica de dicho instrumento.

De acuerdo a lo anterior la administradora clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

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

Nivel 2: Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.

Nivel 3: Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

El Fondo solo posee Efectivo como activos financieros a valor razonable, estos se clasifican en el nivel 1

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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre y al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

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

Al 31 de diciembre y al 31 de diciembre de 2017, 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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**a) Composición de la cartera**

	31/12/2018				31/12/2017			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, CONTINUACIÓN

a) Composición de la cartera, continuación

	31/12/2018				31/12/2017			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
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	15.427.932	-	15.427.932	35,2236	14.674.090	-	14.674.090	34,5130
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	15.427.932	-	15.427.932	35,2236	14.674.090	-	14.674.090	34,5130
Otras inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	15.427.932	-	15.427.932	35,2236	14.674.090	-	14.674.090	34,5130

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, CONTINUACIÓN**b) Efecto en resultados**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado		
Resultados realizados	373.966	-
Resultados no realizados	515.579	125.947
Total (pérdidas) / ganancias	<u>889.545</u>	<u>125.947</u>
Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Total (pérdidas) / ganancias netas	<u>889.545</u>	<u>125.947</u>

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	14.674.090	-
Intereses y reajustes	515.579	125.947
Aumento (disminución)	(67.863)	-
Compras	306.126	14.548.143
Ventas	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>15.427.932</u>	<u>14.674.090</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 – 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 diciembre de 2018 y 2017, el Fondo presenta inversiones valorizadas por el método de participación, según el siguiente detalle

a) Composición del rubro:

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
				%	Derech o a Votos										
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	100%	99,99%	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%	6.545.758	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						7.120.520	11.4972.545	122.093.066	4.160.149	93.879.831	98.039.980	24.053.085	17.814.132	(11.593.910)	6.220.222

Al 31 de diciembre de 2017

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
				%	Derech o a Votos										
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	100%	99,99%	1.777.139	73.819.318	75.596.457	3.442.542	52.279.690	55.722.232	19.874.225	23.157.017	(3.807.500)	19.349.517
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%	100%	5.451.657	31.262.276	36.713.933	1.343.300	35.254.463	36.597.763	116.170	267.282	(1.452.112)	(1.184.830)
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 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN, continuación**b) Movimiento efectuado durante el período:**

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	-	-	-	-	(2.157.532)	25.034.422
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones (*)	116.170	(1.097.507)	-	-	-	-	-	(981.337)
Totales Resultados			6.220.221	-	-	-	-	(2.157.532)	24.053.085

*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 2017

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.	23.694.388	(311.641)	-	-	-	-	-	23.382.747
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones (*)	1.301.000	(1.184.830)	-	-	-	-	-	116.170
Totales Resultados		24.995.388	(1.496.471)	-	-	-	-	-	23.498.917

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 10 – 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 a valor 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 a través de la contratación de especialistas, los cuales analizaron el PPA con nueva y mejor información acerca de hechos y circunstancias que existían a dicha fecha, identificando ajustes a los importes originalmente reconocidos los cuales fueron registrado en la cuenta Resultados en Inversiones Valorizadas por el método de la participación por M\$(3.508.522).

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 12 – 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	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Cuenta por pagar a Torre A S.A.	17.405	63.436
Cuenta por pagar a Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	160.070	112.765
Total	177.475	176.201

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

Activos corrientes	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Intereses devengados por cobrar a Inmob. Centro de Convenciones	84.433	-
Cuenta por cobrar a Torre A S.A.	-	10.355
Total	84.433	10.355

NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 - PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 16 - OTROS PASIVOS

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Comité de Vigilancia	1.654	-
Servicios BO	2.063	-
Provisión Market Maker	1.309	-
Provisión DCV	786	-
Asesorías Legales	2.118	-
Auditorías	2.756	4.021
Total	10.686	4.021

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo presenta intereses y reajustes por M\$ 515.579 en sus resultados. Al 31 de diciembre de 2017, este rubro alcanzó a M\$ 125.947.

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Efectivo en banco	2.082	183.667
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	282.143	4.150.507
Total	284.225	4.334.174

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 tiene un valor cuota de \$25.482,9626.

a) 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

b) Al 31 de diciembre de 2017:

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	-	-	-	-
Emisiones del ejercicio	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000
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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 23 - 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.

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 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie Única

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,53%	2,53%	No aplica
Real	(0,34%)	(0,34%)	No aplica
Nominal ajustada por dividendo	8,53%	8,53%	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

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 26 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el período al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

NOTA 29 - OTRAS GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee otras garantías.

NOTA 30 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

NOTA 31 - PARTES RELACIONADAS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración 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.

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	4.093	-
Total	4.093	-

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	113.258	17.389
Total	113.258	17.389

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, mantiene 546.520 cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2018, las mismas que se mantenían por dicho fondo al 31 de diciembre de 2017. Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 1.000 cuotas del fondo al 31 de diciembre de 2018.

C) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo ha efectuado transacciones con sus otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni partícipes del mismo fondo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 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

Al 31 de diciembre de 2017

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	16.11.2017	10.01.2018

NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, los resultados por venta de instrumentos financieros alcanzan \$ 373.966, producto del pago de intereses por pagares documentados con las empresas subsidiarias. Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos para este rubro.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

Tipo de gasto	Trimestre 01/10/2018 31/12/2018 M\$	Acum. Año 01/01/2018 31/12/2018 M\$	Año Anterior 01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías Market Maker	1.012	2.621	-
Asesorías Legales	-	-	21.407
Comisiones Bancarias	65	130	-
Total	1.077	2.751	21.407
% sobre el Activo del Fondo	0,0026%	0,0064%	0,0503%

NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2018

Serie Única	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
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

b) Al 31 de diciembre de 2017

Serie Única	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Diciembre	25.815,4355	25.815,4355	42.337.314	9

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

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

1) Información de subsidiarias o filiales

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

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Pais 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	Total Aporte Inicial
				%	Derecho a Votos											
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	99,99%	99,99%	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%	6.545.758	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

Al 31 de diciembre de 2017, se presenta la siguiente información:

RUT (j)	Sociedad	Moneda Funcional	Pais 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	Total Aporte Inicial
				%	Derecho a Votos											
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	99,99%	99,99%	1.777.139	73.819.318	75.596.457	3.442.542	52.279.690	55.722.232	19.874.225	23.157.017	(3.807.500)	19.349.517	23.694.388
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%	100%	5.451.657	31.282.276	36.713.933	1.343.300	35.254.463	36.597.763	116.170	267.282	(1.452.112)	(1.184.830)	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 diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 38 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Al 31 de diciembre de 2018 la remuneración por concepto de Comité de Vigilancia alcanza a M\$ 3.842. (M\$ 0 en 2017)

NOTA 39 - SANCIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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

Con fecha 10 de enero de 2019 se constituye garantía hacia los aportantes del Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT por UF 10.000, mediante Póliza de Seguro Nro. 01.23.010148 de Aseguradora Porvenir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13° de la Ley 20.712, con vigencia desde el 10 de enero de 2019 hasta el 10 de enero de 2020.

Para el período entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de diciembre de 2018****(en miles de pesos)****A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjer o	
	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	15.427.932	-	35,2236
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	28.003.383	-	63,9347
Otras inversiones	-	-	-
Totales	43.431.315	-	99,1583

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2018

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.630.305	-
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	2.157.532	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	373.966	-
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	98.807	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(1.496.471)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(1.496.471)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	3.204.384	159.777
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de títulos de deuda	515.579	125.947
Otras inversiones y operaciones	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	2.688.805	33.830
GASTOS DEL EJERCICIO	(141.024)	(42.816)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(113.258)	(17.389)
Remuneración Comité de Vigilancia	(3.842)	-
Otros gastos	(21.173)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(2.751)	(25.427)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	5.693.665	(1.379.510)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
Al 31 de diciembre de 2018
 (en miles de pesos)

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	<u>31/12/2018</u> M\$	<u>31/12/2017</u> M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	2.489.281	(1.539.287)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.630.305	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	(1.496.471)
Gastos del ejercicio (menos)	(141.024)	(42.816)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.489.281)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.539.287)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(42.816)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(1.142.471)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.142.471)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	1.142.471	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.539.287)	(1.539.287)