

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT

FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros 31 de diciembre de 2019 y 2018
y por años terminados en esas fechas.

(Con el informe de los Auditores Independientes)

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



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 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 2019 y 2018 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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.

Alejandra Carrasco V.

KPMG SpA

Santiago, 15 de abril de 2020

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

Activo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Activo Corriente		M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	21	197.319	284.225
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	-	84.433
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
Total activo corriente		<u>197.319</u>	<u>368.658</u>
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	16.777.436	15.427.932
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	25.282.649	25.034.422
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		<u>42.060.085</u>	<u>40.462.354</u>
Total activo		<u><u>42.257.404</u></u>	<u><u>40.831.012</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31/12/2019	31/12/2018
		M\$	M\$
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	73.906	177.475
Remuneración Sociedad Administradora	31	3.912	4.093
Otros documentos y cuentas por pagar	16	10.065	10.686
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		<u>87.883</u>	<u>192.254</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	10	3.550.349	981.337
Total pasivo no corriente		<u>3.550.349</u>	<u>981.337</u>
Total pasivos		<u>3.638.232</u>	<u>1.173.591</u>
Patrimonio neto			
Aportes		38.819.185	39.967.185
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(309.764)	(1.379.510)
Resultado del ejercicio		1.118.351	3.559.027
Dividendos provisorios		(1.008.600)	(2.489.281)
Total patrimonio neto		<u>38.619.172</u>	<u>39.657.421</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>42.257.404</u>	<u>40.831.012</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	01/01/2019 31/12/2019 M\$	01/01/2018 31/12/2018 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:			
Intereses y reajustes	19	1.146.556	515.579
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambios netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	33	-	373.966
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	10	43.791	2.711.699
Otros		3.140	98.807
		<u>1.193.487</u>	<u>3.700.051</u>
Total ingresos/pérdida de la operación			
Gastos de operación:			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(2.271)	(3.842)
Comisión de administración	31	(46.802)	(113.258)
Honorarios por custodia y administración	38	(23.104)	(21.173)
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	34	(2.959)	(2.751)
		<u>(75.136)</u>	<u>(141.024)</u>
Total gastos de operación			
Utilidad de la operación:		<u>1.118.351</u>	<u>3.559.027</u>
Costos financieros		-	-
Resultado del ejercicio		<u>1.118.351</u>	<u>3.559.027</u>
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		<u>1.118.351</u>	<u>3.559.027</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

2019

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2019	39.967.185	-	(1.379.510)	3.559.027	(2.489.281)	39.657.421
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	1.069.746	(3.559.027)	2.489.281	-
Subtotal	39.967.185	-	(309.764)	-	-	39.657.421
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(1.008.600)	(1.008.600)
Disminución de patrimonio	(1.148.000)	-	-	-	-	(1.148.000)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1.118.351	-	1.118.351
Otros resultados	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	38.819.185	-	(309.764)	1.118.351	(1.008.600)	38.619.172

2018

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2018	43.716.824	-	(1.379.510)	-	-	42.337.314
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	43.716.824	-	(1.379.510)	-	-	42.337.314
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
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)	39.657.421

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	31/12/2019 M\$	31/12/2018 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)
Venta de activos Financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		78.699	472.773
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		2.153.932	2.157.532
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	10.355
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	(175.366)
Otros gastos de la operación pagados		(75.937)	(130.266)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		2.156.694	2.028.902
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		-	-
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	160.069
Pago de préstamos		(87.000)	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio	23	(1.148.000)	(3.749.639)
Repartos de dividendos	23	(1.008.600)	(2.489.281)
Otros		-	-
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		(2.243.600)	(6.078.851)
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		(86.906)	(4.049.949)
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		284.225	4.334.174
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	197.319	284.225

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1)	Información general.....	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	14
(3)	Cambios Contables.....	29
(4)	Políticas de inversión del Fondo.....	30
(5)	Administración de riesgos del Fondo	31
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	36
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	36
(9)	Activos financieros a costo amortizado.....	37
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación	40
(11)	Propiedades de inversión	42
(12)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	42
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	43
(14)	Préstamos.....	43
(15)	Otros pasivos financieros	43
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	43
(17)	Ingresos anticipados	43
(18)	Otros activos y otros pasivos	43
(19)	Intereses y reajustes	44
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	44
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	44
(22)	Cuotas emitidas	45
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	46
(24)	Rentabilidad del fondo	47
(24)	Valor económico de la cuota	47
(25)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	47
(26)	Excesos de inversión	47
(27)	Gravámenes y prohibiciones	47
(28)	Otras garantías.....	47
(29)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	47
(30)	Partes relacionadas.....	48
(32)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	50
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	50
(34)	Otros gastos de operación.....	50
(35)	Ingresos por dividendos	51
(36)	Información estadística	51
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	52
(38)	Honorarios por custodia y administración.....	53
(39)	Remuneración del comité de vigilancia.....	53
(40)	Sanciones	53
(41)	Hechos relevantes.....	54
(42)	Hechos posteriores	54
(43)	Información por segmento.....	54

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(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 31 de julio 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 INVERSION

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

(1) Información general, continuación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(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 INVERSION

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

(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 INVERSION

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

(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.

Durante el ejercicio 2019 no existieron modificaciones al Reglamento Interno.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos

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

2.1 Base de preparación

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

Con fecha 3 de noviembre de 2017 Toesca Rentas Inmobiliarias PT adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Centro de Convenciones Spa, y con fecha 23 de noviembre de 2017 el fondo adquirió el 99,99% de Torre A.S.A. Además tiene la capacidad de influir en las decisiones de las sociedades y por lo tanto posee el control sobre las mismas, según se indica en Nota 10.

2.2 Bases de medición

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

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

2.3 Período cubierto

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

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

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

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

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

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

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

IFRS 16 Arrendamientos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del fondo.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

Marco Conceptual (revisado)

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

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

IFRS 17 Contratos de Seguro

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) **Resumen de criterios contables significativos, continuación** 2.6 **Activos y pasivos financieros**

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Clasificación, continuación

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

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

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en asociadas

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.2 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control ni influencia significativa, deberán ser valorizadas y clasificadas al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 39 y NIIF 9. En tal caso, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.11.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

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

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

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.15 Tributación

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

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

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

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.19 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros consolidados terminados el año anterior, esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2019, descritas en la nota 2.5 “Nuevos Pronunciamientos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad, sin identificar impactos en los presentes Estados Financieros.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(4) Políticas de inversión del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

/iv/ Caja y bancos.

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades cuyo objeto se refiera directa o indirectamente en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Superintendencia. No se requerirá que los instrumentos o emisores cuenten con clasificación de riesgo para que el Fondo pueda invertir en ellos. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

En relación al local 100, conocido también como Centro de Convenciones, en octubre de 2019 se puso término al contrato de arriendo vigente a esa fecha, con compromiso de ser entregado por el arrendatario el día 3 de enero de 2020. En paralelo, se cuenta con un acuerdo para entregarlo en arrendamiento a un nuevo usuario del rubro de arriendo de espacios tipo Cowork. Se espera que dicho contrato de arrendamiento se suscriba dentro de primer semestre de 2020, para que pueda estar operativo a fines del mismo año. Respecto a los locales 500 y 700, se cuenta con interesados en tomarlos en arriendo, lo cual se espera se materialice durante el primer semestre de 2020.

Riesgo de precios

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

i. Riesgos de mercado, continuación

Riesgo de tasa de interés

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

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	25.282.649	25.034.422

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(6) Administración de riesgos del Fondo, continuación

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

i. Riesgos de mercado (continuación)

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). A esta fecha, el principal arrendatario, con un 70% de los ingresos por arriendo consolidados del fondo, es Scotiabank Chile, el cual cuenta con una clasificación de riesgo local de AAA otorgada por ICR y Fitch. Las clasificaciones incorporan que Scotiabank Chile es una filial de importancia estratégica para su matriz en Canadá, The Bank of Nova Scotia, la que a su vez cuenta con una clasificación de Aa2 (AA) en Moody's, AA- en Fitch y A+ en S&P, en línea con el rating de Canadá (AAA) y la fortaleza de su mercado financiero. Por otra parte, en forma directa y de acuerdo a lo que indica su Reglamento Interno, el fondo mantiene dentro de sus activos financieros pagarés con sus respectivas sociedades subsidiarias, de acuerdo a Nota 10. La sociedad mantiene préstamos entregados a sus sociedades subsidiaria Torre A e Inmobiliaria Centro de Convenciones, respaldadas por pagarés por M\$ 16.777.436.

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	16.777.436	15.427.932
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	-	84.433

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

iii. Riesgo de liquidez

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2019	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	16.777.436	16.777.436
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	25.282.649	25.282.649
Efectivo y efectivo equivalente	197.319	-	-	-	-	197.319
Total	197.319	-	-	-	42.060.085	42.257.404
% del total de activos financieros	0,4669%	-	-	-	99,5331%	100,0000%

Al 31 de diciembre de 2018	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-
Activos financieros costo amortizado	-	-	-	-	15.427.932	15.427.932
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	25.034.422	25.034.422
Cuentas por cobrar	84.433	-	-	-	-	84.433
Efectivo y efectivo equivalente	284.225	-	-	-	-	284.225
Total	368.658	-	-	-	40.462.354	40.831.012
% del total de activos financieros	0,9029%	-	-	-	99,0971%	100,0000%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

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

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

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

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

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

Nivel 3: Datos de precios para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Los instrumentos clasificados en nivel 3 corresponde a instrumentos con baja liquidez, los precios son manejados por modelos externos a la Administradora razón por lo cual no se realizó la sensibilización de estas. La política de valorización de Toesca establece que para la obtención del valor razonable de los activos del fondo, estos se llevan a valor de mercado a través de tasaciones realizadas a los activos inmobiliarios de sus vehículos de inversión (realizadas por tasadores autorizados y auditados) con una periodicidad anual.

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, son administradas manteniendo sus activos y pasivos a valores razonables.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado, correspondiendo a:

- Medición de valor razonable (nota 5.c).
- Moneda funcional (nota 2d).

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Títulos de renta variable:		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	16.777.436	15.427.932
	<u>16.777.436</u>	<u>15.427.932</u>
Total activos financieros a costo amortizado	<u><u>16.777.436</u></u>	<u><u>15.427.932</u></u>

(b) Efecto en resultados

	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	75.559	-
Resultados no realizados	1.070.997	515.579
Total (pérdidas) / ganancias	<u>1.146.556</u>	<u>515.579</u>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u><u>1.146.556</u></u>	<u><u>515.579</u></u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2019				31/12/2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	16.777.436	-	16.777.436	39,7029	15.427.932	-	15.427.932	37,7848
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	16.777.436	-	16.777.436	39,7029	15.427.932	-	15.427.932	37,7848

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	15.427.932	14.674.090
Intereses y reajustes	1.146.556	515.579
Aumento (disminución)	277.822	(67.863)
Compras	-	306.126
Intereses percibidos	(74.874)	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>16.777.436</u>	<u>15.427.932</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

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 2019 y 2018 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	604.042	85.484.100	86.088.142	2.181.268	58.624.225	60.805.493	25.282.649	7.578.135	(5.153.061)	2.425.074
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	329.035	30.256.542	30.585.577	1.072.683	33.063.243	34.135.926	(3.550.349)	2.534.282	(4.915.565)	(2.381.283)
Totales															

31/12/2018

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

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

31/12/2019				Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados						
76.432.335-1	Torre A S.A.	25.034.422	2.425.074	-	(22.915)	-	-	(2.153.932)	25.282.649
	Inmobiliaria Centro de								
76.807.694-4	Convenciones (*)	(981.337)	(2.381.283)	-	(187.729)	-	-	-	(3.550.349)
	Totales	<u>24.053.085</u>	<u>43.791</u>	<u>-</u>	<u>(210.644)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.153.932)</u>	<u>21.732.300</u>

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

31/12/2018				Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados						
76.432.335-1	Torre A S.A.	23.382.747	3.809.206	-	-	-	-	(2.157.531)	25.034.422
	Inmobiliaria Centro de								
76.807.694-4	Convenciones (*)	116.170	(1.097.507)	-	-	-	-	-	(981.337)
	Totales	<u>23.498.917</u>	<u>2.711.699</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.157.531)</u>	<u>24.053.085</u>

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

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

a) Plusvalía incluidas en el valor de la inversión:

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

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

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

(11) Propiedades de inversión

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

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Intereses devengados por cobrar a Inmob. Centro de Convenciones	-	84.433
Total	<u>-</u>	<u>84.433</u>

(b) Cuentas y documentos por pagar empresas relacionadas

	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Cuenta por pagar a Torre A S.A.	836	16.569
Cuenta por pagar a Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	73.070	160.906
Total	<u>73.906</u>	<u>177.475</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

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

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

(14) Préstamos

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

(15) Otros pasivos financieros

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

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Comité de Vigilancia	2.524	1.654
Servicios de BO	1.413	2.063
Provisión Market Maker	1.008	1.309
Provisión DCV	588	786
Asesorías Legales	-	2.118
Provisión Valorizadores	2.548	-
Auditorías	1.984	2.756
Total	10.065	10.686

(17) Ingresos anticipados

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

(18) Otros activos y otros pasivos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2019, fondo presenta M\$ 1.146.556 por concepto de intereses y reajustes de pagares con relacionadas, mientras que al 31 de diciembre de 2018 el monto es de M\$ 515.579.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

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

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Efectivo en banco	9.430	2.083
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	<u>187.889</u>	<u>282.142</u>
Total	<u>197.319</u>	<u>284.225</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo mantiene 44.002,3649 cuotas del fondo mutuo Security Check Serie A, con un valor cuota de \$ 4.269,9834. Al 31 de diciembre de 2018, el fondo mantiene 5.332,5102 cuotas del fondo mutuo Security Check Serie A con un valor cuota de \$ 4.231,0860, y 138.131,9280 cuotas del fondo mutuo BICE Tesorería Serie Institucionales con un valor cuota de \$ 1.879,2183.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2019 tiene un valor cuota de \$23.548,2761.

a) Al 31 de diciembre de 2019:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

b) Al 31 de diciembre de 2018:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Año 2019 Serie Única

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2019	328	537.920	Provisorio
19 de julio de 2019	287	470.680	Provisorio

Al cierre de los presentes estados financieros, se efectuaron distribuciones informadas en su oportunidad como dividendos, las cuales fueron reclasificadas al rubro Disminución de Patrimonio. El monto global por este último concepto al 31 de diciembre de 2019 fue de M\$ 1.148.000.

Año 2018 Serie Única

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(24) Rentabilidad del fondo**Serie Única**

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(2,6180%)	(2,6180%)	0,0744%
Real	(5,3176%)	(5,3176%)	(5,4670%)
Nominal ajustada por dividendos	2,6041%	2,6041%	11,6130%

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos. Las rentabilidades indicadas para los últimos 24 meses incluyen en su respectivo cálculo las disminuciones de capital (en base a disminución de valor cuota) 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

(24) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo contrató los servicios del perito Mario Corbo y Asociados, quien realizó una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 26.447. 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.

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

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

(26) Excesos de inversión

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

(27) Gravámenes y prohibiciones

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

(28) Otras garantías

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(30) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(31) Partes relacionadas (continuación)

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

	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	<u>3.912</u>	<u>4.093</u>
Total	<u><u>3.912</u></u>	<u><u>4.093</u></u>

	01/01/2019 31/12/2019 M\$	01/01/2018 31/12/2018 M\$
Gasto remuneración Sociedad Administradora	<u>46.802</u>	<u>113.258</u>
Total	<u><u>46.802</u></u>	<u><u>113.258</u></u>

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, mantiene 546.520 cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2019, las mismas que se mantenían por dicho fondo al 31 de diciembre de 2018. Toesca S.A. Administradora General de Fondos no mantiene cuotas del fondo al 31 de diciembre de 2019, mientras que al 31 de diciembre de 2018 se mantenían 1.000 cuotas del fondo.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

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

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

31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	16.200	10-01-2019	10-01-2020

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

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros. Al 31 de diciembre de 2018, dicho monto es de M\$ 373.966.

(34) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	01/01/2019 31/12/2019 M\$	01/01/2018 31/12/2018 M\$
Servicios Market Maker	2.676	1.012
Comisiones Bancarias	283	130
Corredores de Bolsa	-	1.609
Total	2.959	2.751
% sobre el Activo del Fondo	0,0070%	0,0067%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(35) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta resultados por dividendos percibidos, los cuales se presentan en el Estado de Resultados Devengado y realizado y corresponden a M\$ 2.153.932. Estos fueron recibidos desde la Sociedad Torre A S.A. Al 31 de diciembre de 2018, el resultado por este concepto es de M\$ 2.157.532, los cuales provienen desde la Sociedad Torre A S.A.

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2019

Serie Única	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$		
Enero	24.181,3543	24.181,3543	39.657.421	9
Febrero	24.181,3543	24.181,3543	39.657.421	9
Marzo	24.806,7766	24.806,7766	40.683.114	9
Abril	24.806,7766	24.806,7766	40.683.114	9
Mayo	24.806,7766	24.806,7766	40.683.114	9
Junio	25.061,4226	25.061,4226	41.100.733	9
Julio	25.061,4226	25.061,4226	41.100.733	9
Agosto	25.061,4226	25.061,4226	41.100.733	9
Septiembre	25.086,5067	25.086,5067	41.141.871	9
Octubre	25.086,5067	25.086,5067	41.141.871	9
Noviembre	25.086,5067	25.086,5067	41.141.871	9
Diciembre	23.548,2761	23.548,2761	38.619.172	9

b) Al 31 de diciembre de 2018

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

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

31/12/2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	604.042	85.484.100	86.088.142	2.181.268	58.624.225	60.805.493	25.282.649	7.578.135	(5.153.061)	2.425.074
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	329.035	30.256.543	30.585.578	1.072.683	33.063.243	34.151.926	(3.550.349)	2.534.282	(4.915.565)	(2.381.283)
Totales															

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

31/12/2018

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

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

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

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

(38) Honorarios por custodia y administración

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

	01/01/2019 31/12/2019 M\$	01/01/2018 31/12/2018 M\$
Servicios BO	8.365	8.157
Servicios de Auditoría	2.825	2.865
Servicios DCV	3.580	3.647
Publicaciones El Mostrador	273	3.123
Asesorías	-	2.436
Servicios Valorización	8.061	945
Total	23.104	21.173
% sobre el Activo del Fondo	0,0547%	0,0523%

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos por comité de vigilancia son de M\$2.271. Al 31 de diciembre de 2018 el monto es de M\$ 3.842.

(40) Sanciones

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

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

(41) Hechos relevantes

Con fecha 22 de agosto de 2019, y producto de incumplimientos al contrato de arriendo, la sociedad filial del Fondo, Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA, presentó una demanda en contra del arrendatario del local 100, la sociedad Centro de Convenciones SpA, en la cual se solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución inmediata del Inmueble, conjuntamente con el pago de las rentas insolutas y de todos aquellos consumos básicos o gastos comunes que se encuentren pendientes, incluidas aquellas rentas y gastos que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta la restitución del Inmueble.

Con fecha 01 de octubre de 2019, Inmobiliaria Centro de Convenciones de la Torra A del Edificio Parque Titanium, celebró un avenimiento con el arrendatario, la Sociedad Centro de Convenciones SpA, poniéndose término al juicio seguido por las partes ante el 5to. Juzgado Civil de Santiago. A raíz de lo anterior, la sociedad precedió a provisionar la totalidad de las cuentas por cobrar relacionadas a dicho arrendatario.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los inmuebles ya fueron restituidos por el anterior arrendatario, y se cuenta con un marco de acuerdo para entregar en arrendamiento el local 100 (ex Centro de Convenciones) a un nuevo arrendatario, reconvirtiendo los espacios a oficinas. Sin embargo, no existe certeza de que dicho acuerdo se traduzca en un contrato de arrendamiento, puesto que hay condiciones comerciales aún en negociación.

Al 31 de diciembre de 2019, no existen otros hechos relevantes que informar.

(42) Hechos posteriores

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

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

(43) Información por segmento

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

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

(A) Resumen de la cartera de inversiones

	Monto invertido		Invertido
	Nacional M\$	Extranjero M\$	sobre activo del Fondo %
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	16.777.436	-	39,7030
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	25.282.649	-	59,8301
Otras inversiones	-	-	-
Totales	<u>42.060.085</u>	<u>-</u>	<u>99,5331</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(B) Estados de resultado devengado y realizado

Descripción	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.232.631	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	2.153.932	2.157.532
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	75.559	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	3.140	98.807
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(2.110.141)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(2.110.141)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.070.997	1.069.746
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.070.997	515.579
Otras inversiones y operaciones	-	554.167
GASTOS DEL EJERCICIO	(75.136)	(141.024)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(46.802)	(113.258)
Remuneración Comité de Vigilancia	(2.271)	(3.842)
Otros gastos	(2.959)	(2.751)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(23.104)	(21.173)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.118.351	3.559.027

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	47.354	2.489.281
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.232.631	2.630.305
Pérdida no realizada de inversiones	(2.110.141)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(75.136)	(141.024)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
Dividendos provisorios (menos)	(1.008.600)	(2.489.281)
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(1.539.287)	(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)	(1.539.287)	(1.496.471)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(1.496.471)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	1.496.471
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
Monto susceptible de distribuir	(2.500.533)	(1.539.287)