

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros 30 de septiembre de 2019

**TOESCA RENTA RESIDENCIAL
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
al 30 de septiembre de 2019

Activo	Nota	30/09/2019
Activo Corriente		M\$
Efectivo y efectivo equivalente	21	647.085
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	21.643
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-
Total activo corriente		<u>668.728</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	2.474.393
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	3.767.747
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total activo no corriente		<u>6.242.140</u>
Total activo		<u><u>6.910.868</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera, Continuación
al 30 de septiembre de 2019

Pasivo y patrimonio neto	Nota	30/09/2019
		M\$
Pasivo corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	55.907
Remuneración Sociedad Administradora	31	7.906
Otros documentos y cuentas por pagar	16	6.925
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
		<hr/>
Total pasivo corriente		<u>70.738</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		-
		<hr/>
Total pasivo no corriente		<u>-</u>
Total pasivos		<u>70.738</u>
Patrimonio neto		
Aportes		6.800.839
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		39.291
Dividendos provisorios		-
		<hr/>
Total patrimonio neto		<u>6.840.130</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>6.910.868</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
desde el 30 de julio al 30 de septiembre de 2019

	Nota	30/07/2019 30/09/2019 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:		
Intereses y reajustes	19	9.572
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambios netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos a valor razonable con efecto en resultados		-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultados por venta de inmuebles		-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	10	53.839
Otros		4.368
		<hr/>
Total ingresos/pérdida de la operación		67.779
Gastos de operación:		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(1.893)
Comisión de administración	31	(20.165)
Honorarios por custodia y administración	38	(6.430)
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	34	-
		<hr/>
Total gastos de operación		(28.488)
Utilidad de la operación:		39.291
Costos financieros		<hr/> -
Resultado del ejercicio		39.291
Otros resultados integrales:		
Ajustes por conversión		-
Ajustes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros ajustes al patrimonio neto		<hr/> -
Total resultado integral		39.291

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

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

2019

	<u>Aportes</u>	<u>Otras</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
	<u>M\$</u>	<u>Reservas</u>	<u>acumulados</u>	<u>ejercicio</u>	<u>provisorios</u>	<u>M\$</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldo Inicial al 1 de enero de 2019	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aportes del ejercicio	6.800.839	-	-	-	-	6.800.839
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	39.291	-	39.291
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	6.800.839	-	-	39.291	-	6.840.130

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

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

	Nota	30/09/2019 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación		-
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos Financieros		(6.122.823)
Venta de activos Financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		4.368
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de la operación pagados		(13.656)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		(6.132.111)
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		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		6.800.839
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		(21.643)
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		6.779.196
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		647.085
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	647.085

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial, 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 17 de junio de 2019 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo principal invertir, a través de los instrumentos permitidos por su reglamento interno o autorizados por ley, y particularmente, a través de una o más sociedades, en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces en Chile, de carácter principalmente residencial, para fines rentísticos. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo, ya sea directa o indirectamente, adquirirán y/o desarrollarán bienes raíces destinados principalmente a vivienda en Chile, con la finalidad de que cada inmueble sea dado en arrendamiento a terceros.

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 30 de julio de 2019, 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 de 10 años contados desde la fecha de escritura pública a que se reduce el acuerdo del directorio de la Administradora en virtud del cual se organiza y constituye el fondo, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

Con fecha 29 de julio de 2019, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

1. Se modificó la sección II. Dos. 2.4. /iv/ por la siguiente: “Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros, 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”

2. Se modificó la sección II. Tres. 3.3. por la siguiente: “Los límites indicados en los numerales 2.2, 2.3, 2.4, 3.1 y 3.2 precedentes no se aplicarán: (i) en caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 12 meses contado desde el inicio de proceso de colocación de las nuevas Cuotas que se emitan; (ii) durante los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, por ejemplo, entre la fecha en que se determine una distribución de dividendos o una disminución de capital y la fecha de pago de las cantidades respectivas a los Partícipes, lo que en todo caso no podrá exceder de 30 días; (iii) en caso que el Fondo reciba cualquier distribución de utilidades o capital por sus inversiones y dichos repartos excedan del 10% del activo del Fondo, o bien en caso que el Fondo enajene inversiones y obtenga como precio una cantidad que exceda de dicho porcentaje, en ambos casos por un periodo no superior a 60 días; (iv) durante la liquidación del Fondo. Durante estos periodos excepcionales, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en dichos numerales, pero sin estar sujeto a los límites específicos establecidos en ellos.”

3. Se agregó al final del tercer párrafo de la sección V. lo siguiente: “A mayor abundamiento, la Administradora no podrá votar favorablemente materias que contravengan las disposiciones de este Reglamento Interno.”

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (Continuación)

4. Se modificó la sección VI. Uno. eliminando la serie WM y modificando el requisito de ingreso a la serie “C”,

5. Se modificó la sección VI. Dos. 2.1 eliminando la serie WM.

6. Se modificó la sección VI. Dos. 2.2. eliminando las referencias a la serie WM y agregando el siguiente párrafo: “El plazo de 90 días hábiles establecido en el párrafo anterior se suspenderá en caso de que exista controversia sobre la existencia de un eventual incumplimiento por parte de la Administradora de sus obligaciones para con el Fondo, hasta tanto la inexistencia de dicho incumplimiento se determine por el tribunal arbitral a que se refiere el Número Nueve del Título IX de este Reglamento Interno, mediante sentencia ejecutoriada.”

7. Se modificó la sección VIII. Uno. Agregando los numerales 1.4, 1.6 y 1.7 que se detallan a continuación:

1.1 Los Aportantes se reunirán en asambleas ordinarias y extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros 5 meses siguientes a la fecha de cierre anual de cada ejercicio, con la finalidad de someter a su aprobación las materias indicadas en el artículo 73 de la Ley. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el presente reglamento interno entregue al conocimiento de las Asambleas de Aportantes, debiendo señalarse en la respectiva citación las materias a tratarse.

1.2 Serán también materias de asamblea extraordinaria de Aportantes, además de las indicadas en el artículo 74 de la Ley: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) las disminuciones de capital que corresponda acordar producto del derecho a retiro que ejerzan los Aportantes disidentes a la prórroga del plazo de duración del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2 del número DOS. del Título X. del presente reglamento interno; (iii) los aumentos de capital; y (iv) la forma en que la Administradora deba ejercer el derecho a voto correspondiente a cuotas de otros fondos administrados por la Administradora, de propiedad del Fondo, en las asambleas extraordinarias de ellos, según establece el párrafo final del Título V anterior.

1.3 Las asambleas de Aportantes serán convocadas y se constituirán en la forma, plazo y con los requisitos que al efecto establezca la Comisión mediante Norma de Carácter General, sin que sea necesario cumplir con un quórum de constitución mayor al establecido por la Ley. Ante la ausencia de dicha norma, las citaciones deberán efectuarse de conformidad con lo dispuesto en el Título IX. número UNO. del presente reglamento interno.

1.4 Será obligación de la Administradora poner a disposición de los Aportantes, con a lo menos cinco días de anticipación a la fecha de celebración de una asamblea de Aportantes, cualquier información o documentación que considere relevante para el análisis de las materias que serán sometidas a consideración de los Aportantes en la respectiva asamblea de Aportantes. La Administradora determinará, a su sola discreción, cual información considera relevante para este efecto.

1.5 Salvo lo dispuesto en el numeral 2.2 del número DOS. del Título X. del presente reglamento interno, no se contemplan materias que otorguen derecho a retiro a los Aportantes.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (Continuación)

1.6 En el evento de producirse un cambio de control en la Administradora, según este último término se define en el artículo 97° de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores, ésta deberá citar dentro de los 30 días desde ocurrido el hecho, a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de que los Aportantes se pronuncien sobre la eventual sustitución de la Administradora. Se deja expresa constancia que en caso de que finalmente se apruebe la sustitución de la Administradora en la mencionada Asamblea de Aportantes, no se generará derecho a indemnización alguno para la Administradora como consecuencia de su sustitución.

1.7 Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, no será necesario efectuar la Asamblea Extraordinaria de Aportantes señalada en el presente numeral en caso de que el cambio de control se deba exclusivamente a una reorganización del grupo empresarial al cual pertenece la Administradora.”

8. Modificó el anexo A eliminando las columnas que hacían referencia a la serie WM eliminada.

9. Las modificaciones referidas precedentemente son las únicas y principales modificaciones efectuadas al Reglamento del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones consecuenciales que no constituyen cambios sustanciales a las disposiciones del Reglamento.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 29 de noviembre de 2019.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos

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

2.1 Base de preparación

Los estados financieros de Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por International Accounting Standard Board (IASB) y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), actualmente Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

2.2 Bases de medición

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

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

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 30 de julio al 30 de septiembre de 2019

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

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

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Clasificación, continuación

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

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

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en Asociadas

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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

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

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

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

Para la presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios y Anuales del Fondo, la Sociedad Administradora o el Representante Legal, deberá determinar el valor razonable de la inversión dando cumplimiento en todo momento a los criterios de valorización establecidos en la NIC 39 y NIIF 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión el Fondo deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente. Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según NIIF para la referida inversión. Las valorizaciones deberán ser realizadas por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la Sociedad Administradora del Fondo, quienes deberán firmar sus informes ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberán ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia. El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por la IFRS 10, de acuerdo a lo establecido en Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizarán utilizando el método de la participación.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

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

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

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

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Al término del cierre de los estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

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

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

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.15 Tributación

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

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

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(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

Al ser el primer ejercicio del fondo, no existen cambios contables.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(4) Políticas de inversión del Fondo

4.1 Las inversiones del Fondo se realizarán solo en emisores chilenos, por lo que ellas estarán denominadas en pesos. La moneda que podrá mantener el Fondo es pesos chilenos. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de mediano o largo plazo.

4.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de sus activos en instrumentos vinculados al giro indicado en el número 4.1 precedente, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los números 4.2 y 4.3. Por otra parte, el Fondo podrá invertir hasta el 30% restante en otros instrumentos, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 4.4

4.3 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 70% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en el Reglamento Interno, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 5%:

/i/ Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) se dedique al giro de desarrollo y/o de renta inmobiliaria residencial principalmente en Chile.

/ii/ Cuotas de fondos de inversión administrados por personas no relacionadas a la Administradora, cuyo objetivo sea la inversión indirecta en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces de carácter principalmente residencial en Chile para fines rentísticos y tengan al menos el 70% de su activo invertido en títulos cuyos flujos dependan de ese giro.

/iii/ Cuotas de fondos de inversión administrados por la Administradora o por personas relacionadas, y cuyo objetivo sea la inversión indirecta en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces de carácter principalmente residencial en Chile para fines rentísticos, y tengan al menos el 70% de su activo invertido en títulos cuyos flujos dependan de ese giro.

/iv/ Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de títulos representativos de créditos cuyos emisores tengan giro inmobiliario o construcción.

4.4 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 30% del activo total del Fondo, y sujetos a los límites específicos establecidos en el Reglamento Interno:

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

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

/iii/ Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras.

/iv/ 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(4) Políticas de inversión del Fondo (continuación)

4.5 El Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, dentro de los límites establecidos en el Reglamento Interno.

4.6 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 al giro inmobiliario, 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 Comisión.

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

4.8 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	30/09/2019 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	3.767.747

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

Riesgo de precios

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierten los Vehículos están sujetos a variaciones por dinámicas propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos de los Vehículos. La administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo con plazos no menores a 1 año, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

Riesgo de tasa de interés

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

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

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado exigiendo a los arrendatarios antecedentes comerciales sanos, garantías y avales.

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	30/09/2019 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	2.474.393
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	21.643

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

iii. Riesgo de liquidez

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez, continuación

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 30 de septiembre de 2019	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	2.474.393	2.474.393
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	3.767.747	3.767.747
Efectivo y efectivo equivalente	647.085	-	-	-	-	647.085
Otras cuentas por cobrar	21.643	-	-	-	-	21.643
Total	668.728	-	-	-	6.242.140	6.910.868
% del total de activos financieros	9,6765%	-	-	-	90,3235%	100,0000%

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

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

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	30/09/2019
	M\$
Títulos de renta variable:	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-
Certificados de depósitos de valores	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
Títulos de deuda	
Depósitos a plazo	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de Securitización	-
Cartera de créditos y cobranza	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	2.474.393
	<hr/>
Total activos financieros a costo amortizado	2.474.393
	<hr/>

(b) Efecto en resultados

	30/09/2019
	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)	
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	9.572
	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	9.572
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-
	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	9.572
	<hr/>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	30/09/2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	2.474.393	-	2.474.393	35,8044
Subtotal	-	-	-	-
Totales	2.474.393	-	2.474.393	35,8044

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>30/09/2019</u>
	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado	
Saldo inicial al 01 de enero	-
Intereses y reajustes	9.572
Aumento (disminución)	-
Compras	2.464.821
Ventas	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>2.474.393</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

30/09/2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	157.085	17.157.276	17.314.361	1.946.981	12.444.999	14.391.980	2.922.381	424.259	(350.386)	73.873
Totales															

Con fecha 1 de agosto de 2019 el Fondo efectuó la adquisición del 100 % de las acciones emitidas por la sociedad Rentas San Miguel Spa.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIONNotas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019**(10) Inversiones valorizadas por el método de participación****(b)** El movimiento de los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros Resultados	Saldo de cierre
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	-	53.839	-	-	3.713.908	-	-	3.767.747
Totales Resultados		-	53.839	-	-	3.713.908	-	-	3.767.747

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo presenta plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación. Estas ascienden a M\$ 845.366, cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial de M\$ 3.713.909, con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido (100 %) sobre el patrimonio de la sociedad a la fecha de adquisición

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(11) Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

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

Cuentas y documentos por cobrar en operaciones	30/09/2019
	M\$
Cuenta por cobrar a Rentas San Miguel SpA	21.643
Cuentas y documentos por pagar en operaciones	30/09/2019
	M\$
Cuenta por pagar por adquisición Rentas San Miguel SpA	55.907

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

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

(14) Préstamos

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

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

La composición del rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	30/09/2019
	M\$
Comité de Vigilancia	1.893
Servicios de BO	702
Provisión DCV	1.599
Asesorías Legales	627
Auditorías	2.104
Total	6.925

(17) Ingresos anticipados

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo presenta M\$ 9.572 por concepto de intereses y reajustes.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	30/09/2019
	M\$
Efectivo en banco	2.717
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	644.368
Total	647.085

Al 30 de septiembre de 2019, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el estado de flujo de efectivo.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 30 de septiembre de 2019 tiene un valor cuota de \$28.165,3183 para la serie A, \$ 28.195,0730 para la serie C y \$ 28.212,6216 para la serie I.

a) Al 30 de septiembre de 2019:

Serie A				
Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de julio de 2019	-	-	56.056	56.056
30 de agosto de 2019			55.187	55.187
Total	-	-	111.243	111.243

Serie C				
Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de julio de 2019	-	-	40.134	40.134
30 de agosto de 2019			18.129	18.129
Total	-	-	58.263	58.263

Serie I				
Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de julio de 2019	-	-	41.746	41.746
30 de agosto de 2019			31.420	31.420
Total	-	-	73.166	73.166

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	-	-	-
Emisiones del ejercicio	-	111.243	111.243	111.243
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	111.243	111.243	111.243

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(22) Cuotas emitidas (Continuación)

Serie C	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	58.263	58.263	58.263
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	58.263	58.263	58.263

Serie I	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	73.166	73.166	73.166
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	73.166	73.166	73.166

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

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

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A

	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,7580%	No aplica	No aplica
Real	0,4178%	No aplica	No aplica

Serie C

	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,8645%	No aplica	No aplica
Real	0,5242%	No aplica	No aplica

Serie I

	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,9273%	No aplica	No aplica
Real	0,5870%	No aplica	No aplica

(*) El período informado comprende desde el 30 de julio (fecha de inicio de operaciones del fondo) al 30 de septiembre de 2019. La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos.

(25) Valor económico de la cuota

De acuerdo a la naturaleza de las inversiones del fondo y a las disposiciones normativas vigentes (NCG 376 de la CMF), no se ha determinado valor económico de la cuota para el período informado.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

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

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 30 de septiembre de 2019, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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

Remuneración Fija:

Serie A: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,785% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

Serie C: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,19% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

Serie I: Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,952% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas y deducida toda cantidad que se encuentre invertida en los instrumentos indicados en los numerales /ii/ y /iii/ del párrafo 2.3 del número DOS de la sección II de este reglamento interno, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital.

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración de administración que aplicará, de forma independiente, a cada una de sus series, con la sola condición de no sobrepasar los máximos establecidos para cada una de dichas series.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(31) Partes relacionadas (continuación)

Remuneración Variable:

Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas:

Durante la vigencia del fondo, la remuneración variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, que será equivalente al 11,90% (IVA incluido) para las Series A, y C, y de un 9,52% (IVA incluido) para la Serie I, sobre la Rentabilidad Anual del Fondo para cada Serie que exceda del 5% real anual. La "Rentabilidad Anual del Fondo" para cada serie corresponderá al cociente entre los dividendos que se hayan puesto a disposición de los Aportantes en el año calendario inmediatamente anterior, dividido en el 100% del valor de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital, si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento. A partir del vencimiento del plazo de duración del Fondo, si este no fuere prorrogado, o bien desde la fecha de la asamblea de aportantes que acuerde la disolución anticipada del Fondo, se dejará de aplicar el cálculo de remuneración variable descrito en el párrafo anterior, y previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante "TIR") efectiva, medida en UF, del Fondo. Si dicha TIR supera el 6%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 23,80% (IVA incluido) para las Series A, y C, y el 17,85% (IVA incluido) para la Serie I del monto que supere dicha TIR. Por otra parte, si la TIR correspondiente a la Serie I fuera inferior a 6%, la Administradora se verá en la obligación de restituir al Fondo un monto tal que permita a los Aportantes de la serie I alcanzar el 6% de TIR, obligación que tendrá como tope máximo las comisiones variables cobradas con anterioridad a la liquidación del Fondo, en el entendido que dicha restitución pasará a formar parte del Fondo y, por tanto, se distribuirá a los Aportantes de cada una de las series.

En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF") o aquella institución que la modifique o reemplace.

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar.

El plazo de 90 días hábiles establecido en el párrafo anterior se suspenderá en caso de que exista controversia sobre la existencia de un eventual incumplimiento por parte de la Administradora de sus obligaciones para con el Fondo, hasta tanto la inexistencia de dicho incumplimiento se determine por el tribunal arbitral a que se refiere el Número Nueve del Título IX de este Reglamento Interno, mediante sentencia ejecutoriada. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(31) Partes relacionadas (continuación)

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.

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.

	30/09/2019 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	<u>7.906</u>
Total	<u><u>7.906</u></u>

	30/07/2019 30/09/2019 M\$
Gasto remuneración Sociedad Administradora	<u>20.165</u>
Total	<u><u>20.165</u></u>

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 12.133 cuotas de la serie A del fondo al 30 de septiembre de 2019.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni partícipes del mismo fondo, al 30 de septiembre de 2019.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

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

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

30 de septiembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	14-06-2019	10-01-2020

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 30 de septiembre de 2019, no existen saldos para este rubro.

(34) Otros gastos de operación

Al 30 de septiembre de 2019, no existen saldos para este rubro.

(35) Ingresos por dividendos

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no presenta resultados por dividendos.

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 30 de septiembre de 2019

Serie	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$	M\$	
Serie A	28.165,3183	28.165,3183	3.133.195	22
Serie C	28.195,0730	28.195,0730	1.642.730	8
Serie I	28.212,6216	28.212,6216	2.064.205	2

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 30 de septiembre de 2019

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

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

30/09/2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	157.085	17.157.276	17.314.361	1.946.981	12.444.999	14.391.980	2.922.381	424.259	(350.386)	73.873
Totales						157.085	17.157.276	17.314.361	1.946.981	12.444.999	14.391.980	2.922.381	424.259	(350.386)	73.873

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(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 y prohibiciones que informar.

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Honorarios por Custodia y Administración

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

	30/07/2019
	30/09/2019
	M\$
Servicios BO	2.100
Servicios de Auditoría	2.104
Servicios DCV	1.599
Gastos Legales	627
Total	6.430
% sobre el Activo del Fondo	0,0930%

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 30 de septiembre de 2019, los gastos por comité de vigilancia son de M\$ 1.893.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2019

(40) Sanciones

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

(41) Hechos relevantes

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

(42) Hechos posteriores

A raíz de los acontecimientos ocurridos en las últimas semanas, podemos informar que a la fecha de publicación de estos estados financieros, no se han producido daños materiales que lamentar en los activos que forman parte del portafolio del fondo a través de sus sociedades subsidiarias. Los activos se encuentran en normal operación. Vale la pena mencionar que se cuenta con seguros vigentes tomados con compañías de primera categoría en el mercado asegurador nacional, los que cubren razonablemente los riesgos de pérdida o deterioro a que puedan estar expuestos.

(43) Información por segmento

Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(A) Resumen de la cartera de inversiones

	Monto invertido		Invertido
	Nacional M\$	Extranjero M\$	sobre activo del Fondo %
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	2.474.393	-	35,8044
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	3.767.747	-	54,5192
Otras inversiones	-	-	-
Totales	<u>6.242.140</u>	<u>-</u>	<u>90,3235</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(B) Estados de resultado devengado y realizado

Descripción	30/09/2019
	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	4.368
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Otros	4.368
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	63.411
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de títulos de deuda	3.449
Dividendos devengados (+)	-
Intereses y reajustes devengados de títulos de deuda	6.123
Otras inversiones y operaciones	53.839
GASTOS DEL EJERCICIO	(28.488)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-
Comisión de administradora	(20.165)
Remuneración Comité de Vigilancia	(1.893)
Otros gastos	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(6.430)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	39.291

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	30/09/2019 M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(24.120)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.368
Pérdida no realizada de inversiones	-
Gastos del ejercicio (menos)	(28.488)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
Dividendos provisorios (menos)	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
Monto susceptible de distribuir	(24.120)