

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y por el período
comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN

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 Renta Residencial Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2019 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1(a).

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos - estados complementarios

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

Alejandra Carrasco V.

KPMG SpA

Santiago, 17 de abril de 2020

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019

**TOESCA RENTA RESIDENCIAL
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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2019

Activo	Nota	31/12/2019
		M\$
Activo Corriente		
Efectivo y efectivo equivalente	21	263.943
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	21.652
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-
Total activo corriente		<u>285.595</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	2.679.174
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.564.265
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total activo no corriente		<u>7.243.439</u>
Total activo		<u><u>7.529.034</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

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

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31/12/2019
		M\$
Pasivo corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	-
Remuneración Sociedad Administradora	31	7.980
Otros documentos y cuentas por pagar	16	8.252
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo corriente		<u>16.232</u>
Pasivo no corriente		
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivo no corriente		<u>-</u>
Total pasivos		<u>16.232</u>
Patrimonio neto		
Aportes		6.800.839
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		868.963
Dividendos provisorios		<u>(157.000)</u>
Total patrimonio neto		<u>7.512.802</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>7.529.034</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019

	Nota	30/07/2019 31/12/2019 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación:		
Intereses y reajustes	19	62.800
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	855.249
Otros		6.988
		<hr/>
Total ingresos/pérdida de la operación		925.037
		<hr/>
Gastos de operación:		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(1.699)
Comisión de administración	31	(44.011)
Honorarios por custodia y administración	38	(10.364)
Costos de transacción	34	-
Otros gastos de operación		-
		<hr/>
Total gastos de operación		(56.074)
		<hr/>
Utilidad de la operación:		868.963
Costos financieros		-
		<hr/>
Resultado del ejercicio		868.963
		<hr/>
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		868.963
		<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019

2019

	<u>Aportes</u>	<u>Otras</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
	<u>M\$</u>	<u>Reservas</u>	<u>acumulados</u>	<u>ejercicio</u>	<u>provisorios</u>	<u>M\$</u>
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	
Saldo Inicial al 30 de julio de 2019	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aportes del ejercicio	6.800.839	-	-	-	-	6.800.839
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(157.000)	(157.000)
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	868.963	-	868.963
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6.800.839	-	-	868.963	(157.000)	7.512.802

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019

	Nota	31/12/2019 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos Financieros		(6.325.390)
Venta de activos Financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		6.988
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		(39.842)
Otros ingresos de operación percibidos		-
		-
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		(6.358.244)
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		(157.000)
Otros		(21.652)
		-
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		6.622.187
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		263.943
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	263.943

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.....	27
(4) Políticas de inversión del Fondo.....	28
(5) Administración de riesgos del Fondo	29
(5) Juicios y estimaciones contables críticas.....	34
(7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	34
(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	34
(9) Activos financieros a costo amortizado.....	35
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	38
(10) Inversiones valorizadas por el método de participación	39
(11) Propiedades de inversión	40
(12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	40
(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	40
(14) Préstamos.....	40
(15) Otros pasivos financieros	40
(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	41
(17) Ingresos anticipados	41
(18) Otros activos y otros pasivos	41
(19) Intereses y reajustes	41
(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	41
(21) Efectivo y efectivo equivalente	41
(22) Cuotas emitidas	42
(23) Reparto de beneficios a los aportantes.....	44
(24) Rentabilidad del fondo	45
(25) Valor económico de la cuota	45
(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	45
(27) Excesos de inversión	46
(28) Gravámenes y prohibiciones	46
(29) Otras garantías.....	46
(30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	46
(31) Partes relacionadas.....	47
(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	50
(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	54
(41) Hechos relevantes.....	54
(42) Hechos posteriores	54
(43) Información por segmento.....	54

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre 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 valor inicial por cuota para la Serie A, Serie C y Serie I fue de \$27.953,42.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.”

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

1.9. 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 17 de abril de 2020.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos

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

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 31 de diciembre de 2019.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

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

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

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

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

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

IFRS 16 Arrendamientos

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

Marco Conceptual (revisado)

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

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

IFRS 17 Contratos de Seguro

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

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

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Clasificación, continuación

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

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

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

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

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en Asociadas

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

2.9 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.10 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.10.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.12 Aportes

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

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

2.13 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.14 Tributación

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

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

2.15 Información financiera por segmentos

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

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

2.16 Intereses

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

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.18 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

Toesca Renta Residencial presenta sus primeros estados financieros por el período comprendido entre el 30 de julio y el 31 de diciembre de 2019 y por tal motivo no existen cambios contables.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	31/12/2019 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	4.564.265

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

Riesgo de precios

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierten los Vehículos están sujetos a variaciones por dinámicas propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos de los Vehículos. Para mantener la estabilidad en los precios de arriendo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo con plazos mayores o iguales a un año, los que a su vez son reajustados trimestralmente por la inflación, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

A su vez, los valores de los activos inmobiliarios en los que invierte el fondo a través de su Vehículo de inversión pueden verse afectados ante algún desastre natural. Para minimizar este riesgo se contratan seguros contra incendio, sismo, responsabilidad civil que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

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.

Los activos en los que invierte el Fondo no se encuentran expuestos a pérdidas producto de la variación en las tasas de interés del mercado. A su vez, los activos líquidos del Fondo están indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés.

Respecto a los pasivos de los vehículos en los que invierte el fondo, actualmente existen tres financiamientos de corto plazo a una tasa fija. No obstante, para cubrir este riesgo en el largo plazo, se está gestionando el refinanciamiento de estos créditos al largo plazo a una tasa fija.

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. No obstante, el fondo cuenta con aproximadamente 200 contratos de arriendos, por lo que este riesgo se encuentra bastante atomizado.

La sociedad mantiene préstamos entregados a su sociedad subsidiaria Rentas San Miguel, respaldadas por pagarés por M\$ 2.679.174.

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2019 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	2.679.174
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	21.652

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez

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. A su vez, el nivel de cobertura de servicio de deuda del edificio en el que invierte el fondo, considerando su resultado operacional, se encuentra en torno a 3,7 veces la cuota mensual, lo que se considera un nivel sano para este tipo de inversiones.

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2019	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	2.679.174	2.679.174
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	4.564.265	4.564.265
Efectivo y efectivo equivalente	263.943	-	-	-	-	263.943
Otras cuentas por cobrar	21.652	-	-	-	-	21.652
Total	285.595	-	-	-	7.243.439	7.529.034
% del total de activos financieros	3,7932%	-	-	-	96,2068%	100,0000%

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez, continuación

c) Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

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

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2019 M\$
Títulos de renta variable:	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-
Certificados de depósitos de valores	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
Títulos de deuda	
Depósitos a plazo	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de Securitización	-
Cartera de créditos y cobranza	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	2.679.174
	2.679.174
Total activos financieros a costo amortizado	2.679.174

(b) Efecto en resultados

	31/12/2019 M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)	
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	62.800
	62.800
Total (pérdidas) / ganancias	62.800
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	62.800

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	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 Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	2.679.174	-	2.679.174	35,5846
Subtotal	-	-	-	-
Totales	2.679.174	-	2.679.174	35,5846

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de diciembre de 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	31/12/2019
	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado	
Saldo inicial al 30 de julio	-
Intereses y reajustes	62.800
Aumento (disminución)	-
Compras	2.616.374
Ventas	-
	-
Total (pérdidas) / ganancias	2.679.174

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre 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 con lo establecido en el Oficio Circular N° 592 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2019

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%	Derecho a Votos										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	226.443	18.270.680	18.497.123	151.679	14.865.950	15.017.629	3.479.494	1.872.355	(1.243.035)	629.320

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 INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

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

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros Resultados	Saldo de cierre
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	-	855.249	-	-	3.709.016	-	-	4.564.265
Totales Resultados		-	855.249	-	-	3.709.016	-	-	4.564.265

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta la plusvalía asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación, por un monto de M\$ 1.083.732, cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial de M\$ 3.709.016, con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido de Rentas San Miguel, a la fecha de adquisición correspondiente, el cual asciende a 2.624.245. El Fondo se encuentra en el período de análisis y revisión de la contabilización de la adquisición de Rentas San Miguel, permitido por la NIIF 3 (de un año desde la fecha de adquisición).

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(11) Propiedades de inversión

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

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

Cuentas y documentos por cobrar en operaciones	31/12/2019
	M\$
Cuenta por cobrar a Rentas San Miguel SpA	21.652

Cuentas y documentos por pagar en operaciones	31/12/2019
	M\$
	-

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

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

(14) Préstamos

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

(15) Otros pasivos financieros

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

La composición del rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/12/2019
	M\$
Comité de Vigilancia	1.699
Servicios de BO	1.413
Provisión DCV	2.695
Asesorías Legales	461
Auditorías	1.984
Total	8.252

(17) Ingresos anticipados

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

(18) Otros activos y otros pasivos

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

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta M\$ 35.026 por concepto de intereses y M\$ 27.774 por concepto de reajustes.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

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

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2019
	M\$
Efectivo en banco	4.957
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	258.986
Total	263.943

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo mantiene 5.729,7287 cuotas del Fondo Mutuo BTG Pactual Money Market Serie A con un valor cuota de \$ 1.826,8503 y 199.809,9588 cuotas del Fondo Mutuo BTG Pactual Money Market Serie F con un valor cuota de \$ 1.243,7778.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2019 tiene un valor cuota de \$30.944,8608 para la serie A, \$ 30.966,5130 para la serie C y \$ 30.973,4359 para la serie I.

a) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

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

(a) Al 31 de diciembre de 2019

Serie A

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
30 de diciembre de 2019	611,509515	68.026	Provisorio

Serie C

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
30 de diciembre de 2019	661,723873	38.554	Provisorio

Serie I

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
30 de diciembre de 2019	689,115559	50.420	Provisorio

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,7015%	No aplica	No aplica
Real	9,4261%	No aplica	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	13,1232%	No aplica	No aplica

Serie C

	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,7790%	No aplica	No aplica
Real	9,5036%	No aplica	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	13,4014%	No aplica	No aplica

Serie I

	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,8037%	No aplica	No aplica
Real	9,5283%	No aplica	No aplica
Nominal ajustada por dividendos	13,5353%	No aplica	No aplica

(*) El período informado comprende desde el 30 de julio (fecha de inicio de operaciones del fondo) al 31 de diciembre 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

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 \$ 27.832 para la serie A, \$29.073 para la serie C, y \$29.600 para la serie I.

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(27) Excesos de inversión

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

(28) Gravámenes y prohibiciones

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

(29) Otras garantías

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

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

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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

Remuneración Fija:

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

	31/12/2019 M\$
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	<u>7.980</u>
Total	<u><u>7.980</u></u>
	 30/07/2019 31/12/2019 M\$
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	<u>44.011</u>
Total	<u><u>44.011</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 31 de diciembre de 2019.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

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

31 de diciembre de 2019

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

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

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

(34) Otros gastos de operación

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

(35) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta resultados por dividendos.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2019

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Serie A

Fecha	Valor libro cuota	Valor Mercado cuota	Patrimonio	N° Aportantes
	\$	\$	M\$	
30/09/2019	28.165,3183	28.165,3183	3.133.195	22
31/12/2019	30.944,8608	30.944,8608	3.442.399	22

b) Serie C

Fecha	Valor libro cuota	Valor Mercado cuota	Patrimonio	N° Aportantes
	\$	\$	M\$	
30/09/2019	28.195,0730	28.195,0730	1.642.730	8
31/12/2019	30.966,5130	30.966,5130	1.804.201	8

c) Serie I

Fecha	Valor libro cuota	Valor Mercado cuota	Patrimonio	N° Aportantes
	\$	\$	M\$	
30/09/2019	28.212,6216	28.212,6216	2.064.205	2
31/12/2019	30.973,4359	30.973,4359	2.269.202	2

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2019

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

(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										
76.613.897-7	Rentas San Miguel SpA	Pesos	Chile	100	100%	250.664	15.800.918	16.051.582	139.122	12.199.465	12.338.587	3.712.995	1.752.907	(897.658)	855.249
	Totales					250.664	15.800.918	16.051.582	139.122	12.199.465	12.338.587	3.712.995	1.752.907	(897.658)	855.249

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

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

(38) Honorarios por Custodia y Administración

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

	30/07/2019
	31/12/2019
	M\$
Servicios BO	4.215
Servicios de Auditoría	2.827
Servicios DCV	2.695
Gastos Legales	627
Total	10.364
% sobre el Activo del Fondo	0,1375%

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos por comité de vigilancia son de M\$ 1.699.

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

(40) Sanciones

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

(41) Hechos relevantes

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

(42) Hechos posteriores

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

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

(43) Información por segmento

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

TOESCA RENTA RESIDENCIAL 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	2.679.174	-	35,5846
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.564.265	-	60,6222
Otras inversiones	-	-	-
Totales	<u>7.243.439</u>	<u>-</u>	<u>96,2068</u>

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por el período terminado al 31 de diciembre de 2019

(B) Estados de resultado devengado y realizado

Descripción	31/12/2019
	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	6.988
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	6.988
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	918.049
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de títulos de deuda	27.774
Dividendos devengados (+)	-
Intereses y reajustes devengados de títulos de deuda	35.026
Otras inversiones y operaciones	855.249
GASTOS DEL EJERCICIO	(56.074)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-
Comisión de administradora	(44.011)
Remuneración Comité de Vigilancia	(1.699)
Otros gastos	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(10.364)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	868.963

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 31 de diciembre de 2019

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2019 M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(49.086)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	6.988
Pérdida no realizada de inversiones	-
Gastos del ejercicio (menos)	(56.074)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
Dividendos provisorios (menos)	(157.000)
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	(206.086)