

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

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



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión:

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Toesca S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, los estados de resultados devengados y realizados y estados 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 Administración 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.



Joaquín Lira H.

Santiago, 1 de marzo de 2018

KPMG Ltda.

ÍNDICE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2017

2009).....	30
NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS.....	30
NOTA 33 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO.....	32
NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	32
NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	33
NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.....	35
NOTA 37 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	35
NOTA 38 - SANCIONES.....	35
NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES.....	35
NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES.....	36

ANEXOS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2017
(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota N°	31/12/2017 M\$
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y efectivo equivalente	22	4.334.174
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	13	<u>10.355</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>4.344.529</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	14.674.090
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		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	23.498.917
Propiedades de inversión		-
Otros activos		<u>-</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>38.173.007</u>
TOTAL ACTIVO		<u>42.517.536</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2017
(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota N°	<u>31/12/2017</u> M\$
PASIVO CORRIENTE		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneración Sociedad Administradora		-
Otros documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	13	176.201
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	17	<u>4.021</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>180.222</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		<u>-</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>-</u>
TOTAL PASIVOS		<u>180.222</u>
PATRIMONIO NETO		
Aportes		43.716.824
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		(1.379.510)
Dividendos provisorios		<u>-</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>42.337.314</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>42.517.536</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS

Por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017
 (Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS

	Nota	<u>16/11/2017</u>
	N °	<u>31/12/2017</u>
		<u>M\$</u>
INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes	20	125.947
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	8 (b)	33.830
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 Otros	11 (2a)	(1.496.471)
		<u>(1.336.694)</u>
TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN		
GASTOS DE OPERACIÓN		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-
Comisión de administración	32	(17.389)
Honorarios por custodia y administración		(4.020)
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	35	(21.407)
		<u>(42.816)</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN		
		<u>(1.379.510)</u>
Costos financieros		-
		<u>(1.379.510)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		
Otros resultados integrales		
Ajustes por conversión		-
Ajustes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros ajustes al patrimonio neto		-
		<u>(1.379.510)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		
		<u>(1.379.510)</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS

Por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017
 (Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

2017

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2017	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aportes del ejercicio	43.716.824	-	-	-	-	43.716.824
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	(1.379.510)	-	(1.379.510)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>43.716.824</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.379.510)</u>	<u>-</u>	<u>42.337.314</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN
ESTADOS FINANCIEROS

Por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota N°	2017 M\$
Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos Financieros		-
Venta de activos Financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(38.795)
Otros gastos de la operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		(38.795)
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		(23.661.558)
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		(23.661.558)
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento		
Obtención de préstamos		-
Préstamos con empresas relacionadas		(15.682.297)
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		43.716.824
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		28.034.527
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		4.334.174
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	4.334.174

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 1 de agosto de 2017 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 1 de marzo de 2018.

NOTA 2 – BASES DE PREPARACION

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Bases de medición

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – BASES DE PREPARACION, CONTINUACIÓN

2.3 Período cubierto

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

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

2.5 Nuevos pronunciables contables

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

- a) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 2 – BASES DE PREPARACION, CONTINUACIÓN

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Activos y Pasivos Financieros

3.1.1 Clasificación

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

3.1.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

3.1.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.1 Activos y Pasivos Financieros, continuación

3.1.1 Clasificación, continuación

3.1.1.3 Pasivos financieros

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

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

3.1.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.1 Activos y Pasivos Financieros, continuación

3.1.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

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

3.1.3 Estimación de valor razonable

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.2 Inversiones en Asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.2 Inversiones en Asociadas, continuación

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

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

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

3.3.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.4 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

3.5 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

3.5.1 Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

3.6 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

3.7 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

1. Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor.
2. Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.7 Efectivo y efectivo equivalente, continuación

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

3.8 Aportes

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

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

3.9 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

3.10 Tributación

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

3.11 Información financiera por segmentos

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 3 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.12 Intereses

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

3.13 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

3.14 Dividendos por pagar

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

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

Debido a que es el primer ejercicio del Fondo, no existen cambios contables.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 5 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

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

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

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

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

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

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

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

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

/iv/ Caja y bancos.

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

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

i. Riesgos de mercado

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

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

ii. Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 6 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO, CONTINUACIÓN

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez

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

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

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

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 7 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

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

a) ACTIVOS

Títulos de renta variable

	<u>31/12/2017</u>
	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	-
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	14.674.090

Total activos financieros a valor razonable con efectos en resultados 14.674.090

Designados a valor razonable con efecto en resultados al inicio

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 y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
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	-

Total designados a valor razonable con efecto en resultados al inicio -

Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados 14.674.090

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, CONTINUACIÓN**b) Efecto en resultados**

	<u>2017</u>
	<u>M\$</u>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)	
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	<u>159.777</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>159.777</u>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-
Total (pérdidas) / ganancias netas	<u>-</u>

(c) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

	2017
	M\$
Movimiento de los activos a valor razonable con efecto en resultados	
Saldo inicial 1 de enero	-
Intereses y reajustes	125.947
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	
Compras	14.548.143
Ventas	
Saldo final al 31 de diciembre	<u><u>14.674.090</u></u>

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 11 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

RUT ()	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				%													
76.432.335-1	Torre A S.A.	Pesos	Chile	99,99%			1.777.138	73.819.318	75.596.457	3.442.541	52.279.690	55.722.231	19.874.225	23.157.017	3.801.242	19.355.775	23.694.388
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	Pesos	Chile	100%			5.451.657	31.262.276	36.713.933	1.343.300	35.254.463	36.697.763	116.170	267.283	1.452.113	(1.184.830)	1.301.000
Totales																	24.995.388

2) El movimiento del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2017

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Saldo de cierre
76.432.335-1	Torre A S.A.	23.694.388	(311.641)	-	-	-	-	23.382.747
76.807.694-4	Inmobiliaria Centro de Convenciones	1.301.000	(1.184.830)	-	-	-	-	116.170
Total		24.995.388	(1.496.471)	-	-	-	-	23.498.917

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presenta plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación, las cuales ascienden a M\$3.508.522, cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial de M\$ 23.694.388, con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido (99,99%) sobre el patrimonio de la sociedad Torre A S.A. al 23 de noviembre de 2017. Dicha plusvalía se sustenta en un proceso de evaluación de potencial de negocio con asesores inmobiliarios especializados.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

NOTA 13 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR EN EMPRESAS RELACIONADAS

a) Cuentas y documentos por pagar empresas relacionadas

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	<u>31/12/2017</u>
	M\$
Cuenta por pagar a Torre A S.A.	63.436
Cuenta por pagar a Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	112.765
Total	<u>176.201</u>

b) Cuentas y documentos por cobrar empresas relacionadas

Activos corrientes	<u>31/12/2017</u>
	M\$
Cuenta por cobrar a Torre A S.A.	10.355
Total	<u>10.355</u>

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

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

NOTA 15 - PRÉSTAMOS

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

NOTA 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 17 - OTROS PASIVOS

a) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	<u>31/12/2017</u> M\$
Auditorías	4.021
Total	<u>4.021</u>

NOTA 18 – INGRESOS ANTICIPADOS

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

NOTA 19 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

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

NOTA 20 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presenta intereses y reajustes por M\$125.947 en sus resultados.

NOTA 21 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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

NOTA 22 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31/12/2017</u> M\$
Efectivo en banco	183.667
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	<u>4.150.507</u>
Total	<u>4.334.174</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el Estado de Flujo de Efectivo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 23 - CUOTAS EMITIDAS

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2017 tiene un valor cuota de \$25.815,4355.

a) Al 31 de diciembre de 2017:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

NOTA 24 - 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 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 25 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Esta nota no aplica para este fondo, debido a que inició sus operaciones con fecha 16 de noviembre de 2017.

NOTA 26 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2017, el fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N ° 1.258 de la CMF.

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

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

NOTA 28 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el período al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

NOTA 29 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 30 - OTRAS GARANTIAS

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

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

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

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS

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

A) Remuneración de la sociedad administradora

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

El Impuesto al Valor Agregado correspondiente a la remuneración asociada a inversiones en Cuotas del Fondo o una serie del mismo, de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile será tratado de la forma establecida en el artículo 83 de la Ley, aplicándose a este respecto el plazo máximo establecido por dicha norma.

Remuneración Fija:

La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,476% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración de administración que aplicará, con la sola condición de no sobrepasar el máximo establecido. No obstante lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

Remuneración Variable:

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 32 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

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

Gastos remuneración Fija	M\$
Remuneración sociedad administradora	(17.389)
Total	(17.389)

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos mantiene 546.520 cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2017.

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 2017.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017

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

NOTA 34 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta resultado en venta de instrumentos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Sin perjuicio de la remuneración a que se refiere el Reglamento Interno, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración, los que, cuando no sea posible cargarlos de inmediato al Fondo, o bien se trate de gastos que se vayan devengando con el paso del tiempo, o bien cuando así lo determine la Administradora, se provisionarán trimestralmente:

(i) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

(ii) Honorarios profesionales de auditores externos independientes, peritos tasadores, abogados, arquitectos, ingenieros, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; honorarios y otro tipo de gastos asociados a la externalización de servicios administrativos, tales como cálculo de cuota, contabilidad, tesorería y coordinación con los custodios del fondo; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen. Asimismo, serán de cargo del Fondo los gastos de traslados y estadía asociados a la dirección, mantención, supervisión y monitoreo de los proyectos de Fondo;

(iii) Todo impuesto, tasa, derecho o tributo, retención o encaje de cualquier clase que grave o afecte de cualquier forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo;

(iv) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las asambleas de Partícipes;

(v) Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.;

(vi) honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar;

(vii) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas, asimismo, gastos y honorarios relativos al depósito de este reglamento interno y sus modificaciones en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos.

(viii) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador; y

(ix) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la ley N° 20.712, su reglamento, el presente reglamento interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Partícipes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia a los Fondos de Inversión.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, CONTINUACIÓN

(x) Gastos derivados de la inversión en cuotas de otros fondos (gastos, remuneraciones y comisiones), administrados por terceros no relacionados a la Administradora.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo anteriormente descritos, será de un 3% del valor promedio de los activos del Fondo. Se exceptúan los gastos señalados en el número (iii), que estarán afectos a un límite del 10% del valor de los activos del Fondo. Se entenderá por valor promedio de los activos de Fondo al valor que resulte de sumar el valor diario que hayan presentado los activos del Fondo durante el período correspondiente, dividido por el número de días que compongan dicho período.

El porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en Cuotas de fondos mutuos, nacionales o extranjeros, no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,5% del patrimonio del Fondo.

Además de los gastos ya descritos, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos, los que, cuando no sea posible cargarlos de inmediato al Fondo, o bien se trate de gastos que se vayan devengando con el paso del tiempo, o bien cuando así lo determine la Administradora, se provisionarán trimestralmente:

(i) gastos correspondientes a intereses, comisiones, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio de los activos del Fondo para el respectivo período;

(ii) litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período;

(iii) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período. Los gastos y remuneración del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.

(iv) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período. Los gastos y remuneración del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.

La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a ella, los que serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en la presente nota y se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su contratación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 35 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, CONTINUACIÓN

Gastos de operación	M\$
Gastos bancarios	(20.069)
Servicios contables	(1.338)
Total	(21.407)

NOTA 36 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2017

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

NOTA 37 – REMUNERACION DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Al 31 de diciembre de 2017, no se presenta remuneración por concepto de Comité de Vigilancia,

NOTA 38 - SANCIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 1 de agosto de 2017 Toesca S.A. Administradora General de Fondos depositó el reglamento interno de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, el cual inició operaciones con fecha 16 de noviembre de 2017.

Posteriormente, con fecha 23 de noviembre de 2017 el Fondo:

- (i) adquirió de Titanium S.A. e Inversiones Muni S.A. el 100% de las acciones emitidas por la sociedad Torre A. S.A., sociedad de giro inmobiliario, cuyo principal activo es la Torre A del conjunto armónico Parque Titanium, ubicado en Av. Costanera Sur Río Mapocho Nos. 2710, 2730, 2760 y 2810, comuna de Las Condes;

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

NOTA 39 – HECHOS RELEVANTES, CONTINUACIÓN

- (ii) la sociedad Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA, cuyo único accionista es el Fondo, adquirió de Parque Titanium S.A. el centro de convenciones ubicado en el mismo conjunto armónico, además de ciertos locales comerciales, estacionamientos y bodegas que forman parte de este último; y
- (iii) en el marco de dichas operaciones, Torre A S.A. e Inmobiliaria Centro de Convenciones celebraron contratos sobre financiamiento con un sindicato compuesto por Banco Security, Metlife Chile Seguros de Vida S.A., Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y Compañía de Seguros Confuturo S.A., cuyo objeto fue reestructurar la deuda que hasta esa fecha tenía Torre A S.A. con BBVA y financiar parte del precio de compra de los activos adquiridos por Inmobiliaria Centro de Convenciones; de resultas de lo anterior, los activos inmobiliarios de las sociedades referidas quedaron hipotecados en favor de los acreedores, y las sociedades asumieron obligaciones de hacer y no hacer habituales para este tipo de financiamiento sindicado. Para el cierre de los presentes estados financieros, no existen hechos relevantes que informar.

NOTA 40 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2018 se constituye garantía hacia los aportantes del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias PT por UF 10.000, mediante Póliza de Seguro Nro. 01.23.5695 de Aseguradora Porvenir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13° de la Ley 20.712, con vigencia desde el 10 de enero de 2018 hasta el 10 de enero de 2019.

Entre el 01 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(en miles de pesos)

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
	M\$	M\$	%
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	14.674.090	-	34,51
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	23.498.917	-	55,27
Otras inversiones	-	-	-
Totales	38.173.007	-	89,78

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017

(en miles de pesos)

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	<u>2017</u> M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-
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	<u>(1.496.471)</u>
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 cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	<u>(1.496.471)</u>
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	<u>125.947</u>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Dividendos devengados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Intereses devengados de títulos de deuda	125.947
Otras inversiones y operaciones	<u>-</u>
GASTOS DEL EJERCICIO	<u>(42.816)</u>
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-
Comisión de administradora	(17.389)
Remuneración Comité de Vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	<u>(25.427)</u>
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u><u>(1.413.340)</u></u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
Por el período comprendido entre el 16 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017

(en miles de pesos)

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	<u>2017</u> <u>MS</u>
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	<u>(1.379.510)</u>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones	-
Gastos del ejercicio (menos)	<u>(1.379.510)</u>
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	<u>-</u>
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	<u>-</u>
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)	<u>-</u>
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u><u>(1.379.510)</u></u>