

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE
INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 29 de marzo de 2021

Señores Aportantes
Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 las instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2. 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 de 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.



Santiago, 29 de marzo de 2021
Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto - Bases de contabilización

De acuerdo a lo descrito en Nota 2 y conforme a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, estos estados financieros presentan las inversiones en sociedades en que el Fondo tiene el control directo o indirecto mediante el método de la participación y, por lo tanto, dichas inversiones no han sido consolidadas como lo requieren los criterios de clasificación y valoración establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra opinión no se modifica respecto a este asunto.

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, estado de resultado devengado y realizado y el 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 Administración del Fondo 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.



Santiago, 29 de marzo de 2021
Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión
3

Otros asuntos

Los estados financieros de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 17 de abril de 2020.

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Activo	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Activo Corriente		M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	21	1.359.774	4.706.697
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	12.485	221.719
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
Total activo corriente		<u>1.372.259</u>	<u>4.928.416</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	41.183.985	38.923.874
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	37.300.916	38.914.918
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		<u>78.484.901</u>	<u>77.838.792</u>
Total activo		<u>79.857.160</u>	<u>82.767.208</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Pasivos y patrimonio	Nota	31/12/2020	31/12/2019
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneración Sociedad Administradora	31	33.337	52.891
Otros documentos y cuentas por pagar	16	48.692	90.229
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		<u>82.029</u>	<u>143.120</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	10	682.800	1.240.314
Total pasivos no corrientes		<u>682.800</u>	<u>1.240.314</u>
Total pasivos		<u>764.829</u>	<u>1.383.434</u>
Patrimonio			
Aportes		76.025.696	78.845.842
Otras reservas		353	353
Resultados acumulados		2.537.402	1.542.309
Resultado del ejercicio		3.144.280	4.477.970
Dividendos provisorios		<u>(2.615.400)</u>	<u>(3.482.700)</u>
Total patrimonio		<u>79.092.331</u>	<u>81.383.774</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>79.857.160</u>	<u>82.767.208</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	01/01/2020 31/12/2020 M\$	01/01/2019 31/12/2019 M\$
2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES			
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	3.053.387	2.352.417
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio 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 financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	566.896	2.366.679
Otros		37.159	115.844
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN		3.657.442	4.834.940
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(4.361)	(2.812)
Comisión de administración	31	(405.192)	(294.523)
Honorarios por custodia y administración		(98.354)	(56.594)
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	34	(5.255)	(3.041)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(513.162)	(356.970)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN		3.144.280	4.477.970
Costos financieros		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		3.144.280	4.477.970
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.144.280	4.477.970
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		3.144.280	4.477.970

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

2020

	<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 2020	78.845.842	353	1.542.309	4.477.970	(3.482.700)	81.383.774
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	995.270	(4.477.970)	3.482.700	-
Subtotal	78.845.842	353	2.537.579	-	-	81.383.774
Aportes del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(2.615.400)	(2.615.400)
Disminución de patrimonio	(2.820.146)	-	-	-	-	(2.820.146)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	3.144.280	-	3.144.280
Otros resultados integrales	-	-	(177)	-	-	(177)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	76.025.696	353	2.537.402	3.144.280	(2.615.400)	79.092.331

2019

	<u>Aportes</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>Dividendos provisorios</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2019	66.362.490	-	(236.157)	4.754.231	(2.975.765)	67.904.799
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	1.778.466	(4.754.231)	2.975.765	-
Subtotal	66.362.490	-	1.542.309	-	-	67.904.799
Aportes del ejercicio	12.483.352	-	-	-	-	12.483.352
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	(3.482.700)	(3.482.700)
Disminución de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	4.477.670	-	4.477.670
Otros resultados integrales	-	353	-	-	-	353
Saldo al 31 de diciembre de 2019	78.845.842	353	1.542.309	4.477.670	(3.482.700)	81.383.474

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	31/12/2020 M\$	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		(2.059.935)	(23.266.241)
Venta de activos Financieros		649.064	382.564
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		1.827.573	1.183.453
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		2.024.506	1.809.016
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		221.735	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de la operación pagados		(535.885)	(418.726)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		2.127.058	(20.309.934)
		<hr/>	<hr/>
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		-	-
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Inversión		-	-
		<hr/>	<hr/>
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	12.483.352
Repartos de patrimonio		(2.820.146)	-
Repartos de dividendos		(2.615.400)	(3.482.700)
Otros		(38.435)	8.621
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		(5.473.981)	9.009.273
		<hr/>	<hr/>
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		(3.346.923)	(11.300.661)
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		4.706.697	16.007.358
		<hr/>	<hr/>
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	1.359.774	4.706.697
		<hr/>	<hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1)	Información general	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	13
(3)	Cambios Contables	28
(4)	Políticas de inversión del Fondo	29
(5)	Administración de riesgos del Fondo	29
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas	35
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	35
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	35
(9)	Activos financieros a costo amortizado	36
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación	39
(11)	Propiedades de inversión	43
(12)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	44
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	44
(14)	Préstamos	44
(15)	Otros pasivos financieros	44
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	44
(17)	Ingresos anticipados	45
(18)	Otros activos y otros pasivos	45
(19)	Intereses y reajustes	45
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	45
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	45
(22)	Cuotas emitidas	46
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes	50
(24)	Rentabilidad del fondo	52
(25)	Valor económico de la cuota	53
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	53
(27)	Excesos de inversión	53
(28)	Gravámenes y prohibiciones	53
(29)	Otras garantías	53
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	53
(31)	Partes relacionadas	54
(32)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	57
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros	57
(34)	Otros gastos de operación	57
(35)	Ingresos por dividendos	57
(36)	Información estadística	58
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	61
(38)	Otros Ingresos	63
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	63
(40)	Sanciones	63
(41)	Hechos relevantes	64
(42)	Hechos posteriores	65
(43)	Información por segmento	65

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias, en adelante (el "Fondo"), es un Fondo 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 10 de mayo de 2017 fue depositado el reglamento interno del fondo en la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 20 de octubre de 2017 dicho reglamento fue modificado, luego con fecha 4 de enero de 2018 fue modificado por segunda vez, y por último con fecha 3 de mayo de 2019 se modificó por tercera vez. Todas las modificaciones realizadas se detallan más adelante.

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos que permite su respectivo Reglamento Interno, en todo tipo de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 2 de junio 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 abril de 2024, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.

Con fecha 5 de enero de 2018, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos" de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) En el objeto del fondo, se reemplazó la mención a "negocios inmobiliarios destinados a la renta principalmente en Chile" por la frase "bienes raíces nacionales no habitacionales para renta".
- 2) Se modificó la redacción de los instrumentos de inversión relacionados con el objeto del fondo, para ajustarlos a la modificación del mismo.
- 3) Se aumentó el límite mínimo de inversión en instrumentos relacionados al giro señalado en el objeto del fondo, desde el 70% al 95%, y se ajustaron todos los límites necesarios para materializar este aumento.
- 4) Se disminuyó el límite máximo de inversión en cuotas de fondos de inversión administrados por la Sociedad o sus personas relacionadas cuyo objeto sea la inversión en instrumentos relacionados con el objeto del fondo, desde un 90% a un 80%, con el objeto de mantener el límite en línea con lo mencionado en el número 3 anterior.
- 5) Se eliminó "caja y bancos" como instrumento de inversión del fondo.
- 6) En la sección II.Dos. Política de Inversiones 2.3, se agregó la siguiente frase final: "sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrá exceder el 2%".

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general (continuación)

- 7) Se modificó el procedimiento de canje voluntario de cuotas en los siguientes puntos: (i) se incorporó un pre requisito que deben cumplir los partícipes, que consiste en que para solicitar el canje de cuotas, deben tenerlas inscritas a su nombre en el registro de aportantes de la Sociedad; (ii) se modificó el plazo del canje, estableciendo que se hará trimestralmente, por lo que las solicitudes se considerarán hasta el último día hábil bursátil del trimestre en curso; (iii) se reemplazó el valor cuota que se utiliza para el canje, señalándose que se utilizará el valor cuota publicado en los estados financieros trimestrales del Fondo.
- 8) Se eliminó el canje de cuotas por incumplimiento de requisitos.
- 9) Se modificó la periodicidad con que se calcula el valor contable del fondo, desde un cálculo mensual a uno trimestral.
- 10) En la sección VII. Uno. Aporte y Rescate de Cuotas. 1.2. Conversión de Aportes, se reemplazó el primer párrafo por el siguiente: “Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor, calculado a la fecha de recepción del aporte: una Unidad de Fomento según su valor al día de la primera cuota colocada del Fondo, más un incremento correspondiente a una tasa interna de retorno del 6% real anual desde la misma fecha, considerando los dividendos distribuidos entre dicha fecha y la fecha del aporte que se convierte para la serie de que se trate. Lo anterior, salvo en el caso en que el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el número 5.2 del número CINCO siguiente fuere superior, en cuyo caso se utilizará este último.”
- 11) Se reemplazó el valor cuota inicial de la serie WM por el siguiente: “Una Unidad de Fomento, según su valor al día de la primera cuota colocada del Fondo, más un incremento correspondiente a una tasa interna de retorno del 6% real anual desde la misma fecha, considerando los dividendos distribuidos a la serie A entre dicha fecha y la fecha del aporte que se convierte.
- 12) Se eliminó la palabra “colocador” para referirse al agente mencionado en la sección sobre aporte y rescate de cuotas.

Con fecha 14 de mayo de 2018, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 10 de mayo de 2018 y según lo establecido en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión, entrará en vigencia a partir del décimo día hábil siguiente al depósito. El texto original del Reglamento fue depositado con fecha 10 de mayo de 2017. La asamblea referida en el párrafo anterior aprobó la modificación que se indica a continuación: En la sección IX. Otra información relevante. Diez. Publicaciones., se reemplazó al diario “El Pulso” por “El Mostrador” como el diario en el que se harán las publicaciones.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general (continuación)

Con fecha 3 de mayo 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. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 29 de abril de 2019 y según lo establecido en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión, entrará en vigencia a partir del décimo día hábil siguiente al depósito. Las modificaciones al reglamento interno del Fondo acordadas por la asamblea extraordinaria de aportantes celebrada el día 29 de abril, son las siguientes: Se acordó una modificación de los requisitos de incorporación a la Serie I a fin de que los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores, puedan ingresar a la Serie I, mediante la suscripción de cuotas de dicha Serie, sin necesidad de cumplir con los requisitos de incorporación a dicha Serie, según se contempla en el reglamento interno. Se dejó constancia de que el término “control” debe entenderse en los términos del Artículo 97 de la ley 18.045.

En virtud de la modificación referida en el párrafo anterior, se agregó un numeral “(ii)” a los requisitos de incorporación a la Serie I a que se refiere el número Uno del Título VI del reglamento interno, que establece lo siguiente:

“(ii) Asimismo, podrán optar a esta Serie I, sin necesidad de cumplir con los requisitos señalados en el numeral (i) anterior, los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores. El “control” se entenderá en los términos del Artículo 97 de la Ley 18.045.”

Con fecha 30 de abril de 2020, 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. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 29 de abril de 2020, y en la cual se acordó una modificación de los requisitos de incorporación a la Serie I a fin de que los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores, puedan ingresar a la Serie I, mediante la suscripción de cuotas de dicha Serie, sin necesidad de cumplir con los requisitos de incorporación a dicha Serie, según se contempla en el reglamento interno. Se dejó constancia de que el término “control” debe entenderse en los términos del Artículo 97 de la ley 18.045. En virtud de la modificación referida en el párrafo anterior, se agregó un numeral “(ii)” a los requisitos de incorporación a la Serie I a que se refiere el número Uno del Título VI del reglamento interno, que establece lo siguiente: “(ii) Asimismo, podrán optar a esta Serie I, sin necesidad de cumplir con los requisitos señalados en el numeral (i) anterior, los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora, sus cónyuges e hijos y toda persona controlada, directa o indirectamente a través de otras personas, por cualquiera de dichos empleados o directores. El “control” se entenderá en los términos del Artículo 97 de la Ley 18.045.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general (continuación)

Con fecha 14 de agosto de 2020, 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. El referido texto refundido contiene las modificaciones aprobadas por asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de fecha 14 de agosto de 2020, las que comenzarán a regir en el plazo de 30 días corridos siguientes al día del depósito del texto refundido del reglamento interno. La Asamblea de Aportantes acordó introducir las siguientes modificaciones al reglamento interno del Fondo:

1.- Se acordó modificar el primer párrafo del Título IV del reglamento interno del Fondo referido a la política de endeudamiento, a fin de permitir que el Fondo obtenga endeudamiento de las sociedades en las cuales invierte.

2.- Se acordó modificar el numeral 2.1 del número Dos del Título VI del reglamento interno, incorporándose, para cada una de las Series de Cuotas que contempla el Fondo, una precisión que indica que las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual que corresponde a la Administradora, serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo;

3.- Se eliminó la disposición transitoria por haber perdido vigencia y actualidad.

Los presentes Estados Financieros fueron aprobados por el directorio de la Sociedad Administradora el día 29 de marzo de 2021.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Con fecha 11 de mayo de 2017, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión adquirió el 28,28% Inmosa S.A. Con fecha 2 de agosto de 2017, el Fondo adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Machalí Ltda. Con fecha 7 de diciembre de 2017, el Fondo adquirió el 100,00% de Inmobiliaria VC SpA. Con fecha 15 de diciembre de 2017, el Fondo adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Chañarillo Ltda. Con fecha 30 de diciembre de 2019, el Fondo adquirió el 80,00% de Power Center Curicó SpA. Además, tiene la capacidad de influir en las decisiones de las sociedades y por lo tanto posee el control sobre las mismas, según se indica en Nota 10.

2.2 Bases de medición

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico con excepción de los instrumentos Financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.3 Período cubierto

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

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, fueron preparados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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:

(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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

IFRS 16 Arrendamientos

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

- (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 administración ha evaluado el impacto de las normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que no tienen impacto en los Estados Financieros de la sociedad.

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables, continuación

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.

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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
IFRS 17: Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16 Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37 Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28 Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a 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, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas. IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Con esta publicación, el IASB completa 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 abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas en inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo. Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos. Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018. Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las Normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada. Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente. El fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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 RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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 RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, 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 RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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 39 y NIIF 9. En tal caso, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.11.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas. El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo.

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.15 Tributación

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

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

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

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.19 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

(4) Políticas de inversión del Fondo

Las inversiones del fondo se realizarán en el mercado chileno, por lo que ellas estarán denominadas en pesos. 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. El Directorio de la Administradora definirá el criterio general que permitirá establecer las características que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual el Fondo pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que su Reglamento Interno establece al respecto, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de directorio.

El Fondo deberá mantener invertido indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno, al menos un 95% de sus activos en todo tipo de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta principalmente en Chile. 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 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en la sección TRES de su Reglamento Interno, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 2%:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(4) Políticas de inversión 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) se dedique al giro inmobiliario principalmente en Chile.

ii) Cuotas de fondos de inversión administrados por personas no relacionadas a la Administradora, cuyo objetivo sea la inversión indirecta en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta y tengan al menos el 95% 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 bienes raíces nacionales no habitacionales para renta, y tengan al menos el 95% 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 créditos cuyo deudor sea una sociedad en que el Fondo participe.

(5) Administración de riesgos del Fondo

La gestión de riesgos de Toesca Rentas Inmobiliarias 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:

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

El riesgo de vacancia para los distintos tipos de ubicaciones e 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 de oficinas, centros comerciales, estacionamientos y bodegas. 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	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	37.300.916	38.914.918

Al 31 de diciembre de 2020 y 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. Como forma de mitigar este riesgo, el Fondo apunta a diversificar la ubicación geográfica y de sub-mercados de sus activos inmobiliarios, así como las clases de activo inmobiliarios en que invierte, pudiendo distinguir entre oficinas, residencias de adulto mayor, centros comerciales, bodegas y estacionamientos. Al mismo tiempo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo de largo plazo, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación. Por último, el Fondo cuenta con una diversificación de arrendatarios en cuanto a sus actividades económicas.

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. Respecto a lo primero, 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 lo segundo, el Fondo procura mantener un equilibrio entre deudas de largo plazo y contratos de leasing a tasa fija sobre la UF, junto con obligaciones de menor duración. En general, podemos decir que estos riesgos se encuentran acotados considerando, entre otros factores, la buena calidad de los activos, su excelente ubicación, su diversificación geográfica y de actividad, 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado manteniendo contratos con contrapartes de buena calidad crediticia y que a su vez están atomizados con respecto al total de ingresos. En efecto, el Fondo cuenta actualmente con más de 100 contratos de arriendo y los arrendatarios se encuentran bien distribuidos en rubros de la economía. La sociedad mantiene préstamos entregados a sus sociedades subsidiarias de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad	Moneda	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Inmobiliaria VC SpA	Pesos	13.534.248	13.032.110
Viña Centro SpA	Pesos	10.121.815	10.668.934
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda	Pesos	10.478.591	9.791.425
Power Center Curicó SpA	Pesos	4.664.587	4.091.231
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	1.068.916	1.037.871
Inmobiliaria Machalí Ltda.	Pesos	1.315.828	302.303
Total	Pesos	41.183.985	38.923.874

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	41.183.985	38.923.874
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	12.485	221.719

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (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 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.

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2020	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 a costo amortizado	-	-	-	-	41.183.985	41.183.985
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	37.300.916	37.300.916
Otros documentos por cobrar	12.485	-	-	-	-	12.485
Efectivo y efectivo equivalente	1.359.774	-	-	-	-	1.359.774
Total	1.372.259	-	-	-	78.484.901	79.857.160
% del total de activos financieros	1,7184%	-	-	-	98,2816%	100,0000%

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 a costo amortizado	-	-	-	-	38.923.874	38.923.874
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	38.914.918	38.914.918
Otros documentos por cobrar	221.719	-	-	-	-	221.719
Efectivo equivalente	4.706.697	-	-	-	-	4.706.697
Total	4.928.416	-	-	-	77.838.792	82.767.208
% del total de activos financieros	5,9546%	-	-	-	94,0454%	100,0000%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2020	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\$
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	682.800	682.800
Remuneración sociedad administradora	33.337	-	-	-	-	33.337
Otras cuentas por pagar	48.692	-	-	-	-	48.692
Total	82.029	-	-	-	682.800	764.829
% del total de pasivos financieros	10,7251%	-	-	-	89,2749%	100,0000%

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\$
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	1.240.314	1.240.314
Remuneración sociedad administradora	52.891	-	-	-	-	52.891
Otras cuentas por pagar	90.229	-	-	-	-	90.229
Total	143.120	-	-	-	1.240.314	1.383.434
% del total de pasivos financieros	10,3453%	-	-	-	89,6547	100,0000%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(5) 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 2.4).

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 2019, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado

Corresponde a pagarés suscritos entre el fondo y sus entidades subsidiarias, de acuerdo a lo detallado en Nota 5) Riesgo de Crédito. La composición del rubro es la siguiente:

(a) Activos	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Títulos de renta variable:		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	41.183.985	38.923.874
Total activos financieros a costo amortizado	<u>41.183.985</u>	<u>38.923.874</u>

(b) Efecto en resultados

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	1.691.879	1.035.491
Resultados no realizados	1.361.508	1.316.926
Total (pérdidas) / ganancias	<u>3.053.387</u>	<u>2.352.417</u>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	<u>3.053.387</u>	<u>2.352.417</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2020				31/12/2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	41.183.985	-	41.183.985	51,5721	38.923.874	-	38.923.874	47,0281
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	41.183.985	-	41.183.985	51,5721	38.923.874	-	38.923.874	47,0281

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	38.923.874	28.610.920
Intereses y reajustes	3.053.387	2.352.417
Aumento (disminución)	-	(97.636)
Compras	1.646.201	9.093.664
Ventas	(649.064)	-
Intereses percibidos	(1.790.413)	(1.035.491)
Total (pérdidas) / ganancias	<u>41.183.985</u>	<u>38.923.874</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, registra la inversión en sociedades sobre las cuales mantiene control al método de la participación, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 592 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y por lo tanto no exige al Fondo presentar estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2020

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										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	36,39	36,39	2.232.215	49.723.809	51.956.025	4.859.150	32.256.891	37.116.041	14.839.983	4.751.696	(2.815.389)	1.936.307
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	535.769	7.451.761	7.987.530	295.925	5.942.131	6.238.056	1.749.474	748.655	(1.175.854)	(427.199)
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	72.269	19.799.683	19.871.952	349	19.395.808	19.396.157	475.795	256.074	(1.472.880)	(1.216.806)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	621.545	30.077.490	30.699.035	160.690	29.799.846	29.960.536	738.499	3.284.972	(2.166.330)	1.118.642
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	198.362	44.153.815	44.352.177	16.027	4.938.998	4.955.025	39.397.151	3.054.920	(71.142)	2.983.778
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	405.470	41.937.890	42.343.360	19.413	-	19.413	42.323.947	88.860	(147.675)	(58.814)
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	662.613	19.178.746	19.841.359	634.036	20.060.823	20.694.859	(853.500)	2.934.616	(2.023.015)	911.601

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas (continuación)

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										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	36,39	36,39	2.124.981	37.439.515	39.564.496	1.920.338	24.097.517	26.017.855	13.546.642	4.444.250	(2.555.082)	1.889.168
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	139.990	6.438.784	6.578.774	294.375	4.107.725	4.402.100	2.176.674	1.581.574	(715.491)	866.083
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	4.789.597	63.194.751	67.984.348	1.119.320	64.922.018	66.041.388	1.943.010	7.997.979	(8.647.696)	(649.717)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	599.155	24.465.816	25.064.971	10.013.439	15.046.064	25.059.503	5.468	816.287	(975.786)	(159.599)
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	197.319	42.060.085	42.257.404	87.883	3.550.349	3.638.232	38.619.172	1.193.487	(75.136)	1.118.351
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	183.401	44.497.103	44.680.504	23.268	-	23.268	44.657.236	4.380.097	(214.115)	4.165.982
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	2.083.420	12.132.266	14.215.686	345.618	15.420.462	15.766.080	(1.550.393)	853.783	(1.546.416)	(692.633)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31/12/2020				Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Dividendos	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados						
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	5.724.536	704.622	-	-	-	(233.967)	-	6.195.191
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Ltda.	2.631.385	(427.156)	-	-	-	-	-	2.204.229
76.820.701-1	Inmobiliaria VC SpA	1.943.010	(878.699)	-	(176)	-	-	-	1.064.135
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	12.869.605	994.325	-	-	-	(735.069)	-	13.128.861
176.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	13.397.197	(17.644)	-	-	-	(682.344)	-	12.697.209
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	5.419	1.118.641	-	51	-	(385.611)	-	738.500
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA (*)	2.343.766	-	-	-	-	-	(1.070.973)	1.272.793
	Totales	38.914.918	1.494.089		(125)		(2.036.991)	(1.070.973)	37.300.916
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA (*)	(1.240.315)	729.282	-	-	413.734	-	(585.501)	(682.800)

(*) Respecto a la Sociedad Power Center Curicó SpA, al 31 de diciembre de 2020 presenta un patrimonio negativo, por lo tanto el valor patrimonial proporcional al cierre equivalente a M\$ (682.800) se registró en el rubro Otros Pasivos no corrientes. Por otra parte, de acuerdo a valorización efectuada por Sitka Advisors (Valorizador Independiente), al 31 de diciembre de 2020 se ajustó Mayor Valor de Inversión ascendente a M\$2.343.766 y registrado al 31 de diciembre de 2019, correspondiendo el nuevo Mayor Valor a M\$ 1.272.792.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

b) El movimiento al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

31/12/2019				Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Dividendos	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados						
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	5.243.138	687.468	-	-	-	(206.070)	-	5.724.536
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Ltda.	1.789.377	865.996	-	-	-	(23.988)	-	2.631.385
76.820.701-1	Inmobiliaria VC SpA	2.992.764	(649.716)	-	(117.702)	-	(282.336)	-	1.943.010
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	229.355	(159.549)	-	(64.387)	-	-	-	5.419
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT (*)	13.215.595	372.684	-	-	-	(336.610)	(382.564)	12.869.605
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	-	1.249.796	-	352	13.107.561	(960.512)	-	13.397.197
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA (**)	-	-	-	-	-	-	2.343.766	2.343.766
	Totales	23.470.229	2.366.679	-	(181.737)	13.107.561	(1.809.016)	1.961.202	38.914.918

(*) Corresponde a disminución de capital realizada por Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión.

(**) Respecto a la Sociedad Power Center Curicó SpA, al 31 de diciembre de 2019 presenta un patrimonio negativo, por lo tanto el valor patrimonial proporcional equivalente a M\$ (1.240.315) se registró en el rubro Otros Pasivos no corrientes. Por otra parte, a la fecha de adquisición el valor pagado por dicha inversión ascendió a M\$ 1.103.451, producto de lo anterior se generó un Mayor Valor de Inversión ascendente a M\$2.343.766 que corresponde a lo registrado en esta nota, cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial con el patrimonio de la sociedad a dicha fecha.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación (Continuación)**c) Plusvalía incluidas en el valor de la inversión:**

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presentaba plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación, cifras resultantes al comparar el precio de costo de la inversión inicial con el valor patrimonial proporcional del porcentaje de participación adquirido. Estas ascienden a M\$1.303.228 en la sociedad Inmosa S.A., a M\$ 446.067 en la sociedad Inmobiliaria Chañarcillo Limitada (el cual ha sido ajustado en cumplimiento a lo establecido en la NIIF 3, números 61 y 62) y a M\$612.951 en la sociedad Inmobiliaria Machalí Limitada, a la fecha de adquisición correspondiente. No obstante, lo anterior, considerando el período de análisis permitido por la NIIF 3 (de un año desde la fecha de adquisición), el Fondo ha efectuado una revisión a la contabilización de la adquisición de las compañías indicadas en la letra a), obteniendo nueva y mejor información acerca de hechos y circunstancias que existían a dicha fecha, identificando ajustes a los importes anteriormente reconocidos. A continuación, se detalla la diferencia entre el costo de la inversión y los nuevos valores razonables netos de activos y pasivos identificables de cada sociedad adquirida:

Resumen	Inmobiliaria Machalí	Inmosa S.A.
Precio pagado UF	78.355	180.937
Patrimonio Valor Justo UF	61.851	152.100
Plusvalía/(menor valor)	16.504	28.837

Respecto a Inmobiliaria Machalí Limitada, se ajustó la plusvalía inicial, alcanzando la nueva plusvalía para esta sociedad a M\$ 454.932. Por último, en el caso de Inmosa S.A., luego de evaluar el diferencial entre la plusvalía al cierre 2017 y la plusvalía evaluada al 2018, se registró un ajuste a resultados del ejercicio 2018 por la cifra de (M\$ 508.305), alcanzando la nueva plusvalía para esta sociedad a M\$ 794.923. Lo anterior en conformidad con la normativa atinente.

Al 31 de diciembre de 2020, se contrató una valoración independiente de los activos subyacentes del fondo a dos valoradores expertos en la materia con el objetivo de verificar si existe deterioro en el goodwill registrado. Los resultados de dicho análisis se presentan a continuación:

Sociedad	VP	Plusvalía	Total Inversión	V. Independiente
Inmosa S.A.	4.929.623	794.915	5.724.538	7.756.263
Inmobiliaria Machalí Ltda.	2.176.456	454.946	2.631.402	2.639.043

Considerando lo anterior, no se ha determinado la necesidad de efectuar deterioros al Goodwill registrado en el Fondo.

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Cuenta por cobrar a Inmob. Chañarillo Ltda.	-	87.192
Cuenta por cobrar a Inmob. VC Ltda.	-	134.527
Cuenta por cobrar a Inmosa S.A.	12.485	-
	<u>12.485</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>12.485</u></u>	<u><u>221.719</u></u>

(b) Cuentas y documentos por pagar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar por operaciones.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

La composición del rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Pago pendiente a Inmobiliaria Chañarillo Ltda.	-	44.113
Remuneración Comité Vigilancia	1.462	1.682
Asesoría técnica	32.287	24.538
Asesorías legales	8.702	5.663
Auditorías	4.361	1.984
Otros	1.880	12.249
	<u>48.692</u>	<u>90.229</u>
Total	<u><u>48.692</u></u>	<u><u>90.229</u></u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Corresponden a los intereses y reajustes originados en los pagarés suscritos entre el fondo y sus entidades subsidiarias, de acuerdo a lo descrito en Nota 5) Riesgo de Crédito. La composición de estos rubros son los siguientes

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Intereses	1.987.870	1.584.515
Reajustes	<u>1.065.517</u>	<u>767.902</u>
Total	<u><u>3.053.387</u></u>	<u><u>2.352.417</u></u>

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

Corresponden a saldos en banco y cuotas de fondos money market (menos a 90 días). La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Efectivo en banco	6.616	4.706.697
Cuotas en fondos mutuos tipo 1	<u>1.353.158</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1.359.774</u></u>	<u><u>4.706.697</u></u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2020 tienen un valor cuota de \$27.832,8058 para la serie A, \$28.085,4343 para la serie C y \$28.100,7096 para la serie I. Al 31 de diciembre de 2019 tienen un valor cuota de \$28.665,5939 para la serie A, \$28.881,0249 para la serie C y \$28.929,2848 para la serie I.

a) Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A				
Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
26 de octubre de 2017	-	-	55.000	55.000
16 de noviembre de 2017	-	-	59.452	59.452
17 de noviembre de 2017	-	-	5.464	5.464
12 de diciembre de 2017	-	-	7.242	7.242
27 de diciembre de 2017	-	-	8.302	8.302
29 de diciembre de 2017	-	-	143.422	143.422
09 de mayo de 2018 (Canje Retiro)	-	-	(13.666)	(13.666)
31 de agosto de 2018 (Canje Retiro)	-	-	(9.544)	(9.544)
19 de diciembre de 2018	-	-	58.225	58.225
27 de diciembre de 2018	-	-	83.215	83.215
28 de diciembre de 2018	-	-	15.579	15.579
22 de julio de 2019	-	-	5.000	5.000
29 de octubre de 2019	-	-	60.315	60.315
30 de octubre de 2019	-	-	350	350
4 de noviembre de 2019	-	-	7.647	7.647
5 de noviembre de 2019	-	-	15.515	15.515
6 de noviembre de 2019	-	-	338	338
8 de noviembre de 2019	-	-	1.013	1.013
Total	-	-	502.869	502.869

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(22) Cuotas emitidas (continuación)

a) Al 31 de diciembre de 2020:

Serie C				
Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
2 de junio de 2017	-	-	160.000	160.000
7 de junio de 2017	-	-	8.252	8.252
27 de julio de 2017	-	-	17.841	17.841
27 de julio de 2017	-	-	49.813	49.813
28 de julio de 2017	-	-	6.255	6.255
15 de noviembre de 2017	-	-	31.960	31.960
16 de noviembre de 2017	-	-	357.845	357.845
11 de diciembre de 2017	-	-	1.820	1.820
27 de diciembre de 2017	-	-	88.176	88.176
29 de diciembre de 2017	-	-	174.814	174.814
09 de mayo de 2018 (Canje Ingreso)	-	-	13.588	13.588
31 de agosto de 2018 (Canje Ingreso)	-	-	9.476	9.476
27 de diciembre de 2018	-	-	215.768	215.768
28 de diciembre de 2018	-	-	40.667	40.667
29 de octubre de 2019	-	-	159.987	159.987
30 de octubre de 2019	-	-	49.260	49.260
5 de noviembre de 2019	-	-	22.852	22.852
28 de septiembre de 2020 (Canje Ingreso)	-	-	21.247	21.247
Total	-	-	1.429.621	1.429.621

Serie I				
Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de noviembre de 2017	-	-	223.948	223.948
29 de diciembre de 2017	-	-	465.253	465.253
27 de diciembre de 2018	-	-	62.689	62.689
28 de diciembre de 2018	-	-	56.022	56.022
29 de octubre de 2019	-	-	77.498	77.498
4 de noviembre de 2019	-	-	16.946	16.946
6 de noviembre de 2019	-	-	6.531	6.531
28 de septiembre de 2020 (Canje Retiro)	-	-	(21.203)	(21.203)
Total	-	-	887.684	887.684

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(22) Cuotas emitidas (continuación)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	502.869	502.869	502.869
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	502.869	502.869	502.869

Serie C	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	1.408.374	1.408.374	1.408.374
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	21.247	21.247	21.247
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.429.621	1.429.621	1.429.621

Serie I	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	908.887	908.887	908.887
Emisiones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	(21.203)	(21.203)	(21.203)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	887.684	887.684	887.684

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(22) Cuotas emitidas (continuación)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

b) Al 31 de diciembre de 2019:

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	412.691	412.691	412.691
Emisiones del ejercicio	-	90.178	90.178	90.178
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	502.869	502.869	502.869

Serie C	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	1.176.275	1.176.275	1.176.275
Emisiones del ejercicio	-	232.099	232.099	232.099
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.408.374	1.408.374	1.408.374

Serie I	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	807.912	807.912	807.912
Emisiones del ejercicio	-	100.975	100.975	100.975
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	908.887	908.887	908.887

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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. Durante el ejercicio 2020 no se han realizado distribuciones de beneficios. Durante el ejercicio 2020 y 2019, se pagaron por concepto de dividendos a aportantes M\$ 2.615.400 y M\$ 3.482.700 respectivamente, de acuerdo al siguiente detalle:

Año 2020**Serie A**

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2020	332,762712	167.336	Provisorio
31 de julio de 2020	120,313658	60.502	Provisorio
24 de octubre de 2020	207,780279	104.486	Provisorio
30 de diciembre de 2020	154,648503	77.768	Provisorio

Serie C

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2020	362,602985	510.681	Provisorio
31 de julio de 2020	150,354256	211.755	Provisorio
24 de octubre de 2020	237,257024	339.188	Provisorio
30 de diciembre de 2020	184,508019	263.777	Provisorio

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(23) Reparto de beneficios a los aportantes (continuación)

Año 2020

Serie I

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2020	374,065568	339.983	Provisorio
31 de julio de 2020	161,893575	147.143	Provisorio
24 de octubre de 2020	246,513528	218.826	Provisorio
30 de diciembre de 2020	195,965595	173.955	Provisorio

Año 2019

Serie A

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2019	333,80607	137.759	Provisorio
19 de julio de 2019	308,78091	127.431	Provisorio
9 de octubre de 2019	312,708979	130.616	Provisorio
31 de diciembre de 2019	333,653697	167.784	Provisorio
Total		563.590	

Serie C

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2019	358,47187	421.661	Provisorio
19 de julio de 2019	334,91454	393.952	Provisorio
9 de octubre de 2019	339,159151	398.944	Provisorio
31 de diciembre de 2019	361,824559	509.584	Provisorio
Total		1.724.141	

Serie I

Fecha de distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
29 de abril de 2019	367,09411	296.580	Provisorio
19 de julio de 2019	344,86094	278.617	Provisorio
9 de octubre de 2019	349,221154	282.140	Provisorio
31 de diciembre de 2019	371,478079	337.632	Provisorio
Total		1.194.969	

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,5833%	0,5833%	2,6132%
Real	(2,1026%)	(2,1026%)	(2,8448%)
Nominal ajustada por dividendos	3,4986%	3,4986%	10,4078%

Serie C

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,7078%	0,7078%	2,5993%
Real	(1,9782%)	(1,9782%)	(2,8587%)
Nominal ajustada por dividendos	4,0279%	4,0279%	11,1674%

Serie I

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,5926%	0,5926%	2,3853%
Real	(2,0934%)	(2,0934%)	(3,0727%)
Nominal ajustada por dividendos	4,0609%	4,0609%	11,2245%

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo contrató los servicios de dos peritos independientes: Mario Corbo y Asociados y Sitka Advisors, quienes realizaron una valorización económica de la cuota del Fondo, con los siguientes resultados:

	Mario Corbo y Asociados	Sitka Advisors
Serie A	27.241	31.155
Serie C	28.130	31.496
Serie I	29.121	31.652

Los informes de los valorizadores se encuentran disponibles en el sitio web de la administradora www.toesca.com

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo contrató los servicios del perito Mario Corbo y Asociados, quien realizó una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 26.823 para la Serie A, \$ 27.949 para la Serie C, y \$28.965 para la serie I. El valor del patrimonio del Fondo corresponde al valor presente de los flujos futuros esperados para sus aportantes, considerando tanto los aportes de capital que se realicen al Fondo, así como las distribuciones que éste realice a sus aportantes, ya sea que éstas correspondan a devoluciones de capital, recompra de cuotas o distribuciones de dividendos, además de un valor residual estimado al finalizar el horizonte explícito de proyección, otros activos de propiedad del Fondo no incluidos en la generación de flujos (otros activos) y la remuneración variable por pagar a la Administradora (remuneración variable).

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 2019, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 2019, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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

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. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.

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. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.

Serie WM

Remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 1,071% 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. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.

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 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. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(31) Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración de la Sociedad Administradora (continuación)

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración 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. No obstante lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo a cada serie, 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

b) Remuneración de Administración 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 23,80% (IVA incluido) para las Series A, C y WM, y de un 17,85% (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, C y WM, 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(31) Partes relacionadas (continuación)**b) Remuneración de Administración Variable (continuación)**

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. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo a cada serie, 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.

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Remuneración fija por pagar a Sociedad Administradora	33.337	33.098
Remuneración variable por pagar a Sociedad Administradora	-	19.793
Total	<u>33.337</u>	<u>52.891</u>

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	<u>405.192</u>	<u>294.523</u>
Total	<u>405.192</u>	<u>294.523</u>

(c) Tenencia de cuotas por la administradora:

Al 31 de diciembre de 2020, la administradora mantiene 23.671 cuotas de la Serie A, 65.898 cuotas de la serie I y 96.850 cuotas de la serie C del fondo. Al 31 de diciembre de 2019, la administradora mantiene 2.231 cuotas de la Serie A, 57.182 cuotas de la serie I y 41.613 cuotas de la serie C del fondo.

(d) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora ni participes del mismo fondo, Al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Respecto a empresas relacionadas, los saldos con éstas se incluyen en nota 5 de los presentes estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	29.000	10-01-2020	10-01-2021

31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	19.200	10-01-2019	10-01-2020

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
	M\$	M\$
Servicios Market Maker	4.132	2.676
Comisiones Bancarias	1.123	365
Total	5.255	3.041
% sobre el Activo del Fondo	0,0066%	0,0037%

(35) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta resultados por dividendos percibidos, los cuales se presentan en el Estado de Resultados Devengado y Realizado y corresponden a M\$ 2.024.506. Al 31 de diciembre de 2019, el resultado por este concepto es de M\$ 1.809.016.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2020

Serie A	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.665,5939	27.161,0000	14.415.038	41
Febrero	28.665,5939	25.751,2700	14.415.038	41
Marzo	28.902,3546	24.650,0000	14.534.098	41
Abril	28.902,3546	25.110,0000	14.534.098	41
Mayo	28.902,3546	25.110,0000	14.534.098	41
Junio	28.838,2548	23.436,0000	14.501.864	41
Julio	28.838,2548	22.507,0000	14.501.864	41
Agosto	28.838,2548	28.838,2548	14.501.864	41
Septiembre	27.870,9439	21.018,0000	14.015.434	42
Octubre	27.870,9439	21.018,0000	14.015.434	42
Noviembre	27.870,9439	21.018,0000	14.015.434	42
Diciembre	27.832,8058	21.018,0000	13.396.254	42

Serie C	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.881,0249	28.511,0000	40.675.285	27
Febrero	28.881,0249	25.461,5800	40.675.285	27
Marzo	29.162,9436	24.162,0000	41.072.332	26
Abril	29.162,9436	24.225,0000	41.072.332	26
Mayo	29.162,9436	22.700,0000	41.072.332	26
Junio	29.101,9209	21.600,0000	40.986.389	26
Julio	29.101,9209	20.331,3700	40.986.389	26
Agosto	29.101,9209	20.400,0000	40.986.389	26
Septiembre	28.149,4241	19.942,0000	40.243.007	26
Octubre	28.149,4241	19.187,0000	40.243.007	26
Noviembre	28.149,4241	19.758,0000	40.243.007	26
Diciembre	28.085,4343	20.046,0000	40.151.527	26

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(36) Información estadística (continuación)

a) Al 31 de diciembre de 2020

Serie I	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.929,2848	29.476,0000	26.293.451	10
Febrero	28.929,2848	29.476,0000	26.293.451	10
Marzo	29.223,2078	29.476,0000	26.560.595	10
Abril	29.223,2078	29.476,0000	26.560.595	10
Mayo	29.223,2078	29.476,0000	26.560.595	10
Junio	29.163,0688	29.476,0000	26.505.935	10
Julio	29.163,0688	29.476,0000	26.505.935	10
Agosto	29.163,0688	29.476,0000	26.505.935	10
Septiembre	28.173,5478	29.476,0000	25.009.207	10
Octubre	28.173,5478	29.476,0000	25.009.207	10
Noviembre	28.173,5478	29.476,0000	25.009.207	10
Diciembre	28.100,7096	29.476,0000	24.944.550	10

b) Al 31 de diciembre de 2019

Serie A	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.098,5268	28.098,5268	11.596.009	39
Febrero	28.098,5268	28.098,5268	11.596.009	37
Marzo	28.472,5941	28.472,5941	11.750.383	36
Abril	28.472,5941	28.472,5941	11.750.383	36
Mayo	28.472,5941	28.472,5941	11.750.383	35
Junio	28.682,1170	28.682,1170	11.836.852	35
Julio	28.682,1170	28.682,1170	11.836.852	36
Agosto	28.682,1170	28.682,1170	11.836.852	35
Septiembre	28.851,0222	28.851,0222	12.050.813	36
Octubre	28.851,0222	28.851,0222	12.050.813	36
Noviembre	28.851,0222	28.851,0222	12.050.813	36
Diciembre	28.665,5939	28.665,5939	14.415.038	41

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(36) Información estadística (continuación)

c) Al 31 de diciembre de 2019

Serie C	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.348,5778	28.348,5778	33.345.723	25
Febrero	28.348,5778	28.348,5778	33.345.723	24
Marzo	28.748,3446	28.748,3446	33.815.959	24
Abril	28.748,3446	28.748,3446	33.815.959	24
Mayo	28.748,3446	28.748,3446	33.815.959	23
Junio	28.983,8736	28.983,8736	34.093.007	23
Julio	28.983,8736	28.983,8736	34.093.007	26
Agosto	28.983,8736	28.983,8736	34.093.007	29
Septiembre	29.168,8409	29.168,8409	34.310.579	29
Octubre	29.168,8409	29.168,8409	34.310.579	29
Noviembre	29.168,8409	29.168,8409	34.310.579	29
Diciembre	28.881,0249	28.881,0249	40.675.285	27

Serie I	Valor libro cuota \$	Valor Mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	28.422,7324	28.422,7324	22.963.067	8
Febrero	28.422,7324	28.422,7324	22.963.067	8
Marzo	28.832,5191	28.832,5191	23.294.138	8
Abril	28.832,5191	28.832,5191	23.294.138	8
Mayo	28.832,5191	28.832,5191	23.294.138	8
Junio	29.078,1862	29.078,1862	23.492.615	8
Julio	29.078,1862	29.078,1862	23.492.615	8
Agosto	29.078,1862	29.078,1862	23.492.615	7
Septiembre	29.276,0964	29.276,0964	23.652.510	7
Octubre	29.276,0964	29.276,0964	23.652.510	7
Noviembre	29.276,0964	29.276,0964	23.652.510	7
Diciembre	28.929,2848	28.929,2848	26.293.451	10

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2020, se presenta la siguiente información de asociadas:

31/12/2020

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										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	36,39	36,39	2.232.215	49.723.809	51.956.025	4.859.150	32.256.891	37.116.041	14.839.983	4.751.696	(2.815.389)	1.936.307
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	535.769	7.451.761	7.987.530	295.925	5.942.131	6.238.056	1.749.474	748.655	(1.175.854)	(427.199)
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	72.269	19.799.683	19.871.952	349	19.395.808	19.396.157	475.795	256.074	(1.472.880)	(1.216.806)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarcillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	621.545	30.077.490	30.699.035	160.690	29.799.846	29.960.536	738.499	3.284.972	(2.166.330)	1.118.642
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	198.362	44.153.815	44.352.177	16.027	4.938.998	4.955.025	39.397.151	3.054.920	(71.142)	2.983.778
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	405.470	41.937.890	42.343.360	19.413	-	19.413	42.323.947	88.860	(147.675)	58.814
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	662.613	19.178.746	19.841.359	634.036	20.060.823	20.694.859	(853.500)	2.934.616	(2.023.015)	911.601

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas (continuación)

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										
76.106.806-7	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Pesos	Chile	36,39	36,39	2.124.981	37.439.515	39.564.496	1.920.338	24.097.517	26.017.855	13.546.642	4.444.250	(2.555.082)	1.889.168
76.338.427-6	Inmobiliaria Machalí Limitada	Pesos	Chile	99,99	99,99	139.990	6.438.784	6.578.774	294.375	4.107.725	4.402.100	2.176.674	1.581.574	(715.491)	866.083
76.807.694-4	Inmobiliaria VC SpA	Pesos	Chile	100	100	4.789.597	63.194.751	67.984.348	1.119.320	64.922.018	66.041.388	1.943.010	7.997.979	(8.647.696)	(649.717)
76.055.199-6	Inmobiliaria Chañarillo Limitada.	Pesos	Chile	100	100	599.155	24.465.816	25.064.971	10.013.439	15.046.064	25.059.503	5.468	816.287	(975.786)	(159.599)
76.768.852-0	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Pesos	Chile	33,33	33,33	197.319	42.060.085	42.257.404	87.883	3.550.349	3.638.232	38.619.172	1.193.487	(75.136)	1.118.351
76.951.337-K	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Pesos	Chile	30,00	30,00	183.401	44.497.103	44.680.504	23.268	-	23.268	44.657.236	4.380.097	(214.115)	4.165.982
76.549.551-2	Power Center Curicó SpA	Pesos	Chile	80,00	80,00	2.083.420	12.132.266	14.215.686	345.618	15.420.462	15.766.080	(1.550.393)	853.783	(1.546.416)	(692.633)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

Con fecha 28 de febrero de 2018 Inmobiliaria Machalí Limitada e Inmobiliaria Chañarillo Limitada se constituyeron en Fiadoras y Codeudoras Solidarias de Inmobiliaria VC SpA a objeto de garantizar el pago íntegro, eficaz y oportuno por parte de Inmobiliaria VC SpA de todas las obligaciones asumidas en el Convenio de Línea de Crédito celebrado en esa misma fecha con Texrent SpA.

Asimismo, en esa misma fecha y a objeto garantizar las obligaciones del convenio indicado en el párrafo anterior, Inmobiliaria VC SpA constituyó prenda sin desplazamiento de primer grado de conformidad con el artículo catorce de la ley veinte mil ciento noventa respecto de las acciones de que se es propietario en Viña Centro SpA.

(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 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen otros ingresos

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2020, los gastos por comité de vigilancia son de M\$4.361. Al 31 de diciembre de 2019 el monto es de M\$ 2.812.

(40) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 no existen sanciones. Con fecha 1 de agosto de 2019, según Resolución Exenta N° 4887, la Comisión para el Mercado Financiero estableció sanción de censura a Toesca S.A. Administradora General de Fondos, producto de que la sociedad remitió el 11 de abril de 2018 (fuera del plazo de establecido en el punto 2.1.2 de la Norma de Carácter General N° 364) la información continua correspondiente al período diciembre de 2017, que debió ser enviada dentro de los primeros 5 días hábiles de los tres meses siguientes al período que informa, esto es, a más tardar con fecha 6 de abril de 2018.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(41) Hechos relevantes

Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus 2019, o COVID-19, como una "Emergencia de salud pública de preocupación internacional". Luego el 11 de marzo de 2020, la OMS declaró como pandemia el "COVID-19", enfermedad infecciosa altamente contagiosa. En Chile, el 18 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe de Calamidad Pública en todo el territorio nacional para implementar medidas sanitarias y económicas, tales como, la suspensión de actividades comerciales, educativas y profesiones, así como cuarentenas en numerosas comunas a lo largo del País. Todas estas decisiones han conllevado a consecuencias económicas negativas en los diferentes sectores económicos.

Dentro de las medidas tomadas por Toesca para responder a esta contingencia se pueden mencionar la inversión y refuerzo de la infraestructura tecnológica de tal forma de asegurar el correcto funcionamiento de la Administradora y de todos sus procesos internos en modalidad de teletrabajo, el monitoreo permanente de la situación de liquidez tanto de la Administradora como también de los fondos administrados, inversión en medidas de prevención y protección de los empleados que asisten a las oficinas centrales, desarrollo de protocolos internos de acción tendientes a minimizar los riesgos de contagio y los impactos de la contingencia, establecimiento de canales de comunicación permanente con los aportantes del Fondo y el mercado en general de tal forma de mantener un flujo de información constante de la situación de cada uno de los fondos administrados, entre otras. La duración y el impacto que tendrá esta pandemia se desconocen en este momento y aunque se espera que los resultados financieros del Fondo se vean afectados negativamente por esta interrupción, en función de los análisis efectuados en conjunto con los valorizadores independientes de los activos del Fondo, consideramos que no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición del Fondo en períodos futuros. Sin embargo lo anterior, la Administradora mantendrá un monitoreo y análisis permanente de la situación general de la pandemia y de la situación particular de cada uno de los activos del Fondo con el objetivo de identificar, cuantificar y revelar cualquier impacto que pudiese tener para el Fondo la contingencia sanitaria vigente.

Se estima que la economía comience a repuntar en sus indicadores de actividad y crecimiento durante el primer semestre de 2021, lo que, sumado a los razonables pronósticos de vacunación para la población chilena y la reducción de la incertidumbre política, hacen prever un año 2021 de relativa calma en los mercados financieros.

Por otro lado, a la fecha se ha visto un aumento en la liquidez y profundidad de mercado, ayudados por una mejor percepción del manejo de la pandemia y de la incertidumbre política, lo cual se ve reflejado en el aumento de transacciones de renta variable y renta fija, llevando sus indicadores de precio a prácticamente recuperar niveles previos a la pandemia Covid-19. Adicionalmente a lo anterior, en el mercado de renta fija los niveles de spread crediticio en general han visto una fuerte caída lo cual refleja el buen panorama que actualmente el mercado le asigna a la renta fija y a la economía en general.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(42) Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que informar

(43) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por el período terminado al 31 de diciembre de 2020

(A) Resumen de la cartera de inversiones

	Monto invertido		Invertido sobre activo del Fondo %
	Nacional M\$	Extranjero 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	41.183.985	-	51,5721
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	37.300.916	-	46,7095
Otras inversiones	-	-	-
Totales	<u>78.484.901</u>	<u>-</u>	<u>98,2816</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(B) Estados de resultado devengado y realizado

Descripción	31/12/2020 M\$	31/12/2019 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.753.543	2.960.351
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	2.024.506	1.809.016
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.691.879	1.035.491
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	37.158	115.844
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.470.094)	-
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	(1.470.094)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.373.993	1.874.589
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Dividendos devengados	12.485	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.361.508	1.316.926
Otras inversiones y operaciones	-	557.663
GASTOS DEL EJERCICIO	(513.162)	(356.970)
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(405.192)	(294.523)
Remuneración Comité de Vigilancia	(4.361)	(2.812)
Otros gastos	(5.255)	(3.041)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(98.404)	(56.594)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	3.144.280	4.477.970

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2020	31/12/2019
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	1.770.287	2.603.381
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.753.543	2.960.351
Pérdida no realizada de inversiones	(1.470.094)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(513.212)	(356.970)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
Dividendos provisorios (menos)	(2.615.400)	(3.482.700)
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(6.502.273)	(2.140.254)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(3.019.573)	(2.140.254)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(3.482.700)	-
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	(7.347.386)	(3.019.573)