

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS
APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020
y por los años terminado en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Unidades de Fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables de la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos – Estados complementarios

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

Alejandra Carrasco V.

KPMG SpA

Santiago, 31 de marzo de 2022

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO
DE INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados complementarios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	276.777	375.468
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	290.000	30.000
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		566.777	405.468
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 costo amortizado (+)	9	43.052.843	40.536.005
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		-	1.401.885
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		43.052.843	41.937.890
TOTAL ACTIVO (+)		43.619.620	42.343.358

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	9.858	10.227
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	12.682	9.187
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		22.540	19.414
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	10	4.317.492	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		4.317.492	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		40.441.544	42.381.584
Otras Reservas (+ ó -)		1.177	1.177
Resultados Acumulados (+ ó -)		(58.817)	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		(1.104.316)	(58.817)
Dividendos provisorios (-)		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		39.279.588	42.323.944
TOTAL PASIVO (+)		43.619.620	42.343.358

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	19	4.751.847	3.071.085
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	10	(5.719.377)	(2.969.175)
Otros (+ ó -)		1.538	(13.051)
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(965.992)	88.859
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	39	(4.649)	(4.361)
Comisión de administración (-)	31	(111.588)	(121.192)
Honorarios por custodia y administración (-)		(21.804)	(21.781)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	34	(283)	(342)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(138.324)	(147.676)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(1.104.316)	(58.817)
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		(1.104.316)	(58.817)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		(1.104.316)	(58.817)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)		(1.104.316)	(58.817)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

31 de diciembre de 2021	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio (+ ó -)	42.381.584	-	-	-	1.177	1.177	-	(58.817)	-	42.323.944
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(58.817)	58.817	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	42.381.584	-	-	-	1.177	1.177	(58.817)	-	-	42.323.944
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(1.940.040)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.940.040)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	(1.104.316)	-	(1.104.316)
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	40.441.544	-	-	-	1.177	1.177	(58.817)	(1.104.316)	-	39.279.588
31 de diciembre de 2020	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio (+ ó -)	43.691.777	-	-	-	1.177	1.177	-	4.165.982	(3.201.700)	44.657.236
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	964.282	(4.165.982)	3.201.700	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	43.691.777	-	-	-	1.177	1.177	964.282	-	-	44.657.236
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(1.310.193)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.310.193)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	(964.282)	-	-	(964.282)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	(58.817)	-	(58.817)
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	42.381.584	-	-	-	1.177	1.177	-	(58.817)	-	42.323.944

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
		M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		684.324	572.593
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		1.552.224	2.007.307
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	68.107
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(135.199)	(153.483)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		2.101.349	2.494.524
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR 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 reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
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 (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (+ Ó -)		-	-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		(290.000)	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		(1.940.040)	(1.310.193)
Repartos de dividendos (-)		-	(964.282)
Otros (+ ó -)		30.000	(27.982)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		(2.200.040)	(2.302.457)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		(98.691)	192.067
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		375.468	183.401
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	276.777	375.468

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1) Información general	9
(2) Resumen de criterios contables significativos	11
(3) Cambios Contables	28
(4) Políticas de inversión del Fondo	29
(5) Administración de riesgos del Fondo	30
(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	41
(12) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	41
(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	41
(14) Préstamos	41
(15) Otros pasivos financieros	41
(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	42
(17) Ingresos anticipados	42
(18) Otros activos y otros pasivos	42
(19) Intereses y reajustes	42
(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	42
(21) Efectivo y efectivo equivalente	43
(22) Cuotas emitidas	43
(23) Reparto de beneficios a los aportantes	44
(24) Rentabilidad del Fondo	44
(25) Valor económico de la cuota	45
(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	45
(27) Excesos de inversión	45
(28) Gravámenes y prohibiciones	45
(29) Otras garantías	45
(30) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	45
(31) Partes relacionadas	46
(32) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	48
(33) Resultado en venta de instrumentos financieros	48
(34) Otros gastos de operación	48
(35) Ingresos por dividendos	49
(36) Información estadística	49
(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	50
(38) Otros Ingresos	51
(39) Remuneración del comité de vigilancia	51
(40) Sanciones	52
(41) Hechos relevantes	52
(42) Hechos posteriores	52
(43) Información por segmento	52

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 16 de noviembre de 2018 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por su reglamento interno, en los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

El Fondo es administrado por la Sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 2 de enero de 2019, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas. El valor inicial por cuota para la Serie Única del Fondo fue de \$27.565,79.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables. El Fondo tendrá una duración de 10 años contados desde la fecha de escritura pública a que se reduce el acuerdo del directorio de la Administradora en virtud del cual se organiza y constituye el Fondo, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

Con fecha 13 de diciembre 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:

En lo que respecta la “Política de Inversiones” a que se refiere el número Dos del Título II del Reglamento Interno, se dejó constancia, en un nuevo numeral 2.7, que las cuotas del Fondo deberán cumplir con los requerimientos que las disposiciones legales y reglamentarias exijan, a la fecha del primer depósito del presente Reglamento Interno, para calificar como alternativa de inversión para los Fondos de Pensiones a que se refiere el D.L. 3.500 de 1980, debiendo la Administradora velar por que el Fondo cumpla con dichos requerimientos. A mayor abundamiento, se indicó que el Fondo no podrá invertir en acciones o en títulos que, a la fecha del primer depósito del Reglamento Interno, no puedan ser adquiridos por Fondos de Pensiones en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 45 bis y en el inciso primero del artículo 47 bis, ambos del D.L. N° 3.500.”.

En relación con los “Contratos de Promesa” a que se refiere el número DOS del Título VII del Reglamento Interno, se indicó, en un nuevo numeral 2.2, que tratándose de aportantes Fondos de Pensiones, en el caso de que la Superintendencia de Pensiones, de conformidad con lo establecido en el inciso octavo del artículo 48 del D.L. 3.500 de 1980, dictare una norma de carácter general que estableciere un plazo inferior a aquél, los Fondos de Pensiones deberán cumplir con los aportes establecidos en los contratos de promesa, en dicho plazo menor.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general (continuación)

Con fecha 23 de octubre 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. Esta modificación incluye lo siguiente:

“Las publicaciones en diarios que deban realizarse de conformidad con las leyes aplicables o con el presente reglamento interno, se realizarán en el diario El Libero, y si este dejare de operar, el diario electrónico www.lanacion.cl, y en defecto de este, el diario escrito La Segunda.”

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 31 de marzo de 2022.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros son:

2.1 Base de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2020 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Con fecha 3 de enero de 2019 Toesca Rentas Apoquindo adquirió el 100,00% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Apoquindo SpA (hoy Inmobiliaria Apoquindo S.A.), Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA e Inmobiliaria junio 2008, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, las sociedades mencionadas se fusionaron bajo el Rut de Inmobiliaria Apoquindo 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 Apoquindo cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

2.4 Moneda funcional o de presentación

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciamientos contables

2.5.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021:

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- la contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- no se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.

El Fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciables contables (continuación)

2.5.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

En agosto de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones que complementan las emitidas en 2019 (*Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 1*) y se enfocan en los efectos que pueden tener en la información financiera, cuando se reemplaza una tasa de interés referencial por otra.

Las modificaciones de esta Fase 2, abordan los aspectos que puedan afectar la información financiera durante la reforma de una tasa de interés referencial, incluidos los efectos en los cambios contractuales en los flujos de caja o en las relaciones de cobertura, que puedan existir al reemplazar la tasa de interés referencial por una equivalente. Como parte de las principales modificaciones, el Consejo consideró las siguientes modificaciones en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, NIIF 4 *Contratos de Seguros* y NIIF 16 *Arrendamientos*:

- cambios en la base para determinar flujos de caja contractuales relacionados con activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamientos;
- contabilidad de coberturas; y
- revelaciones

El Fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

NIIF 17 *Contratos de Seguro*

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

El Fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

El Fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- ***NIIF 1 Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera:*** Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- ***NIIF 9 Instrumentos Financieros.*** La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- ***NIIF 16 Arrendamientos.*** La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.
- ***NIIF 41 Agricultura.*** La modificación elimina el requisito de excluir los flujos de caja por impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición de valor razonable establecidos en la NIC 41 con los establecidos en la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

El Fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

El Fondo no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará. Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1) **(continuación)**

- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en sus siguientes estados financieros anuales.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo 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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en Asociadas

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, por lo que las inversiones en las sociedades sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación. El Fondo reconoce en resultados su participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias e imputan a las correspondientes reservas de patrimonio los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, los cuales se reflejan, según corresponda, en el estado de resultados integrales.

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados 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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

2.9 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.10 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.10.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.12 Aportes

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

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

2.13 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.14 Tributación

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

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

2.15 Información financiera por segmentos

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

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

2.16 Intereses

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

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.18 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

No existen cambios contables al cierre de los presentes estados financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(4) Políticas de inversión del Fondo

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados a los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos. 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:

/i/ Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) invierta principalmente en los inmuebles ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y en Avenida Apoquindo 4501, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Chile, compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos.

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

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 5% del activo total del Fondo:

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

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

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

/iv/ Caja y bancos.

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

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

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

i. Riesgos de mercado

Riesgo de vacancia

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

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	-	1.401.885

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

Riesgo de precios

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierten los Vehículos están sujetos a variaciones por dinámicas propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos de los Vehículos. La administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo 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.

Riesgo de tasa de interés

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

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

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los edificios de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado manteniendo una cartera de contratos atomizada y con contrapartes de buena calidad crediticia. El Fondo mantiene préstamos entregados a su sociedad subsidiaria Inmobiliaria Apoquindo S.A., respaldadas por pagarés por M\$ 43.052.843 al 31 de diciembre de 2021 (M\$ 40.536.005 al 31 de diciembre de 2020).

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2021 M\$	31/12/2020 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	43.052.843	40.536.005
Cuentas y documentos por cobrar	Pesos	290.000	30.000

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

iii. Riesgo de liquidez

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

iii. Riesgo de liquidez, continuación

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

31 de diciembre de
2021

Item	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\$
Cuentas por Cobrar	290.000	-	-	-	-	290.000
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	276.777	-	-	-	-	276.777
Activos Financieros a costo amortizado	3.221.534	-	-	-	39.831.309	43.052.843
TOTAL	3.788.311	-	-	-	39.831.309	43.619.620
% del total de activos financieros	8,68%	-	-	-	91,32%	100%

31 de diciembre de
2020

Item	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\$
Cuentas por Cobrar	30.000	-	-	-	0	30.000
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	1.401.885	1.401.885
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	375.468	-	-	-	-	375.468
Activos Financieros a costo amortizado	3.206.685	-	-	-	37.329.320	40.536.005
TOTAL	3.612.153	-	-	-	38.731.205	42.343.358
% del total de activos financieros	8,53%	-	-	-	91,47%	100%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

(a) Gestión de riesgo financiero (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez (continuación)

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

31 de diciembre de
2021

Item	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 Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	9.858	-	-	-	-	9.858
Otros documentos y cuentas por pagar	12.682	-	-	-	-	12.682
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	4.317.492	1.317.492
TOTAL	22.540	-	-	-	4.317.492	4.340.032
% del total de pasivos financieros	0,5194%	-	-	-	99,4806%	100%

31 de diciembre de
2020

Item	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 Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.227	-	-	-	-	10.227
Otros documentos y cuentas por pagar	9.187	-	-	-	-	9.187
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	19.414	-	-	-	-	19.414
% del total de pasivos financieros	100%	-	-	-	-	100%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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.

c) Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos, tales como derivados y títulos de negociación, se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia. El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo, tales como los contratos de derivados, será determinado usando la información de la agencia de servicios de fijación precios RiskAmerica. Los instrumentos de deuda se valorizan diariamente utilizando la TIR de mercado informada por un proveedor externo, independiente y autorizado por la Comisión para el Mercado Financiero; metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente. La clasificación de mediciones a valor razonable de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los datos utilizados para la medición, clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera de acuerdo con los siguientes niveles:

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

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

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

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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2021	31/12/2020
	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	43.052.843	40.536.005
	<hr/>	<hr/>
Total activos financieros a costo amortizado	43.052.843	40.536.005
	<hr/>	<hr/>

(b) Efecto en resultados

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)		-
Resultados realizados	1.550.685	2.006.790
Resultados no realizados	3.201.162	1.064.295
	<hr/>	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	4.751.847	3.071.085
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado		-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado		-
	<hr/>	<hr/>
Total (pérdidas) / ganancias	4.751.847	3.071.085
	<hr/>	<hr/>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2021				31/12/2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable:	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	43.052.843	-	43.052.843	98,7006%	40.536.005	-	40.536.005	95,7317%
Subtotal	43.052.843	-	43.052.843	98,7006%	40.536.005	-	40.536.005	95,7317%
Totales	43.052.843	-	43.052.843	98,7006%	40.536.005	-	40.536.005	95,7317%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 1 de enero	40.536.005	40.044.302
Intereses y reajustes	4.751.847	3.071.085
Aumento (disminución) (*)	(1.550.685)	(2.006.790)
Compras	-	-
Ventas	(684.324)	(572.592)
Total	43.052.843	40.536.005

(*) Corresponden a intereses pagados desde Inmobiliaria Apoquindo S.A.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo 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 2021 y 2020 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2021

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	1.031.644	163.005.911	164.037.555	408.725	167.946.324	168.355.049	-4.317.493	8.188.339	(13.907.716)	(5.719.377)

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	836.102	163.265.701	164.101.803	587.299	162.112.619	162.699.918	1.401.885	8.821.293	(11.790.468)	(2.969.175)

Con fecha 3 de enero de 2019 el Fondo efectuó las siguientes adquisiciones:

- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Apoquindo SpA, hoy Inmobiliaria Apoquindo S.A.
- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA.
- 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Junio 2008 SpA.

Al 31 de diciembre de 2020, las 3 sociedades mencionadas se fusionaron bajo el Rut de Inmobiliaria Apoquindo SpA, hoy Inmobiliaria Apoquindo S.A.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

		31/12/2021							
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Otras Reservas	Adiciones	Bajas	Dividendos	Saldo de cierre
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	1.401.885	(5.719.377)	-	-	-	-	-	(4.317.492)

		31/12/2020							
RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Otras Reservas	Adiciones	Bajas	Dividendos	Saldo de cierre
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	4.452.801	(2.969.175)	-	-	-	(13.634)	(68.107)	1.401.885

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

La composición de los otros documentos y cuentas por cobrar es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas	290.000	30.000
Total	290.000	30.000

La composición de los otros documentos y cuentas por pagar es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Provisión Comité Vigilancia	2.270	2.052
Provisión Auditoria	1.572	1.529
Provisión Servicios DCV	295	278
Provisión Valorizadores	7.553	4.398
Servicios de B.O.	992	930
Total	12.682	9.187

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo presenta M\$ 2.072.612 por concepto de intereses y M\$ 2.679.235 por concepto de reajustes. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta M\$ 1.996.136 por concepto de intereses y M\$ 1.074.949 por concepto de reajustes.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	5.734	84.040
Cuotas en Fondos Mutuos	271.043	291.428
Total	276.777	375.468

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo mantiene 6.612,8116 cuotas del fondo mutuo BCI Rendimiento Serie Clásica, con un valor cuota de \$ 40.987,6161. Al 31 de diciembre de 2020, el fondo mantiene 7.142,8533 cuotas del fondo mutuo BCI Rendimiento Serie Clásica, con un valor cuota de \$ 40.800,0601.

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2021 tienen un valor cuota de \$ 24.782,0755 para la Serie UNICA. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2020 tienen un valor cuota de \$ 26.702,8054 para la Serie UNICA. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

a) Al 31 de diciembre de 2021:

Serie UNICA

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
2 de enero de 2019	-	-	1.585.000	1.585.000
TOTAL	-	-	1.585.000	1.585.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de diciembre de 2021

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio		1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000

31 de diciembre de 2020

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.585.000	1.585.000	1.585.000

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

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

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo no realizó repartos de beneficios. Cabe destacar que aquellos eventos informados como Hecho Esencial durante el ejercicio 2021 y 2020, fueron finalmente calificados como Repartos de patrimonio.

(24) Rentabilidad del Fondo

Serie Única

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(7,1930%)	(7,1930%)	(12,0420%)
Real	(13,8025%)	(13,8025%)	(21,5150%)

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 APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo contrató los servicios de los peritos (i) BDO Auditores & Consultores, y (ii) Sitka Advisors, quienes realizaron una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 23.859 y de \$ 26.194, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo contrató los servicios de los peritos (i) Mario Corbo y Asociados, y (ii) Sitka Advisors, quienes realizaron una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 30.336 y de \$ 28.573, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el "Acreedor Subordinado") es titular de 8 créditos en contra de Inmobiliaria Apoquindo S. A (la "Sociedad") por una cantidad total ascendente a un millón seiscientos cinco mil trescientos ochenta y cuatro unidades de fomento, que constan en pagarés suscritos en diversas fechas por la Sociedad a favor del Acreedor Subordinado (los "Créditos Subordinados").

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(31) Partes relacionadas

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

(a) Remuneración de la Sociedad Administradora

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

Remuneración Fija: La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,8925% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo. La Remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. La Administradora podrá, en todo momento, determinar libremente la Remuneración administración que aplicará, con la sola condición de no sobrepasar el máximo establecido. No obstante, lo anterior, la Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Fija Mensual aplicada en cada periodo, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(31) Partes relacionadas (continuación)

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

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	9.858	10.227
Total	9.858	10.227

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	111.588	121.192
Total	111.588	121.192

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, administrado por Toesca S.A, Administradora General de Fondos, mantiene 475.501 cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Toesca S.A. Administradora General de Fondos no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni partícipes del mismo Fondo, al 31 de diciembre de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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 2021

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	16.000	10-01-2021	10-01-2022

31 de diciembre de 2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	17.000	10-01-2020	10-01-2021

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen saldos para este rubro.

(34) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Comisiones Bancarias	283	342
Total	283	342

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(35) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta resultados por dividendos provisorios. Este monto alcanza a M\$ 68.107 al 31 de diciembre de 2020.

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de diciembre de 2021

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2021	26.702,8054	26.702,8054	42.323.947	8
28-02-2021	26.702,8054	26.702,8054	42.323.947	8
31-03-2021	27.699,0760	27.699,0760	43.903.032	8
30-04-2021	27.699,0760	27.699,0760	43.903.032	8
31-05-2021	27.699,0760	27.699,0760	43.903.032	8
30-06-2021	27.603,0653	27.603,0653	43.750.856	8
31-07-2021	27.603,0653	27.603,0653	43.750.856	8
31-08-2021	27.603,0653	27.603,0653	43.750.856	8
30-09-2021	27.968,9218	27.968,9218	44.330.739	8
31-10-2021	27.968,9218	27.968,9218	44.330.739	8
30-11-2021	27.968,9218	27.968,9218	44.330.739	8
31-12-2021	24.782,0755	24.782,0755	39.279.588	8

31 de diciembre de 2020

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2020	28.174,9122	28.174,9122	44.657.236	8
29-02-2020	28.174,9122	28.174,9122	44.657.236	8
31-03-2020	28.108,2853	28.108,2853	44.551.632	8
30-04-2020	28.108,2853	28.108,2853	44.551.632	8
31-05-2020	28.108,2853	28.108,2853	44.551.632	8
30-06-2020	28.489,2965	28.489,2965	45.155.535	8
31-07-2020	28.489,2965	28.489,2965	45.155.535	8
31-08-2020	28.489,2965	28.489,2965	45.155.535	8
30-09-2020	28.770,7727	28.770,7727	45.601.676	8
31-10-2020	28.770,7727	28.770,7727	45.601.676	8
30-11-2020	28.770,7727	28.770,7727	45.601.676	8
31-12-2020	26.702,8054	26.702,8054	42.323.947	8

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presenta la siguiente información de asociadas.

31/12/2021

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	1.031.644	163.005.911	164.037.555	408.725	167.946.324	168.355.049	-4.317.493	8.188.339	(13.907.716)	(5.719.377)

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										
76.954.619-7	Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Pesos	Chile	99,99998%	99,99998%	836.102	163.265.701	164.101.803	587.299	162.112.619	162.699.918	1.401.885	8.821.293	(11.790.468)	(2.969.175)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Acreedor Subordinado”) es titular de 8 créditos en contra de Inmobiliaria Apoquindo S. A (la “Sociedad”) por una cantidad total ascendente a un millón cuatrocientas catorce mil ciento ocho unidades de fomento, que constan en pagarés suscritos en diversas fechas por la Sociedad a favor del Acreedor Subordinado (los “Créditos Subordinados”).

(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 2021 y 2020, el Fondo no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Servicios de BO	11.473	11.024
Servicios de Auditoría	2.326	2.180
Servicios DCV	3.413	3.280
Servicios Bolsa de Comercio	409	1.169
Servicios Valorización	4.183	4.128
Total	21.804	21.781

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2021, los gastos por comité de vigilancia son de M\$ 4.649. Al 31 de diciembre de 2020, los gastos por este concepto ascienden a M\$ 4.361.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(40) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen sanciones que informar.

(41) Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2021 no existen hechos relevantes que informar.

(42) Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(A) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional M\$	Extranjero M\$	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,00
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,00
Cuotas de fondos mutuos	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión	-	-	0,00
Certificados de depósitos de valores	-	-	0,00
Títulos que representen productos	-	-	0,00
Otros títulos de renta variable	-	-	0,00
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	0,00
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	0,00
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	0,00
Otros títulos de deuda	-	-	0,00
Acciones no registradas	-	-	0,00
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	0,00
Títulos de deuda no registrados	43.052.843	-	98,70
Bienes raíces	-	-	0,00
Proyectos en desarrollo	-	-	0,00
Deuda de operaciones de leasing	-	-	0,00
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	0,00
Otras inversiones	-	-	0,00
TOTAL	43.052.843	-	98,70

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ ó -)	1.552.223	2.061.846
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-	-
Dividendos percibidos (+)	-	68.107
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	1.550.684	2.006.790
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-	-
Arriendo de bienes raíces (+)	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -)	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	1.539	(13.051)
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	(5.719.378)	(3.047.282)
Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)	-	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-	-
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	(5.719.378)	(3.037.282)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	3.201.163	1.064.295
Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)	-	-
Dividendos devengados (+)	-	-
Valorización de títulos de deuda (+)	3.201.163	1.064.295
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-	-
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(138.324)	(147.676)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(111.588)	(121.192)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(4.649)	(4.361)
Gastos operacionales de cargo del Fondo (-)	(21.804)	(21.781)
Otros gastos (-)	(283)	(342)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	(1.104.316)	(58.817)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	(4.305.479)	(1.123.114)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	1.552.223	2.061.846
Pérdida no realizada de inversiones (-)	(5.719.378)	(3.037.284)
Gastos del ejercicio (-)	(138.324)	(147.676)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	-	(964.282)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)	(4.305.479)	(2.087.396)