

Estados Financieros

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE
INVERSION**

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2022 y 2021

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
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 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Toesca S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas contables de preparación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1). 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 sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con instrucciones y normas contables de preparación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1).

Énfasis en un Asunto, Base de Preparación

Tal como se indica en la Nota 2.1) estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el fondo posee el control directo, indirecto 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

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración 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 las 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.



Otros asuntos; Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Los estados financieros de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 31 de marzo de 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Dughman N.', written over a horizontal line.

Fernando Dughman N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 31 de marzo de 2023

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO
DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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 2022 y 2021

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente	21	15.060	276.777
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		0	0
Activos financieros a costo amortizado		0	0
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		0	0
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	667.788	290.000
Otros activos		0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		682.848	566.777
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		0	0
Activos financieros a costo amortizado	9	49.325.415	43.052.843
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		0	0
Otros documentos y cuentas por cobrar		0	0
Inversiones valorizadas por el método de la participación		0	0
Propiedades de Inversión		0	0
Otros activos		0	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		49.325.415	43.052.843
TOTAL ACTIVO		50.008.263	43.619.620

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0	0
Préstamos		0	0
Otros Pasivos Financieros		0	0
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		0	0
Remuneraciones sociedad administradora	31	38.519	9.858
Otros documentos y cuentas por pagar	16	15.112	12.682
Ingresos anticipados		0	0
Otros pasivos		0	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE		53.631	22.540
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos		0	0
Otros Pasivos Financieros		0	0
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		0	0
Otros documentos y cuentas por pagar		0	0
Ingresos anticipados		0	0
Otros pasivos	10	11.114.890	4.317.492
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		11.114.890	4.317.492
PATRIMONIO NETO			
Aportes		40.441.544	40.441.544
Otras Reservas		1.177	1.177
Resultados Acumulados		(1.163.133)	(58.817)
Resultado del ejercicio		925.140	(1.104.316)
Dividendos provisorios		(1.364.986)	0
TOTAL PATRIMONIO NETO		38.839.742	39.279.588
TOTAL PASIVO		50.008.263	43.619.620

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales
por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	8.013.873	4.751.847
Ingresos por dividendos		0	0
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		0	0
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		0	0
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0	0
Resultado en venta de instrumentos financieros		0	0
Resultado por venta de inmuebles		0	0
Ingreso por arriendo de bienes raíces		0	0
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		0	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(6.797.397)	(5.719.377)
Otros	34	19.658	1.538
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN		1.236.134	(965.992)
GASTOS			
Depreciaciones		0	0
Remuneración del Comité de Vigilancia	39	(5.267)	(4.649)
Comisión de administración	31	(277.987)	(111.588)
Honorarios por custodia y administración	38	(27.428)	(21.804)
Costos de transacción		0	0
Otros gastos de operación	35	(312)	(283)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(310.994)	(138.324)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN		925.140	(1.104.316)
Costos financieros		0	0
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		925.140	(1.104.316)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		925.140	(1.104.316)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja		0	0
Ajustes por Conversión		0	0
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		0	0
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		0	0
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES		0	0
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		925.140	(1.104.316)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

31 de Diciembre de 2022	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	40.441.544	0	0	0	0	1.177	1.177	(58.817)	(1.104.316)	0	39.279.588
Cambios contables	0	0	0	0	0	0	0	(1.104.316)	1.104.316	0	0
SUBTOTAL	40.441.544	0	0	0	0	1.177	1.177	(1.163.133)	0	0	39.279.588
Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	925.140	0	0	925.140
Otros resultados integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.364.986)	(1.364.986)	0
TOTALES	40.441.544	0	0	0	0	1.177	1.177	(1.163.133)	925.140	(1.364.986)	38.839.742
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	42.381.584	0	0	0	0	1.177	1.177	0	(58.817)	0	42.323.944
Cambios contables	0	0	0	0	0	0	0	(58.817)	58.817	0	0
SUBTOTAL	42.381.584	0	0	0	0	1.177	1.177	(58.817)	0	0	42.323.944
Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio	(1.940.040)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.940.040)
Repartos de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	(1.104.316)	0	0	(1.104.316)
Otros resultados integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	40.441.544	0	0	0	0	1.177	1.177	(58.817)	(1.104.316)	0	39.279.588

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Flujos de Efectivo
por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		0	0
Venta de inmuebles		0	0
Compra de activos financieros		0	0
Venta de activos financieros		0	684.324
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		1.760.961	1.552.224
Liquidación de instrumentos financieros derivados		0	0
Dividendos recibidos		0	0
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		0	0
Pago de cuentas y documentos por pagar		0	0
Otros gastos de operación pagados		(279.904)	(135.199)
Otros ingresos de operación percibidos		0	0
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		1.481.057	2.101.349
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		0	0
Venta de inmuebles		0	0
Compra de activos financieros		0	0
Venta de activos financieros		0	0
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		0	0
Liquidación de instrumentos financieros derivados		0	0
Dividendos recibidos		0	0
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		0	0
Pago de cuentas y documentos por pagar		0	0
Otros gastos de inversión pagados		0	0
Otros ingresos de inversión percibidos		0	0
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		0	0
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos		0	0
Pago de préstamos		0	(290.000)
Otros pasivos financieros obtenidos		0	0
Pagos de otros pasivos financieros		0	0
Aportes		0	0
Repartos de patrimonio		0	(1.940.040)
Repartos de dividendos		(1.364.986)	0
Otros		(377.788)	30.000
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(1.742.774)	(2.200.040)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(261.717)	(98.691)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		276.777	375.468
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		0	0
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	21	15.060	276.777

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
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación	40
(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	43
(21)	Efectivo y efectivo equivalente.....	43
(22)	Cuotas emitidas.....	44
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	45
(24)	Rentabilidad del fondo	46
(25)	Valor económico de la cuota	46
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión	47
(27)	Excesos de inversión.....	47
(28)	Gravámenes y prohibiciones	47
(29)	Otras garantías	47
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	47
(31)	Partes relacionadas	48
(32)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo	50
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	50
(34)	Otros gastos de operación.....	50
(35)	Ingresos por dividendos	50
(36)	Información estadística	51
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	52
(38)	Honorarios por Custodia y Administración.....	52
(39)	Remuneración del comité de vigilancia.....	53
(40)	Sanciones.....	54
(41)	Hechos relevantes	54
(42)	Hechos posteriores.....	54
(43)	Información por segmento.....	54

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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."

Con fecha 20 de mayo de 2022, 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:

"Por el período de tiempo que transcurra entre la entrada en vigencia del texto actualizado del presente reglamento interno y la celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes que debe celebrar Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión en el primer cuatrimestre del año 2023, el límite de endeudamiento del Fondo contemplado en la Política de Endeudamiento contenida en primer párrafo del Título IV del reglamento interno, se incrementará desde el 200% del patrimonio del Fondo al 250% del patrimonio del Fondo. Durante dicho plazo, el Fondo, ya sea directamente o a través de sociedades en las cuales participa, no podrá, bajo ninguna circunstancia, aumentar sus pasivos con instituciones financieras."

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 2023.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021, 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 2021 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 2021, 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 2022 y 2021.
- Estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, fueron preparados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

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 2022 y 2021

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes

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

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

a) Nuevas normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

El Fondo no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2 1 de enero de 2021
IFRS 16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio 2021 1 de abril de 2021

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

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas en inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2021, sin embargo, no tiene un impacto en los estados

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
- 2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación
- a) Nuevas Normas, interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez, continuación IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio de 2021

financieros del Fondo.

En marzo de 2021, el IASB modificó las condiciones de la solución práctica en la NIIF 16 en relación con la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre modificaciones de alquileres que surge n como consecuencia del Covid-19.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de un alquiler relacionado con el Covid-19 de un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten del alquiler relacionada con el covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Asimismo, el expediente práctico aplica ahora a los alquileres en el cual cualquier reducción en los pagos del arrendamiento afecta sólo a los pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022, siempre que se cumplan las otras condiciones para aplicar el expediente práctico.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda. El arrendatario no estará obligado a revelar la información requerida por el párrafo 28 (f) de la IAS 8.

De acuerdo con el párrafo 2 de la NIIF 16, se requiere que un arrendatario aplique la solución de manera consistente a contratos elegibles con características similares y en circunstancias parecidas, independientemente de si el contrato se volvió elegible para la solución práctica antes o después de la modificación.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2021, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación

- b) Nuevos Pronunciamientos (Normas, Enmiendas e Interpretaciones) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2022

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. El Fondo no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para periodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

La norma es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros del Fondo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
- 2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación
- b) Nuevos Pronunciamientos (Normas, Enmiendas e Interpretaciones) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2022, continuación

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
- 2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación
- b) Nuevos Pronunciamientos (Normas, Enmiendas e Interpretaciones) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2022, continuación

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

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

La enmienda será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

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

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
- 2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación
- b) Nuevos Pronunciamientos (Normas, Enmiendas e Interpretaciones) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2022, continuación

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

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

Las enmiendas son efectivas para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

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

IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de periodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

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 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
- 2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación
- b) Nuevos Pronunciamientos (Normas, Enmiendas e Interpretaciones) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2022, continuación

IAS 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

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

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

- (2) Resumen de criterios contables significativos, continuación
- 2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes, continuación
- b) Nuevos Pronunciamientos (Normas, Enmiendas e Interpretaciones) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2022, continuación

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

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

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

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 2022 y 2021

- (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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.10.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.11 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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.

	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	0	0

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4. De acuerdo a lo indicado en Nota 10, el patrimonio de la sociedad subsidiaria presenta patrimonio negativo, por lo cual se presenta en 0 en esta Nota.

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 2022 y 2021

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

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

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los 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\$ 49.325.415 al 31 de diciembre de 2022 (M\$ 43.052.843 al 31 de diciembre de 2021).

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	49.325.415	40.536.005
Otros documentos y cuentas por cobrar	Pesos	667.788	290.000

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

(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
2022

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\$
Otras Cuentas por Cobrar	667.788	0	0	0	0	667.788
Inversiones Método Participación	0	0	0	0	0	0
Otros documentos y cuentas por cobrar	0	0	0	0	0	0
Efectivo o Efectivo Equivalente	15.060	0	0	0	0	15.060
Activos Financieros a costo amortizado	0	0	0	0	49.325.415	49.325.415
TOTAL	682.848	0	0	0	49.325.415	50.008.263
% del total de activos financieros	1,37	0	0	0	98,64	100

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\$
Otras Cuentas por Cobrar	290.000	0	0	0	0	290.000
Inversiones Método Participación	0	0	0	0	0	0
Otros documentos y cuentas por cobrar	0	0	0	0	0	0
Efectivo o Efectivo Equivalente	276.777	0	0	0	0	276.777
Activos Financieros a costo amortizado	0	0	0	0	43.052.843	43.052.843
TOTAL	566.777	0	0	0	43.052.843	43.619.620
% del total de activos financieros	1,30	0	0	0	98,70	100

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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
2022

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	0	0	0	0	0	0
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	0	0	0	0	0	0
Remuneraciones sociedad administradora	38.519	0	0	0	0	38.519
Otros documentos y cuentas por pagar	15.112	0	0	0	0	15.112
Otros pasivos no corrientes	0	0	0	0	11.114.890	11.114.890
TOTAL	53.631	0	0	0	11.114.890	11.168.521
% del total de pasivos financieros	0,48	0	0	0	99,52	100

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	0	0	0	0	0	0
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	0	0	0	0	0	0
Remuneraciones sociedad administradora	9.858	0	0	0	0	9.858
Otros documentos y cuentas por pagar	12.682	0	0	0	0	12.682
Otros pasivos no corrientes	0	0	0	0	4.317.492	4.317.492
TOTAL	22.540	0	0	0	4.317.492	4.340.032
% del total de pasivos financieros	0,52	0	0	0	99,48	100

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos	31/12/2022 M\$	31/12/2021 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	49.325.415	43.052.843
Total activos financieros a costo amortizado	<u>49.325.415</u>	<u>43.052.843</u>

(b) Efecto en resultados

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)		
Resultados realizados	1.741.303	1.550.684
Resultados no realizados	<u>6.272.571</u>	<u>3.201.163</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>8.013.874</u>	<u>4.751.847</u>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	<u>-</u>	<u>-</u>
Total (pérdidas) / ganancias	<u>8.013.874</u>	<u>4.751.847</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/12/2022				31/12/2021			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	49.325.415	-	49.325.415	98,6345%	43.052.843	-	43.052.843	98,7006%
Subtotal	49.325.415	-	49.325.415	98,6345%	43.052.843	-	43.052.843	98,7006%
Totales	49.325.415	-	49.325.415	98,6345%	43.052.843	-	43.052.843	98,7006%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 1 de enero	43.052.843	40.536.005
Intereses y reajustes	8.013.873	4.751.847
Aumento (disminución) (*)	(1.741.301)	(1.550.685)
Compras	-	-
Ventas	-	(684.324)
Total	49.325.415	43.052.843

(*) 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 2022 y 2021

(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 2022 y 2021 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/12/2022

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Pais 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%	1.122.586	137.201.601	138.324.187	279.899	149.159.177	149.439.076	(11.114.889)	5.650.457	(8.519.928)	(6.797.397)

31/12/2021

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Pais 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)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

31/12/2022									
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.	(4.317.492)	(6.797.397)	-	-	-	-	-	(11.114.889)

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)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar en operaciones.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Cuentas y documentos por pagar en operaciones.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas	667.788	290.000
Total	667.788	290.000

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

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Otras Cuentas por Pagar	65	0
Provisión Comité Vigilancia	3.623	2.270
Otros por pagar	1	0
Provisión Auditoria	5.272	1.572
Provisión Servicios DCV	335	295
Provisión Valorizadores	4.692	7.553
Servicios de B.O.	1.124	992
Total	15.112	12.682

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Intereses Devengados	619.202	521.927
Reajustes Devengados	5.653.368	2.679.235
Resultado Realizado Intereses	1.741.303	1.550.685
Total	8.013.873	4.751.847

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	15.060	5.734
Cuotas en Fondos Mutuos	0	271.043
Total	15.060	276.777

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo no mantiene cuotas del fondo mutuo BCI Rendimiento Serie Clásica. 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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2022 tienen un valor cuota de \$ 24.504,5705 para la Serie UNICA. 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. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

a) Al 31 de diciembre de 2022:

31 de Diciembre de 2022

Serie UNICA

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
2 de Enero de 2019	0	0	1.585.000	1.585.000
TOTAL	0	0	1.585.000	1.585.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de Diciembre de 2022

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	0	1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del Ejercicio	0	0	0	0
Transferencias	0	0	0	0
Disminuciones	0	0	0	0
Saldo al Cierre	0	1.585.000	1.585.000	1.585.000

31 de Diciembre de 2021

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	0	1.585.000	1.585.000	1.585.000
Emisiones del Ejercicio	0	0	0	0
Transferencias	0	0	0	0
Disminuciones	0	0	0	0
Saldo al Cierre	0	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 2022 y 2021

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo ha realizado los siguientes repartos de beneficios a los aportantes:

31 de Diciembre de 2022

Serie UNICA

Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
28 de Abril de 2022	293,99	465.974	Definitivo
28 de Julio de 2022	305,50	484.218	Definitivo
27 de Octubre de 2022	261,70	414.795	Definitivo

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(24) Rentabilidad del fondo

Serie UNICA	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	2,3553%	2,3553%	-0,42%
Real	9,4852%	-9,4852%	-16,76%

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos calculada sumando los dividendos efectivamente pagados en el período informado, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2022 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 \$ 25.876 y de \$ 24.634, respectivamente.

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el periodo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 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").

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

(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 Participes 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 2022 y 2021

(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.

Pasivo por concepto de remuneración:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	38.519	9.858
Total	38.519	9.858

Gasto por concepto de remuneración:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	277.987	111.588
Total	277.987	111.588

(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 2022 y 2021. Toesca S.A. Administradora General de Fondos no mantiene cuotas del fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(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 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	14.350	10-01-2022	10-01-2023

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

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen saldos para este rubro.

(34) Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta Otros Ingresos de acuerdo al siguiente detalle:

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidad por fluctuación cuotas de fondos mutuos money market	19.658	1.538
Total	19.658	1.538

(35) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Comisiones Bancarias	312	283
Total	312	283

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de Diciembre de 2022

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2022	24.782,0755	24.782,0755	39.279.588	8
28-02-2022	24.782,0755	24.782,0755	39.279.588	8
31-03-2022	26.018,3936	26.018,3936	41.239.151	8
30-04-2022	26.018,3936	26.018,3936	41.239.151	8
31-05-2022	26.018,3936	26.018,3936	41.239.151	8
30-06-2022	26.643,7880	26.643,7880	42.230.401	8
31-07-2022	26.643,7880	26.643,7880	42.230.401	8
31-08-2022	26.643,7880	26.643,7880	42.230.401	8
30-09-2022	27.240,7076	27.240,7076	43.176.519	8
31-10-2022	27.240,7076	27.240,7076	43.176.519	8
30-11-2022	27.240,7076	27.240,7076	43.176.519	8
31-12-2022	24.504,5705	24.504,5705	38.839.742	8

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta la siguiente información de asociadas.

31/12/2022

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Pais 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%	1.040.593	171.972.216	173.012.809	909.636	183.218.062	184.127.698	(11.114.889)	17.725.781	(24.523.178)	(6.797.397)

31/12/2021

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	Pais 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)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2022 y 2021, el Fondo no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición de este rubro es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Servicios de BO	12.751	11.473
Servicios de Auditoría	5.267	2.326
Servicios DCV	3.980	3.413
Servicios Bolsa de Comercio	690	409
Servicios Valorización	4.740	4.183
Total	27.428	21.804

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle para este rubro es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Remuneración Comité de Vigilan	5.267	4.649
Total	5.267	4.649

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(40) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen sanciones que informar.

(41) Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2022 no existen hechos relevantes que informar.

(42) Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
Al 31 de diciembre de 2022

(A) Resumen de la cartera de inversiones

	Nacional	Extranjero	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0,00
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0,00
Cuotas de fondos mutuos	0	0	0,00
Cuotas de fondos de inversión	0	0	0,00
Certificados de depósitos de valores	0	0	0,00
Títulos que representen productos	0	0	0,00
Otros títulos de renta variable	0	0	0,00
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0,00
Cartera de créditos o de cobranzas	0	0	0,00
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	0	0	0,00
Otros títulos de deuda	0	0	0,00
Acciones no registradas	0	0	0,00
Cuotas de fondos de inversión privados	0	0	0,00
Títulos de deuda no registrados	49.325.415	0	98,63
Bienes raíces	0	0	0,00
Proyectos en desarrollo	0	0	0,00
Deuda de operaciones de leasing	0	0	0,00
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	0	0	0,00
Otras inversiones	0	0	0,00
TOTAL	49.325.415	0	98,63

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.760.961	1.552.222
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	0	0
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	0	0
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	0	0
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	0	0
Dividendos percibidos	0	0
Enajenación de títulos de deuda	0	0
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.741.303	1.550.684
Enajenación de bienes raíces	0	0
Arriendo de bienes raíces	0	0
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	0	0
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	0	0
Otras inversiones y operaciones	19.658	1.538
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(6.797.397)	(5.719.377)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	0	0
Valorización de cuotas de fondos de inversión	0	0
Valorización de cuotas de fondos mutuos	0	0
Valorización de certificados de Depósito de Valores	0	0
Valorización de títulos de deuda	0	0
Valorización de bienes raíces	0	0
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	0	0
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	0	0
Otras inversiones y operaciones	(6.797.397)	(5.719.377)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	6.272.571	3.201.163
Valorización de acciones de sociedades anónimas	0	0
Valorización de cuotas de fondos de inversión	0	0
Valorización de cuotas de fondos mutuos	0	0
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	0	0
Dividendos devengados	0	0
Valorización de títulos de deuda	5.653.369	3.201.163
Intereses devengados de títulos de deuda	619.202	0
Valorización de bienes raíces	0	0
Arriendos devengados de bienes raíces	0	0
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	0	0
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	0	0
Otras inversiones y operaciones	0	0
GASTOS DEL EJERCICIO	(310.995)	(138.324)
Costos Financieros	0	0
Comisión de la sociedad administradora	(277.987)	(111.588)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.267)	(4.649)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(27.741)	(21.804)
Otros gastos	(312)	(283)
Diferencias de cambio	0	0
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	925.140	(1.104.316)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION
Estados Complementarios
por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(5.347.431)	(4.305.479)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.760.961	1.552.223
Pérdida no realizada de inversiones	(6.797.397)	(5.719.378)
Gastos del ejercicio	(310.995)	(138.324)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	0	0
DIVIDENDOS PROVISORIOS	(1.364.986)	0
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(4.305.479)	0
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA	0	0
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	0	0
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	0	0
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	0	0
Dividendos definitivos declarados	0	0
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA	(4.305.479)	0
Pérdida devengada acumulada inicial	(4.305.479)	0
Abono a pérdida devengada acumulada	0	0
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO	0	0
Por utilidad devengada en el ejercicio	0	0
Por pérdida devengada en el ejercicio	0	0
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(11.017.896)	(4.305.479)