

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de
2023

**TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT
FONDO DE INVERSION**

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

	Notas	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	5.202	3.976
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		5.202	3.976
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	23.795.728	23.343.519
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	21.041.343	20.115.704
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		44.837.071	43.459.223
TOTAL ACTIVO (+)		44.842.273	43.463.199

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

	Notas	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	32.533	27.034
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	283.969	263.195
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		316.502	290.229
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	10	22.419.202	23.137.218
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		22.419.202	23.137.218
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		36.143.022	36.143.022
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(16.107.270)	(3.472.362)
Resultado del ejercicio (+ ó -)		2.070.817	(12.634.908)
Dividendos provisorios (-)		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		22.106.569	20.035.752
TOTAL PASIVO (+)		44.842.273	43.463.199

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

	Notas	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	19	452.209	542.416
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	10	1.643.655	(235.237)
Otros (+ ó -)	38	-	92
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		2.095.864	307.271
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	39	(1.391)	(1.334)
Comisión de administración (-)	31	(16.434)	(15.794)
Honorarios por custodia y administración (-)	34	(7.205)	(7.188)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(17)	(17)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(25.047)	(24.333)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		2.070.817	282.938
Costos financieros (-)		-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		2.070.817	282.938
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		2.070.817	282.938
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)		2.070.817	282.938

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los ejercicios entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

	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\$
31 de Marzo de 2024										
Saldo inicio (+ ó -)	36.143.022	-	-	-	-	-	(3.472.362)	(12.634.908)	-	20.035.752
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(12.634.908)	12.634.908	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	36.143.022	-	-	-	-	-	(16.107.270)	-	-	20.035.752
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	2.070.817	-	2.070.817
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	36.143.022	-	-	-	-	-	(16.107.270)	2.070.817	-	22.106.569
31 de Marzo de 2023										
Saldo inicio (+ ó -)	37.699.382	-	-	-	-	-	-	(3.472.362)	-	34.227.020
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(3.472.362)	3.472.362	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	37.699.382	-	-	-	-	-	(3.472.362)	-	-	34.227.020
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(462.480)	(462.480)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	282.938	-	282.938
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	37.699.382	-	-	-	-	-	(3.472.362)	282.938	(462.480)	34.047.478

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

	Notas	31/03/2024 M\$	31/03/2023 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	93
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(22.774)	(16.154)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(22.774)	(16.061)
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (+ Ó -)		-	-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		-	(462.480)
Otros (+ ó -)		24.000	470.000
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		24.000	7.520
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		1.226	(8.541)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		3.976	41.692
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	5.202	33.151

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

ÍNDICE

(1)	Información general.....	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos.....	14
(3)	Cambios Contables.....	25
(4)	Políticas de inversión del Fondo.....	26
(5)	Administración de riesgos del Fondo.....	27
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	33
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	33
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	33
(9)	Activos financieros a costo amortizado.....	34
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación.....	37
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación.....	38
(11)	Propiedades de inversión.....	39
(12)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones.....	39
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	39
(14)	Préstamos.....	39
(15)	Otros pasivos financieros.....	39
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.....	40
(17)	Ingresos anticipados.....	40
(18)	Otros activos y otros pasivos.....	40
(19)	Intereses y reajustes.....	41
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	41
(21)	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	41
(22)	Cuotas Emitidas.....	42
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	43
(24)	Rentabilidad del Fondo.....	44
(25)	Valor económico de la cuota.....	44
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.....	44
(27)	Excesos de inversión.....	44
(28)	Gravámenes y prohibiciones.....	44
(29)	Otras garantías.....	44
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	44
(31)	Partes relacionadas.....	45
(32)	Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo.....	47
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	47
(34)	Honorarios por custodia y administración.....	47
(35)	Otros gastos de operación.....	48
(36)	Información estadística.....	49
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	50
(38)	Otros Ingresos.....	51
(39)	Remuneración del comité de vigilancia.....	51
(40)	Sanciones.....	51
(41)	Hechos relevantes.....	52
(42)	Hechos posteriores.....	52
(43)	Información por segmento.....	52

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 31 de julio de 2017 fue depositado el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

Con fecha 8 de noviembre de 2017, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) Se modificó el nombre del Fondo quedando de la siguiente forma: “Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión”.
- 2) Se modificó la sección II. Uno. Objeto del Fondo, por lo siguiente: “El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno, en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium, ubicado en Avenida Costanera Sur Río Mapocho número dos mil setecientos diez, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.”
- 3) Se modificó la sección II. Dos. 2.3, numeral /ii/, por lo siguiente: “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.”
- 4) Se modificó la sección II. Dos. 2.4, numeral /iii/, por lo siguiente: “Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(1) Información general, continuación

- 5) Se modificó la sección II. Tres. 3.1, por lo siguiente: “El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:
/i/ Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora y/o deudora (a) cuente con Estados Financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Superintendencia; y (b) invierta principalmente en los inmuebles referidos en el número UNO: Hasta un 100% del activo del Fondo.
/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: Hasta un 100% del activo del Fondo.
/iii/ 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: Hasta un 10% del activo del Fondo.
/iv/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas: Hasta un 10% del activo del Fondo.
/v/ 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: Hasta un 10% del activo del Fondo.
/vi/ Caja y bancos: Hasta el 2% del activo del Fondo.”
- 6) Se modificó la sección II. Tres. 3.2, numeral /v/, por lo siguiente: “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: Hasta un 100% del activo del Fondo.”
- 7) Se modificó la sección II. Tres. 3.4, primer párrafo, por lo siguiente: “Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en el numeral 3.2 precedente, que se deban a causas imputables a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso de que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos que indique la Superintendencia y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso, y en todo caso según lo dispuesto por el Título V de la Norma de Carácter General N° 376.”
- 8) Se modificó la sección II. Tres. 3.5, eliminando el segundo párrafo, quedando de la siguiente forma: “La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(1) Información general, continuación

- 9) Se modificó la sección III. Política de Liquidez, primer párrafo, quedando de la siguiente forma: “El Fondo tendrá como política que la suma de los 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, representen a lo menos un 1% del activo del Fondo. La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión, pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros. Se entenderá que tienen el carácter de instrumentos de alta liquidez, además de las cantidades que se mantengan en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año, y cuotas de fondos mutuos nacionales de aquéllos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de deuda.”
- 10) Se modificó la sección VI. Uno. quedando de la siguiente forma: “Existirá una única serie de cuotas, que no tendrá requisitos de ingreso y cuyo valor cuota inicial es de una Unidad de Fomento.”
- 11) Se modificó la sección VI. Dos. 2.1. primer párrafo, quedando de la siguiente forma: “La Administradora cobrará una remuneración Fija Mensual de hasta un doceavo del 0,476% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas.”
- 12) Se modificó la sección VI. Dos. 2.2., quedando de la siguiente forma: “Adicionalmente, la Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas. Previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante “TIR”) efectiva del Fondo, medida en UF. Si dicha TIR supera el 6,5%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 17,85% (IVA incluido) del monto que supere dicha TIR. En caso que se acuerde sustituir a Toesca S.A. Administradora General de Fondos en su calidad de administrador del Fondo; la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración variable, el monto que resulte del cálculo de la misma a la fecha del acuerdo respectivo, determinada conforme a lo indicado precedentemente, y considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora, quienes deberán considerar, además del valor de los activos y eventuales pasivos, los costos estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”) 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. 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.”

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(1) Información general, continuación

- 13) Se modificó la sección VI. Tres. 3.1., numeral /vii/, quedando de la siguiente forma: “Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas en bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas. Asimismo, gastos y honorarios relativos al depósito de este reglamento interno y sus modificaciones en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos. Asimismo, todo gasto derivado de la contratación de un Market Maker de las Cuotas del Fondo.”
- 14) Se modificó la sección VIII. Dos. 2.2., quedando de la siguiente forma: “El Comité de Vigilancia solo tendrá las facultades, funciones y obligaciones establecidas en la Ley, el Reglamento de la Ley y en la normativa aplicable de la Superintendencia, sin que deba desarrollar ninguna otra actividad.”
- 15) Se modificó la sección IX. Dos., quedando de la siguiente forma: “El Fondo tendrá una duración hasta el día 30 de julio de 2032, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto por el número UNO precedente.”
- 16) Se modificó la sección IX. Ocho., segundo párrafo, quedando de la siguiente forma: “Toda indemnización que perciba la Administradora de conformidad a lo señalado en el párrafo anterior, deberá ser enterada al Fondo, mediante su depósito o transferencia a alguna de las cuentas corrientes bancarias de este. Con todo si la indemnización se percibiere por la Administradora luego de iniciada la liquidación del Fondo, ella será traspasada a los Partícipes, a prorrata de la cantidad de Cuotas que tuvieren, mediante cheque o transferencia electrónica. Todo lo anterior, dentro del plazo de 10 días contados desde que la Administradora haya percibido el pago de dicha indemnización.”
- 17) Se modificó la sección X. Dos. 2.2, numeral /iv/, quedando de la siguiente forma: “El Partícipe con derecho a retiro que decida ejercerlo, deberá comunicar esta circunstancia a la Administradora dentro del plazo máximo de cinco treinta días hábiles siguientes a la publicación referida en el número (iii) anterior, mediante el envío de una comunicación escrita a la atención del Gerente General. Dicha comunicación escrita deberá ser enviada por correo certificado o entregada físicamente en las oficinas de la Administradora dentro del plazo indicado”.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(1) Información general, continuación

Con fecha 10 de mayo de 2018, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a los dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) Se modificó la sección VII. Aporte, rescate y valorización de cuotas. Cinco. Contabilidad del Fondo. 5.2., reemplazando el cálculo mensual del valor contable del Fondo, por un cálculo trimestral.
- 2) Se modificó la sección VIII. Normas de gobierno corporativo. Dos. Comité de Vigilancia., disminuyendo el número de integrantes del Comité de Vigilancia, desde 5 a 3.
- 3) Se modificó la sección IX. Otra información relevante. Diez. Publicaciones., reemplazando el diario “El Pulso” por “El Mostrador” como el diario en el que se harán las publicaciones.

Con fecha 14 de agosto de 2020, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a los dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. Esta modificación incluye lo siguiente:

- 1) Se acordó modificar el Título IV del reglamento interno del Fondo referido a la política de endeudamiento, a fin de permitir que el Fondo obtenga endeudamiento de las sociedades en las cuales invierte hasta un límite máximo del 50% de su patrimonio;
- 2) Se acordó modificar el primer párrafo del numeral 2.1 del número Dos del Título VI del reglamento interno, incorporándose una precisión que indica que las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Mensual que corresponde a la Administradora, serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo;
- 3) Se eliminó la disposición transitoria por haber perdido vigencia y actualidad.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 30 de mayo de 2024.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos

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

2.1 Base de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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, 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 noviembre de 2017 Toesca Rentas Inmobiliarias PT adquirió el 100,00% de Inmobiliaria Centro de Convenciones Spa, y con fecha 23 de noviembre de 2017 el Fondo adquirió el 99,99% de Torre A S.A. 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 PT cubren lo siguiente:

- Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.
- Estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, fueron preparados entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023.

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 PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.5 Nuevos pronunciables contables

2.5.1 Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el ejercicio 2023 y 2024

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducían en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los Estados Financieros.</p>	<p>Mayo de 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>
<p><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Práctica de IFRS declaración 2</p> <p>Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de Estados Financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</p>	<p>Febrero 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada</p>
<p><u>Modificación a NIC 12</u></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p>	<p>Mayo 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada</p>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.5.1 Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el ejercicio 2023 y 2024 (continuación)

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de Fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros"</u> sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p>	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos"</u> sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los Estados Financieros.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sustentabilidad.</u></p> <p><u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u></p> <p>Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.</p>	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

La administración del Fondo estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros en el período de su primera aplicación.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) **Resumen de criterios contables significativos, continuación** 2.6 **Activos y pasivos financieros**

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(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 PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.3 Estimación de valor razonable, continuación

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

2.7 Inversiones en asociadas

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

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada. Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas. Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones en Asociadas, continuación

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

2.8 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

El Fondo debe cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo I.2 del Oficio Circular N°657 del 2011, el cual define que las inversiones en sociedades sobre las cuales no se posea control ni influencia significativa, deberán ser valorizadas y clasificadas al valor razonable, de acuerdo con las instrucciones contenidas en NIC 39 y NIIF 9. En tal caso, se deberá cumplir con los requisitos de información exigidos en dicho oficio circular.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 Deterioro de valor de activos financieros y activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

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

2.11.2 Activos no financieros

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

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

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

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

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

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

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

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.15 Tributación

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

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

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

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.19 Dividendos por pagar

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

(3) Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2024, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos Estados Financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(4) Políticas de inversión del Fondo

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

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en la sección TRES del Reglamento Interno:

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

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

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 10% del activo total del Fondo, y sujetos a los límites específicos establecidos en la sección TRES del Reglamento Interno:

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

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

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

/iv/ Caja y bancos.

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades cuyo objeto se refiera directa o indirectamente en la Torre A, el Centro de Convenciones, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus Estados Financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión. No se requerirá que los instrumentos o emisores cuenten con clasificación de riesgo para que el Fondo pueda invertir en ellos. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del Fondo

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

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

a) Gestión de Riesgo Financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente. El Fondo está expuesto a tres tipos de riesgos financieros; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación:

i. Riesgos de mercado

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.

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.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

i. Riesgos de mercado, continuación

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de los eventuales efectos que una fluctuación en las tasas de interés podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros. Para mitigar este riesgo, el Fondo procura mantener deudas de largo plazo y a tasa fija sobre la UF. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene deuda en sus Estados Financieros.

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.

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación en sociedades subsidiarias	Pesos	21.041.343	20.115.704

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

a) Gestión de Riesgo Financiero, continuación

i. Riesgos de mercado (continuación)

ii. Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los Vehículos de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). A esta fecha, el principal arrendatario, con un 70% de los ingresos por arriendo consolidados del Fondo, es Scotiabank Chile, el cual cuenta con una clasificación de riesgo local de AAA otorgada por ICR y Fitch. Las clasificaciones incorporan que Scotiabank Chile es una filial de importancia estratégica para su matriz en Canadá, The Bank of Nova Scotia, la que a su vez cuenta con una clasificación de Aa2 (AA) en Moody's, AA- en Fitch y A+ en S&P, en línea con el rating de Canadá (AAA) y la fortaleza de su mercado financiero. Por otra parte, en forma directa y de acuerdo a lo que indica su Reglamento Interno, el Fondo mantiene dentro de sus activos financieros pagarés con sus respectivas sociedades subsidiarias, de acuerdo a Nota 10. La sociedad mantiene préstamos entregados a sus sociedades subsidiaria Torre A e Inmobiliaria Boulevard SpA, respaldadas por pagarés por M\$ 23.795.728.

Máxima exposición al riesgo de crédito

Ítem	Moneda	31/03/2024 M\$	% Total de Activos	31/12/2023 M\$	% Total de Activos
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	23.795.728	53,07	23.343.519	53,71

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 1% sobre el total de activos del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(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 Marzo de 2024

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	21.041.343	21.041.343
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	5.202	-	-	-	-	5.202
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	23.795.728	23.795.728
TOTAL	5.202	-	-	-	44.837.071	44.842.273
% del total de activos financieros	0,01	-	-	-	99,99	100,00

31 de Diciembre de
2023

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	20.115.704	20.115.704
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	3.976	-	-	-	-	3.976
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	23.343.519	23.343.519
TOTAL	3.976	-	-	-	43.459.223	43.463.199
% del total de activos financieros	0,01	-	-	-	99,99	100,00

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(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 Marzo de 2024

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	32.533	-	-	-	-	32.533
Otros documentos y cuentas por pagar	283.969	-	-	-	-	283.969
Otros pasivos	-	-	-	-	22.419.202	22.419.202
TOTAL	316.502	-	-	-	22.419.202	22.735.704
% del total de pasivos financieros	1,39	-	-	-	98,61	100,00

31 de Diciembre de 2023

Item	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	27.034	-	-	-	-	27.034
Otros documentos y cuentas por pagar	263.195	-	-	-	-	263.195
Otros pasivos	-	-	-	-	23.137.218	23.137.218
TOTAL	290.229	-	-	-	23.137.218	23.427.447
% del total de pasivos financieros	1,24	-	-	-	98,76	100,00

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

b) Gestión de Riesgo de Capital

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

c) Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

d) Riesgos Operacionales

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad son administradas manteniendo sus activos y pasivos a valores razonables.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado, correspondiendo a:

- Medición de valor razonable (nota 5.c).
- Moneda funcional (nota 2.4).

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(9) Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Títulos de renta variable

Item	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-

Títulos de deuda

Item	31/03/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	23.795.728	23.343.519
Total activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	23.795.728	23.343.519

Cabe destacar que los Otros títulos de deuda presentados en la cartera de activos, corresponden a pagarés suscritos por las empresas subsidiarias Torre A e Inmobiliaria Boulevard SpA a la orden del Fondo.

(b) Efecto en resultados

	31/03/2024 M\$	31/03/2023 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	-	-
Resultados no realizados	452.209	542.416
Total (pérdidas) / ganancias	452.209	542.416
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	452.209	542.416

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) Composición de la cartera

	31/03/2024				31/12/2023			
	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	23.795.728	-	23.795.728	53,0654%	23.343.519	-	23.343.519	53,7087%
Subtotal	23.795.728	-	23.795.728	53,0654%	23.343.519	-	23.343.519	53,7087%
Totales	23.795.728	-	23.795.728	53,0654%	23.343.519	-	23.343.519	53,7087%

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(9) Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	M\$	M\$
Movimiento de los activos a costo amortizado		
Saldo inicial al 01 de enero	23.343.519	22.353.043
Intereses y reajustes	452.209	2.115.476
Aumento (disminución)	-	(1.006.944)
Compras	-	-
Intereses percibidos	-	(118.056)
Total (pérdidas) / ganancias	<u>23.795.728</u>	<u>23.343.519</u>

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Toesca Rentas Inmobiliarias PT 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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo posee las siguientes inversiones valorizadas por el método de participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31/03/2024		Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Derecho a Votos	%										
RUT	Sociedad	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	1.246.376	112.731.205	113.977.581	94.100	92.842.138	92.936.238	21.041.343	1.871.959	(946.320)	925.639
76.432.335-1	Torre A.S.A.														
RUT	Sociedad	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	283.811	34.405.587	34.689.398	144.412	56.964.188	57.108.600	(22.419.202)	1.617.195	(899.179)	718.016
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA														

31/12/2023		Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Derecho a Votos	%										
RUT	Sociedad	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	481.224	111.229.671	111.710.895	29.592	91.565.599	91.595.191	20.115.704	9.795.988	(19.478.046)	(9.682.058)
76.432.335-1	Torre A.S.A.														
RUT	Sociedad	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	153.502	33.152.881	33.306.383	106.734	56.336.867	56.443.601	(23.137.218)	1.093.722	(6.068.800)	(4.975.078)
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA														

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

(b) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31/03/2024		Saldo inicial	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad							
76.432.335-1	Torre A S.A.	20.115.704	925.639	-	-	-	-	21.041.343
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA (*)	(23.137.218)	718.016	-	-	-	-	(22.419.202)
	Totales	(3.021.514)	1.643.655	-	-	-	-	(1.377.859)

*Para esta subsidiaria, Inmobiliaria Boulevard PT SpA, al ser negativo el saldo, la inversión se presenta en el rubro otros pasivos no corrientes.

31/12/2022		Saldo inicial	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Otros Movimientos	Saldo de cierre
RUT	Sociedad							
76.432.335-1	Torre A S.A.	29.797.762	(9.682.058)	-	-	-	-	20.115.704
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA (*)	(18.162.140)	(4.975.078)	-	-	-	-	(23.137.218)
	Totales	11.635.622	(14.657.136)	-	-	-	-	(3.021.514)

*Para esta subsidiaria, Inmobiliaria Boulevard PT SpA, al ser negativo el saldo, la inversión se presenta en el rubro otros pasivos no corrientes.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar por operaciones.

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente:

	31/03/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Provisión Comité Vigilancia	6.236	5.950
Provisión Auditoria	889	4.175
Provisión Servicios DCV	705	351
Provisión Valorizadores	1.326	1.918
Servicios de B.O.	1.413	1.401
Cuentas por Pagar a Torre A	208.400	189.400
Cuentas por Pagar a Inmobiliaria Boulevard	65.000	60.000
Total	283.969	263.195

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y otros pasivos

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(19) Intereses y reajustes

La composición de estos rubros es la siguiente:

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
Intereses Devengados	300.926	298.321
Reajustes Devengados	151.283	244.095
Total	452.209	542.416

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de este rubro es la siguiente:

	31/03/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	5.202	3.976
Total	5.202	3.976

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(22) Cuotas Emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Marzo de 2024 tienen un valor cuota de \$ 13.489,6365 para la Serie UNICA. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2023 tienen un valor cuota de \$ 12.216,9224 para la Serie UNICA. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

31 de Marzo de 2024

Serie UNICA

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
16 de Noviembre de 2017	-	-	1.640.000	1.640.000
TOTAL	-	-	1.640.000	1.640.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

31 de Marzo de 2024**Serie UNICA**

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000

31 de Diciembre de 2023**Serie UNICA**

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.640.000	1.640.000	1.640.000

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los repartos son los siguientes:

31 de Diciembre de 2023

Serie UNICA

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
24 de Marzo de 2023	282,00	462.480	Definitivo
27 de Abril de 2023	207,40	340.136	Definitivo
28 de Julio de 2023	215,50	353.420	Definitivo
31 de Octubre de 2023	244,10	400.324	Definitivo

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(24) Rentabilidad del Fondo Serie Única

Serie UNICA

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	10,4176	(35,0231)	(43,8809)
Real	9,5909	(39,2902)	(60,7929)
Nominal Ajustada por Dividendos	10,4176	(31,8103)	(37,3373)

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los períodos respectivos. La Rentabilidad ajustada por dividendos incluye el factor de ajuste por las distribuciones realizadas de acuerdo a lo expuesto en Nota 23.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo contrató los servicios del perito BDO Consultores, quien realizó una valorización económica de la cuota del Fondo, determinando un valor de \$ 21.644.

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otras garantías comprometidas.

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

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

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(31) Partes relacionadas (continuación)

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

	31/03/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración por Pagar AGF	32.533	27.034
Total	32.533	27.034

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
Remuneración de Administración AGF	16.434	15.794
Total	16.434	15.794

(b) Tenencia de cuotas por la administradora:

Toesca S.A. Administradora General de Fondos mantiene 1.861 cuotas del Fondo al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

(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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(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 marzo de 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Liberty Seguros	Banco de Chile	10.000	10-01-2024	10-01-2025

31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	AVLA Seguros de Crédito y Garantía	Banco de Chile	12.290	10-01-2023	10-01-2024

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la composición de los honorarios por custodia y administración es la siguiente:

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
Servicios de Administración	4.433	4.261
Servicios de Valorización	603	578
Servicios de Auditoría	1.113	1.334
Servicios de Custodia	1.056	1.015
Total	7.205	7.188

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(35) Otros gastos de operación

Al 31 de marzo de 2024 y de 2023, la composición de los otros gastos de operación es la siguiente:

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
Comisiones Bancarias	17	17
Total	17	17

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Notas a los Estados Financieros
 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de Marzo de 2024

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2024	12.216,9224	12.216,9224	20.035.752	10
29-02-2024	12.216,9224	12.216,9224	20.035.752	10
31-03-2024	13.489,6365	13.489,6365	22.106.569	10

31 de Diciembre de 2023

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31-01-2023	20.870,1348	20.870,1348	34.227.020	10
28-02-2023	20.870,1348	20.870,1348	34.227.020	10
31-03-2023	20.760,6580	20.760,6580	34.047.478	10
30-04-2023	20.760,6580	20.760,6580	34.047.478	10
31-05-2023	20.760,6580	20.760,6580	34.047.478	10
30-06-2023	20.714,1850	20.714,1850	33.971.263	10
31-07-2023	20.714,1850	20.714,1850	33.971.263	10
31-08-2023	20.714,1850	20.714,1850	33.971.263	10
30-09-2023	20.764,4697	20.764,4697	34.053.728	10
31-10-2023	20.764,4697	20.764,4697	34.053.728	10
30-11-2023	20.764,4697	20.764,4697	34.053.728	10
31-12-2023	12.216,9224	12.216,9224	20.035.752	10

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2024, se presenta la siguiente información de asociadas.

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Derecho a Votos	%										
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	1.246.376	112.731.205	113.977.581	94.100	92.842.138	92.936.238	21.041.343	1.871.959	(946.320)	925.639
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	283.811	34.405.587	34.689.398	144.412	56.964.188	57.108.600	(22.419.202)	1.617.195	(895.179)	718.016

Al 31 de diciembre de 2023, se presenta la siguiente información de asociadas.

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Derecho a Votos	%										
76.432.335-1	Torre A.S.A.	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	481.224	111.229.671	111.710.895	29.592	91.565.599	91.595.191	20.115.704	9.795.988	(19.478.046)	(9.682.058)
76.807.694-4	Inmobiliaria Boulevard SpA	Pesos	Chile	100,00%	100,00%	153.502	33.152.881	33.306.383	106.734	56.336.867	56.443.601	(23.137.218)	1.093.722	(6.068.800)	(4.975.078)

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, no existen gravámenes o prohibiciones que informar.

(c) Juicios y contingencias

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, no existen juicios ni contingencias que informar.

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el Fondo presenta Otros Ingresos de acuerdo al siguiente detalle:

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
Utilidad por fluctuación cuotas de Fondos Mutuos Money Market	-	92
Total	-	92

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el Fondo presenta Gastos por Comité de Vigilancia de acuerdo al siguiente detalle:

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
Remuneración Comité de Vigilancia	1.391	1.334
Total	1.391	1.334

(40) Sanciones

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen sanciones que informar.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(41) Hechos relevantes

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

(42) Hechos posteriores

Con fecha 23 de abril del 2024, el Fondo informó a la CMF una distribución de dividendos a sus aportantes por un monto de \$ 894.128.000.

Entre el 1 de abril de 2024 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados Complementarios

Al 31 de marzo de 2024

(A) Resumen de la cartera de inversiones

	Nacional	Extranjero	Total	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	23.795.728	-	23.795.728	53,0654
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	21.041.343	-	21.041.343	46,9230
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	44.837.071	-	44.837.071	99,9884

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

(B) Estados de resultado devengado y realizado

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	-	92
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-	-
Dividendos percibidos (+)	-	-
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	-	-
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-	-
Arriendo de bienes raíces (+)	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -)	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	-	92
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	-	(235.237)
Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)	-	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-	-
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	-	(235.237)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	2.095.864	542.416
Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)	-	-
Dividendos devengados (+)	-	-
Valorización de títulos de deuda (+)	452.209	542.416
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-	-
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	1.643.655	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(25.047)	(24.333)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(16.434)	(15.794)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(1.391)	(1.334)
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(7.205)	(7.188)
Otros gastos (-)	(17)	(17)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	2.070.817	282.938

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION
 Estados Complementarios
 por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

(C) Estados de utilidad para la distribución de dividendos

	31/03/2024	31/03/2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	(25.047)	(259.478)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	-	92
Pérdida no realizada de inversiones (-)	-	(235.237)
Gastos del ejercicio (-)	(25.047)	(24.333)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	-	(462.480)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	-	(10.661.675)
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	-	(10.661.675)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	-	(10.661.675)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)	(25.047)	(11.383.633)