

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II
FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre
de 2024

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales por Función

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

MUS\$: Cifras expresadas en miles de dólares

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Notas	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	12	3
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	15.749	13.336
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	18	10
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		15.779	13.349
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 (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	2.199	2.234
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		2.199	2.234
TOTAL ACTIVO (+)		17.978	15.583

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Notas	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	12	15	6
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	14	10
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	5	5
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		34	21
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		18.255	15.441
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		121	1
Resultado del ejercicio (+ ó -)		13	382
Dividendos provisorios (-)		(445)	(262)
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		17.944	15.562
TOTAL PASIVO (+)		17.978	15.583

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Resultado Integrales
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Notas	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes (+)	19	638	504	380	246
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	(598)	(439)	(391)	(232)
Otros (+ ó -)		-	-	-	-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		40	65	(11)	14
GASTOS					
Depreciaciones (-)		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	39	(2)	(1)	(1)	-
Comisión de administración (-)	31	(5)	(4)	(3)	(2)
Honorarios por custodia y administración (-)	35	(18)	(16)	(9)	(8)
Costos de transacción (-)		-	-	-	-
Otros gastos de operación (-)	40	(2)	(1)	(1)	(1)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(27)	(22)	(14)	(11)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		13	43	(25)	3
Costos financieros (-)		-	-	-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		13	43	(25)	3
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		13	43	(25)	3
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 -)		13	43	(25)	3

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

30 de Junio de 2025	Aportes MUS\$	Cobertura de Flujo de Caja MUS\$	Conversión MUS\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUS\$	Otras MUS\$	TOTAL OTRAS RESERVAS MUS\$	Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	TOTAL MUS\$
Saldo inicio (+ ó -)	15.441	-	-	-	-	-	1	382	(262)	15.562
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	120	(382)	262	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	15.441	-	-	-	-	-	121	-	-	15.562
Aportes (+)	2.814	-	-	-	-	-	-	-	-	2.814
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(445)	(445)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	13	-	13
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	18.255	-	-	-	-	-	121	13	(445)	17.944

30 de Junio de 2024	Aportes MUS\$	Cobertura de Flujo de Caja MUS\$	Conversión MUS\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUS\$	Otras MUS\$	TOTAL OTRAS RESERVAS MUS\$	Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	TOTAL MUS\$
Saldo inicio (+ ó -)	13.093	-	-	-	-	-	-	1	-	13.094
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	1	(1)	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	13.093	-	-	-	-	-	1	-	-	13.094
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(262)	(262)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	43	-	43
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	13.093	-	-	-	-	-	1	43	(262)	12.875

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Flujos de Efectivo
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Notas	30/06/2025 MUS\$	30/06/2024 MUS\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(2.816)	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		478	286
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 (-)		(26)	(26)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(2.364)	260
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 (+)		2.807	-
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		(437)	(262)
Otros (+ ó -)		3	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		2373	(262)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		9	(2)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		3	12
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	12	10

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

ÍNDICE

(1)	Información general.....	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	10
(3)	Cambios contables.....	22
(4)	Políticas de inversión del fondo	22
(5)	Administración de riesgos del fondo	24
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas	28
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	28
(8)	Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados Entregados en Garantía.....	28
(9)	Activos Financieros a Costo Amortizado.....	29
(10)	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.....	33
(11)	Propiedades de Inversión	35
(12)	Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones	35
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	35
(14)	Préstamos	35
(15)	Otros pasivos financieros.....	35
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	36
(17)	Ingresos anticipados	36
(18)	Otros activos y pasivos	36
(19)	Intereses y reajustes	36
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	37
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	37
(22)	Cuotas emitidas	38
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes	42
(24)	Rentabilidad del fondo.....	43
(25)	Valor económico de la cuota	43
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	43
(27)	Excesos de inversión	43
(28)	Gravámenes y prohibiciones.....	43
(29)	Otras garantías.....	43
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	43
(31)	Partes relacionadas.....	44
(32)	Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo	46
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros	46
(34)	Ingresos por dividendos.....	46
(35)	Honorarios por custodia y administración.....	46
(36)	Información estadística.....	47
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	49
(38)	Otros ingresos.....	50
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	50
(40)	Otros gastos de operación	50
(41)	Sanciones.....	50
(42)	Hechos relevantes	50
(43)	Hechos posteriores	51
(44)	Información por segmentos.....	51

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Avenida Net Lease US II, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Apoquindo N° 3885, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 30 de agosto de 2022 fue depositado el reglamento interno del fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tiene como objetivo invertir, a través de los instrumentos permitidos por este reglamento interno o autorizados por ley, y particularmente, a través de una o más sociedades o vehículos de inversión colectiva como fondos, en la adquisición de bienes raíces comerciales para la renta ubicados en los Estados Unidos de América y/o otras actividades relacionadas a la industria inmobiliaria tales como el arrendamiento, explotación, operación, mantención y administración de bienes raíces con fines comerciales para la renta, todo ello en los Estados Unidos de América.

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 25 de abril de 2023, 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 de 5 años contados desde la fecha del inicio de operaciones del fondo, pudiendo prorrogarse adicionalmente dicho plazo por hasta dos periodos de 1 año cada uno, dicho acuerdo deberá ser aprobado en comité de inversiones de la administradora o en la instancia en que está definida. En caso de prórrogas adicionales, éstas deberán ser aprobadas con el voto conforme de, a lo menos, la mayoría absoluta de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto por el Reglamento Interno.

Con fecha 13 de septiembre de 2022 se depositó texto refundido de reglamento interno que contiene las modificaciones acordadas por el directorio de la Administradora en sesión celebrada con fecha 13 de septiembre de 2022.

Las modificaciones son las siguientes:

- 1) Se corrige el nombre del Fondo en aquellos párrafos en que se omitió la frase “Net Lease”.
- 2) Se elimina, por inconsistencia, la frase “Estados o Bancos Centrales Extranjeros” en los literales /i/ y /ii/ del numeral 3.2 del número Tres del Título II del Reglamento Interno.
- 3) Se eliminan los numerales 1.5 y 1.6 del número Uno del Título VIII del Reglamento Interno relativos a la sustitución de la Administradora por cambio de control.
- 4) Se modifica el primer párrafo del número Dos del Título IX del Reglamento Interno aumentándose el quórum para acordar una prórroga adicional del plazo del Fondo a la mayoría absoluta de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo.
- 5) Se corrige, en el numeral 5.2 del número Cinco del Título IX del Reglamento Interno, el plazo para el reparto de dividendos estableciendo que dicho reparto debe efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual.
- 6) Se elimina la última frase del tercer párrafo del número Ocho del Título IX del Reglamento Interno, por inconsistencia.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 12 de septiembre de 2025.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 han sido preparados según las normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la CMF puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Además, los Estados Financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N°592 y complementarias basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren por lo siguiente:

Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades inmobiliarias sobre las cuales poseen control directo, no les será exigible la presentación de Estados Financieros consolidados requerida por la IFRS10. En este sentido, al fondo de inversión solamente se le requerirá la presentación de Estados Financieros individuales, preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posea sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

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 AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024
- Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo entre el 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.4 Moneda funcional o de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en dólares de los Estados Unidos de América. La Administración considera el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación no tienen una moneda funcional diferente a la moneda de presentación del Fondo. Independiente de lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno, dentro de las monedas que podrá mantener el fondo se incluye además a los pesos chilenos y a la Unidad de Fomento. Toda la información presentada en dólares de los Estados Unidos de América ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$).

Toda la información presentada en dólares de los Estados Unidos de América ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$).

Moneda	Al 30/06/2025	Al 31/12/2024	Al 30/06/2024
Dólares	933,42	996,46	944,34
Unidad de fomento	39.267,07	38.416,69	37.571,86

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes

a. Nuevos pronunciamientos contables

i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024

b. Pronunciamientos contables aún no vigentes

ii. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 relativas a la clasificación y valoración de instrumentos financieros	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de estas normas y enmiendas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2. 5 Nuevos pronunciables contables vigentes y no vigentes

c. Pronunciamientos contables aún no vigentes

iii. Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes:

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF S1 , Requerimientos Generales para la Información Financiera Relaciona con la Sostenibilidad.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
NIIF S2 , Información a revelar relacionada con el clima.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

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.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.1 Clasificación

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 periodo en el cual surgen.

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

2.6.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

(3) Estimación de valor razonable

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(4) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

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

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

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

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

2.8 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por la IFRS 10, de acuerdo a lo establecido en Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizarán utilizando el método de la participación.

La inversión del fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill y 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 subsidiarias 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).

2.9 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.9 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa, continuación

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

2.10 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.

2.11 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 AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.12 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Los activos valorizados a Costo Amortizado corresponden a pagarés suscritos por sus filiales. Al conocer perfectamente el funcionamiento de las operaciones de las sociedades, efectuado el análisis, estimamos que no existe pérdida esperada por esos pagarés.

Al término del cierre de los estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

2.13 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Tributación

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

2.17 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, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de inversiones aprobadas.

2.18 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.

2.19 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

2.20 Dividendos por pagar

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

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.

(3) Cambios contables

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen cambios contables.

(4) Políticas de inversión del fondo

Las inversiones del Fondo se realizarán en acciones, derechos sociales, intereses o participaciones, con o sin derecho a voto, y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades, asociaciones, fideicomisos (trust) o fondos de inversión extranjeros, que participen directa o indirectamente en (i) la adquisición de bienes raíces comerciales para la renta en los Estados Unidos de América y/o (ii) otras actividades relacionadas a la industria inmobiliaria, tales como el arrendamiento, explotación, operación y mantención de bienes raíces con fines comerciales, y otras actividades relacionadas con dichas industrias en Estados Unidos de América, según los límites que se establecen más adelante.

Las monedas que podrá mantener El Fondo son pesos y dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de largo plazo no obstante la duración del fondo definido en el Título IX, número DOS del reglamento interno.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados al giro indicado en el número UNO del Reglamento Interno, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los números DOS y TRES del Reglamento Interno. Por otra parte, el Fondo podrá invertir hasta el 5% restante en otros instrumentos, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.4 del reglamento interno.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(5) Políticas de inversión del fondo, continuación

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior pero sujeto a los límites específicos establecidos en la sección TRES del Reglamento Interno, sin perjuicio, de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 2%:

- Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora invierta principalmente en las actividades referidas en el número UNO del reglamento interno.
- Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de créditos cuyo deudor sea una sociedad ligada al objetivo de inversión del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 5% del activo total del Fondo, y sujetos a los límites específicos establecidos en la sección TRES del reglamento interno:

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

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 al giro indicado en el número UNO precedente, pudiendo establecer las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales de los estatutos de las mismas.

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 AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(5) Administración de riesgos del fondo

La gestión de riesgos de TOESCA AVENIDA NET LEASE US II 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 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:

5.1 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.

5.1.1 Riesgos de mercado

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

La Administradora procurará adoptar los siguientes resguardos para los riesgos que a continuación se indican:

- i. El riesgo de construcción que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por la existencia de contratos a suma alzada con contrapartes de reconocido prestigio y que tengan los resguardos que comúnmente se incluyen en ese tipo de contratos;
- ii. El riesgo de demanda que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por tratarse de emisores que operen bajo contratos de concesión o en negocios regulados que representen un monopolio natural, o en negocios donde existe una demanda probada y observable, o que tengan contratos de suministro de largo plazo con contrapartes de reconocido prestigio;
- iii. El riesgo de operación que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por contratos de operación y mantenimiento con contrapartes de reconocido prestigio, o por administraciones propias en activos de operación simple. El fondo no podrá tomar posiciones controladoras en sociedades cuya operación sea compleja por tratarse de proyectos de gran envergadura o en proceso de construcción y desarrollo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

- iv. El riesgo de financiamiento que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá ser mitigado por contratos de financiamiento en período de construcción ya cerrados;
- v. El riesgo de costos de mantención que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por procurar que los activos de tales emisores tengan bajo costo de mantención, o por estudios detallados realizados por profesionales de reconocido prestigio con la proyección del costo de mantención de tales activos bajo distintos escenarios;
- vi. El riesgo societario o de gobierno corporativo que afecte la inversión del Fondo (o de los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo en acciones que representen participaciones no controladoras en el respectivo emisor, deberá estar mitigado por un pacto de accionistas que regule al menos las siguientes materias: control de conflictos de interés, gobierno corporativo, y transferencias de acciones.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

5.1.2 Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

En las sociedades en que participa el Fondo, se realizan parte importante de los aportes a través de deuda (pagarés). Al conocer perfectamente el funcionamiento de las operaciones de la sociedad, efectuado el análisis, estimamos que no existe pérdida esperada por esos pagarés.

Una forma importante de mantener este riesgo acotado es la elección de la contraparte, el Fondo cuenta con un comité de inversiones que realiza los análisis respectivos en las sociedades en donde invertirá el Fondo, además se toman resguardos en los contratos en caso de incumplimiento.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

Ítem	Moneda	30/06/2025 MUS\$	% Total de Activos	31/12/2024 MUS\$	% Total de Activos
Activos financieros a costo amortizado	Dólares	15.749	87,60	13.336	85,58
Inversiones valorizadas por el método de participación	Dólares	2.199	12,23	2.234	14,34

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la imposibilidad de cumplir sus obligaciones cuando llega su vencimiento. Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja, puesto que no tiene obligaciones de deuda, siendo sus obligaciones comerciales muy menores en relación con sus activos líquidos. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 0,5% sobre el total de activos del fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Adicionalmente, a través de las siguientes actividades se monitorea de manera trimestral el cumplimiento con los indicadores de liquidez definidos para el Fondo:

i) Monitoreo trimestral del índice de liquidez de los fondos, informando el resultado al Portfolio Manager y al Directorio.

ii) Además, se monitorean los compromisos a futuro y se proyecta que haya caja suficiente para pagar estos compromisos.

(iii) Riesgo de liquidez

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

30 de Junio de 2025

Item	De 0 a 89 días MUS\$	De 90 a 179 días MUS\$	De 180 a 269 días MUS\$	De 270 a 359 días MUS\$	De 360 y más días MUS\$	Total MUS\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	18	-	-	-	-	18
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	2.199	2.199
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	12	-	-	-	-	12
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	15.749	15.749
TOTAL	30	-	-	-	-	17.978
% del total de activos financieros	0,1669	-	-	-	99,8331	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

31 de Diciembre de 2024

Item	De 0 a 89 días MUS\$	De 90 a 179 días MUS\$	De 180 a 269 días MUS\$	De 270 a 359 días MUS\$	De 360 y más días MUS\$	Total MUS\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	10	-	-	-	-	10
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	2.234	2.234
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	3	-	-	-	-	3
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	13.336	13.336
TOTAL	13	-	-	-	15.570	15.583
% del total de activos financieros	0,0834	-	-	-	99,9166	100

Exigibilidad esperada de los pasivos mantenidos:

30 de Junio de 2025

Item	De 0 a 89 días MUS\$	De 90 a 179 días MUS\$	De 180 a 269 días MUS\$	De 270 a 359 días MUS\$	De 360 y más días MUS\$	Total MUS\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	5	-	-	-	-	5
Remuneraciones sociedad administradora	15	-	-	-	-	15
Otros documentos y cuentas por pagar	14	-	-	-	-	14
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	34	-	-	-	-	34
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

31 de Diciembre de 2024

Item	De 0 a 89 días MUS\$	De 90 a 179 días MUS\$	De 180 a 269 días MUS\$	De 270 a 359 días MUS\$	De 360 y más días MUS\$	Total MUS\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	6	-	-	-	-	6
Remuneraciones sociedad administradora	10	-	-	-	-	10
Otros documentos y cuentas por pagar	5	-	-	-	-	5
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	21	-	-	-	-	21
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

5.2 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.

5.3 Estimación del valor razonable

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

5.4 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.

(6) Juicios y estimaciones contables críticas

Al cierre de los presentes estados financieros, el fondo solo mantiene efectivo o efectivo equivalente dentro de su activo, por lo que no se aplican estimaciones contables basadas en técnicas de valoración o modelos propios.

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

(8) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados Entregados en Garantía

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados entregados en garantía.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el detalle del saldo es el siguiente:

a) Composición de la cartera corriente

Títulos de deuda

Item	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
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	15.749	13.336
Total activos financieros a costo amortizado	15.749	13.336

b) Efecto en resultados

	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado (incluyendo los designados al inicio)	-	-	-	-
Resultados realizados	-	-	-	-
Resultados no realizados	638	504	380	246
Total (pérdidas) / ganancias	638	504	380	246
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a costo amortizado	-	-	-	-
Total (pérdidas) / ganancias	638	504	380	246

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

c) Composición de la cartera

Títulos de renta variable

30 de Junio de 2025

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
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

30 de Junio de 2025

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
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	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	15.749	15.749	87,6015
Subtotal	-	15.749	15.749	87,6015

Inversiones No Registradas

30 de Junio de 2025

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Totales	-	15.749	15.749	87,6015

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)
C) Composición de la cartera

Títulos de renta variable

31 de Diciembre de 2024

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-
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

31 de Diciembre de 2024

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
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	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	13.336	-	13.336	85,5804
Subtotal	13.336	-	13.336	85,5804

Inversiones No Registradas

31 de Diciembre de 2024

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Totales	13.336	-	13.336	85,5804

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

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

Movimiento de los activos a costo amortizado	30/06/2025
	MUS\$
Saldo inicial	13.336
Intereses y reajustes	638
Pago de intereses	(478)
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Compras	2.253
Ventas	-
Saldo final al 30 de junio 2025	15.749

Movimiento de los activos a costo amortizado	31/12/2024
	MUS\$
Saldo inicial	10.781
Intereses y reajustes	1.043
Pago de intereses	(647)
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Compras	2.159
Ventas	-
Saldo final al 31 de diciembre 2024	13.336

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(10) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene los siguientes saldos en inversiones valorizadas por el método de la participación.

1. Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

a) Al 30 de junio de 2025

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%												
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	Dólares	Chile	42,56%		42,56%	2.558	37.832	40.390	1.803	33.420	35.223	5.167	77	(1.483)	(1.406)

b) Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Derecho a Votos	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				%												
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	Dólares	Chile	42,31%		42,31%	23	35.201	35.224	1.447	28.497	29.944	5.280	937	(2.400)	(1.463)

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(10) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

2. El movimiento del ejercicio terminados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

a) Al 30 de junio de 2025

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Dividendos	Saldo de cierre
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	2.234	(598)	-	-	563	-	-	2.199
		<u>2.234</u>	<u>(598)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.199</u>

b) Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Ajuste a Resultados Acumulados	Adiciones	Bajas	Dividendos	Saldo de cierre
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	2.314	(619)	-	-	539	-	-	2.234
		<u>2.314</u>	<u>(619)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>539</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.234</u>

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el fondo no presenta plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(11) Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

(12) Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee Cuentas y documentos por cobrar en operaciones, de acuerdo con el siguiente detalle:

	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	6	5
Transacciones por cobrar	12	5
Total	18	10

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee Cuentas y documentos por pagar en operaciones.

	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
Dividendos por Pagar	8	-
Rescates por Pagar	7	6
Total	15	6

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
Provisión Comité Vigilancia	1	1
Provisión Auditoria	2	2
Servicios de B.O.	2	2
Total	5	5

(17) Ingresos anticipados

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y pasivos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta los siguientes saldos en Otros documentos y cuentas por cobrar.

	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
Intereses Devengados	638	504	380	246
Total	638	504	380	246

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	30/06/2025	31/12/2024
	MUS\$	MUS\$
Efectivo en Banco	12	3
Total	12	3

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el estado de flujo de efectivo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 30 de Junio de 2025 tienen un valor cuota de USD 0,9595 para la Serie A y USD 0,9582 para la Serie B. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2024 tienen un valor cuota de USD 0, 9795 para la Serie A y USD 0,9771 para la Serie B. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

30 de Junio de 2025

Serie A

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
25 de Abril de 2023	-	-	585.599	585.599
27 de Abril de 2023	-	-	981.495	981.495
28 de Abril de 2023	-	-	539.411	539.411
2 de Mayo de 2023	-	-	445.386	445.386
3 de Mayo de 2023	-	-	181.454	181.454
4 de Mayo de 2023	-	-	82.479	82.479
17 de Mayo de 2023	-	-	71.448	71.448
22 de Mayo de 2023	-	-	142.896	142.896
23 de Mayo de 2023	-	-	176.738	176.738
24 de Mayo de 2023	-	-	71.448	71.448
25 de Mayo de 2023	-	-	507.281	507.281
26 de Mayo de 2023	-	-	50.014	50.014
30 de Mayo de 2023	-	-	142.896	142.896
31 de Mayo de 2023	-	-	814.508	814.508
1 de Junio de 2023	-	-	124.320	124.320
2 de Junio de 2023	-	-	157.186	157.186
6 de Junio de 2023	-	-	92.882	92.882
7 de Junio de 2023	-	-	21.434	21.434
20 de Julio de 2023	-	-	14.267	14.267
25 de Julio de 2023	-	-	406.600	406.600
26 de Julio de 2023	-	-	211.860	211.860
27 de Julio de 2023	-	-	142.666	142.666
28 de Julio de 2023	-	-	182.836	182.836
31 de Julio de 2023	-	-	49.933	49.933
1 de Agosto de 2023	-	-	1.486.586	1.486.586
6 de Diciembre de 2023	-	-	369.330	369.330
12 de Diciembre de 2023	-	-	505.600	505.600
13 de Diciembre de 2023	-	-	433.008	433.008
15 de Diciembre de 2023	-	-	127.356	127.356
18 de Diciembre de 2023	-	-	1.107.991	1.107.991
19 de Diciembre de 2023	-	-	1.597.034	1.597.034

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(22) Cuotas emitidas (continuación)

20 de Diciembre de 2023	-	-	50.942	50.942
21 de Diciembre de 2023	-	-	152.826	152.826
25 de Octubre de 2024	-	-	271.905	271.905
28 de Octubre de 2024	-	-	100.972	100.972
29 de Octubre de 2024	-	-	649.111	649.111
30 de Octubre de 2024	-	-	173.096	173.096
4 de Noviembre de 2024	-	-	276.952	276.952
5 de Noviembre de 2024	-	-	757.294	757.294
6 de Noviembre de 2024	-	-	14.425	14.425
7 de Noviembre de 2024	-	-	144.247	144.247
8 de Noviembre de 2024	-	-	72.123	72.123
14 de Marzo de 2025	-	-	12.968	12.968
19 de Marzo de 2025	-	-	223.478	223.478
20 de Marzo de 2025	-	-	70.891	70.891
21 de Marzo de 2025	-	-	229.098	229.098
25 de Marzo de 2025	-	-	799.683	799.683
26 de Marzo de 2025	-	-	86.451	86.451
27 de Marzo de 2025	-	-	51.871	51.871
8 de Mayo de 2025	-	-	91.937	91.937
14 de Mayo de 2025	-	-	99.311	99.311
15 de Mayo de 2025	-	-	70.479	70.479
16 de Mayo de 2025	-	-	22.423	22.423
19 de Mayo de 2025	-	-	438.882	438.882
20 de Mayo de 2025	-	-	269.101	269.101
22 de Mayo de 2025	-	-	64.072	64.072
23 de Mayo de 2025	-	-	4.484	4.484
27 de Mayo de 2025	-	-	32.036	32.036
TOTAL	-	-	17.055.000	17.055.000

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(22) Cuotas emitidas (continuación)

30 de Junio de 2025

Serie B

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
25 de Abril de 2023	-	-	222.694	222.694
3 de Mayo de 2023	-	-	49.487	49.487
25 de Mayo de 2023	-	-	21.434	21.434
30 de Mayo de 2023	-	-	14.290	14.290
31 de Mayo de 2023	-	-	171.477	171.477
1 de Junio de 2023	-	-	28.579	28.579
28 de Julio de 2023	-	-	14.267	14.267
1 de Agosto de 2023	-	-	192.602	192.602
3 de Agosto de 2023	-	-	28.533	28.533
15 de Diciembre de 2023	-	-	25.471	25.471
18 de Diciembre de 2023	-	-	38.207	38.207
19 de Diciembre de 2023	-	-	356.595	356.595
5 de Noviembre de 2024	-	-	194.735	194.735
6 de Noviembre de 2024	-	-	14.425	14.425
7 de Noviembre de 2024	-	-	28.849	28.849
25 de Marzo de 2025	-	-	133.999	133.999
31 de Marzo de 2025	-	-	8.645	8.645
20 de Mayo de 2025	-	-	86.489	86.489
27 de Mayo de 2025	-	-	12.816	12.816
29 de Mayo de 2025	-	-	6.406	6.406
TOTAL	-	-	1.650.000	1.650.000

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(22) Cuotas emitidas (continuación)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30 de junio de 2025

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	14.487.835	14.487.835	14.487.835
Emisiones del Ejercicio	-	2.567.165	2.567.165	2.567.165
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	17.055.000	17.055.000	17.055.000

30 de junio de 2025

Serie B

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.401.645	1.401.645	1.401.645
Emisiones del Ejercicio	-	248.355	248.355	248.355
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.650.000	1.650.000	1.650.000

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	12.027.710	12.027.710	12.027.710
Emisiones del Ejercicio	-	2.460.125	2.460.125	2.460.125
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	14.487.835	14.487.835	14.487.835

31 de Diciembre de 2024

Serie B

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	1.163.636	1.163.636	1.163.636
Emisiones del Ejercicio	-	238.009	238.009	238.009
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	1.401.645	1.401.645	1.401.645

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los Beneficios Netos Percibidos del Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos Beneficios Netos Percibidos 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. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma.

30 de junio de 2025

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (US\$)	Monto total distribuido (MUS\$)	Tipo de Dividendo
29 de Enero de 2025	0,0135749	198	Provisorios
28 de abril de 2025	0,0134437	214	Provisorios

30 de junio de 2025

Serie B

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (US\$)	Monto total distribuido (MUS\$)	Tipo de Dividendo
29 de Enero de 2025	0,0109367	15	Provisorios
	0,0120478	18	Provisorios

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (US\$)	Monto total distribuido (MUS\$)	Tipo de Dividendo
7 de Febrero de 2024	0,0090182	109	Definitivo
29 de Abril de 2024	0,0109978	132	Definitivo

31 de Diciembre de 2024

Serie B

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (US\$)	Monto total distribuido (MUS\$)	Tipo de Dividendo
7 de Febrero de 2024	0,0079959	9	Definitivo
29 de Abril de 2024	0,0099011	12	Definitivo

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	(0,0204)	(0,0170)	(0,0430)
Serie B			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	(0,0193)	(0,0166)	(0,0437)

(25) Valor económico de la cuota

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta los siguientes saldos en Otros documentos y cuentas por cobrar.

(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otras garantías.

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 100 de la ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración de administración

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 a que se refiere el reglamento interno se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente reglamento interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente número será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

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

Remuneración Fija:

La Administradora cobrará una remuneración Fija Trimestral, cuyo monto diferirá según la Serie de Cuotas de que se trate, el que será determinado libremente por la Administradora dentro del rango autorizado por la siguiente tabla (informándose como se señala en el párrafo siguiente).

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

SERIE	REMUNERACIÓN FIJA ANUAL
A	No Contempla
B	Hasta 0,5950% IVA incluido 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 Trimestral serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(31) Partes relacionadas, continuación

(a) Remuneración de administración (continuación)

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las Cuotas del Fondo.

La Remuneración Fija Trimestral se devengará en forma mensual y se pagará trimestralmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

Pasivo por concepto de remuneración:

	30/06/2025 MUS\$	31/12/2024 MUS\$
Remuneración por Pagar AGF	14	10
Total	14	10

Gasto por concepto de remuneración:

	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
Remuneración de Administración AGF	5	4	3	2
Total	5	4	3	2

(b) Tenencia de cuotas de la Administradora:

Toesca S.A. Administradora General de Fondos, no mantiene cuotas del Fondo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2025.

(c) Transacciones con personas relacionadas:

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni participantes del mismo fondo, al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2025.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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:

Al 30 de junio de 2025

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	10.000	10.01.2025	10.01.2026

Al 31 de diciembre de 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10.01.2024	10.01.2025

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Ingresos por dividendos

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo no tiene ingresos por dividendos.

(35) Honorarios por custodia y administración

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el fondo mantiene honorarios por custodia y administración.

	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
Servicios de auditoría	2	2	1	1
Servicios de custodia	4	3	2	2
Servicios de Back Office	12	11	6	5
Total	18	16	9	8

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

30 de Junio de 2025

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
31-01-2025	0,9795	0,9795	14.192	28
28-02-2025	0,9795	0,9795	14.192	28
31-03-2025	0,9693	0,9693	15.472	28
30-04-2025	0,9693	0,9693	15.472	28
31-05-2025	0,9693	0,9693	15.472	28
30-06-2025	0,9595	0,9595	16.363	28

30 de Junio de 2025

Serie B

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
31-01-2025	0,9741	0,9741	1.370	6
28-02-2025	0,9741	0,9741	1.370	6
31-03-2025	0,9681	0,9681	1.495	6
30-04-2025	0,9681	0,9681	1.495	6
31-05-2025	0,9681	0,9681	1.495	6
30-06-2025	0,9582	0,9582	1.581	6

31 de Diciembre de 2024

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
31-01-2024	0,9926	0,9926	11.940	29
29-02-2024	0,9926	0,9926	11.940	29
31-03-2024	0,9868	0,9868	11.869	28
30-04-2024	0,9868	0,9868	11.869	28
31-05-2024	0,9868	0,9868	11.869	28
30-06-2024	0,9761	0,9761	11.741	28
31-07-2024	0,9761	0,9761	11.741	28
31-08-2024	0,9761	0,9761	11.741	28
30-09-2024	0,9658	0,9658	11.616	28
31-10-2024	0,9658	0,9658	11.616	28
30-11-2024	0,9658	0,9658	11.616	28
31-12-2024	0,9795	0,9795	14.192	28

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(36) Información estadística

31 de Diciembre de 2024

Serie B

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro	Valor Cuota Mercado	Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
31-01-2024	0,9918	0,9918	1.154	6
29-02-2024	0,9918	0,9918	1.154	6
31-03-2024	0,9854	0,9854	1.147	5
30-04-2024	0,9854	0,9854	1.147	5
31-05-2024	0,9854	0,9854	1.147	5
30-06-2024	0,9744	0,9744	1.134	5
31-07-2024	0,9744	0,9744	1.134	5
31-08-2024	0,9744	0,9744	1.134	5
30-09-2024	0,9646	0,9646	1.122	5
31-10-2024	0,9646	0,9646	1.122	5
30-11-2024	0,9646	0,9646	1.122	5
31-12-2024	0,9741	0,9741	1.370	6

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 30 de junio de 2025

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										
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	Dólares	Chile	42,56%	42,56%	2.558	37.832	40.390	1.803	33.420	35.223	5.167	77	(1.483)	(1.406)

Al 31 de diciembre de 2024

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										
99.999.998-0	Avenida Net Lease INC	Dólares	Chile	42,31%	42,31%	23	35.201	35.224	1.447	28.497	29.944	5.280	937	(2.400)	(1.463)

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene gravámenes y prohibiciones.

c) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene juicios ni contingencias.

d) Operaciones discontinuas

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(38) Otros ingresos

Al 30 de junio de 2025 y 2024 no existen otros ingresos.

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 30 de junio de 2025, el Fondo presenta remuneración correspondiente al comité de vigilancia por MUS\$2.

	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
Comité de Vigilancia	2	1	1	-
Total	2	1	1	-

(40) Otros gastos de operación

La composición de este rubro es la siguiente:

	01/01/2025 30/06/2025 MUS\$	01/01/2024 30/06/2024 MUS\$	01/04/2025 30/06/2025 MUS\$	01/04/2024 30/06/2024 MUS\$
Comisiones Bancarias	2	1	1	1
Total	2	1	1	1

(41) Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen sanciones que informar.

(42) Hechos relevantes

Para el cierre de los presentes estados financieros, no existen otros hechos relevantes que informar.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(43) Hechos posteriores

El 28 de julio de 2025, el directorio aprobó distribuir un dividendo provisorio con cargo a los Beneficios Netos Percibidos por Toesca Avenida Net Lease US II por la cantidad total de USD 268.888,16.-, equivalente a la cantidad de USD 0,0157659.- por cuota, considerando un total de 17.055.000 cuotas suscritas y pagadas de la serie A; por la cantidad total de USD 23.611,84.-, equivalente a la cantidad de USD 0,0143102 por cuota, considerando un total de 1.650.000 cuotas suscritas y pagadas de la Serie B.

Entre el 1 de julio de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo

(44) Información por segmentos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025

(a) Resumen de la cartera de inversiones

Resumen 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	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	15.749	15.749	87,6015
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	2.199	2.199	12,2316
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	-	17.948	17.948	99,8331

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025 y 2024

(b) Estados de resultado devengado y realizado

	30/06/2025 MUS\$	30/06/2024 MUS\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	478	286
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	27
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 (+)	478	259
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 -)	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	(598)	(439)
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 (-)	(598)	(439)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	160	218
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 (+)	160	218
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-	-
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(27)	(22)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(5)	(4)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(2)	(1)
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(18)	(16)
Otros gastos (-)	(2)	(1)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	13	43

TOESCA AVENIDA NET LEASE US II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros, continuación
al 30 de junio de 2025 y 2024

(c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	30/06/2025	30/06/2024
	MUS\$	MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	(147)	(175)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	478	286
Pérdida no realizada de inversiones (-)	(598)	(439)
Gastos del ejercicio (-)	(27)	(22)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	(445)	(262)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	(628)	(11)
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	(628)	(11)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	(628)	(11)
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 -)	(1.220)	(448)