

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales por Función

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

	Notas	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	15.880	2.709.927
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	33.888	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	514	514
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		50.282	2.710.441
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	24.012.466	21.171.050
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	14.624.755	10.643.239
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		38.637.221	31.814.289
TOTAL ACTIVO (+)		38.687.503	34.524.730

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

	Notas	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	21.054	3.453
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	7.543	7.597
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		28.597	11.050
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 (+)		26.897.411	26.897.411
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		7.616.269	1.369.498
Resultado del ejercicio (+ ó -)		4.850.226	7.301.771
Dividendos provisorios (-)		(705.000)	(1.055.000)
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		38.658.906	34.513.680
TOTAL PASIVO (+)		38.687.503	34.524.730

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados de Resultados Integrales
al 30 de junio de 2026 y 2025

	Notas	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
INGRESOS/ PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN					
Intereses y reajustes (+)	19	1.370.180	957.275	960.133	419.687
Ingresos por dividendos (+)	34	55.000	-	55.000	-
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 -)	7	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)	33	-	53.570	-	53.570
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	3.441.790	227.517	3.421.749	(189.576)
Otros (+ ó -)	38	25.222	2.215	1.683	4
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ ó -)		4.892.192	1.240.577	4.438.565	283.685
GASTOS					
Depreciaciones (-)		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	39	(1.520)	(1.581)	(773)	(852)
Comisión de administración (-)	31	(21.074)	(4.425)	(10.634)	(2.227)
Honorarios por custodia y administración (-)	35	(19.004)	(27.550)	(9.474)	(14.520)
Costos de transacción (-)		-	-	-	-
Otros gastos de operación (-)	40	(368)	(562)	(184)	(252)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(41.966)	(34.118)	(21.065)	(17.851)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ ó -)		4.850.226	1.206.459	4.417.500	265.834
Costos financieros (-)		-	(151.877)	-	(55.358)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ ó -)		4.850.226	1.054.582	4.417.500	210.476
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ ó -)		4.850.226	1.054.582	4.417.500	210.476
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 -)		4.850.226	1.054.582	4.417.500	210.476

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 30 de junio de 2026 y 2025

30 de Junio de 2026	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio (+ ó -)	26.897.411	-	-	-	-	-	1.369.498	7.301.771	(1.055.000)	34.513.680
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	6.246.771	(7.301.771)	1.055.000	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	26.897.411	-	-	-	-	-	7.616.269	-	-	34.513.680
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(705.000)	(705.000)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	4.850.226	-	4.850.226
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	26.897.411	-	-	-	-	-	7.616.269	4.850.226	(705.000)	38.658.906

30 de Junio de 2025	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	TOTAL OTRAS RESERVAS M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	TOTAL M\$
Saldo inicio (+ ó -)	17.566.024	-	-	-	-	-	(198.659)	1.818.107	(249.950)	18.935.522
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	1.568.157	(1.818.107)	249.950	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	17.566.024	-	-	-	-	-	1.369.498	-	-	18.935.522
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(450.000)	(450.000)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	1.054.582	-	1.054.582
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	17.566.024	-	-	-	-	-	1.369.498	1.054.582	(450.000)	19.540.104

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estado de Flujos de Efectivo
al 30 de junio de 2026 y 2025

	Notas	30/06/2026 M\$	30/06/2025 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(2.698.634)	(80.000)
Venta de activos financieros (+)		652.864	2.700.000
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		26.167	614.837
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		55.000	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(24.444)	(88.071)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		(1.989.047)	3.146.766
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 (+)		-	2.695.988
Pago de préstamos (-)		-	(6.216.106)
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		(705.000)	(450.000)
Otros (+ ó -)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		(705.000)	(3.970.118)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		(2.694.047)	(823.352)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	21	2.709.927	877.878
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	21	15.880	54.526

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

ÍNDICE

(1)	Información general	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	11
(3)	Cambios contables	22
(4)	Políticas de inversión del fondo	22
(5)	Administración de riesgos del fondo	24
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas	30
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	30
(8)	Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados Entregados en Garantía	30
(9)	Activos Financieros a Costo Amortizado	31
(10)	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	35
(11)	Propiedades de Inversión	37
(12)	Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones	37
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
(14)	Préstamos	37
(15)	Otros pasivos financieros	37
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	38
(17)	Ingresos anticipados	38
(18)	Otros activos y pasivos	38
(19)	Intereses y reajustes	38
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	39
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	39
(22)	Cuotas emitidas	40
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes	43
(24)	Rentabilidad del fondo	45
(25)	Valor económico de la cuota	45
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	46
(27)	Excesos de inversión	46
(28)	Gravámenes y prohibiciones	46
(29)	Otras garantías	46
(30)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	46
(31)	Partes relacionadas	47
(32)	Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo	49
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros	49
(34)	Ingresos por dividendos	49
(35)	Honorarios por custodia y administración	50
(36)	Información estadística	50
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	53
(38)	Otros ingresos	54
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	54
(40)	Otros gastos de operación	54
(41)	Sanciones	55
(42)	Hechos relevantes	55
(43)	Hechos posteriores	55
(44)	Información por segmentos	55

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(1) Información general

El Fondo de Inversión Toesca Avenida Net Lease Chile II Fondo de Inversión, 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 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.

El Fondo tiene por objeto la inversión directa o indirecta de sus recursos en sociedades chilenas cuyo objeto sea ser propietarias, adquirir y arrendar bienes raíces comerciales e industriales en Chile.

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 17 de Agosto 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 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, en adelante la “Ley”, su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el “Reglamento de la Ley” y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante, la “Comisión”.

Con fecha 4 de abril de 2023, se depositó el reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El texto refundido contiene las modificaciones al reglamento interno acordadas en sesión de directorio celebrada con fecha 31 de marzo de 2023 todas las cuales se detallan a continuación:

- 1) En el numeral 2.3.4 del número 2.3 del Título II del Reglamento Interno, se disminuye de 60 a 30 días el plazo para regularizar los excesos de inversión que se deban a causas imputables a la Administradora.
- 2) Se precisa la política de liquidez del Fondo contenida en el Título III del Reglamento Interno a efectos de indicar que el límite mínimo de 0,1% del activo del Fondo que debe considerarse para la liquidez del Fondo debe incluir los instrumentos de alta liquidez, el monto disponible en las líneas de sobregiro y líneas de crédito bancarias y aquellas cantidades que sociedades controladas en un 100% por el Fondo mantengan en caja.
- 3) En los literales (iii) del numeral 5.1.1 y (iv) del numeral 5.1.2, ambos del Título V del Reglamento Interno, se precisa que los repartos que realice el Fondo a los aportantes de las series Serie R, Serie A, Serie I y Serie S hasta la recuperación del 100% del capital aportado debe medirse en “Unidades de Fomento”. Igual precisión se incorpora en el literal (vii) del numeral 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno en lo que se refiere a la medición de la TIR efectiva.
- 4) En el literal (vii) del numeral 5.1.1 y en el literal (vi) del numeral 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno, se sustituye el factor de multiplicación de 76,20% por 77,7%. 5) En el literal (vii) del numeral 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno se sustituye el porcentaje 23,80% por 22,3% y se precisa que la Serie S “podrá recibir” dicho porcentaje a título de anticipo del Retorno Subordinado Definitivo.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(1) Información general (continuación)

Con fecha 10 de junio de 2024, se depositó el reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El texto refundido contiene una modificación al reglamento interno acordada en sesión de directorio celebrada con fecha 20 de abril de 2023 la cual se detalla a continuación:

En el literal (vii) del número 5.1.2 del Título V del Reglamento Interno, se especifica que la Serie S no podrá recibir anticipos de aquellos excesos de distribuciones cuyos fondos provengan del refinanciamiento de pasivos financieros otorgados por terceros al Fondo y/o a las sociedades que éste controla.

Con fecha 28 de mayo de 2024, se depositó el reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El texto refundido contiene una modificación al reglamento interno acordada en sesión de directorio celebrada con fecha 28 de mayo de 2024 la cual se detalla a continuación:

Se acordó modificar el reglamento interno a fin de introducir un nuevo numeral 7.3 en el Título VII referido a la política de Votación del Fondo. Asimismo, y en cumplimiento con lo señalado en la Norma de Carácter General N° 488 de la Comisión para el Mercado Financiero, se agregó un numeral 8.12 en el Título VIII del reglamento interno, referido a los beneficios que la Ley 20.712 reconoce a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile en sus artículos 26 bis, 28 bis y 80 bis.

Con fecha 16 de marzo de 2026, se Deposita Texto Refundido Reglamento Interno, donde se acordó modificar el reglamento interno en los siguientes aspectos:

- 1.- Se incorporo una sección 5.7 referida a la posibilidad de canje voluntario de Cuotas Serie S por Cuotas Serie I y se incluyó el procedimiento de canje.
- 2.- Se indico en el numeral (iii) de la sección 5.1.2 y en el cuadro de la sección 5.2, que la Serie S está reservada exclusivamente para la Administradora, la Gestora y/o para los accionistas, directores, gerentes, ejecutivos, empleados y personas relacionadas a la Gestora. En el último párrafo de la sección 2.3.2 se especificó que se entenderá por "personas relacionadas" todas las personas definidas como tales en el artículo 100 de la Ley 18.045.
- 3.- Se incorporo un numeral (viii) en la sección 5.1.2, relativo a la preferencia consistente en la facultad para los aportantes de la Serie S de requerir la citación a asamblea extraordinaria de aportantes en los casos indicados en la sección 7.1.3., la cual se modifica al efecto.
- 4.- Se elimino la declaración contenida en la sección 8.11.1 referida a que la Gestora es una persona relacionada a la Administradora.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 25 de agosto de 2026.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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:

El Fondo tiene por objeto la inversión directa o indirecta de sus recursos en sociedades chilenas cuyo objeto sea ser propietarias, adquirir y arrendar bienes raíces comerciales e industriales en Chile, 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 Chile II Fondo de Inversión cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.
- 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 2026 y 2025.

2.4 Moneda funcional o de presentación

Las inversiones del Fondo se realizarán sólo en emisores chilenos, por lo que ellas estarán denominadas en pesos, moneda de curso legal de la República de Chile ("Pesos").

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos

2.5 Nuevos pronunciamientos contables vigentes y no vigentes

a. Nuevos pronunciamientos contables

- i. Las siguientes nuevas Normas y enmiendas han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Enmiendas a las normas SASB para mejorar su aplicabilidad internacional.	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.
Enmiendas a las NIIF 9 y las NIIF 7 relativas a los acuerdos de compra de energía.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

- ii. Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas 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
Enmiendas a las filiales de la NIIF 19 <i>sin responsabilidad pública: Divulgaciones</i> .	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
Traducción a una moneda de presentación hiperinflacionaria (Enmiendas a la NIC) 21).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
Divulgaciones sobre incertidumbres en los estados financieros (Ejemplos ilustrativos).	Los ejemplos ilustrativos no forman parte integral de las normas y, por tanto, no tienen fecha de entrada en vigor.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos

2.5 Nuevos pronunciamientos contables vigentes y no vigentes

a. Nuevos pronunciamientos contables

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Enmiendas a las Divulgaciones de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (Enmiendas a la Sección 2 de las NIIF).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones, en particular la adopción de NIIF 18.

b. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Toesca Avenida Net Lease Chile II Fondo de Inversión que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registradas.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

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

2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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 CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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.

2.6.3 Estimación de valor razonable

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

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 CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) 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 CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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).

2.8 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 CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.8 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.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.11 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 y al ser el mismo Fondo dueño del 100% de las mismas, 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.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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 CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.13 Aportes

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

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

2.14 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.15 Tributación

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

2.16 Información financiera por segmentos

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

El Fondo no presenta información por segmentos dado que la información financiera que es utilizada por la Administradora para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de inversiones aprobadas.

2.17 Intereses

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

2.18 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

2.19 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero, el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, salvo que el fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir, al menos el 30%, de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se entiende por “beneficios netos” la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de las pérdidas y gastos devengados durante el mismo 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen cambios contables.

(4) Políticas de inversión del fondo

El Fondo tiene por objeto la inversión directa o indirecta de sus recursos en sociedades chilenas cuyo objeto sea ser propietarias, adquirir y arrendar bienes raíces comerciales e industriales en Chile. Las inversiones del Fondo se realizarán sólo en emisores chilenos, por lo que ellas estarán denominadas en pesos, moneda de curso legal de la República de Chile (“Pesos”). La moneda que podrá mantener el Fondo es Pesos.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo es medio. El horizonte de inversión es de largo plazo.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en instrumentos vinculados al giro indicado en la sección 2.1 precedente, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en las secciones 2.2 y 2.3. Por otra parte, el Fondo podrá invertir hasta el 5% restante en otros instrumentos, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2.2.4. del Reglamento.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo, no existiendo límite superior:

- (i) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda o derechos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora o deudora (a) cuente con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y (b) se dedique al objeto indicado en la sección 2.1.
- (ii) Pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos que den cuenta de créditos cuyo deudor sea una sociedad en que el Fondo participe.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(4) Políticas de inversión del fondo, continuación

Adicionalmente, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y/o cuentas bancarias, que no podrán exceder el 5%, 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 sujetas a los límites específicos establecidos en la sección 2.3 siguiente.

- (i) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- (ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- (iii) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras.
- (iv) Cuotas de fondos mutuos nacionales, administrados por personas no relacionadas a la Administradora, que inviertan exclusivamente en instrumentos de deuda de corto plazo, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.

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

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(5) Administración de riesgos del fondo

La gestión de riesgos de Toesca Avenida Net Lease Chile 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;

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

- 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. 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..
- 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

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 las contrapartes, con las cuales participa el Fondo, 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 adecuadamente el funcionamiento de las operaciones de las sociedades y al ser el mismo Fondo dueño del 100% de las mismas, 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene inversión directa en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

Ítem	Moneda	30/06/2026 M\$	% Total de Activos	31/12/2025 M\$	% Total de Activos
Inversiones valorizadas por el método de participación	Pesos	14.624.755	37,8023	10.643.239	30,8279
Activos financieros a costo amortizado	Pesos	24.012.466	62,0678	21.171.050	61,3214

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 0,1% 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.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

5.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

30 de Junio de 2026

Ítem	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas por Cobrar	33.888	-	-	-	-	33.888
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	14.624.755	14.624.755
Otros documentos y cuentas por cobrar	514	-	-	-	-	514
Efectivo o Efectivo Equivalente	15.880	-	-	-	-	15.880
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	24.012.466	24.012.466
TOTAL	50.282	-	-	-	38.637.221	38.687.503
% del total de activos financieros	0,1300	-	-	-	99,8700	100

31 de Diciembre de 2025

Ítem	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	10.643.239	10.643.239
Otros documentos y cuentas por cobrar	514	-	-	-	-	514
Efectivo o Efectivo Equivalente	2.709.927	-	-	-	-	2.709.927
Activos Financieros a costo amortizado	-	-	-	-	21.171.050	21.171.050
TOTAL	2.710.441	-	-	-	31.814.289	34.524.730
% del total de activos financieros	7,8507	-	-	-	92,1493	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(5) Administración de riesgos del Fondo, continuación

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

5.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

Exigibilidad esperada de los pasivos mantenidos:

30 de Junio de 2026

Ítem	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	21.054	-	-	-	-	21.054
Otros documentos y cuentas por pagar	7.543	-	-	-	-	7.543
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	28.597	-	-	-	-	28.597
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

31 de Diciembre de 2025

Ítem	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	3.453	-	-	-	-	3.453
Otros documentos y cuentas por pagar	7.597	-	-	-	-	7.597
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11.050	-	-	-	-	11.050
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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 no aplica 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados entregados en garantía.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el detalle del saldo es el siguiente:

a) Composición de la cartera corriente

Títulos de deuda		
Ítem	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de Securitización	-	-
Cartera de créditos y cobranza	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	24.012.466	21.171.050
Total activos financieros	24.012.466	21.171.050

b) Efecto en resultados

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Resultados realizados	355.476	298.084	261.727	-
Resultados no realizados	1.014.705	659.191	698.406	419.687
Total (pérdidas) / ganancias	1.370.180	957.275	960.133	419.687

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

c) Composición de la cartera

Títulos de deuda 30 de Junio de 2026

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	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	24.012.466	-	24.012.466	62,0678
Subtotal	24.012.466	-	24.012.466	62,0678

Inversiones No Registradas 30 de Junio de 2026

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
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 30 de Junio de 2026

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Totales	24.012.466	-	24.012.466	62,0678

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

Composición de la cartera

Títulos de deuda

31 de diciembre 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	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por el Estado o por Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	21.171.050	-	21.171.050	61,3214
Subtotal	21.171.050	-	21.171.050	61,3214

Inversiones No Registradas

31 de diciembre de 2025

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
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

31 de diciembre de 2025

Ítem	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total Act.
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Totales	21.171.050	-	21.171.050	61,3214

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(9) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación**b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:**

Ítem	30/06/2026 M\$
Saldo Inicial 1 de Enero de 2026	21.171.050
Intereses y Reajustes	1.370.180
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Aportes de instrumentos	-
Retiro de instrumentos	-
Compras	2.158.907
Disminución Capital y Pago de intereses	(652.864)
Vencimientos y valorización	(34.807)
Ventas	-
Saldo Final 30 de Junio de 2026	24.012.466

Ítem	31/12/2025 M\$
Saldo Inicial 1 de Enero de 2025	18.170.041
Intereses y Reajustes	1.780.589
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Aportes de instrumentos	-
Retiro de instrumentos	-
Compras	8.454.624
Disminución Capital y Pago de intereses	(7.234.204)
Ventas	-
Saldo Final 31 de Diciembre de 2025	21.171.050

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(10) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 2026

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										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	2.639.381	44.297.025	46.936.406	15.086.086	25.002.198	40.088.284	6.848.122	6.273.656	(3.371.423)	2.902.233
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	1.439.051	23.498.204	24.937.255	4.678.733	15.698.164	20.376.897	4.560.358	1.768.336	(1.247.667)	520.669
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros Spa	Pesos	Chile	100%	100%	1.850.422	17.929.472	19.779.894	15.689.405	874.214	16.563.619	3.216.275	1.080.144	(1.006.256)	73.888

b) Al 31 de diciembre 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										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	2.622.124	29.187.670	31.809.794	26.710	28.324.260	28.350.970	3.458.824	3.001.271	(1.823.280)	1.177.991
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	556.791	20.528.501	21.085.292	9.435	17.021.168	17.030.603	4.054.689	3.394.287	(1.386.081)	2.008.206
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros Spa	Pesos	Chile	100%	100%	2.327.925	17.438.173	19.766.098	15.862.153	774.219	16.636.372	3.129.726	4.663.942	(2.445.178)	2.218.764

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

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

2. El movimiento del ejercicio terminados al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

a) Al 30 de junio de 2026

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en Otras Reservas	Resultados no realizados	Adiciones	Ajuste Goodwill	Otros Resultados	Saldo de cierre
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos SpA	3.458.824	2.902.233	-	-	487.065	-	-	6.848.122
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles SpA	4.054.689	520.669	-	-	-	-	(15.000)	4.560.358
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros SpA	3.129.726	73.888	-	-	52.661	-	(40.000)	3.216.275
Totales		10.643.239	3.496.790	-	-	539.726	-	(55.000)	14.624.755

b) Al 31 de diciembre de 2025

RUT	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en Otras Reservas	Resultados no realizados	Adiciones	Ajuste Goodwill	Otros Resultados	Saldo de cierre
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos SpA	608.468	1.177.991	-	-	1.672.366	-	-	3.458.824
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles SpA	2.046.483	2.008.206	-	-	-	-	-	4.054.689
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros SpA	588.050	2.536.076	-	-	5.600	-	-	3.129.726
Totales		3.243.001	5.722.273	-	-	1.677.966	-	-	10.643.239

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el fondo no presenta plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(11) Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

(a) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo posee las siguientes cuentas y documentos por cobrar.

	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
Vencimientos por Cobrar	33.888	-
Total	33.888	-

(b) Cuentas y Documentos por Pagar

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar.

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

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

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

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, mantiene los siguientes saldos por otras documentos y cuentas por cobrar.

	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas	514	514
Total	514	514

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, mantiene los siguientes saldos por otras documentos y cuentas por pagar.

	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
Provisión Comité Vigilancia	565	756
Provisión Auditoria	3.099	3.050
Provisión Servicios DCV	982	946
Servicios de B.O.	1.866	1.815
Cuentas por pagar	1.031	1.030
Total	7.543	7.597

(17) Ingresos anticipados

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y pasivos

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el Fondo posee intereses y reajustes de acuerdo con el siguiente detalle:

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Intereses Devengados	412.015	659.191	97.920	642.733
Reajustes Devengados	602.689	-	600.486	(223.046)
Resultado Realizado Enajenación	355.476	298.084	261.727	-
Total	1.370.180	957.275	960.133	419.687

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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:

	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
Efectivo en Banco	15.730	1.074
Cuotas en Fondos Mutuos	150	2.708.853
Total	15.880	2.709.927

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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. Respecto a las cuotas de fondos mutuos informados, estas corresponden a fondos money market de alta liquidez conforme al siguiente detalle:

Fondo Mutuo	Cuotas al 30.06.2026	Valor Cuota	Monto M\$
BICE Tesorería Clásica	0,6158	4.372,1259	2
BICE Liquidez Inversionista Clásica	93,8697	1.573,4424	148
Total			150

Fondo Mutuo	Cuotas al 31.12.2025	Valor Cuota	Monto M\$
BICE Liquidez Inversionista Clásica	51.934,1882	1.544,7511	80.225
BICE Tesorería Clásica	2.535,9522	4.284,7112	10.866
Bice Tesorería Institucional	990.260,5611	2.643,5082	2.617.762
Total			2.708.853

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 30 de junio de 2026 tienen un valor cuota de \$ 54.735,8384 para la Serie A, \$ 54.778,0273 para la Serie I, \$ 54.717,7577 para la Serie R y \$ 54.898,5651 para la Serie S. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2025 tienen un valor cuota de \$ 48.909,8245 para la Serie A, \$ 48.898,6519 para la Serie I, \$ 48.878,7850 para la Serie R y \$ 49.132,9584 para la Serie S. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

30 de Junio de 2026**Serie A**

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de Junio de 2026	-	-	42.516	42.516

30 de Junio de 2026**Serie I**

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de Junio de 2026	-	-	627.952	627.952

30 de Junio de 2026**Serie R**

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de Junio de 2026	-	-	26.810	26.810

30 de Junio de 2026**Serie S**

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30 de Junio de 2026	-	-	8.503	8.503

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(22) Cuotas emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30 de Junio de 2026

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	42.516	42.516	42.516
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	42.516	42.516	42.516

30 de Junio de 2026

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	622.257	622.257	622.257
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	5.695	5.695	5.695
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	627.952	627.952	627.952

30 de Junio de 2026

Serie R

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	26.810	26.810	26.810
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	26.810	26.810	26.810

30 de Junio de 2026

Serie S

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	14.171	14.171	14.171
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	(5.668)	(5.668)	(5.668)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	8.503	8.503	8.503

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(22) Cuotas emitidas, continuación

31 de Diciembre de 2025

Serie A

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	28.336	28.336	28.336
Emisiones del Ejercicio	-	14.180	14.180	14.180
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	42.516	42.516	42.516

31 de Diciembre de 2025

Serie I

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	412.833	412.833	412.833
Emisiones del Ejercicio	-	209.424	209.424	209.424
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	622.257	622.257	622.257

31 de Diciembre de 2025

Serie R

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	17.868	17.868	17.868
Emisiones del Ejercicio	-	8.942	8.942	8.942
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	26.810	26.810	26.810

31 de Diciembre de 2025

Serie S

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	11.335	11.335	11.335
Emisiones del Ejercicio	-	2.836	2.836	2.836
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	14.171	14.171	14.171

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(23) Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo distribuirá anualmente como dividendos 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 2026

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
23 de Abril de 2026	478,1035	20.327	1,00975790	Provisorio
28 de Enero de 2026	451,2598	19.186	1,00922636	Provisorio

30 de Junio de 2026

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
23 de Abril de 2026	519,6355	326.306	1,01059662	Provisorio
28 de Enero de 2026	483,3850	300.790	1,00988545	Provisorio

30 de Junio de 2026

Serie R

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
23 de Abril de 2026	460,3519	12.342	1,00939900	Provisorio
28 de Enero de 2026	437,4948	11.729	1,00895061	Provisorio

30 de Junio de 2026

Serie S

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
23 de Abril de 2026	708,5483	6.025	1,01442673	Provisorio
28 de Enero de 2026	585,3723	8.295	1,01191405	Provisorio

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

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

31 de Diciembre de 2025

Serie A

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
21 de Octubre de 2025	609,3212	17.266	1,01476606	Definitivo
28 de Abril de 2025	493,0952	13.972	1,01184101	Definitivo
28 de Julio de 2025	598,8622	16.969	1,01439658	Definitivo
29 de Enero de 2025	392,0183	11.108	1,01060911	Definitivo

31 de Diciembre de 2025

Serie I

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
21 de Octubre de 2025	650,2936	268.463	1,01576649	Definitivo
28 de Abril de 2025	533,3313	220.177	1,01281350	Definitivo
28 de Julio de 2025	639,6556	264.071	1,01539985	Definitivo
29 de Enero de 2025	426,7827	176.190	1,01157876	Definitivo

31 de Diciembre de 2025

Serie R

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
21 de Octubre de 2025	591,7616	10.574	1,01435565	Definitivo
28 de Abril de 2025	475,8511	8.503	1,01143877	Definitivo
28 de Julio de 2025	581,3793	10.388	1,01398513	Definitivo
29 de Enero de 2025	377,1203	6.738	1,01021175	Definitivo

31 de Diciembre de 2025

Serie S

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Factor de reparto (M\$)	Tipo de Dividendo
21 de Octubre de 2025	767,3576	8.698	1,01855031	Definitivo
28 de Abril de 2025	648,2917	7.348	1,01553111	Definitivo
28 de Julio de 2025	756,2081	8.572	1,01820382	Definitivo
29 de Enero de 2025	526,1061	5.963	1,01429980	Definitivo

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(24) Rentabilidad del fondo

Serie A			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	11,9117	31,7081	57,0432
Real	9,1622	27,7525	48,3972
Serie I			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	12,0236	31,8726	57,8765
Real	9,2740	27,9170	49,2306
Serie R			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	11,9458	31,8022	57,6210
Real	9,1962	27,8466	48,9751
Serie S			
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 Meses
Nominal	11,7347	31,7805	57,3848
Real	8,9851	27,8249	48,7388

(25) Valor económico de la cuota

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el fondo no realiza valorización económica de sus series de cuotas.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

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

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee otras garantías.

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

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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.

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.

SERIE	Remuneración
R	Remuneración Mensual correspondiente hasta un doceavo del 1,7850% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital pagadas, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.
A	Remuneración Mensual correspondiente hasta un doceavo del 1,6065% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital pagadas, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.
I	Remuneración Mensual correspondiente hasta un doceavo del 1,19% del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital pagadas, el que será determinado de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresado en Unidades de Fomento, conforme al valor que esta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Mensual serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo.
S	No contempla.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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:

	30/06/2026 M\$	31/12/2025 M\$
Remuneración por Pagar AGF	21.054	3.453
Total	21.054	3.453

Gasto por concepto de remuneración:

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Remuneración de Administración AGF	21.074	4.425	10.634	2.227
Total	21.074	4.425	10.634	2.227

(b) Tenencia de cuotas de la Administradora:

Al 30 de junio de 2026, la Administradora mantiene 8.530 cuotas del Fondo de la serie I, producto del canje realizado desde la serie S a la I. Al 31 de diciembre de 2025, la Administradora del Fondo posee 5.668 cuotas del Fondo de la serie S y 2.835 cuotas del Fondo de la serie I.

(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 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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 2026

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Liberty Seguros	Banco de Chile	10.000	10.01.2026	10.01.2027

Al 31 de diciembre de 2025

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

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta resultados por venta de instrumentos financieros:

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	53.570	-	53.570
Total	-	53.570	-	53.570

(34) Ingresos por dividendos

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el detalle de los ingresos por dividendos es el siguiente:

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Ingresos por dividendos	55.000	-	55.000	-
Total	55.000	-	55.000	-

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(35) Honorarios por custodia y administración

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el saldo por este concepto es de

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Servicios de auditoría	2.041	1.986	1.045	1.014
Servicios de custodia	5.744	5.570	2.904	2.805
Servicios de Back Office	10.895	10.575	5.517	5.333
Gastos de administración	324	9.419	8	5.368
Total	19.004	27.550	9.474	14.520

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

30 de Junio de 2026

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2026	48.909,8245	48.909,8245	2.079.450	2
28/02/2026	48.909,8245	48.909,8245	2.079.450	2
31/03/2026	48.996,5573	48.996,5573	2.083.137	2
30/04/2026	48.996,5573	48.996,5573	2.083.137	2
31/05/2026	48.996,5573	48.996,5573	2.083.137	2
30/06/2026	54.735,8384	54.735,8384	2.327.149	2

30 de Junio de 2026

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2026	48.898,6519	48.898,6519	30.427.528	17
28/02/2026	48.898,6519	48.898,6519	30.427.528	17
31/03/2026	49.037,8731	49.037,8731	30.514.160	17
30/04/2026	49.037,8731	49.037,8731	30.514.160	17
31/05/2026	49.037,8731	49.037,8731	30.514.160	17
30/06/2026	54.778,0273	54.778,0273	34.397.972	17

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(36) Información estadística (continuación)

30 de Junio de 2026

Serie R

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2026	48.878,7850	48.878,7850	1.310.440	7
28/02/2026	48.878,7850	48.878,7850	1.310.440	7
31/03/2026	48.978,8057	48.978,8057	1.313.121	7
30/04/2026	48.978,8057	48.978,8057	1.313.121	7
31/05/2026	48.978,8057	48.978,8057	1.313.121	7
30/06/2026	54.717,7577	54.717,7577	1.466.983	7

30 de Junio de 2026

Serie S

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2026	49.132,9584	49.132,9584	696.262	2
28/02/2026	49.132,9584	49.132,9584	696.262	2
31/03/2026	49.113,5773	49.113,5773	695.988	2
30/04/2026	49.113,5773	49.113,5773	695.988	2
31/05/2026	49.113,5773	49.113,5773	695.988	2
30/06/2026	54.898,5651	54.898,5651	466.802	1

31 de Diciembre de 2025

Serie A

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2025	40.278,8756	40.278,8756	1.141.342	2
28/02/2025	40.278,8756	40.278,8756	1.141.342	2
31/03/2025	41.643,0079	41.643,0079	1.179.996	2
30/04/2025	41.643,0079	41.643,0079	1.179.996	2
31/05/2025	41.643,0079	41.643,0079	1.179.996	2
30/06/2025	41.558,4480	41.558,4480	1.177.600	2
31/07/2025	41.558,4480	41.558,4480	1.177.600	2
31/08/2025	41.558,4480	41.558,4480	1.177.600	2
30/09/2025	41.264,9718	41.264,9718	1.169.284	2
31/10/2025	41.264,9718	41.264,9718	1.169.284	2
30/11/2025	41.264,9718	41.264,9718	1.169.284	3
31/12/2025	48.909,8245	48.909,8245	2.079.450	2

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(36) Información estadística (continuación)

31 de Diciembre de 2025

Serie I

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2025	40.253,0061	40.253,0061	16.617.769	17
28/02/2025	40.253,0061	40.253,0061	16.617.769	17
31/03/2025	41.622,6101	41.622,6101	17.183.187	17
30/04/2025	41.622,6101	41.622,6101	17.183.187	17
31/05/2025	41.622,6101	41.622,6101	17.183.187	17
30/06/2025	41.538,6075	41.538,6075	17.148.508	17
31/07/2025	41.538,6075	41.538,6075	17.148.508	17
31/08/2025	41.538,6075	41.538,6075	17.148.508	17
30/09/2025	41.245,3103	41.245,3103	17.027.424	16
31/10/2025	41.245,3103	41.245,3103	17.027.424	16
30/11/2025	41.245,3103	41.245,3103	17.027.424	17
31/12/2025	48.898,6519	48.898,6519	30.427.528	18

31 de Diciembre de 2025

Serie R

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2025	40.238,0744	40.238,0744	718.974	6
28/02/2025	40.238,0744	40.238,0744	718.974	6
31/03/2025	41.599,8605	41.599,8605	743.306	6
30/04/2025	41.599,8605	41.599,8605	743.306	6
31/05/2025	41.599,8605	41.599,8605	743.306	6
30/06/2025	41.515,0618	41.515,0618	741.791	6
31/07/2025	41.515,0618	41.515,0618	741.791	6
31/08/2025	41.515,0618	41.515,0618	741.791	6
30/09/2025	41.221,5089	41.221,5089	736.546	6
31/10/2025	41.221,5089	41.221,5089	736.546	6
30/11/2025	41.221,5089	41.221,5089	736.546	8
31/12/2025	48.878,7850	48.878,7850	1.310.440	7

31 de Diciembre de 2025

Serie S

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro \$	Valor Cuota Mercado \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31/01/2025	40.356,2628	40.356,2628	457.437	1
28/02/2025	40.356,2628	40.356,2628	457.437	1
31/03/2025	41.741,5038	41.741,5038	473.140	1
30/04/2025	41.741,5038	41.741,5038	473.140	1
31/05/2025	41.741,5038	41.741,5038	473.140	1
30/06/2025	41.659,0931	41.659,0931	472.205	1
31/07/2025	41.659,0931	41.659,0931	472.205	1
31/08/2025	41.659,0931	41.659,0931	472.205	1
30/09/2025	41.366,3075	41.366,3075	468.887	1
31/10/2025	41.366,3075	41.366,3075	468.887	1
30/11/2025	41.366,3075	41.366,3075	468.887	1
31/12/2025	49.132,9584	49.132,9584	696.262	2

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(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 2026

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										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	2.639.381	44.297.025	46.936.406	15.086.086	25.002.198	40.088.284	6.848.122	6.273.656	(3.371.423)	2.902.233
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	1.439.051	23.498.204	24.937.255	4.678.733	15.698.164	20.376.897	4.560.358	1.768.336	(1.247.667)	520.669
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros Spa	Pesos	Chile	100%	100%	1.850.422	17.929.472	19.779.894	15.689.405	874.214	16.563.619	3.216.275	1.080.144	(1.006.256)	73.888

Al 31 de diciembre 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										
77.744.932-k	Inmobiliaria Los Álamos Spa	Pesos	Chile	100%	100%	2.622.124	29.187.670	31.809.794	26.710	28.324.260	28.350.970	3.458.824	3.001.271	(1.823.280)	1.177.991
77.744.934-6	Inmobiliaria Los Laureles Spa	Pesos	Chile	100%	100%	556.791	20.528.501	21.085.292	9.435	17.021.168	17.030.603	4.054.689	3.394.287	(1.386.081)	2.008.206
76.711.095-2	Inmobiliaria Los Almendros Spa	Pesos	Chile	100%	100%	2.327.925	17.438.173	19.766.098	15.862.153	774.219	16.636.372	3.129.726	4.663.942	(2.445.178)	2.218.764

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación**a) Gravámenes y prohibiciones**

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene gravámenes y prohibiciones.

b) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene juicios ni contingencias.

c) Operaciones discontinuas

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros ingresos

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el fondo presenta otros ingresos.

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Fluctuación Fondos Mutuos	25.222	2.215	1.683	4
Total	25.222	2.215	1.683	4

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el Fondo presenta remuneración correspondiente al comité de vigilancia:

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Remuneración Comité de Vigilancia	1.520	1.581	773	852
Total	1.520	1.581	773	852

(40) Otros gastos de operación

La composición de este rubro es la siguiente:

	01/01/2026 30/06/2026 M\$	01/01/2025 30/06/2025 M\$	01/04/2026 30/06/2026 M\$	01/04/2025 30/06/2025 M\$
Comisiones Bancarias	368	562	184	252
Total	368	562	184	252

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(41) Sanciones

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existen sanciones que informar.

(42) Hechos relevantes

El 22 de enero de 2026, el directorio aprobó distribuir un dividendo provisorio con cargo a los Beneficios Netos Percibidos por Toesca Avenida Net Lease Chile II por la cantidad total de \$300.789.690.-, equivalente a la cantidad de \$483,384,984.3.- por cuota, considerando un total de 622.257 cuotas suscritas y pagadas de la serie I; por la cantidad total de \$19.185.762.-, equivalente a la cantidad de \$451,259,820.2 por cuota, considerando un total de 42.516 cuotas suscritas y pagadas de la Serie A; por la cantidad total de \$11.729.237.-, equivalente a la cantidad de \$437,494,843.7 por cuota, considerando un total de 26.810 cuotas suscritas y pagadas de la Serie R; y por la cantidad total de \$8.295.311.-, equivalente a la cantidad de \$585,372,297.9 por cuota, considerando un total de 14.171 cuotas suscritas y pagadas de la Serie S.

El 17 de abril de 2026, el directorio aprobó distribuir un dividendo provisorio con cargo a los Beneficios Netos Percibidos por Toesca Avenida Net Lease Chile II por la cantidad total de \$326.306.134.-, equivalente a la cantidad de \$519,635,471.7.- por cuota, considerando un total de 627.952 cuotas suscritas y pagadas de la serie I; por la cantidad total de \$20.327.046.-, equivalente a la cantidad de \$478,103,453.1 por cuota, considerando un total de 42.516 cuotas suscritas y pagadas de la Serie A; por la cantidad total de \$12.342.034.-, equivalente a la cantidad de \$460,351,865.6 por cuota, considerando un total de 26.810 cuotas suscritas y pagadas de la Serie R; y por la cantidad total de \$6.024.786.-, equivalente a la cantidad de \$708,548,265.6 por cuota, considerando un total de 8.503 cuotas suscritas y pagadas de la Serie S.

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

(43) Hechos posteriores

El 15 de julio de 2026, el directorio aprobó distribuir un dividendo provisorio con cargo a los Beneficios Netos Percibidos por Toesca Avenida Net Lease Chile II por la cantidad total de \$380.255.368.-, equivalente a la cantidad de \$605,548,462.7.- por cuota, considerando un total de 627.952 cuotas suscritas y pagadas de la serie I; por la cantidad total de \$23.951.795.-, equivalente a la cantidad de \$563,359,556.8 por cuota, considerando un total de 42.516 cuotas suscritas y pagadas de la Serie A; por la cantidad total de \$14.618.926.-, equivalente a la cantidad de \$545,278,832.8 por cuota, considerando un total de 26.810 cuotas suscritas y pagadas de la Serie R; y por la cantidad total de \$6.173.911.-, equivalente a la cantidad de \$726,086,231.3 por cuota, considerando un total de 8.503 cuotas suscritas y pagadas de la Serie S.

Entre el 1 de julio de 2026 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 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026

(a) Resumen de la cartera de inversiones

	Nacional M\$	Extranjero M\$	Monto Total M\$	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	24.012.466	-	24.012.466	62,0678
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	14.624.755	-	14.624.755	37,8023
TOTAL	38.637.221	-	38.637.221	99,8700

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2026 y 2025

(b) Estados de resultado devengado y realizado

	30/06/2026 M\$	30/06/2025 M\$
UTILIDAD(PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	436.437	670.622
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-	-
Dividendos percibidos (+)	55.000	-
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	355.476	668.407
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 -)	25.961	2.215
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	-	-
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 (-)	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	4.455.755	569.955
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 (+)	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	1.013.965	342.438
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 (+)	3.441.790	227.517
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(41.966)	(185.995)
Costos Financieros (-)	-	(151.877)
Comisión de la sociedad administradora (-)	(21.074)	(4.425)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	(1.520)	(1.581)
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(19.004)	(27.550)
Otros gastos (-)	(368)	(562)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	4.850.226	1.054.582

TOESCA AVENIDA NET LEASE CHILE II FONDO DE INVERSIÓN

Estados Complementarios a los Estados Financieros, continuación
al 30 de junio de 2026 y 2025

(c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	30/06/2026 M\$	30/06/2025 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	394.471	484.627
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	436.437	670.622
Pérdida no realizada de inversiones (-)	-	-
Gastos del ejercicio (-)	(41.966)	(185.995)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	(705.000)	(450.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	1.012.395	(262.430)
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA (+ Ó -)	1.012.395	(262.430)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	1.012.395	(12.480)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	(249.950)
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 -)	701.866	(227.803)