

MEMORIA ANUAL 2019
Inmobiliaria Apoquindo S.A.

IDENTIFICACIÓN

Razón Social	: Inmobiliaria Apoquindo S.A.
RUT	: 76.954.619-7
Número de Inscripción	: 1175
Tipo de Entidad	: Sociedad Anónima Cerrada
Domicilio	: Magdalena 140, Piso 22, Las Condes, Santiago
Teléfono	: (56 2) 2646 2000
WEB	: www.toesca.com

Antecedentes Legales

Inmobiliaria Apoquindo S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Inmobiliaria Apoquindo”) se constituyó como una Sociedad por acciones bajo la denominación de Inmobiliaria Apoquindo SpA, por escritura pública de fecha 9 de noviembre de 2018, otorgada en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2018 a fojas 86.738, número 44.445 y se publicó en el Diario Oficial el 17 de noviembre de 2018. El día 3 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad fueron adquiridas por Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, su actual accionista mayoritario. Con posterioridad, el 25 de enero de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión vendió una acción de la Sociedad a Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, actual accionista minoritario de la Sociedad.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de enero de 2019 y reducida a escritura pública con fecha 31 de enero de 2019, los accionistas de la Sociedad la transformaron en una sociedad anónima cerrada denominada Inmobiliaria Apoquindo S.A., acordando un nuevo texto de los estatutos. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2019 a fojas 12.497, número 6.578 y se publicó en el Diario Oficial el 14 de febrero de 2019. El objeto de la Sociedad consiste en: (i) las inversiones inmobiliarias, pudiendo adquirir y enajenar toda clase de estos bienes, tomarlos y darlos en arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otro título oneroso, construir o edificar en ellos, y explotarlos de cualquier modo lícito; y (ii) cualquier otro negocio lícito que determinen los accionistas de la Sociedad.

El 3 de enero de 2019, la Sociedad adquirió el 99,9% de las acciones emitidas por Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA (en adelante, “Inmobiliaria SCL”) y el 99,9% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Junio 2008 SpA (en adelante, “Inmobiliaria Junio” y junto con Inmobiliaria SCL, las “Filiales”). Adicionalmente, la Sociedad adquirió créditos que los antiguos accionistas tenían en contra de las Filiales. En la misma fecha, las Filiales ejercieron sus derechos de opción de compra sobre los activos inmobiliarios que hoy forman parte de las propiedades de inversión de la Sociedad. La Sociedad obtuvo los recursos necesarios para la adquisición referida en el párrafo anterior a través de: (i) un aumento de capital aprobado por sus accionistas y; (ii) un contrato de crédito celebrado el 3 de enero con Banco de Crédito e Inversiones.

Luego, con fecha 28 de febrero de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión le vendió su participación accionaria en Inmobiliaria SCL a la Sociedad, reuniéndose, en consecuencia, todas las acciones de Inmobiliaria SCL en Inmobiliaria Apoquindo S.A. En virtud de lo anterior, con esa misma fecha se produjo la fusión impropia de Inmobiliaria SCL en Inmobiliaria Apoquindo S.A., pasando la última a ser la continuadora legal de la primera. Con fecha 11 de marzo de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión le vendió su participación accionaria en Inmobiliaria Junio a la Sociedad, produciéndose el mismo efecto que para Inmobiliaria SCL.

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Accionistas,

Tengo el agrado de presentar a ustedes la memoria anual y estados financieros de Inmobiliaria Apoquindo S.A., correspondientes al año 2019.

La Sociedad fue constituida con el propósito de llevar a cabo el negocio de renta inmobiliaria asociado a los edificios Apoquindo 4501 y Apoquindo 4700, los cuales se encuentran ubicados en la comuna de Las Condes, en Santiago de Chile.

La adquisición fue materializada a principios del año 2019, encontrándose en ese momento ambos edificios en operación, es decir, en pleno funcionamiento. Los edificios datan del año 2009 y 2010 respectivamente, y se encuentran estratégicamente ubicados, ambos a pasos de distancia de la estación de metro Escuela Militar, el primero en la vereda sur y el segundo en la vereda norte de Avenida Apoquindo.

Durante este primer año de nuestra propiedad sobre los inmuebles, el foco estuvo en (i) llevar a cabo el cambio de control sin generar una alteración en el día a día de los usuarios de ambos edificios; (ii) administrar de manera eficiente los vencimientos de contratos de arriendo del año 2019; y (iii) buscar mejoras y eficiencias operativas.

Respecto a lo primero, podemos destacar que la transición del propietario anterior a nosotros fue prácticamente desapercibida para los habitantes de los edificios, en el sentido de que no hubo mayores contratiempos en la toma de control de las cuentas corrientes, pagos a proveedores, cambio de contraparte frente a los arrendatarios y lo mismo frente a quienes trabajan para la comunidad de cada edificio.

Respecto a los vencimientos de contratos del año 2019, para el edificio Apoquindo 4501 vencían un 28% de los arriendos (en UF) y para Apoquindo 4700 sólo un 2%. Nos parece importante resaltar que ambos edificios terminaron el año con un 100% de ocupación de los espacios de oficinas y locales comerciales, y con un aumento en la renta durante el año 2019 de un 3,2% real para el edificio Apoquindo 4501, y de un 5,2% real para el edificio Apoquindo 4700, lo que refleja una eficiente gestión de los vencimientos de contratos.

Respecto a buscar mejoras y eficiencias operativas, se trabajó de la mano con los administradores de ambos edificios en llevar a cabo un plan de corrección de todos los temas levantados en los respectivos *Due Diligence* realizados a los edificios antes de la compra. También se trabajó durante el año en mejorar los contratos con proveedores, lo que ha significado una mejora en el nivel de servicios y ahorros en torno a un 2% para ambos edificios.

En definitiva, 2019 fue un año exigente en lo comercial, pero con resultados positivos como lo refleja la casi nula vacancia al cierre de año incluso con un incremento en la renta, los que lamentablemente se vieron empañados por los eventos del 18 de octubre en adelante, los cuales afortunadamente no significaron inconvenientes mayores desde el punto de vista operacional para estos edificios ya que pudieron seguir siendo utilizados y no hubo destrozos que lamentar. Se implementaron medidas como cubrir las fachadas de los locales comerciales con directa exposición a público con material resistente. Sin embargo, sí significaron repercusiones económicas como por ejemplo la sobretasa de contribuciones decretada y el aumento del costo de los seguros, y quizás lo más grave, los daños indirectos en perspectivas económicas e incertidumbre política para el país de cara al futuro.

Cierro este mensaje queriendo transmitir que los activos del fondo son inmuebles de primer nivel, muy bien ubicados, con una cartera diversificada de arrendatarios, y con rentas promedio que no se encuentran por sobre el promedio

de rentas de mercado para edificios comparables, lo que nos permite mirar con moderado optimismo el futuro de la evolución de sus ingresos por arrendamiento.

Augusto Rodríguez Lira
Presidente

ADMINISTRACIÓN

Directorio

Augusto Rodríguez Lira
Presidente

Maximiliano Vial Valenzuela
Director

Carlos Saieh Larronde
Director

Gerente General y Representante Legal

Jorge Vergara Correa

PROPIEDAD Y ACCIONES

Al 31 de Diciembre de 2019 la propiedad de Inmobiliaria Apoquindo S.A. está conformada por los siguientes accionistas:

Accionista	RUT	N° Acciones	% Propiedad
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	76.951.337-K	4.370.999	99,99%
Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	53.324.918-3	1	0,01%
Total		4.371.000	100%

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Apoquindo S.A. administra dos conjuntos de activos inmobiliarios que mezclan usos comerciales con oficinas y estacionamientos, con el fin de arrendarlos y obtener rentas de largo plazo. Los activos están singularizados en la sección 6.8.

Los activos de propiedad de la Sociedad se ubican en Av. Apoquindo 4501 y en Av. Apoquindo 4700, ambos en la comuna de Las Condes, ciudad de Santiago. A continuación se describen sus principales características:

1. Edificio Apoquindo 4501

Las principales características de este edificio se resumen en la siguiente tabla:

Características Generales	
Ubicación	Av. Apoquindo 4501, Las Condes, Santiago
Año construcción	2009
Tipo	Edificio de Oficinas Clase A+
Superficie Terreno	3.986 m ²
Superficie Construida Bruta	43.129 m ²
Superficie Construida Arrendable	21.465 m ² (incluye oficinas y comercial)
Número de Pisos	21 pisos y 6 subterráneos
Superficie Oficinas	17.963 m ²
Superficie Promedio de Planta de Oficinas	1.057 m ²
Comercial Piso 3	203 m ²
Comercial Piso 2	787 m ²
Comercial Piso 1	863 m ²
Comercial Subterráneo	1.649 m ²
Bodegas	740 m ² (86 unidades)
Estacionamientos	598 unidades
Sustentabilidad	BREEAM (equivalente a LEED)

El edificio se distribuye de la siguiente manera: en primer lugar, cuenta con 5 subterráneos destinados a estacionamientos, desde el piso -2 al -6, con 120 estacionamientos por cada piso subterráneo (salvo el piso -2 que tiene 118). El nivel -2 se usa para estacionamiento públicos, mientras que desde el -3 al -6 se destina a los arrendatarios de los pisos superiores.

La placa comercial del edificio se ubica en los pisos -1 (zócalo), 1 (acceso a calle), 2 (entresuelos) y piso 3. El acceso principal es por el zócalo a través de una escalera en la esquina de Av. Apoquindo con Félix de Amesti, y en la esquina de Av. Apoquindo con calle Cruz del Sur. En el piso 1 está la placa comercial, con acceso a la calle. Al piso 2 se accede a través del Lobby o del piso 1, y al piso 3 a través del piso 2.

El resto del edificio (desde el piso 4 al 21) está destinado a oficinas para renta, con plantas crecientes con la altura del edificio, y están diseñados para ser subdividas en 4 oficinas por piso. EL piso 22 es una azotea / terraza, a la cual se

accede a través del piso 21. Los pisos 2, 3, 22 y 23 contienen espacios técnicos y salas de máquinas, como también espacios para la administración del edificio.

A continuación, un cuadro resumen con las características técnicas del edificio Apoquindo 4501:

Características Técnicas	
Estructura	Concreto reforzado, vigas de soporte exterior
Fachada	Muro cortina de vidrio Vidrio de seguridad templado reforzado, con banda de reducción de sol gráfica colocada estratégicamente en las ventanas del edificio
Lobby	Suelos y paredes de granito
Terminaciones Oficinas	Entregadas como obra gruesa habitable, con baños y cocinas terminados, acceso al agua, líneas para A / C y para sistema de rociadores contra incendios.
Baños	10 baños por piso
Cocinas	2 cocinas por piso
Electricidad	Dos generadores de emergencia Powerpal con una capacidad total de 350 KVA por estación para dar servicio a áreas comunes e instalaciones en caso de una falla eléctrica.
Extinción de incendios	Red de rociadores para todo el edificio.
Seguridad y Control de Acceso	Tarjeta de Acceso para todas las áreas del edificio. Videovigilancia en todo el edificio
Control Centralizado	Sistema integrado de gestión de edificios con control centralizado de climatización, electricidad, agua, ascensores y seguridad
Ascensores	9 ascensores Schindler 1 para estacionamiento público y acceso para discapacitados. 8 para accesos a oficinas y estacionamientos
Altura Piso - Cielo	3,2 metros

Con los contratos de arriendos vigentes, el edificio Apoquindo 4501 tiene una renta mensual de UF 15.668,95 que incluye el arriendo de 17.963,05 m² de oficinas, 3.502,6 m² de comercio, 588 estacionamientos, 719 m² de bodegas. A continuación, se adjunta un cuadro resumen de los contratos de arriendo vigentes.

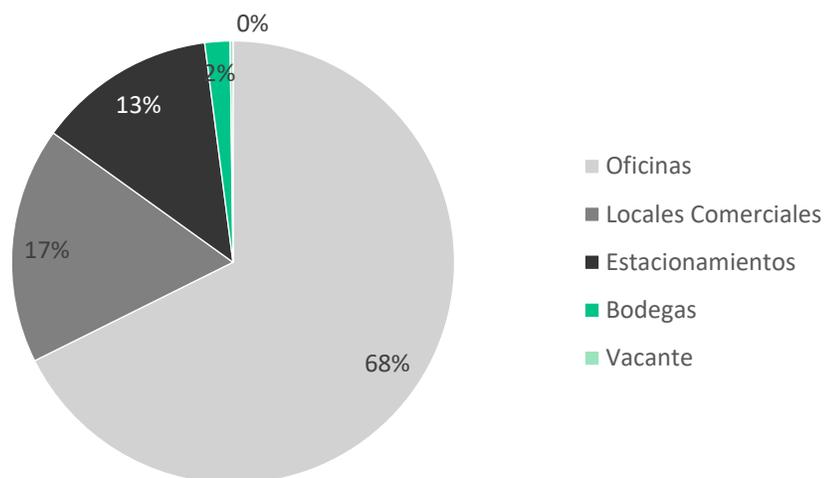
Figura 1: Renta fija total (UF/mes) por tipo de activo¹

Tipo de Activo	Renta (UF/mes)
Oficina	10.624,24
Local	2.711,52
Estacionamiento	2.044,70
Bodega	288,48
Vacante	33,18 ²
Total	15.702,12

¹ Fuente: Toesca S.A. Administradora general de Fondos. Datos al 31-12-2019

² Estimación propia al 31-12-2019

Figura 2: Renta fija sobre el total por tipo de activo³



2. Edificio Apoquindo 4700

Las principales características del edificio se resumen en la siguiente tabla:

Características Generales	
Ubicación	Av. Apoquindo 4700, Las Condes, Santiago, Chile
Año Construcción	2010
Tipo	Oficina Clase A
Superficie Terreno	1.507 m ²
Superficie Arrendable	7.341 m ² (incluye oficinas y comercial)
Pisos	17 pisos. 1 zócalo y 6 subterráneos
Superficie Oficinas	5.904 m ²
Superficie Promedio de Planta de Oficinas	342
Comercial Piso 1	639 m ²
Zócalo	798 m ²
Bodegas	250 m ² (22 unidades)
Estacionamientos	202 unidades

La propiedad cuenta con 6 subterráneos que incluyen 202 estacionamientos y 250 m² bodegas.

³ Fuente: Toesca S.A. Administradora general de Fondos. Datos al 31-12-2019

La placa comercial se ubica en el piso 1 y en el entresuelo con el primer subterráneo. En el piso 1 tiene salida a Av. Apoquindo, con 639 m² arrendables. En el entresuelo hay 798 m² arrendables. El resto del edificio (desde el piso 2 al 17) son los 16 pisos destinados a oficinas.

A continuación, un cuadro resumen con las características técnicas:

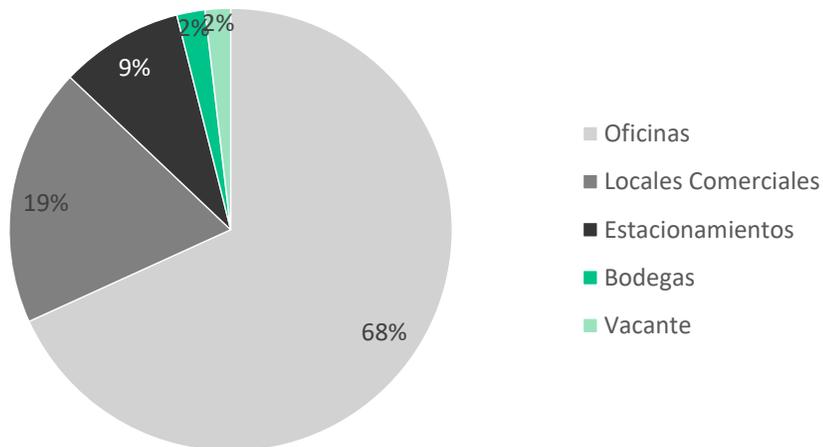
Características Técnicas	
Estructura	Concreto reforzado, losas de hormigón postensado, muros de cortina de aluminio de alta tecnología
Fachada	Paneles de ventanas altamente aislantes
Lobby	Suelos y paredes de granito
Electricidad	Generador de emergencia con una capacidad total de 250 KVA. Capacidad para alimentar las áreas comunes durante 8 horas y 10 horas con generador de respaldo.
HVAC	Sistema de aire acondicionado de última generación. Enfriador de recuperación de calor. Unidades de fan coil
Extinción de Incendios	Detectores de humo Rociadores en zonas comunes.
Seguridad y Control de Acceso	Tarjeta de acceso para entrar al estacionamiento y oficinas Videovigilancia, guardia de seguridad y cámaras de seguridad
Control Centralizado	Control automático
Ascensores	4 ascensores de alta velocidad (Marca: Mitsubishi) Velocidad: 2,5 metros / segundo. Capacidad máxima de 10 personas por carro
Altura Piso - Cielo	3,1 metros

Con los contratos de arriendos vigentes, el edificio Apoquindo 4700 tiene una renta mensual de UF 4.437,32, que incluye el arriendo de 5.904 m² de oficinas, 1.436 m² de comercio, 177 estacionamientos, 220 m² de bodegas.

Figura 22: Renta fija total (UF/mes) por tipo de activo⁴

Tipo de Activo	Renta (UF/mes)
Oficina	3.083,64
Local	854,00
Estacionamiento	406,70
Vacante	83,89 ⁵
Bodega	93,08
Total	4.521,31

Figura 23: Renta fija sobre el total por tipo de activo⁶



ANÁLISIS RAZONADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 de diciembre de 2019

⁴ Fuente: Toesca S.A. Administradora general de Fondos. Datos al 31-12-2019

⁵ Estimación propia al 31-12-2019

⁶ Fuente: Toesca S.A. Administradora general de Fondos. Datos al 31-12-2019

Estados Financieros 2019

Opinión Auditores



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Apoquindo S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Apoquindo S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 17 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Apoquindo S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 17 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alejandra Carrasco V.', written over a horizontal line.

Alejandra Carrasco V.

KPMG SpA

Santiago, 14 de abril de 2020

ANALISIS RAZONADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 de diciembre de 2019

- **Sobre la condición Financiera**

- Resumen de los resultados obtenidos

La Sociedad percibió ingresos por arriendo por M\$6.528.103, y tuvo gastos operacionales por M\$1.374.883, por lo que el margen de contribución fue de un 79%. Adicionalmente, la sociedad presento otros ingresos por M\$3.296.168, asociado a un reavaluo de las propiedades de inversión de acuerdo a los valores de las tasaciones efectuadas por peritos externos al cierre de 2019. La Sociedad tuvo costos financieros asociados tanto al crédito otorgado por Banco BCI y al crédito con el Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo, su principal accionista. El Resultado del año fue una utilidad por M\$1.383.709.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	31-12-2019
	M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION	
Ingresos de actividades ordinarias (+)	6.528.103
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación	6.528.103
GASTOS	
Gastos de administración (-)	(1.374.883)
Ingresos Financieros	38.248
Otros Ingresos	3.296.168
Resultados por unidades de reajuste	(1.060.981)
Total gastos de operación	898.552
Utilidad/(pérdida) de la operación	7.426.655
Costos Financieros	(5.288.348)
Impuesto a las ganancias	(754.598)
Utilidad del ejercicio	1.383.709
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	-
Total Resultado Integral	1.383.709

- Resumen de flujos de efectivo

La sociedad tuvo importantes movimientos de efectivo asociados en primer lugar a la obtención de recursos para materializar las inversiones que realizó a principios de año. En efecto, la Sociedad recibió aportes de capital y préstamos de su principal accionista. Los recursos fueron utilizados para materializar la inversión en las sociedades Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA e Inmobiliaria Junio 2008 SpA.

Por otra parte, la Sociedad tuvo un flujo de efectivo asociado a el cobro de rentas de arrendamiento y gastos asociados al pago de suministro de bienes y servicios. Finalmente, la sociedad efectuó pagos de intereses tanto a banco BCI y a su accionista principal.

Por último, el día 30 de diciembre la sociedad efectuó un pago de dividendos provisorios con cargo a las

utilidades del ejercicio 2019.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO ("Expresado en miles de Pesos ")	31-12-2019
	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación	
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	4.905.853
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.732.910)
Intereses pagados	(3.665.015)
Intereses recibidos	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	(20.701)
Otras salidas o entradas de dinero	52.633
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	(460.140)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión	
Rescate de Fondos Mutuos	6.526.950
Inversion en otros activos financieros	(5.949.862)
Otros pagos para adquirir patrimonio	(28.585.881)
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)	(28.008.793)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Pago de préstamos	
Pago de dividendos	(1.757.587)
Importes procedentes de la emisión de acciones	4.370.000
Préstamos de entidades relacionadas intermedios pagados	26.215.884
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	28.828.297
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	359.364
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	2.280
Incremento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	361.644
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	476.747
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	838.391

- Identificación de las principales fuentes de financiamiento

La sociedad realizo un aumento de capital por M\$4.370.000 y recibió un préstamo del principal accionista por M\$26.215.884, ambos para financiar la inversión en la inversión en las sociedades Inmobiliaria SCL Apokindo SpA e Inmobiliaria Junio 2008 SpA.

- Indicadores financieros

Indice	31-12-2019
Razón Corriente (veces) (Total Activos corrientes/Pasivos Corrientes):	0,02
Liquidez corriente (veces) (Efectivo equivalente/Pasivo Corriente)	0,0108
Razón de Endeudamiento (veces) (Pasivo corriente + no corriente/Patrimonio)	29,9950
Porcentaje de deuda corto plazo (%) (Pasivo corriente/ Total pasivos)	100,00%
Porcentaje de deuda largo plazo (%) (Pasivo no corriente/ Total pasivos)	40,26%
Análisis Rentabilidad del Patrimonio (%) (Resultado del ejercicio/ Patrimonio)	31,17%
Análisis Rentabilidad sobre los Activos (%) (Resultado del ejercicio/ Total Activos)	1,01%

- Sobre los riesgos**

La información para este ítem se encuentra detallada en nota N° 4 “Administración del riesgo” presentada en estos estados financieros.

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	838.391	1.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	629.767	-
Activos por impuestos corrientes	8	102.311	-
Total activos corrientes		1.570.469	1.000
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	122.128.430	-
Plusvalía	20	13.893.174	-
Activos por impuestos diferidos	10	-	1.116
Total activos no corrientes		136.021.604	1.116
Total activos		137.592.073	2.116

	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	11	77.303.526	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	453.351	4.132
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Total pasivos corrientes		77.756.877	4.132
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	13	40.044.303	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	566.632	-
Pasivo por impuestos diferidos, no corrientes	10	14.785.092	-
Total pasivos no corrientes		55.396.027	-
Total pasivos		133.152.903	4.132
Patrimonio			
Capital	15	4.371.000	1.000
Otras Reservas		61	
Ganancias acumuladas		68.109	(3.016)
Patrimonio total		4.439.170	(2.016)
Total patrimonio y pasivos		137.592.073	2.116

Estados de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido entre el 17 de noviembre y 31 de diciembre de 2018

	<u>Nota</u>	01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	17/11/2019 al 31/12/2018
Ingresos de actividades ordinarias	16	6.528.103	-
Margen bruto		6.528.103	-
Otros ingresos	9	3.228.715	-
Gasto de administración	17	(1.369.850)	(4.132)
Ingresos financieros		38.248	-
Otras Ganancias		67.453	-
Costos financieros	18	(5.288.348)	-
Resultados por unidades de reajuste	19	(1.060.981)	-
Ganancia antes de impuestos		2.138.307	(4.132)
Gasto por impuestos a las ganancias		(754.598)	1.116
Ganancia del ejercicio		1.383.709	(3.016)
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora			
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	
Ganancia del ejercicio		1.383.709	(3.016)

Estados de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido entre el 17 de noviembre
 y 31 de diciembre de 2018

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladora M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$
Saldos al 01 de enero de 2019	1.000	-	(3.016)	(2.016)	-	(2.016)
Otros cambios	-	-	4.132	4.132	-	4.132
Aumento de Capital	4.370.000	-	-	4.370.000	-	4.370.000
Dividendos pagados	-	-	(1.316.716)	(1.316.716)	-	(1.316.716)
Ajustes por conversión	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales	-	61	1.383.709	1.383.770	-	1.383.770
Saldos al 30 de diciembre de 2019	4.371.000	61	68.109	4.439.170	-	4.439.170

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladora M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$
Saldos al 01 de enero de 2018	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital	1.000	-	-	1.000	-	1.000
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-
Ajustes por conversión	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales	-	-	(3.016)	(3.016)	-	(3.016)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.000	-	(3.016)	(2.016)	-	(2.016)

Estados de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido entre el 17 de noviembre
 de 2018

	01/01/2019 31/12/2019 M\$	17/11/2018 31/12/2018 M\$
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	4.905.853	
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.732.910)	
Intereses pagados	(3.665.015)	
Intereses recibidos	-	
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	(20.701)	
Otras salidas o entradas de dinero	52.633	
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de operación	(460.140)	
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de inversión		
Rescate fondos mutuos	6.526.950	
Inversión en otros activos financieros	(5.949.862)	
Otros pagos para adquirir patrimonio	(28.585.881)	
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de inversión	(28.008.793)	
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de financiamiento		
Pago de préstamos		
Pago de dividendos	(1.757.587)	
Importes procedentes de la emisión de acciones	4.370.000	1.000
Préstamos de entidades relacionadas intermedios pagados	26.215.884	
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiamiento	28.828.297	1.000
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	359.364	1.000
Efectos de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y efectivo equivalente	2.280	
Incremento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	476.747	
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	838.391	1.000

Nota 1 - Información general

Inmobiliaria Apoquindo S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Inmobiliaria Apoquindo”) se constituyó como una Sociedad por acciones bajo la denominación de Inmobiliaria Apoquindo SpA, por escritura pública de fecha 9 de noviembre de 2018, otorgada en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2018 a fojas 86.738, número 44.445 y se publicó en el Diario Oficial el 17 de noviembre de 2018. El día 3 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad fueron adquiridas por Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, su actual accionista mayoritario. Con posterioridad, el 25 de enero de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión vendió una acción de la Sociedad a Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, actual accionista minoritario de la Sociedad. Finalmente, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de enero de 2019 y reducida a escritura pública con fecha 31 de enero de 2019, los accionistas de la Sociedad la transformaron en una sociedad anónima cerrada denominada Inmobiliaria Apoquindo S.A., acordando un nuevo texto de los estatutos. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2019 a fojas 12.497, número 6.578 y se publicó en el Diario Oficial el 14 de febrero de 2019.

El objeto de la Sociedad consiste en: (i) las inversiones inmobiliarias, pudiendo adquirir y enajenar toda clase de estos bienes, tomarlos y darlos en arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otro título oneroso, construir o edificar en ellos, y explotarlos de cualquier modo lícito; y (ii) cualquier otro negocio lícito que determinen los accionistas de la Sociedad.

El 3 de enero de 2019, la Sociedad adquirió el 99,9% de las acciones emitidas por Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA (en adelante, “Inmobiliaria SCL”) y el 99,9% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Junio 2008 SpA (en adelante, “Inmobiliaria Junio” y junto con Inmobiliaria SCL, las “Filiales”). Adicionalmente, la Sociedad adquirió créditos que los antiguos Accionistas tenían en contra de las Filiales. En la misma fecha, las Filiales ejercieron sus derechos de opción de compra sobre los activos inmobiliarios respecto de los cuales mantenían contratos de leasing.

La Sociedad obtuvo los recursos necesarios para la adquisición referida en el párrafo anterior a través de: (i) un aumento de capital aprobado por sus accionistas y efectuado con fecha 2 de enero de 2019, mediante escritura pública, donde se acordó un aumento de capital desde M\$1.000 a M\$ 4.371.000, dividido en 4.371.000 acciones totalmente suscritas y pagadas, y; (ii) un contrato de crédito celebrado el 3 de enero de 2019 con Banco de Crédito e Inversiones.

Luego, con fecha 28 de febrero de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión le vendió su participación accionaria en Inmobiliaria Junio a la Sociedad, reuniéndose, en consecuencia, todas las acciones de Inmobiliaria Junio en Inmobiliaria Apoquindo S.A. En virtud de lo anterior, con esa misma fecha se produjo la fusión impropia de Inmobiliaria Junio en Inmobiliaria Apoquindo S.A., pasando la última a ser la continuadora legal de la primera. Con fecha 11 de marzo de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión le vendió su participación accionaria en Inmobiliaria SCL a la Sociedad, produciéndose el mismo efecto que para Inmobiliaria Junio.

El domicilio social y las oficinas principales de la Sociedad se encuentran en Santiago de Chile, en Magdalena # 140 oficina 2201, comuna de Las Condes.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no cuenta con trabajadores; la administración es ejecutada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos (la Administradora).

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los presentes estados financieros.

a) Bases de preparación

Los estados financieros de la Sociedad han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB).

En la preparación de estos estados financieros la Administración ha aplicado su mejor entendimiento de las NIIF, sus interpretaciones y de los hechos y circunstancias que están vigentes a la fecha de su preparación.

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración de la Sociedad que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre “Responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables utilizados” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

Los presentes estados financieros intermedios se han preparado, en general, bajo el criterio del costo histórico, salvo algunos instrumentos financieros que se registran a valores razonables.

b) Bases de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos.

En los estados de situación financiera adjuntos, los activos y pasivos se clasifican de acuerdo a lo requerido por la NIC 1.

A su vez, en el estado de resultados integral se presentan los gastos clasificados por función, identificando las depreciaciones y gastos del personal en base a su naturaleza y el estado de flujos de efectivo se presenta por el método directo.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido entre el 17 de noviembre y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido entre el 17 de noviembre y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido entre el 17 de noviembre y 31 de diciembre de 2018.
- Las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

c) Moneda funcional y de presentación y condiciones de hiperinflación

Los importes incluidos en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional), siendo ésta el Peso Chileno.

d) Transacciones en unidades reajustables

La Unidad de Fomento (UF) es unidad de reajuste y el dólar es un tipo de moneda, los cuales son convertidas a pesos chilenos. La variación es registrada en el estado de resultado por función en el ítem “Resultado por unidades de reajuste”. Los tipos de cambio utilizados para efectuar estas conversiones

se indican a continuación:

Conversiones a pesos chilenos	31.12.2019	31.12.2018
	\$	\$
Unidad de fomento	28.309,94	27.565,79
Dólar Observado	748,74	694,77

e) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial de la Sociedad, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. La Administración de la Sociedad determina el valor razonable de las propiedades de inversión a través de un valuador externo, independiente, calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee al Grupo con el valor razonable del edificio una vez al año. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del año en que se producen y no son objeto de amortización anual.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del año en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias desde propiedades de inversión se realizan sólo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de la Sociedad o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a Propiedades, planta y equipo o Inventarios, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

f) Pérdidas por deterioro de valor de los activos

i. Activos financieros:

Un activo financiero no registrado a su valor razonable, con cambios en resultados, se evalúa a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se haya deteriorado su valor. Un activo financiero está deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento de pérdida tuvo un efecto negativo sobre las estimaciones de flujo de efectivo futuras del activo respectivo, que puede estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se hayan deteriorado puede incluir incumplimiento de pago o atrasos por parte del deudor, la reestructuración de un monto adeudado en términos que la Sociedad no habría considerado de otra forma, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra, la desaparición de un mercado activo para un instrumento y otros. Además, en el caso de una inversión en un instrumento de capital, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es evidencia objetiva de deterioro.

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

La Sociedad considera evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, tanto para un activo individual como a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar individualmente significativas han sido evaluadas por deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar individuales han sido evaluadas como no deterioradas.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Sociedad utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y los montos de la pérdida incurrida, ajustadas por el juicio de la administración en cuanto si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que las indicadas por las tendencias históricas.

ii. Activos no financieros:

El importe en libros de los activos no financieros de la Sociedad, distintos de los inventarios son revisados en cada fecha de informe para determinar si existe algún indicio de deterioro. Las pruebas de deterioro formales para todos los otros activos se realizan cuando hay un indicador de deterioro. En cada fecha de presentación de informes, se hace una evaluación para determinar si existen indicios de deterioro. La Sociedad realiza anualmente una revisión interna de los valores de los activos, la cual se utiliza como una fuente de información para evaluar cualquier indicio de deterioro. Los factores externos, tales como cambios en los procesos futuros esperados, el precio de los productos básicos, los costos y otros factores de mercado también son monitoreados para evaluar los indicadores de deterioro. Si existe algún indicador de deterioro se calcula una estimación del valor recuperable del activo. El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costos directos de venta y el valor de uso del activo.

Si el importe en libros del activo excede su valor recuperable, el activo se deteriora y la pérdida por deterioro es reconocida en resultados, a fin de reducir el importe en libros en el estado de situación financiera a su valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable y el valor en uso. El valor razonable se determina como la cantidad que se obtendría de la venta del activo en una transacción de mercado entre partes informadas y dispuestas.

El valor de uso se determina como el valor presente de los flujos de caja futuros estimados que se espera surjan del uso continuo de la Sociedad en su forma actual y su eventual eliminación.

Los activos no corrientes que hubieran sufrido una pérdida por deterioro anterior se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios no existen activos no corrientes deteriorados.

g) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

En la aplicación de la tasa de interés efectiva se aplica materialidad (considerando montos y plazos).

Los préstamos de terceros, en general, se clasifican como pasivos corrientes a menos que la tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

h) Otros pasivos financieros

En este rubro se registran los préstamos y pasivos de naturaleza similar que devengan intereses, los cuales se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El costo amortizado, es calculado tomando en cuenta cualquier prima o descuento de la adquisición e incluye costos de transacciones que son una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa en el estado de resultados por función en el plazo de duración del contrato. Las obligaciones financieras, se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a 12 meses.

i) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Impuesto diferido

De acuerdo con la aplicación de NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, la Sociedad reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables y sus valores tributarios.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;

las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporarias correspondientes. Si el importe de las diferencias temporarias imponibles es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones

de las diferencias temporarias imponibles, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La Ley 20780 publicada en el diario oficial de fecha 29 de septiembre de 2014, señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría subía a 21%, el año comercial 2015 la tasa es de 22.5%, el año 2016 de 24%, a contar del año 2017 la tasa de impuesto será 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuida. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportaran una tasa del 25,5% durante el año 2017 y año 2018 y a contar del año 2019 tributarán con tasa del 27%.

La segunda opción representa a la Sociedad, quedando sometidas al Régimen con imputación parcial del crédito por impuesto a la Primera Categoría denominada Sistema Integrado Parcial (SIP) con tasas del 25,5% en 2018 y el 27% en 2019 y siguientes.

La aplicación de CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, es coherente con los requisitos de la Interpretación y su aplicación no ha generado impacto en los estados financieros de la Sociedad.

j) Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

k) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que generan ingresos a la Sociedad.

Ingresos por arriendo se reconocen en resultados sobre base devengada.

En general, los ingresos se presentan netos de rebajas y descuentos y del impuesto sobre el valor agregado, si este impuesto resulta ser recuperable para la Sociedad.

Ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. En todo caso se aplica materialidad.

l) Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren.

m) Plusvalía

El menor valor o plusvalía surge en la adquisición de subsidiarias y representa el exceso de costo de adquisición, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida medida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, participación no controladora reconocida y celebrada previamente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra de oferta, la diferencia se reconoce directamente en resultados

La Plusvalía comprada se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas Unidades Generadoras de Efectivo o grupos de Unidades Generadoras de Efectivo que se espera se beneficiaran de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios se abona directamente al estado de resultados integrales.

Nuevos pronunciamientos

- a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019.

Normas e interpretaciones

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros [consolidados] de la Sociedad.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.	01/01/2020
Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.	01/01/2020
Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

Nota 3 – Cambios contables

No existen cambios contables respecto del ejercicio anterior

Nota 4 – Administración de riesgos

I. Gestión del Riesgo Financiero:

Las actividades de la Sociedad la exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente. El área encargada de esto es el equipo inmobiliario de la Administradora, quienes trabajan en la definición de políticas y seguimiento de los indicadores.

La Sociedad está expuesta a 3 tipos de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

1) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se relaciona con (i) las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos de las sociedades inmobiliarias en las que el Fondo tiene participación, y (ii) las fluctuaciones de otras variables económicas, como tipo de cambio, tasas de interés e inflación, y cómo estos influyen en el valor del patrimonio total del Fondo. Estas fluctuaciones en el valor de cada activo o en las variables económicas mencionadas, son producto de la volatilidad de la oferta y la demanda y de los ciclos propios de la economía.

Respecto del punto (i) interior, conviene destacar que los flujos de Inmobiliaria Apoquindo provienen de los contratos de arriendo de oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos. Lo anterior se asocia con los riesgos propios del segmento inmobiliario, los cuales, para una mejor comprensión serán agrupados en dos grandes riesgos: i) los niveles de vacancia que existen en el mercado, originado por la demanda y oferta del mercado de renta inmobiliaria, y ii) el valor del inmueble, el cual puede estar sujeto a cambios, principalmente por variaciones de la economía, por la capacidad de generar flujos que tiene el inmueble (por contratos de arriendo), por desastres naturales o por daño a las construcciones por defectos en su construcción.

Ambos riesgos son monitoreados y mitigados por la Administración. Para mantener la estabilidad de los flujos y evitar aumentos en los niveles de vacancia, se contratan empresas especializadas, que realizan las gestiones comerciales para colocar la superficie vacante e inspeccionar el correcto uso de los inmuebles. En general, podemos decir que estos riesgos se encuentran acotados considerando, entre otros factores, la buena calidad de los activos, su excelente ubicación, y el plazo promedio de los contratos de arriendo. Adicionalmente se contratan seguros contra incendio, sismos, responsabilidad civil y otro tipo de desastres naturales que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro, así como seguros para cubrir pérdidas por paralización.

A continuación, se muestra el gráfico consolidado de perfil de vencimiento del plazo de duración de los contratos de arriendo de la Sociedad y el gráfico que muestra la evolución de la vacancia en el tiempo por cada tipo de activo.

Figura 1: Perfil de vencimiento anual de los contratos de arrendamiento por tipo de activo

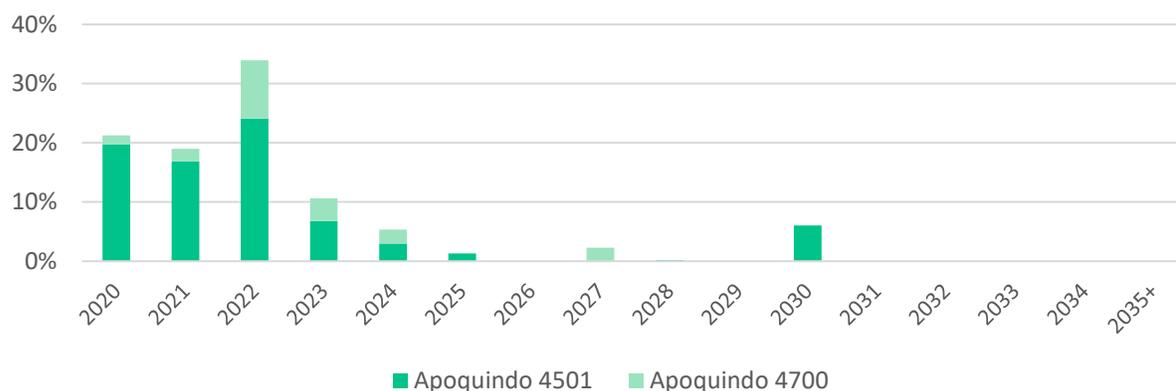
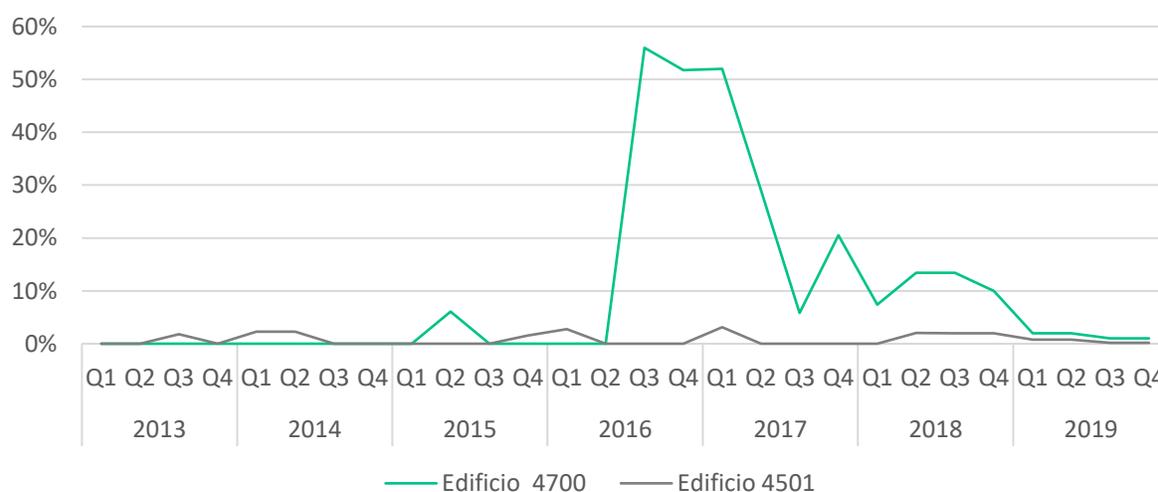


Figura 2: Evolución de la vacancia en el tiempo por tipo de activo (% UF/mes)



Como se puede apreciar en la Figura 2, históricamente ambos activos han tenido niveles de vacancia muy bajos y ambos han sido particularmente resilientes a los ciclos económicos negativos (2014-2015), lo cual se sustenta principalmente en su privilegiada ubicación a pasos del metro Escuela Militar, y también a la eficiencia y adaptabilidad de sus plantas.

Respecto a la evolución de la vacancia del edificio Apoquindo 4700, la razón de su aumento se debe a que hasta mediados el año 2016 aproximadamente un 50% de la superficie estaba ocupada por el Tribunal Constitucional de Chile; sin embargo, por orden de la Corte Suprema el arrendatario tuvo que poner término anticipado al contrato de arriendo, provocando un aumento en la vacancia hasta niveles de 55%.

A pesar de este fuerte aumento, la superficie vacante se ocupó rápidamente gracias a la eficiencia de sus plantas de 320 m², las cuales pueden dividirse fácilmente en 2 o 3 oficinas. El único espacio que quedó vacante luego de la salida del Tribunal Constitucional de Chile fue el local comercial de 700m² ubicado en el zócalo, el cual estuvo vacante hasta fines del año 2018.

Respecto de los riesgos de las variables económicas señaladas en el numeral (ii) del primer párrafo de esta sección (Riesgos de Mercado), cabe mencionar:

- Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio por cuanto no posee exposición neta a alguna moneda extranjera, es decir, sus activos se encuentran localizados en Chile y generan flujos de caja en pesos (con indexación a la Unidad de Fomento). Los pasivos de la Sociedad con terceros relacionados se encuentran denominados en Unidades de Fomento, mientras que los pasivos de la Sociedad con terceros no relacionados se encuentran denominados en pesos chilenos.

- Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad, especialmente aquellas obligaciones contratadas en tasa flotante. Al respecto, al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este tipo de obligaciones de la Sociedad era de M\$77.303.526. La Sociedad planea, sin embargo, refinanciar este pasivo financiero de corto plazo a tasa flotante mediante la contratación de endeudamiento de largo plazo, denominado en Unidades de Fomento y en tasa fija.

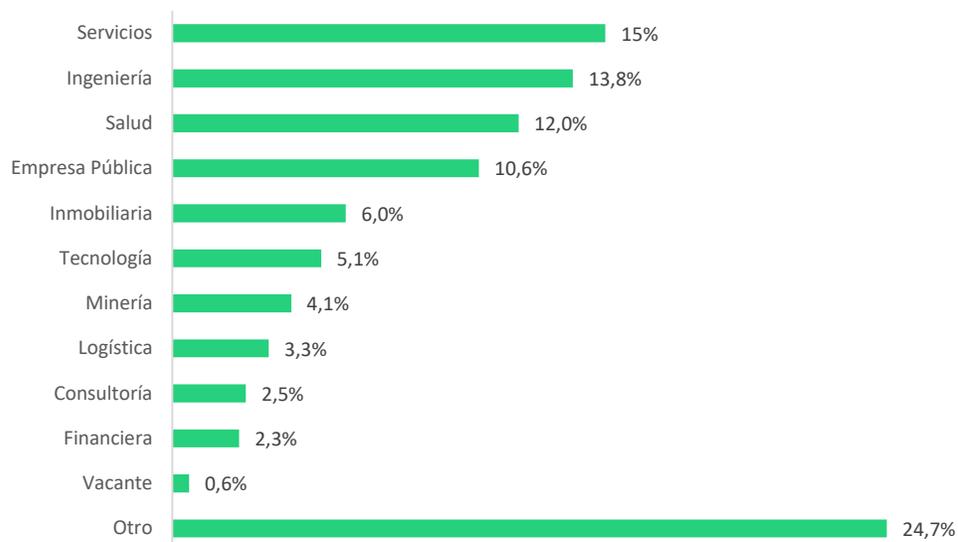
- Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad, especialmente obligaciones financieras de largo plazo denominadas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene con terceros relacionados un total de M\$40.044.303 de endeudamiento denominado en Unidades de Fomento, 100% del cual tiene vencimiento en el largo plazo. Por otra parte, la Sociedad mantiene con terceros no relacionados un total de M\$77.303.526 denominado en pesos chilenos. Sin embargo, la Sociedad planea refinanciar este pasivo financiero en pesos chilenos mediante la contratación de endeudamiento denominado en Unidades de Fomento, en el largo plazo y en tasa fija. En tal evento, el riesgo de inflación se verá acotado a través de la indexación a la Unidad de Fomento de los contratos de arriendo que la Sociedad mantiene con sus arrendatarios.

2) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesta la Sociedad, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los inmuebles de propiedad de cumplir con las obligaciones de sus respectivos contratos de arriendo. Para mitigar este riesgo, la Sociedad procura mantener una mezcla diversificada y atomizada de arrendatarios que entregan la facultad de cumplir con sus obligaciones aun cuando estos presenten algún grado de morosidad. En efecto, la Sociedad cuenta, indirectamente, actualmente con aproximadamente 60 contratos de arriendo y los arrendatarios se encuentran bien distribuidos en rubros de la economía. Actualmente los arrendatarios de los inmuebles se caracterizan por tener un alto nivel de reconocimiento nacional y de rating crediticio, lo cual otorga a la sociedad una mayor estabilidad en sus flujos de caja futuros. Además, los principales tres arrendatarios de la Sociedad constituyen solo un 17% de los ingresos totales de la misma, lo que, ante un eventual escenario negativo de estos, la sociedad no se vería fuertemente afectada.

Figura 3: Proporción de ingresos por actividad del arrendatario



Industria	Ingresos (UF/mes)	%
Otro	4.990	25%
Vacante	117	1%
Financiera	467	2%
Consultoría	514	3%
Logística	674	3%
Minería	830	4%
Tecnología	1.040	5%
Inmobiliaria	1.211	6%
Empresa Pública	2.140	11%
Salud	2.419	12%
Ingeniería	2.798	14%
Servicios	3.024	15%
Total	20.223	100%

Figura 4: Proporción de GLA en principales arrendatarios sobre el total

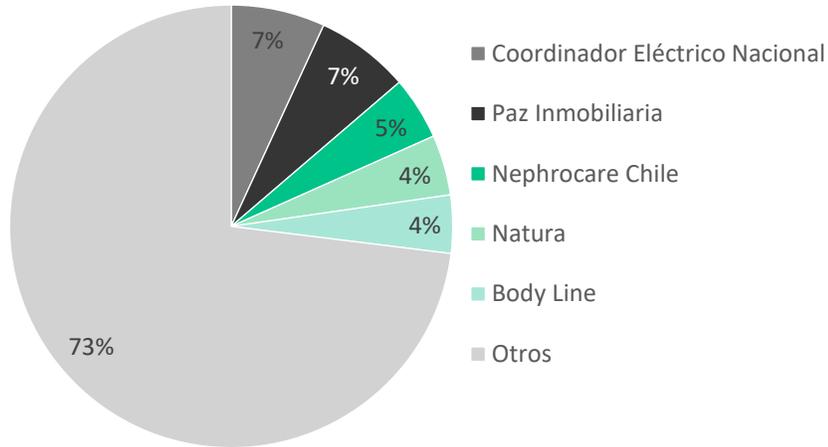
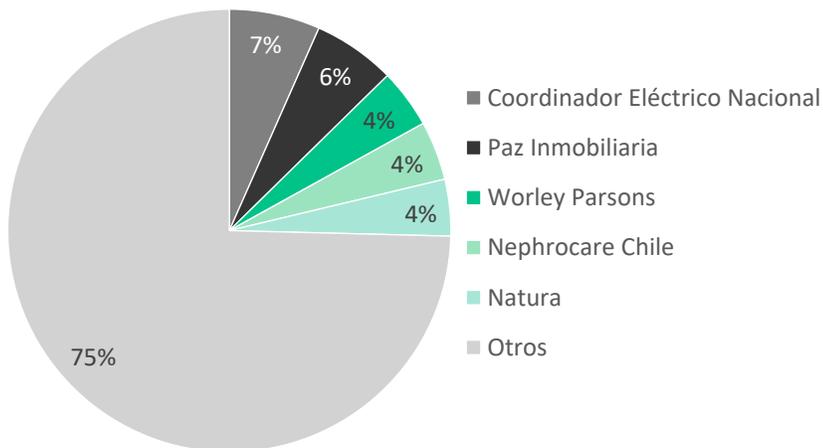


Figura 5: Proporción de los ingresos en principales arrendatarios sobre el total



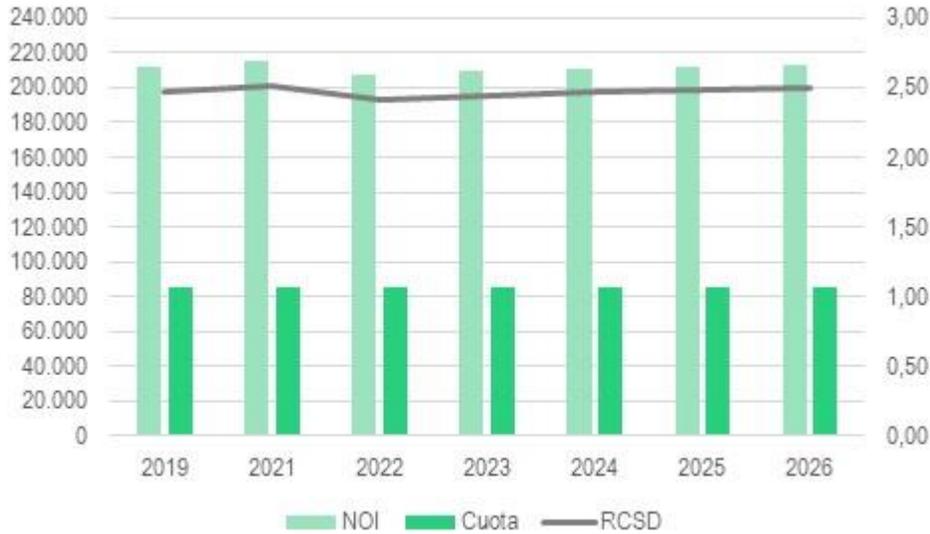
3) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez tiene relación con la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras en forma normal y oportuna. La Sociedad posee provisiones de recursos en caja que permiten

cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia.

Los flujos operacionales provienen principalmente de contratos de largo plazo por el arrendamiento de inmuebles, lo cual le otorga un alto grado de certidumbre y estabilidad a los ingresos esperados. Los contratos de arrendamiento al inicio del 2019 tenían una duración promedio de 3,6 años.

Figura 6: Evolución ratio cobertura servicio deuda



En la Figura 6 se aprecia una disminución en el flujo operacional de la Sociedad desde el año 2021 al año 2022, lo cual provoca una disminución también en el Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda. La razón de esta disminución es un aumento en la estimación de vacancia a partir del año 2022. Considerando que durante ese período vencen un 26% de los contratos actuales, la estimación inicial de la Administradora considera un aumento respecto a los niveles de vacancia actuales, lo cual provoca una disminución en los flujos operacionales de los inmuebles.

II. Riesgo de Alza de Tasa de Interés.

Existe un riesgo de alza en las tasas de interés que podría provocar una caída en el valor de los activos y que las obligaciones financieras se encarezcan. Respecto a lo primero, este riesgo se encuentra parcialmente mitigado puesto que la garantía hipotecaria cubre ampliamente el monto de la deuda financiera, con un ratio en torno a 2.5 veces. Respecto a lo segundo, el 100% de las obligaciones son a tasa fija.

III. Riesgos de ciclos económicos

La Sociedad tiene características de “refugio” ante los ciclos económicos adversos que puede enfrentar una economía globalizada como la chilena. Lo anterior se debe en parte a que las inversiones se encuentran en bienes raíces, cuyos valores han sido históricamente estables, además de estar protegidos de eventos inflacionarios, dado que tanto los precios como las rentas de los inmuebles y los pasivos se denominan en UF.

Un deterioro general de la economía podría también afectar el nivel de ocupación de las oficinas. Los contratos son en general a mediano y largo plazo, lo cual mitiga el riesgo de vacancia.

IV. Riesgo de Competencia

Una mayor competencia en el mercado inmobiliario, producto de la incorporación de nuevos metros para

arriendo en la oferta por sobre la demanda pueden generar presión en las tarifas de arriendo.

Ambos inmuebles se encuentran estratégicamente emplazados en Avenida Apoquindo, a pasos del Metro Escuela Militar, ubicación principal del mercado de oficinas en Chile, donde se encuentran establecidas muchas de las grandes corporaciones nacionales e internacionales. Por lo tanto, la ubicación de los activos los hace altamente competitivos ante un posible aumento de oferta.

El edificio Apoquindo 4501 se caracteriza por tener un diseño innovador, estratégico y eficiente, el cual, en conjunto a su buena ubicación, lo convierte en uno de los edificios de oficina más reconocidos de Santiago. Su eficiencia se debe principalmente al diseño interior de sus pisos que carecen de columnas, logrando pisos amplios y despejados. Además, posee una de las tarifas de gasto común más bajas del mercado y certificación BREEAM (equivalente a LEED), lo cual se traduce en un beneficio económico para los arrendatarios.

El edificio Apoquindo 4700 se caracteriza, en conjunto a su estratégica ubicación, por tener un tamaño ideal para un usuario corporativo o inversionista individual que busque oficinas desde los 100 metros cuadrados aproximadamente, producto muy escaso en el sector donde se encuentra emplazado, lo que lo hace elegible por un amplio espectro de arrendatarios.

V. Gestión de Riesgo de Capital

El patrimonio de la Sociedad no fluctúa de manera significativa diariamente, ya que Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión es un fondo de inversión no rescatable, por lo que no está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de sus aportantes. En consecuencia, este tipo de riesgos está acotado por el Reglamento Interno del Fondo.

VI. Estimación del Valor Razonable

Para obtener el valor razonable de los activos de Inmobiliaria Apoquindo, los inmuebles son tasados periódicamente y por lo tanto se contabilizan a valor de mercado. Este procedimiento se efectúa una vez al año.

VII. Riesgos Operacionales

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas, debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de Inmobiliaria Apoquindo S.A., incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Entre las actividades principales se deben considerar el proceso de facturación y cobranza de las rentas de arrendamiento, la colocación de los espacios vacantes, y el pago oportuno de las obligaciones operacionales y financieras de la inmobiliaria.

A su vez, el control de gestión de Inmobiliaria Apoquindo se divide en control externo e interno. El control externo se refiere a la supervisión de las labores de los administradores de los activos, tanto desde el punto de vista operacional (visita mensual a los activos e informe semanal de status operacional) como del comercial (reuniones bimensuales de revisión de status comercial e informe mensual por activo con detalle de ingresos, morosidad y vencimientos). Por otra parte, el control interno se realiza mediante Comités de Inversiones semanales, en los cuales se revisa el status de las inversiones actuales (ingresos, vacaciones y actividad comercial). Por su parte, es importante resaltar que todas las ofertas de nuevos contratos de arriendo, así como cada desembolso, son revisadas y aprobadas por el equipo inmobiliario de la Administradora, quien actúa como representante legal de Inmobiliaria Apoquindo. Adicionalmente, todos los cheques y contratos son firmados por dos miembros del equipo de inversiones inmobiliarias de la Administradora, de acuerdo con la estructura de poderes de Inmobiliaria Apoquindo.

Finalmente, los ingresos por arrendamientos que obtiene Inmobiliaria Apoquindo son la contrapartida de gastos operacionales de primera prioridad para las empresas. En otras palabras, el pago de los arrendamientos de inmuebles es un costo base que una empresa debe pagar para poder mantener sus operaciones funcionando, y, por lo mismo, tienen preferencia por sobre el pago de los costos financieros y los repartos a los accionistas de las compañías.

Nota 5 – Responsabilidad de la información, estimaciones y criterios contables

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por la Gerencia de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

a) Vidas útiles:

La valorización de las inversiones de propiedades de inversión considera la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

b) Impuestos diferidos:

La Sociedad contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras.

Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición.

Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Sociedad, producto de cambios legales futuros no previstos en las estimaciones.

Otras estimaciones son: La valoración de activos y plusvalía comprada para determinar la existencia de deterioro de los mismos, las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones por incobrabilidad de deudores por ventas y otras cuentas por cobrar, las hipótesis empleadas para calcular las provisiones de obsolescencia de los inventarios, la probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes, los desembolsos futuros para el cierre y/o traslado de instalaciones.

c) Valor razonable de la propiedad de inversión:

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las localidades y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee al Grupo con el valor razonable del edificio una vez al año.

A modo de análisis de razonabilidad se ha estimado el valor de la propiedad mediante el enfoque de ingresos. El enfoque de ingresos considera la actualización de los flujos asociados al activo bajo análisis.

El valor presente se estimó proyectando un flujo en base a los ingresos obtenidos por el arriendo de la propiedad. Para la proyección se consideraron cánones mensuales de arriendo, superficies arrendables, vacancia estimadas, corredor de propiedades, administración de contratos, contribuciones, seguros depreciación e impuestos esperados.

Esta medición corresponde al Nivel II de la jerarquía de valor razonable.

Nota 6 - Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente, se compone de la siguiente forma:

Clases de Efectivo	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo en Caja	-	-
Saldos en Bancos	112.357	1.000
Fondo Mutuo	726.034	-
Totales	838.391	1.000

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos en cajas, bancos e instrumentos financieros para negociación de bajo riesgo. Su apertura por moneda es la siguiente:

Moneda	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pesos chilenos	770.525	1.000
Dólares Estadounidenses	67.866	-
Totales	838.391	1.000

Detalle fondo mutuo:

Banco	Serie	Fecha	Cuotas	Valor cuotas M\$	31.12.2019 M\$
BCI	Rendimiento Serie Clásica	31-12-2019	17.868,0236	40.633,1593	726.034
				Totales	726.034

No existen restricciones sobre el efectivo y equivalentes.

Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Este rubro está compuesto por facturas a cobrar correspondientes a los arriendos de las oficinas.

a) Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se presentan a continuación:

	<u>31.12.2019</u>
	M\$
Cientes	427.221
Cuenta Corriente Comunidad Edificio SCL	60.000
Otras cuentas por cobrar	47.357
Cuenta Corriente Comunidad Apoquindo	30.270
Gastos Anticipados	103.017
Prov. De Incobrables	(38.098)
Total	<u>629.767</u>

Al 31 de diciembre 2018 la Sociedad no presenta saldos de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b)

CARTERA NO SECURITIZADA				
Tramos de Morosidad	N° Clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta
Al día	-	-	-	-
1-30 días	33	362.405	-	-
31-60 días	7	64.816	-	-
61-90 días	-	-	-	-
Total	<u>40</u>	<u>427.221</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

La Sociedad no ha constituido provisiones de deterioro, debido a que no presentan indicios de deterioro.

Todos los activos financieros a costo amortizado están denominados en pesos chilenos. Como resultado, no existe exposición al riesgo de tipo de cambio. Tampoco existe exposición al riesgo de precio ya que las cuentas por cobrar se mantendrán hasta su vencimiento.

Nota 8 – Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes se presentan a continuación:

	<u>31.12.2019</u>
	M\$
Pagos provisionales mensuales	<u>102.311</u>
Total	<u>102.311</u>

Al 31 de diciembre 2018 la Sociedad no presenta saldos de activos por impuestos corrientes.

Nota 9 - Propiedades de inversión

Propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía futura. Los factores considerados en la metodología de valorización de las propiedades de inversión se describen en Nota 2e) Estimaciones, juicios o criterios de la administración para propiedad de inversión.

Las propiedades de inversión corresponden a edificio de oficinas, locales comerciales y estacionamientos ubicados en Avenida Apoquindo 4700 y Apoquindo 4501 Las Condes.

9.1 El movimiento de propiedad de inversión, es el siguiente:

9.1 El movimiento de propiedad de inversión, es el siguiente:

Movimientos en Propiedad de Inversión, Neto, Modelo del valor razonable	<u>31.12.2019</u> M\$
Propiedad de inversión, neto, saldo inicial	118.899.586
Incremento por revaluación reconocido en resultado	<u>3.228.844</u>
Propiedad de inversión, neto, saldo final	<u>122.128.430</u>

Las tasaciones de las propiedades de inversión fueron realizadas al 31 de diciembre de 2019 por las compañías tasadoras CBRE Y Real Source

9.2 Ingresos y gastos de propiedad de inversión

Ingresos y gastos de propiedad de inversión	Por el periodo terminado al <u>31.12.2019</u> M\$
Importe de ingresos por alquileres de propiedad de inversión	6.528.103
Importe de gastos directos de operación de propiedad de inversión	(18.899)

9.3 Al 31 de diciembre de 2019, los bienes que forman parte de la propiedad de inversión están otorgadas en garantía a favor de Banco Crédito e Inversiones, para garantizar las obligaciones contraídas con dicho Banco. Sin embargo, no existen restricciones sobre los ingresos derivados de los mismos ni de ningún otro tipo en caso que la Sociedad obtuviera recursos por su disposición.

9.4 Al 31 de diciembre de 2019 no existen compromisos ni obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversiones o por concepto de reposición, mantenimiento o mejoramiento de los mismos.

9.5 Al 31 de diciembre de 2019, estos activos se valorizan aplicando el modelo de valor justo.

Al 31 de diciembre 2018, la Sociedad no presenta saldos de propiedades de inversión.

Nota 10 – Activos y pasivos por impuestos diferidos

a) Activos y pasivos por impuestos diferidos:

	Pasivos, no corrientes
	31.12.2019
	M\$
Pérdida tributaria	(1.116)
Bien Raíz Tributario/Financiero	14.786.208
Total	14.785.092

Los activos y pasivos por impuestos diferidos surgen de las pérdidas tributarias acumuladas y diferencias en la valorización de la contabilización de los bienes raíces respectivamente, según NIIF respecto de las Normas tributarias vigentes. Dichas diferencias serán reversadas en futuros periodos, todo ello conforme a IAS 12.

Impuestos diferidos netos:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos	1.116	1.116
Pasivos por impuestos diferidos	(14.786.208)	-
(Pasivo) Activo por Impuestos diferidos neto	(14.785.092)	1.116

b) Efecto en resultados del impuesto a la renta e impuesto diferido:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Impuestos diferidos	(754.598)	1.116
Total	(754.598)	1.116

c) Conciliación de la tasa efectiva

La conciliación del gasto por impuesto utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto	2.138.307	(4.132)
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal (27% 2019)	(577.343)	1.116
Diferencias permanentes		
Diferencias de base activo	(177.255)	-
Gastos por impuesto utilizando la tasa efectiva	(754.598)	1.116
Tasa efectiva	36.416%	27.00%

Nota 11 – Otros pasivos financieros, corrientes

Los pasivos financieros que se presentan están formados por un pagare que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, como se muestra a continuación:

	<u>Corriente</u>							<u>No corriente</u>				
	<u>Moneda</u>	<u>amortización nominal</u>	<u>Tipo de</u>	<u>Tasa</u>	<u>Hasta</u>	<u>Vencimiento</u>			<u>Vencimiento</u>			
						<u>Dos a tres</u>	<u>Cuatro a</u>	<u>Total</u>	<u>Uno a</u>	<u>Seis años o</u>	<u>corriente al</u>	<u>Total no</u>
					<u>meses</u>	<u>doce meses</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>corriente al</u>	<u>cinco años</u>	<u>más</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>Concepto</u>
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagare banco BCI	\$	Final	3,7%			77.303.526	-	77.303.526		-	-	-
Total						77.303.526	-	77.303.526		-	-	-

Al 31 de diciembre 2018 la Sociedad no presenta saldos de otros pasivos financieros, corrientes.

Nota 12 –Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	M\$	M\$
Arriendos Anticipados	392.230	-
Retenciones	22.541	-
Proveedores	6.113	-
Anticipos de clientes	6.069	-
Otras cuentas por pagar	26.398	4.132
Total	453.351	4.132

Los vencimientos de los proveedores se muestran a continuación:

Tipo de proveedor	hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	366 y más	Total M\$	Período promedio de pago (días)
Productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	6.113	-	-	-	-	6.113	30
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	6.113	-	-	-	-	6.113	

La Sociedad no mantiene proveedores con plazos vencidos.

Nota 13 – Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas

a) Cuentas y documentos por pagar empresas relacionadas, no corrientes:

Entidad	Naturaleza de la relación	País	Moneda	Monto UF	31.12.2019 M\$
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 4,5%	961.745,73	27.226.964
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	342.408,02	9.693.551
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	102.567,74	2.903.687
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	2.588,02	73.267
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	2.108,04	59.678
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	825,12	23.359
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	1.505,99	42.635
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Chile	UF + 5,5%	747,51	21.162
				1.411.908,15	40.044.303

b) Las transacciones entre empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2019, se muestran a continuación:

Entidad	Naturaleza de la relación	Descripción de la operación	País	UF	30/06/2019	
					Monto M\$	Efecto en resultados (cargo) / abono M\$
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Pagaré Intereses	Chile	961.500,00	26.504.507	(715.500)
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	pagaré	Chile	245,73	6,957	(1.231.857)
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Pagaré Intereses	Chile	342.300,59	9.435.776	(82.089)
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	pagaré	Chile	107,43	3.041	(536.019)
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	Pagaré Intereses	Chile	110.307,81	3.040.719	(53.253)
Toesca Renta Inmobiliaria Apoquindo Fondo de Inversión	Matriz	pagaré	Chile	34,62	980	(172.735)
Total				1.414.496,18	38.991.980	(2.791.453)

Al 31 de diciembre 2018, la Sociedad no presenta saldos de cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas.

Nota 14 – Otros pasivos no financieros

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	<u>31.12.2019</u>
	M\$
Depósitos en garantía	566.632
Totales	<u>566.632</u>

Dichos pasivos corresponden a las boletas de garantía que se emiten producto de los contratos de arriendos que la Sociedad tiene con terceros y que quedan para garantizar algunos deterioros que se generen al momento de la entrega del inmueble.

Al 31 de diciembre 2018, la Sociedad no presenta saldos de otros pasivos no financieros.

Nota 15 – Capital, ganancias acumuladas y otras reservas

a) Capital social:

Al 31 de diciembre 2018 el capital social asciende a M\$ 1.000.

Con fecha 2 de enero de 2019, mediante escritura pública ante notario se realizó aumento de capital en M\$ 4.370.000

El capital de la Sociedad asciende a M\$ 4.371.000 dividido en 4.371.000 acciones.

Al cierre de los presentes estados financieros las acciones suscritas ascienden a 4.371.000, de las cuales se pagaron 4.371.000 por un monto de M\$ 4.371.000.

<u>Accionistas</u>	<u>Cantidad de acciones</u>				
	<u>Participación</u>	<u>Suscrita</u>	<u>Pagadas</u>	<u>Suscritas</u>	<u>Pagadas</u>
	<u>n</u> <u>%</u>	<u>s</u>		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	100	4.371.000	4.371.000	4.371.000	4.371.000
Total	<u>100</u>	<u>4.371.000</u>	<u>4.371.000</u>	<u>4.371.000</u>	<u>4.371.000</u>

b) Objetivos, políticas y procesos que la aplica para gestionar capital

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio, en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que permita reducir el costo de capital.

No hay restricciones mínimas de capital.

c) Política de dividendos

La Sociedad, en Junta Ordinaria de Accionista deberá acordar el monto de las utilidades liquidas de cada ejercicio a ser distribuido. No obstante, si la Sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio se destinarán primeramente a absorberlas.

El Directorio bajo la responsabilidad personal de los directores que concurran al acuerdo, podrán distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio, con cargo a las utilidades de este, siempre que no hubiera pérdidas acumuladas.

Nota 16 – Ingresos ordinarios

Los ingresos que presenta la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

	31.12.2019
	M\$
Ingresos por arriendo	6.528.103
Total	6.528.103

El análisis de vencimiento de los pagos por concepto de ingresos por arriendo anuales se detalla en el siguiente cuadro:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024+
Ingresos por arriendo (UF)	231.915	223.050	159.980	102.847	48.124	146.381

Nota 17 – Gastos de administración

Los gastos de administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Asesoría financiera	(187.193)	(4.132)
Gastos legales y notariales	(131.687)	-
Asesoría legal	(184.845)	-
Contribuciones	(456.016)	-
Asesorías por administración	(213.757)	-
Otros Gastos	(97.016)	-
Gastos Comunes	(49.595)	-
Auditorias	(21.393)	-
Reparación y mantención	(18.899)	-
Servicios de contabilidad	(9.449)	-
Total	(1.369.850)	(4.132)

Nota 18 – Costos Financieros

Los costos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, se muestran a continuación:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Intereses bancarios	(2.511.739)	-
Impuestos timbre y estampillas	(823.338)	-
Pagaré FIP	(1.952.612)	-
Cargos bancarios	(659)	-
Total resultado por costos financieros	(5.288.348)	-

Nota 19 – Resultado por unidad de reajuste

Los resultados por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2019, se muestran a continuación:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pasivos Financieros	(1.052.207)	-
Garantías de Arriendo	(15.299)	-
PPM	425	-
Cuentas por cobrar	872	-
Diferencia de Cambios	5.228	-
Total resultado por unidades de reajuste	(1.060.981)	-

Nota 20 – Menor valor o plusvalía comprada (goodwill)

El 3 de enero de 2019, la Sociedad adquirió 99.999 acciones equivalentes al 99,9% de las acciones emitidas por Inmobiliaria SCL, y 999 acciones equivalentes al 99,9% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Junio. Adicionalmente, la Sociedad adquirió créditos que los antiguos Accionistas tenían en contra de las Filiales. En la misma fecha, las Filiales ejercieron sus derechos de opción de compra sobre los activos inmobiliarios respecto de los cuales mantenían contratos de leasing. De acuerdo a lo establecido por la NIIF 3, dicha operación fue tratada como una combinación de negocios.

Luego, con fecha 28 de febrero de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión vendió a la Sociedad su participación accionaria en Inmobiliaria Junio a la Sociedad, reuniéndose, en consecuencia, todas las acciones de Inmobiliaria Junio en Inmobiliaria Apoquindo S.A. En virtud de lo anterior, con esa misma fecha se produjo la fusión impropia de Inmobiliaria Junio en Inmobiliaria Apoquindo S.A., pasando la última a ser la continuadora legal de la primera. Con fecha 11 de marzo de 2019, Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión le vendió su participación accionaria en Inmobiliaria SCL a la Sociedad, produciéndose el mismo efecto que para Inmobiliaria Junio.

Como consecuencia de estas operaciones, se generó una combinación de negocios de entidades bajo control común la que fue reconocida contablemente aplicando el método de Contabilidad de predecesor.

Las composición y movimientos de menor valor o plusvalía se presentan a continuación:

Plusvalía Neto	31.12.2019
	M\$
Inmobiliaria Junio 2008 SpA	2.862.445
Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA	<u>11.030.729</u>
Total	<u>13.893.174</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presentaba una plusvalía asociada a las inversiones valorizadas por el método de participación, la cual ascendía a M\$ 13.893.174 (UF 504.150), cifra resultante al comparar el precio de costo de la inversión inicial de M\$ 91.540.696, con el valor patrimonial proporcional del patrimonio a valor justo de las sociedades Inmobiliaria Junio 2008 e Inmobiliaria SCL Apoquindo a la fecha de adquisición determinado a partir de un análisis de PPA encargado a un consultor externo experto en la materia y efectuado al cierre de los presentes estados financieros.

Resumen de determinación de Goodwill UF:

Resumen en UF	Inmobiliaria SCL Apoquindo	Inmobiliaria Junio 2018
Precio Pagado	3.021.823	803.135
% Adquirido	100%	100%
Precio al 100%	3.021.823	803.135
Patrimonio Valor Libro	1.883.478	665.406
(+) Propiedad	1.010.271	47.159
(-) Impuestos Diferidos	(272.773)	(12.733)
Patrimonio a Valor Justo	2.620.976	699.832
Goodwill al 100%	400.847	103.303
Total Goodwill UF	504.150	

Nota 21 – Información financiera por segmentos operativos

El negocio básico de la Sociedad es realizar toda clase de inversiones en empresas dedicadas, directa o indirectamente, principalmente a inversiones inmobiliarias. Para efectos de la aplicación de la NIIF 8 la Sociedad posee un único segmento. Los activos, pasivos y resultados corresponden en su totalidad al negocio básico de la Sociedad.

Nota 22 – Medio ambiente

Por ser una Sociedad de inversiones no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente, razón por la cual no ha efectuado desembolsos por este motivo.

Nota 23 – Contingencias y compromisos

La Sociedad no enfrenta litigios o probables litigios, judiciales o extrajudiciales dentro del curso normal de sus operaciones de acuerdo a la confirmación de los asesores legales de la Sociedad.

Nota 24 – Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Comisión para el Mercado Financiero y otras autoridades administrativas, no han aplicado sanciones a la Sociedad o a sus Directores.

Nota 25 – Hechos posteriores

Emisión de Bonos Serie A:

Con fecha 31 de enero de 2020 se autorizó la colocación de UF2.800.000 por concepto de capital, de los bonos Serie A (“Bonos Serie A”), con cargo a la Línea de bonos desmaterializados a 9 años registrada en la CMF con el número 997 de fecha 29 de enero de 2020.

Con fecha 4 de febrero de 2020, fueron colocados y vendidos la totalidad de los bonos Serie A a Banco de Crédito e Inversiones (“BCI”), por la suma total de \$77.448.700.105. Dicha cantidad fue pagada íntegramente y en dinero efectivo por BCI a la Compañía.

Los Bonos Serie A (i) tienen vencimiento el día 15 de noviembre de 2026; (ii) devengan sobre el capital insoluto, expresado en Unidades de Fomento, una tasa de interés de 1,341% semestral compuesto calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días; y (iii) la Sociedad podrá rescatarlos anticipadamente en cualquier momento.

Los fondos obtenidos con la colocación antes señalada fueron destinados al pago de un contrato de crédito suscrito entre la Compañía y BCI, con fecha 3 de enero de 2019, por un monto de 2.800.000 Unidades de Fomento por concepto de capital.

Otros hechos posteriores:

La propagación de la pandemia COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbres en los mercados financieros a nivel mundial. La Sociedad mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, considerando que tales eventos podrían causar la interrupción de la actividad económica nacional e internacional, lo que podría afectar nuestras operaciones y resultados financieros. Al respecto, la Administración, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, considera que no es posible determinar con exactitud los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del ejercicio 2020.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

RUT: 76.954.619 - 7

Razón Social: Inmobiliaria Apoquindo S.A.

Los abajo firmantes se declaran responsables respecto a la veracidad de la información incorporada en el presente informe referido al periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2019, cuya aprobación quedó en Sesión Ordinaria de Directorio de fecha 15 de abril de 2020 y de acuerdo con el siguiente detalle:

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambio de Patrimonio
- Estados de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Nombre	Rut	Cargo
Jorge Vergara Correa	17.602.103-9	Gerente General
Augusto Rodriguez Lira	13.687.357-1	Director
Maximiliano Vial Valenzuela	7.081.209-6	Director
Carlos Saieh Larronde	9.256.760-5	Director