

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III  
FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2025

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Santiago, 31 de marzo de 2026

A los señores Aportantes y Directores:  
Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 13 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes por el periodo comprendido entre el 13 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevados a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board, y las Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración del Fondo considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Otros asuntos - Inicio de operaciones**

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados financieros, la cual indica que Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión fue creado el 21 de julio de 2025, iniciando sus operaciones contables el 13 de noviembre de 2025, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 corresponden al primer ejercicio de operaciones de la entidad. En consecuencia, no se presentan cifras comparativas correspondientes a ejercicios anteriores.

#### **Otros asuntos - Normas Internacional de Auditoría**

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 01 de enero de 2025.

#### **Otra información - Anexos de estados complementarios**

La Administración de Toesca Avenida Net Lease US III Fondo de Inversión es responsable por la otra información. La otra información comprende el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Campillay Espinoza", written over the printed name below.

Esteban Campillay Espinoza

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

### CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales por Función

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$ : Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

MUS\$: Cifras expresadas en miles de dólares

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2025

|   | Notas | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|---|-------|---------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |       |                     |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>   |       |                     |
| Efectivo y efectivo equivalente (+)   | 21    | 31                  |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)                        |       | -                   |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)       |       | -                   |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+) |       | -                   |
| Activos financieros a costo amortizado (+)  |       | -                   |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)                                       | 12    | 1.406               |
| Otros documentos y cuentas por cobrar (+)   |       | -                   |
| Otros activos (+)   |       | -                   |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)</b>   |       | <b>1.437</b>        |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |       |                     |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)                        |       | -                   |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)       |       | -                   |
| Activos financieros a costo amortizado (+)  |       | -                   |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)                                       |       | -                   |
| Otros documentos y cuentas por cobrar (+)   |       | -                   |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)                             |       | -                   |
| Propiedades de Inversión (+)  |       | -                   |
| Otros activos (+)   |       | -                   |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)</b>  |       | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL ACTIVO (+)</b>   |       | <b>1.437</b>        |

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estados de Situación Financiera, Continuación  
al 31 de diciembre de 2025

|  | Notas | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|--|-------|---------------------|
| <b>PASIVO</b>  |       |                     |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |       |                     |
| Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+) |       | -                   |
| Préstamos (+)  |       | -                   |
| Otros Pasivos Financieros (+)                                      |       | -                   |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)                 |       | -                   |
| Remuneraciones sociedad administradora (+)                         |       | -                   |
| Otros documentos y cuentas por pagar (+)                           | 16    | 12                  |
| Ingresos anticipados (+)   |       | -                   |
| Otros pasivos (+)  |       | -                   |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)</b>                                  |       | <b>12</b>           |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>   |       |                     |
| Préstamos (+)  |       | -                   |
| Otros Pasivos Financieros (+)                                      |       | -                   |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)                 |       | -                   |
| Otros documentos y cuentas por pagar (+)                           |       | -                   |
| Ingresos anticipados (+)   |       | -                   |
| Otros pasivos (+)  |       | -                   |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)</b>                               |       | <b>-</b>            |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |       |                     |
| Aportes (+)  |       | 1.436               |
| Otras Reservas (+ ó -)   |       | -                   |
| Resultados Acumulados (+ ó -)                                      |       | -                   |
| Resultado del ejercicio (+ ó -)                                    |       | (11)                |
| Dividendos provisorios (-)   |       | -                   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)</b>                               |       | <b>1.425</b>        |
| <b>TOTAL PASIVO (+)</b>  |       | <b>1.437</b>        |

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estado de Resultado Integrales  
Por el período comprendido entre el 13 de noviembre al 31 de diciembre de 2025

|  | Notas | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|--|-------|---------------------|
| <b>INGRESOS/ PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>  |       |                     |
| Intereses y reajustes (+)  |       | -                   |
| Ingresos por dividendos (+)  |       | -                   |
| Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)   |       | -                   |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)  |       | -                   |
| Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -) |       | -                   |
| Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)   |       | -                   |
| Resultado por venta de inmuebles (+)   |       | -                   |
| Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)  |       | -                   |
| Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)   |       | -                   |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)   |       | -                   |
| Otros (+ ó -)  |       | -                   |
| <b>TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)</b>   |       | <b>-</b>            |
| <b>GASTOS</b>  |       |                     |
| Depreciaciones (-)   |       | -                   |
| Remuneración del Comité de Vigilancia (-)  | 39    | (3)                 |
| Comisión de administración (-)   |       | -                   |
| Honorarios por custodia y administración (-)   | 35    | (8)                 |
| Costos de transacción (-)  |       | -                   |
| Otros gastos de operación (-)  |       | -                   |
| <b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)</b>   |       | <b>(11)</b>         |
| <b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)</b>  |       | <b>(11)</b>         |
| Costos financieros (-)   |       | -                   |
| <b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)</b>  |       | <b>(11)</b>         |
| Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)  |       | -                   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)</b>   |       | <b>(11)</b>         |
| <b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>  |       |                     |
| Cobertura de Flujo de Caja (+)   |       | -                   |
| Ajustes por Conversión (+ ó -)   |       | -                   |
| Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)  |       | -                   |
| Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)   |       | -                   |
| <b>TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)</b>  |       | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)</b>  |       | <b>(11)</b>         |

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
Por el período comprendido entre el 13 de noviembre al 31 de diciembre de 2025

| <b>31 de Diciembre de 2025</b>              | <b>Aportes<br/>MUS\$</b> | <b>Cobertura de<br/>Flujo de Caja<br/>MUS\$</b> | <b>Conversión<br/>MUS\$</b> | <b>Inversiones<br/>valorizadas por<br/>el método de la<br/>participación<br/>MUS\$</b> | <b>Otras<br/>MUS\$</b> | <b>TOTAL OTRAS<br/>RESERVAS<br/>MUS\$</b> | <b>Resultados<br/>Acumulados<br/>MUS\$</b> | <b>Resultado del<br/>Ejercicio<br/>MUS\$</b> | <b>Dividendos<br/>Provisorios<br/>MUS\$</b> | <b>TOTAL<br/>MUS\$</b> |
|---|--------------------------|---|-----------------------------|--|------------------------|---|--|--|---|------------------------|
| Saldo inicio (+ ó -)                        | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| Cambios contables (+ ó -)                   | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| SUBTOTAL (+ Ó -)                            | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| Aportes (+)                                 | 1.436                    | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | 1.436                  |
| Repartos de patrimonio (-)                  | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| Repartos de dividendos (-)                  | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| Resultados integrales del ejercicio (+ ó -) | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | (11)   | -   | (11)                   |
| Otros resultados integrales (+ ó -)         | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| Otros movimientos (+ ó -)                   | -                        | -   | -                           | -  | -                      | -   | -  | -  | -   | -                      |
| <b>TOTALES (+ Ó -)</b>                      | <b>1.436</b>             | <b>-</b>  | <b>-</b>                    | <b>-</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                   | <b>(11)</b>                                  | <b>-</b>                                    | <b>1.425</b>           |

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el período comprendido entre el 13 de noviembre al 31 de diciembre de 2025

|  | Notas     | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|--|-----------|---------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN</b>          |           |                     |
| Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)                                  |           | -                   |
| Venta de inmuebles (+)   |           | -                   |
| Compra de activos financieros (-)  |           | (1.383)             |
| Venta de activos financieros (+)   |           | -                   |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)               |           | -                   |
| Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)                    |           | -                   |
| Dividendos recibidos (+)   |           | -                   |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)                              |           | -                   |
| Pago de cuentas y documentos por pagar (-)                                   |           | -                   |
| Otros gastos de operación pagados (-)  |           | (22)                |
| Otros ingresos de operación percibidos (+)                                   |           | -                   |
| <b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)</b>          |           | <b>(1.405)</b>      |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>             |           |                     |
| Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)                                  |           | -                   |
| Venta de inmuebles (+)   |           | -                   |
| Compra de activos financieros (-)  |           | -                   |
| Venta de activos financieros (+)   |           | -                   |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)               |           | -                   |
| Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)                    |           | -                   |
| Dividendos recibidos (+)   |           | -                   |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)                              |           | -                   |
| Pago de cuentas y documentos por pagar (-)                                   |           | -                   |
| Otros gastos de inversión pagados (-)  |           | -                   |
| Otros ingresos de inversión percibidos (+)                                   |           | -                   |
| <b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (+ Ó -)</b>             |           | <b>-</b>            |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>         |           |                     |
| Obtención de préstamos (+)   |           | -                   |
| Pago de préstamos (-)  |           | -                   |
| Otros pasivos financieros obtenidos (+)                                      |           | -                   |
| Pagos de otros pasivos financieros (-)                                       |           | -                   |
| Aportes (+)  |           | 1.436               |
| Repartos de patrimonio (-)   |           | -                   |
| Repartos de dividendos (-)   |           | -                   |
| Otros (+ ó -)  |           | -                   |
| <b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)</b>        |           | <b>1.436</b>        |
| <b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)</b> |           | <b>31</b>           |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)                         |           | -                   |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)    |           | -                   |
| <b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)</b>                | <b>21</b> | <b>31</b>           |

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

### ÍNDICE

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (1) Información general

El Fondo de Inversión TOESCA AVENIDA NET LEASE US III, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo No Rescatable domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Apoquindo N° 3885, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 21 de julio de 2025 fue depositado el reglamento interno del fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

El Fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos. El Fondo inició sus operaciones con fecha 13 de noviembre de 2025, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables. El Fondo tendrá una duración de 5 años contados desde la fecha del inicio de operaciones del fondo, pudiendo prorrogarse adicionalmente dicho plazo por hasta dos periodos de 1 año cada uno, dicho acuerdo deberá ser aprobado en comité de inversiones de la administradora o en la instancia en que esta defina. En caso de prórrogas adicionales, éstas deberán ser aprobadas con el voto conforme de, a lo menos, la mayoría absoluta de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo. La circunstancia de haberse prorrogado el plazo será informada a los Partícipes según lo dispuesto por el Reglamento Interno.

Con fecha 4 de septiembre de 2025, Toesca S.A. Administradora General de Fondos ha depositado el texto refundido del reglamento interno del fondo TOESCA AVENIDA NET LEASE US III (el “Fondo”) en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

El texto refundido contiene las modificaciones al reglamento interno acordadas en sesión de directorio celebrada con esta misma fecha, las cuales se detallan a continuación:

Se modifica el número 7.2 del Título VII agregándose los numerales 7.2.4 a 7.2.10 en los cuales establece un procedimiento detallado para el cálculo del precio de colocación por cuota que será aplicable a los promitentes suscriptores que celebren contratos de promesa de suscripción de cuotas en una fecha posterior a la fecha del primer llamado de capital, el cual deberá tener lugar en una fecha no posterior al 31 de marzo de 2026.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 31 de marzo de 2026.

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos

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

#### 2.1 Base de preparación

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

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

#### **Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:**

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

#### 2.2 Bases de medición

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico con excepción de:

Los instrumentos Financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

#### 2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN cubren lo siguiente:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025
- Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 13 de noviembre al 31 de diciembre de 2025.

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.4 Moneda funcional o de presentación

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

Al 31 de diciembre de 2025, los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación no tienen una moneda funcional diferente a la moneda de presentación del Fondo. Independiente de lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno, dentro de las monedas que podrá mantener el fondo se incluye además a los pesos chilenos y a la Unidad de Fomento.

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

| Moneda  | Al 31/12/2025 |
|---------|---------------|
| Dólares | 907,13        |

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

**(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)**

**2.5 Nuevos pronunciamientos contables**

**a. Nuevos pronunciamientos contables**

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

| <b>Enmiendas a NIIF</b>  | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b>                          |
|--|---|
| Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21).                | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025. |
| Enmiendas a las normas SASB para mejorar su aplicabilidad internacional. | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025. |

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

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

| <b>Enmiendas a NIIF</b>   | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b>  |
|---|---|
| Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 relativas a la clasificación y valoración de instrumentos financieros. | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.   |
| Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11.                                       | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.   |
| Enmiendas a las NIIF 9 y las NIIF 7 relativas a los acuerdos de compra de energía.                    | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.   |
| Enmiendas a las filiales de la NIIF 19 <i>sin responsabilidad pública: Divulgaciones</i> .            | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.   |
| Traducción a una moneda de presentación hiperinflacionaria (Enmiendas a la NIC) 21).                  | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.   |
| Divulgaciones sobre incertidumbres en los estados financieros (Ejemplos ilustrativos).                | Los ejemplos ilustrativos no forman parte integral de las normas y, por tanto, no tienen fecha de entrada en vigor. |

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

**(2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)**

**2.5 Nuevos pronunciamientos contables**

**a. Nuevos pronunciamientos contables**

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

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

**b. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.6 Activos y pasivos financieros

##### 2.6.1 Clasificación

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

##### 2.6.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

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

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

##### 2.6.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

##### 2.6.1 Clasificación

##### 2.6.1.3 Pasivos financieros

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

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

##### 2.6.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.6 Activos y pasivos financieros, continuación

##### 2.6.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultado”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

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

##### 2.6.3 Estimación de valor razonable

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

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

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

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

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.8 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

La inversión del fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill y plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

#### 2.9 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.9 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa, continuación

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

#### 2.10 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

#### 2.11 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

##### Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.12 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Los activos valorizados a Costo Amortizado corresponden a pagarés suscritos por sus filiales.

Al término del cierre de los Estados Financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

#### 2.13 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.14 Aportes

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

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

#### 2.15 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

#### 2.16 Tributación

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

#### 2.17 Información financiera por segmentos

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

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

#### 2.18 Intereses

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

#### 2.19 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (2) Resumen de criterios contables significativos (continuación)

#### 2.20 Dividendos por pagar

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

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma.

### (3) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2025, no existen cambios contables.

### (4) Políticas de inversión del fondo

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

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (4) Políticas de inversión del fondo, continuación

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

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

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

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

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades cuyo objeto se refiera directa o indirectamente al giro indicado en el número UNO precedente, pudiendo establecer las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales de los estatutos de las mismas.

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

Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (5) Administración de riesgos del fondo

La gestión de riesgos de TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN se encuentra amparado bajo la estructura de administración de Riesgos de Toesca S.A. Administradora General de Fondos, la cual se encuentra fundada bajo los principios de independencia, integridad, excelencia y controles de estándares de clase mundial. Toesca cuenta con un área de Cumplimiento y Control Interno encargada de monitorear la gestión riesgo de cada uno de sus fondos.

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

#### 5.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente.

El fondo está expuesto a tres tipos de riesgos financieros; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

##### 5.1.1 Riesgos de mercado

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

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

- i. El riesgo de construcción que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por la existencia de contratos a suma alzada con contrapartes de reconocido prestigio y que tengan los resguardos que comúnmente se incluyen en ese tipo de contratos;
- ii. El riesgo de demanda que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por tratarse de emisores que operen bajo contratos de concesión o en negocios regulados que representen un monopolio natural, o en negocios donde existe una demanda probada y observable, o que tengan contratos de suministro de largo plazo con contrapartes de reconocido prestigio;

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (5) Administración de riesgos del fondo, continuación

#### 5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

##### 5.1.1 Riesgos de mercado

- iii. El riesgo de operación que afecte a las sociedades emisoras de los instrumentos en que se invierta (o que constituyan el activo subyacente de las cuotas respectivas, en caso de inversión en los fondos indicados el Reglamento Interno del Fondo, deberá estar mitigado por contratos de operación y mantenimiento con contrapartes de reconocido prestigio, o por administraciones propias en activos de operación simple. El fondo no podrá tomar posiciones controladoras en sociedades cuya operación sea compleja por tratarse de proyectos de gran envergadura o en proceso de construcción y desarrollo.

##### 5.1.2 Riesgo de crédito

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

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (5) Administración de riesgos del fondo, continuación

#### 5.2 Gestión de riesgo financiero, continuación

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

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

##### 5.1.3 Riesgo de crédito

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

#### 5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

##### 5.1.2 Riesgo de crédito

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

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

##### 5.1.4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la imposibilidad de cumplir sus obligaciones cuando llega su vencimiento. Al 31 de diciembre de 2025, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja, puesto que no tiene obligaciones de deuda, tampoco obligaciones comerciales en relación con sus activos líquidos. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez que define como monto mínimo de activos líquidos de al menos un 0,03% sobre el total de activos del fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

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

- i) Monitoreo trimestral del índice de liquidez de los fondos, informando el resultado al Portfolio Manager y al Directorio.
- ii) Además, se monitorean los compromisos a futuro y se proyecta que haya caja suficiente para pagar estos compromisos.

(iii) Riesgo de liquidez

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

**(5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)**

**5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

5.1.5 Riesgo de liquidez

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

**31 de Diciembre de 2025**

| Ítem  | De 0 a 89 días<br>MUS\$ | De 90 a 179<br>días MUS\$ | De 180 a 269<br>días MUS\$ | De 270 a 359<br>días MUS\$ | De 360 y más<br>días MUS\$ | Total MUS\$  |
|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| Cuentas por Cobrar                              | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -            |
| Inversiones Método Participación                | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -            |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones | 1.406                   | -                         | -                          | -                          | -                          | 1.406        |
| Efectivo o Efectivo Equivalente                 | 31                      | -                         | -                          | -                          | -                          | 31           |
| Activos Financieros a valor razonable           | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -            |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>1.437</b>            | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>1.437</b> |
| <b>% del total de activos financieros</b>       | <b>100</b>              | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>100</b>   |

Liquidez esperada de los pasivos mantenidos:

**31 de Diciembre de 2025**

| Ítem   | De 0 a 89 días<br>MUS\$ | De 90 a 179<br>días MUS\$ | De 180 a 269<br>días MUS\$ | De 270 a 359<br>días MUS\$ | De 360 y más<br>días MUS\$ | Total MUS\$ |
|--|-------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Otros Pasivos Financieros                      | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -           |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -           |
| Remuneraciones sociedad administradora         | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -           |
| Otros documentos y cuentas por pagar           | 12                      | -                         | -                          | -                          | -                          | 12          |
| Otros  | -                       | -                         | -                          | -                          | -                          | -           |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>12</b>               | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>12</b>   |
| <b>% del total de pasivos financieros</b>      | <b>100</b>              | <b>-</b>                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>100</b>  |

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (5) Administración de riesgos del Fondo (continuación)

#### 5.2 Gestión de riesgo de capital

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

#### 5.3 Estimación del valor razonable

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

#### 5.4 Riesgos operacionales

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

### (6) Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

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

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

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (9) Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene activos financieros a costo amortizado.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.

### (11) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

#### a) Otros documentos y cuentas por cobrar en Operaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo posee otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones, de acuerdo con el siguiente detalle:

|   | 31/12/2025   |
|---|--------------|
|   | MUS\$        |
| Cuenta por cobrar a Avenida Realty US LLC | 1.406        |
| <b>Total</b>                              | <b>1.406</b> |

#### b) Otros documentos y cuentas por pagar en Operaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no posee otros documentos y cuentas pagar por operaciones.

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

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

### (14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee préstamos.

### (15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

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

**(a) Otros documentos y cuentas por cobrar**

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

**(b) Otros documentos y cuentas por pagar**

El detalle es el siguiente:

|                                 | <b>31/12/2025</b> |
|---------------------------------|-------------------|
|                                 | <b>MUS\$</b>      |
| Provisión Auditoria             | 4                 |
| Provisión Comité de Vigilancia  | 3                 |
| Servicios BO                    | 4                 |
| Cuenta por pagar Administradora | 1                 |
| <b>Total</b>                    | <b>12</b>         |

**(17) Ingresos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee ingresos anticipados.

**(18) Otros activos y pasivos**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

**(19) Intereses y reajustes**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta saldos en Intereses y reajustes.

**(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

**(21) Efectivo y efectivo equivalente**

La composición de este rubro es la siguiente:

|                   | <b>31/12/2025</b> |
|-------------------|-------------------|
|                   | <b>MUS\$</b>      |
| Efectivo en Banco | 31                |
| <b>Total</b>      | <b>31</b>         |

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2025 tienen un valor cuota de US\$ 0,9920 para la Serie A. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

**31 de Diciembre de 2025**

**Serie A**

| <b>Fecha</b>            | <b>Por Emitir</b> | <b>Comprometidas</b> | <b>Suscritas</b> | <b>Pagadas</b> |
|-------------------------|-------------------|----------------------|------------------|----------------|
| 31 de Diciembre de 2025 | -                 | -                    | 1.436.248        | 1.436.248      |

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

**31 de Diciembre de 2025**

**Serie A**

| <b>Ítem</b>             | <b>Comprometidas</b> | <b>Suscritas</b> | <b>Pagadas</b>   | <b>Total</b>     |
|-------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo al Inicio         | -                    | -                | -                | -                |
| Emisiones del Ejercicio | -                    | 1.436.248        | 1.436.248        | 1.436.248        |
| Transferencias          | -                    | -                | -                | -                |
| Disminuciones           | -                    | -                | -                | -                |
| <b>Saldo al Cierre</b>  | <b>-</b>             | <b>1.436.248</b> | <b>1.436.248</b> | <b>1.436.248</b> |

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

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

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

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. El Fondo no contempla la reinversión de dividendos en Cuotas del Fondo o de otra forma.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. Cualquier exceso que no sea posible imputar de la forma señalada será considerado como una disminución de capital efectuada mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, sin que sea aplicable lo indicado en los numerales siguiente, por haberse ya pagado materialmente a los aportantes.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, el reparto de dividendos correspondiente sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha repartido beneficios a los aportantes.

### (24) Rentabilidad del fondo

| Serie A     | Período Actual | Últimos 12 meses | Últimos 24 Meses |
|-------------|----------------|------------------|------------------|
| Nominal (*) | (0,8000)       | -                | -                |

\* La rentabilidad del período actual corresponde entre el 13 de noviembre al 31 de diciembre de 2025.

### (25) Valor económico de la cuota

De acuerdo a la naturaleza de las inversiones del Fondo y a las disposiciones normativas vigentes, no se ha determinado valor económico de la cuota para el periodo informado.

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

Al 31 de diciembre de 2025, no existen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### **(27) Excesos de inversión**

Durante el período Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

### **(28) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones.

### **(29) Otras garantías**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee otras garantías.

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

Al 31 de diciembre de 2025, no existen inversiones mantenidas en custodia de valores.

### **(31) Partes relacionadas**

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la ley de Mercado de Valores.

#### **(a) Remuneración de administración**

Las remuneraciones que se establecen en el presente numeral incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la Ley.

Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del depósito del presente reglamento interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración a que se refiere el reglamento interno se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente reglamento interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

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

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

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

**(31) Partes relacionadas, continuación**

**(a) Remuneración de administración (continuación)**

Remuneración Fija:

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

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

| SERIE | REMUNERACIÓN FIJA ANUAL   |
|-------|---|
| A     | No Contempla  |
| B     | Hasta 0,5950% IVA incluido del monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo, neto de disminuciones de capital efectuadas. Las disminuciones de capital que se considerarán para el cálculo de la Remuneración Fija Trimestral serán sólo aquellas que se originan en la venta de un activo o en un refinanciamiento del Fondo o de las sociedades en las que invierte el Fondo |

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

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

**Pasivo por concepto de remuneración:**

|                            |                   |          |
|----------------------------|-------------------|----------|
|                            | <b>31/12/2025</b> |          |
|                            | <b>MUS\$</b>      |          |
| Remuneración por Pagar AGF |                   | -        |
| <b>Total</b>               |                   | <b>-</b> |

**Gasto por concepto de remuneración:**

|                                    |                   |          |
|------------------------------------|-------------------|----------|
|                                    | <b>31/12/2025</b> |          |
|                                    | <b>MUS\$</b>      |          |
| Remuneración de Administración AGF |                   | -        |
| <b>Total</b>                       |                   | <b>-</b> |

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (31) Partes relacionadas, continuación

#### (b) Tenencia de cuotas de la Administradora:

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

#### (c) Transacciones con personas relacionadas:

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

### (32) Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales, se presentan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025

| Naturaleza                        | Emisor | Representante de los Beneficiarios | Monto UF | Vigencia Desde | Vencimiento |
|-----------------------------------|--------|------------------------------------|----------|----------------|-------------|
| Póliza de Seguro<br>3012025215089 | AVLA   | Banco de Chile                     | 10.000   | 11.07.2025     | 10.01.2026  |

### (33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

### (34) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no tiene ingresos por dividendos.

### (35) Honorarios por custodia y administración

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene saldos por este concepto:

|                       | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|-----------------------|---------------------|
| Servicios Auditoría   | 3                   |
| Servicios de custodia | 1                   |
| Servicios BO          | 4                   |
| <b>Total</b>          | <b>8</b>            |

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### (36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

31 de Diciembre de 2025

Serie A

| Emisión Vigente | Valor Cuota Libro<br>US\$ | Valor Cuota<br>Mercado US\$ | Patrimonio MUS\$ | Aportantes N° |
|-----------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|
| 30-11-2025      | -                         | -                           | -                | -             |
| 31-12-2025      | 0,9920                    | 0,9920                      | 1.425            | 15            |

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.

### (38) Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 no existen otros ingresos.

### (39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene saldos por este concepto:

|                                       | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|---------------------------------------|---------------------|
| Remuneración del comité de vigilancia | 3                   |
| <b>Total</b>                          | <b>3</b>            |

### (40) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2025 no existen otros gastos de operación

### (41) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025, no existen sanciones que informar.

### (42) Hechos relevantes

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

## TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

### **(43) Hechos posteriores**

Por instrumento privado de fecha 10 de enero de 2026, TOESCA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION designó a Banco de Chile como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo con lo establecido en los artículos 12, 13 y 14 de la ley 20.712.

La garantía constituida para el Fondo de terceros administrado por TOESCA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, es la siguiente:

TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN N° 116000708 por la suma de UF 10.000 (diez mil unidades de fomento) emitido por Liberty Mutual Surety Seguros Chile S.A., con fecha 10 de enero de 2026 y con vencimiento al 10 de enero de 2027.

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no existen hechos posteriores que informar.

### **(44) Información por segmentos**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Complementarios a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

**a) Resumen de la cartera de inversiones**

| Resumen Cartera de Inversiones  | Nacional | Extranjero | Monto Total<br>MUS\$ | Invertido sobre<br>% del Fondo |
|---|----------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Acciones de sociedades anónimas abiertas  | -        | -          | -                    | -                              |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas | -        | -          | -                    | -                              |
| Cuotas de fondos mutuos   | -        | -          | -                    | -                              |
| Cuotas de fondos de inversión   | -        | -          | -                    | -                              |
| Certificados de depósitos de valores  | -        | -          | -                    | -                              |
| Títulos que representen productos   | -        | -          | -                    | -                              |
| Otros títulos de renta variable   | -        | -          | -                    | -                              |
| Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras         | -        | -          | -                    | -                              |
| Cartera de créditos o de cobranzas  | -        | -          | -                    | -                              |
| Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales                  | -        | -          | -                    | -                              |
| Otros títulos de deuda  | -        | -          | -                    | -                              |
| Acciones no registradas   | -        | -          | -                    | -                              |
| Cuotas de fondos de inversión privados  | -        | -          | -                    | -                              |
| Títulos de deuda no registrados   | -        | -          | -                    | -                              |
| Bienes raíces   | -        | -          | -                    | -                              |
| Proyectos en desarrollo   | -        | -          | -                    | -                              |
| Deuda de operaciones de leasing   | -        | -          | -                    | -                              |
| Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias                  | -        | -          | -                    | -                              |
| Otras inversiones   | -        | -          | -                    | -                              |
| <b>TOTAL</b>  | -        | -          | -                    | -                              |

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Complementarios a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2025

**b) Estados de resultado devengado y realizado**

|  | 31/12/2025<br>MUS\$ |
|--|---------------------|
| <b>UTILIDAD(PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)</b>               | -                   |
| Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)                       | -                   |
| Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)                         | -                   |
| Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)                               | -                   |
| Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)                  | -                   |
| Dividendos percibidos (+)  | -                   |
| Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)                                      | -                   |
| Intereses percibidos en títulos de deuda (+)                                 | -                   |
| Enajenación de bienes raíces (+ ó -)   | -                   |
| Arriendo de bienes raíces (+)  | -                   |
| Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -) | -                   |
| Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)                | -                   |
| Otras inversiones y operaciones (+ ó -)                                      | -                   |
| <b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)</b>                               | -                   |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)                          | -                   |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)                            | -                   |
| Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)                                  | -                   |
| Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)                      | -                   |
| Valorización de títulos de deuda (-)   | -                   |
| Valorización de bienes raíces (-)  | -                   |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)    | -                   |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)                     | -                   |
| Otras inversiones y operaciones (-)  | -                   |
| <b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)</b>                              | -                   |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)                          | -                   |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)                            | -                   |
| Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)                                  | -                   |
| Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)                     | -                   |
| Dividendos devengados (+)  | -                   |
| Valorización de títulos de deuda (+)   | -                   |
| Intereses devengados de títulos de deuda (+)                                 | -                   |
| Valorización de bienes raíces (+)  | -                   |
| Arriendos devengados de bienes raíces (+)                                    | -                   |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)    | -                   |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)                     | -                   |
| Otras inversiones y operaciones (+)  | -                   |
| <b>GASTOS DEL EJERCICIO (-)</b>  | <b>(11)</b>         |
| Costos Financieros (-)   | -                   |
| Comisión de la sociedad administradora (-)                                   | -                   |
| Remuneración del comité de vigilancia (-)                                    | (3)                 |
| Gastos operacionales de cargo del fondo (-)                                  | (8)                 |
| Otros gastos (-)   | -                   |
| Diferencias de cambio (+ ó -)  | -                   |
| <b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)</b>                                  | <b>(11)</b>         |

**TOESCA AVENIDA NET LEASE US III FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Complementarios a los Estados Financieros, continuación  
Al 31 de diciembre de 2025

**c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos**

|  | <b>31/12/2025</b> |
|--|-------------------|
|  | <b>MUS\$</b>      |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)</b>                    | <b>(11)</b>       |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)                   | -                 |
| Pérdida no realizada de inversiones (-)                                    | -                 |
| Gastos del ejercicio (-)   | (11)              |
| Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)                             | -                 |
| DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)   | -                 |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)</b> | <b>-</b>          |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)</b>                  | <b>-</b>          |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)                | -                 |
| Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)                    | -                 |
| Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)                     | -                 |
| Dividendos definitivos declarados (-)                                      | -                 |
| <b>PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)</b>                                     | <b>-</b>          |
| Pérdida devengada acumulada inicial (-)                                    | -                 |
| Abono a pérdida devengada acumulada (+)                                    | -                 |
| <b>AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)</b>                          | <b>-</b>          |
| Por utilidad devengada en el ejercicio (+)                                 | -                 |
| Por pérdida devengada en el ejercicio (+)                                  | -                 |
| <b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)</b>                             | <b>(11)</b>       |