

**FONDO DE INVERSIÓN
ASSET RENTAS RESIDENCIALES**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe del Auditor Independiente)

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe del Auditor Independiente

A los Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos – Auditores Independientes Predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 21 de marzo de 2024.

Énfasis en un asunto – Consolidación

Tal como se indica en Nota 2.a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.



Información Suplementaria

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administración del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.



Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Danissa Castillo G.

KPMG Ltda.

Santiago, 20 de marzo de 2025

**FONDO DE INVERSIÓN ASSET
RENTAS RESIDENCIALES**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Con el informe de los Auditores Independientes)

Contenido:

Estados de Situación Financiera.
Estados de Resultados Integrales.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo.
Notas a los Estados Financieros.

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente	17	565.496	1.223.164
Activos financieros a costo amortizado	8	8.987.298	8.129.309
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	<u>734.227</u>	<u>373.254</u>
Total activo corriente		<u>10.287.021</u>	<u>9.725.727</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos financieros a costo amortizado	8	210.107.124	206.378.931
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	<u>176.032.512</u>	<u>152.394.780</u>
Total activo no corriente		<u>386.139.636</u>	<u>358.773.711</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>396.426.657</u>	<u>368.499.438</u>
PASIVO CORRIENTE:			
Préstamos	14	15.182.727	23.368.459
Otros pasivos financieros	16	5.213.080	35.175.324
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	15	924.366	822.603
Remuneración sociedad administradora	26	<u>219.334</u>	<u>156.691</u>
Total pasivo corriente		<u>21.539.507</u>	<u>59.523.077</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros pasivos financieros	16	<u>107.810.682</u>	<u>68.827.218</u>
Total pasivo no corriente		<u>107.810.682</u>	<u>68.827.218</u>
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	18	181.172.412	162.964.254
Resultados acumulados		73.761.966	64.622.096
Resultado del ejercicio		<u>12.142.090</u>	<u>12.562.793</u>
Total patrimonio neto		<u>267.076.468</u>	<u>240.149.143</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVO		<u>396.426.657</u>	<u>368.499.438</u>

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	29	17.894.230	17.875.624
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		(5.012.612)	(4.736.172)
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		273.665	146.157
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	5.635.950	3.153.340
Otros		-	-
Total ingresos / (pérdidas) netos de la operación		<u>18.791.233</u>	<u>16.438.949</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(9.201)	(8.494)
Remuneración de administración	26	(925.672)	(454.698)
Otros gastos de operación	28	<u>(76.057)</u>	<u>(89.988)</u>
Total gastos de operación		<u>(1.010.930)</u>	<u>(553.180)</u>
Utilidad / (pérdidas) de la operación		17.780.303	15.885.769
Costos financieros	30	<u>(5.638.213)</u>	<u>(3.322.976)</u>
Utilidad / (pérdidas) antes de impuesto		12.142.090	12.562.793
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del periodo		<u><u>12.142.090</u></u>	<u><u>12.562.793</u></u>
Otros resultados integrales:		-	-
Cobertura de flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones		-	-
Valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		<u>12.142.090</u>	<u>12.562.793</u>

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2024	162.964.254	64.622.096	12.562.793	-	240.149.143
Distribución resultado ejercicio anterior	-	12.562.793	(12.562.793)	-	-
Subtotal	162.964.254	77.184.889	-	-	240.149.143
Aportes	18.208.158	-	-	-	18.208.158
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(3.422.923)	-	-	(3.422.923)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	12.142.090	-	12.142.090
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2024	181.172.412	73.761.966	12.142.090	-	267.076.468
Saldo inicio 01.01.2023	128.577.363	35.186.606	32.337.039	-	196.101.008
Distribución resultado ejercicio anterior	-	32.337.039	(32.337.039)	-	-
Subtotal	128.577.363	67.523.645	-	-	196.101.008
Aportes	34.386.891	-	-	-	34.386.891
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(3.046.710)	-	-	(3.046.710)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	12.562.793	-	12.562.793
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	145.161	-	-	145.161
Total al 31.12.2023	162.964.254	64.622.096	12.562.793	-	240.149.143

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Pago de cuentas y documentos por pagar		<u>(1.011.525)</u>	<u>(972.424)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>(1.011.525)</u>	<u>(972.424)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros		(47.406.344)	(62.674.965)
Venta de activos financieros		26.619.447	683.938
Prestamos realizados a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		8.148.200	7.198.207
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes		7.583.990	2.262.524
Otros Ingresos de inversión percibidos		273.665	146.157
Otros gastos de inversión pagados		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(4.781.042)</u>	<u>(52.384.139)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos		93.851.278	33.651.078
Pago de préstamos		(103.581.997)	(13.339.090)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Aportes		18.208.158	34.386.891
Repartos de dividendos		(3.342.540)	(3.340.366)
Otros		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>5.134.899</u>	<u>51.358.513</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		<u>(657.668)</u>	<u>(1.998.050)</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.223.164	3.221.214
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	17	<u><u>565.496</u></u>	<u><u>1.223.164</u></u>

Las notas adjuntas N°1 a 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	1
a. Bases de preparación	1
b. Bases de medición	2
c. Período cubierto	3
d. Conversión de moneda extranjera	4
e. Activos y pasivos financieros	4
f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)	8
g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	9
h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	9
i. Efectivo y efectivo equivalente	10
j. Aportes (capital pagado)	11
k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos	11
l. Distribución de dividendos	11
m. Tributación	12
n. Segmentos	12
3. CAMBIOS CONTABLES	12
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	13
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	17
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	24
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	25
8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	25
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	26
11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	27
12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS	31
13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS	31
14. PRÉSTAMOS	32
15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	33
16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	33
17. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	36
18. CUOTAS EMITIDAS	37
19. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	38
20. RENTABILIDAD DEL FONDO	40
21. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	41
22. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	41
23. EXCESOS DE INVERSIÓN	41
24. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	41
25. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	41
26. PARTES RELACIONADAS	41
27. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	45
28. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	45
29. INTERESES Y REAJUSTES	46
30. COSTOS FINANCIEROS	46
31. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	47
32. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	48
33. SANCIONES	52
34. HECHOS RELEVANTES	52
35. HECHOS POSTERIORES	52
36. CONTINGENCIAS	52
ANEXO I	53
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	53
B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	54
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	55

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (el “Fondo”), fue constituido el 04 de octubre de 2013, misma fecha en que se protocolizó su Reglamento Interno en la Notaría de Santiago de Antonieta Mendoza Escalas. El Fondo es administrado por la Sociedad Asset Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora”), que se constituyó por escritura pública con fecha 16 de junio de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. La autorización de existencia de la Administradora fue aprobada por resolución N°497 de fecha 02 de septiembre de 2011 de la Comisión para el Mercado Financiero, inscrita a fojas 59.336 N°43.606 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 2011.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ello, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, se sustentarán en tasaciones y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. En el caso de que se hagan tasaciones externas, deberán ser realizadas por peritos independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 168 del reglamento de Sociedades Anónimas.

El plazo de duración del Fondo expirará el día 4 de octubre del año 2035, dicho plazo podrá ser prorrogado dos veces por periodos de dos años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo.

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo inicial o de una de sus prorrogas deberá efectuarse con una anticipación no inferior a un año a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Administradora depositó el Reglamento Interno del Fondo, en el depósito de reglamentos internos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero, pasando desde esa misma fecha a convertirse en fondo público.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión en sesión de directorio el 20 de marzo de 2025.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

a. Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2024 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contable críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, se presentan en nota 6.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b. 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.

i. Nuevos pronunciamientos contables

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u> — Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1 El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"</u> sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos"</u> sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”.</u> Ausencia de convertibilidad</p> <p>Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad</p>	2023	1 de enero de 2025
<p><u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”,</u> derogando a NIC 1.</p> <p>Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros 	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”.</u></p> <p>Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.</p>	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”.</u></p> <p>El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.</p>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
<p><u>IFRS 9 “Instrumentos financieros”.</u></p> <p>El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.</p>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

La Administración del fondo anticipa que la aplicación de las enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros, en la medida que se originen tales transacciones.

c. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de flujos de efectivo - método directo - por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

d. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno y se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento y otras monedas distintas a las de los pesos chilenos han sido convertidas a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda distinta a la funcional son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera de acuerdo con el siguiente detalle:

	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
Dólar estadounidense	996,46	877,12
Unidad de fomento (U.F.)	38.416,69	36.789,36

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

e. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable. En el caso de una partida no valorizada y que posteriormente se reconoce al valor razonable con cambio en resultados, todos los costos de transacción asociados a su adquisición o emisión son atribuibles al valor razonable determinado.

Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha en que la transacción se ejecuta. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(i) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: efectivo equivalentes y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante, lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(iii) Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción, y posteriormente los cambios en el valor de estos instrumentos financieros, como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo, son reconocidos en resultados. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas, previamente reconocidos en otro resultado integral, son reclasificadas a resultados.

(iv) Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fondo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido reconocidos inicialmente, de forma irrevocable, como medido al valor razonable con cambios en resultados, permanecerán con esta clasificación mientras tal designación elimine o reduzca significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, con ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el efectivo equivalente (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(v) **Baja en cuentas de activos financieros**

El Fondo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el Fondo ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

(vi) **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio del Fondo se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio del Fondo.

(vii) **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Fondo mantiene únicamente pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(viii) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

(ix) Baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

(x) Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

(xi) Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 y N°657, por lo que las inversiones en las sociedades sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación.

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).

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el 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 del 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 del Fondo 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 el Fondo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

g. 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.

h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

(i) Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado, incluyendo líneas de créditos otorgadas a las filiales. Se miden las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

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

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

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

Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

El Fondo aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

(ii) Activos no financieros

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

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

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

A la fecha de emisión de los Estados Financieros que se informan no hay indicios de deterioro, respecto de tales activos.

i. 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. Estas partidas se registran a su costo histórico para el caso de los saldos en cuenta corriente, a valor de mercado para el caso de inversiones de alta liquidez y a costo amortizado para el caso de los depósitos a plazo.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

j. Aportes (capital pagado)

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 se formó con una primera emisión de 1.500.000 cuotas. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 31 de mayo de 2016, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 720.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de mayo de 2018, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 1.600.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de enero de 2020, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 2.500.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes, pasando a tener 6.320.000. Al 31 de diciembre de 2024, el total aportado al Fondo es la suma de M\$181.172.412 dividido en 4.094.405 cuotas.

k. 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.

l. Distribución de dividendos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, un monto igual o superior al 90% de la “Caja Disponible”, calculada de conformidad con lo señalado a continuación, al 31 de diciembre del ejercicio anterior a aquel en que se acuerde el reparto, siempre y cuando la Caja Disponible exceda la cantidad de 500 Unidades de Fomento.

Para efectos de determinar la Caja Disponible de un período en particular, se deberán sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Efectivo y efectivo equivalente al efectivo” del balance anual del Fondo y de sus filiales. Al monto resultante de dicha suma se le deberá restar (i) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” del balance anual del Fondo y de sus filiales, (ii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Otras provisiones corrientes” del balance anual del Fondo y de sus filiales, y (iii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de Diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Remuneraciones sociedad administradora” del balance anual del Fondo. El monto resultante de la operación anterior corresponderá a la Caja Disponible.

En caso de que el Fondo haya pagado dividendos provisorios durante el ejercicio correspondiente, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, el Fondo deberá de todas formas repartir como dividendo el 90% de la Caja Disponible, sumándose en definitiva a dicho monto los dividendos provisorios correspondientes.

De todas formas, el monto a distribuir como dividendo según lo antes expresado nunca podrá ser inferior al 30% de los “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, debiendo siempre distribuirse al menos dicho porcentaje. Se considerará como “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.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

El reparto de beneficios deberá efectuarse en dinero efectivo en pesos moneda de curso legal, dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora distribuya dividendos provisorios con cargo a dichos resultados. En este último caso, en caso de que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos ese ejercicio, tales dividendos podrán imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

Las indemnizaciones declaradas por sentencia firme o ejecutoriada que perciba el Fondo y/o las sociedades en que éste participe directa o indirectamente producto de demandas interpuestas por la Administradora en contra de las personas que hubieren ocasionado perjuicio al Fondo y/o sociedad correspondiente, se distribuirán a los Aportantes como dividendos provisorios dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha en que dicha indemnización fuere percibida.

El reparto de beneficios se informará a cada Aportante por medio de un correo electrónico dirigido a la dirección que el Aportante tenga registrada en la Administradora, o por carta en su defecto, dentro del plazo de 15 días contados desde el respectivo acuerdo de reparto.

m. Tributación

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

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

n. Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el comité de inversiones que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO

UNO. OBJETO DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo invertir, a través de sociedades en las que participe directa o indirectamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán directamente o a través de otras sociedades, bienes raíces con fines mayoritariamente habitacionales que se emplacen en ciudades de la República de Chile. Las unidades que conformen los proyectos inmobiliarios serán entregadas en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

De esta forma, el Fondo deberá invertir al menos un 90% de sus activos en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por dichas sociedades. Sin embargo, el Fondo no podrá tener menos del 40% de la propiedad de las sociedades en que participe sin perjuicio de la excepción establecida en el numeral 1.2 del Título VIII. Por su parte, las sociedades en que participe el Fondo deberán mantener la propiedad de la totalidad de las unidades residenciales de los edificios que adquieran.

Cada vez que el Fondo participe, directa o indirectamente, de la propiedad de una sociedad con un tercero, deberá firmar un pacto de accionistas en el que se regule la relación entre los accionistas, el régimen de transferencia y gravámenes de las acciones y cualquier otro derecho que se estime pertinente, procurando establecer mecanismos que permitan al Fondo ofrecer en venta su participación en las sociedades en las que participe y buscar con ello obtener liquidez en su inversión.

Por su parte, ni la Administradora, ni cualquier persona relacionada a ella, podrá recibir el pago de comisiones o cualquier otro tipo de pago, por parte de terceros con los cuales participe en sociedades en el marco de dicha asociación.

El procedimiento para la selección de los bienes raíces a ser adquiridos directa o indirectamente por las sociedades en las cuales participe el Fondo conforme a la política de inversión antes indicada, se establecerá en un Plan de Negocios a ser elaborado por la Administradora, copia del cual se mantendrá en su versión actualizada en las oficinas de la Administradora o a disposición de los Aportantes.

DOS. POLITICA DE INVERSIONES

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, el cual fue depositado en el registro público de depósitos de reglamento interno de la Comisión para el Mercado Financiero. La información señalada se encuentra disponible para todo el público en el sitio web www.assetagf.com.

2.1 Para efectos de materializar la inversión del Fondo de conformidad con lo señalado en la Sección UNO precedente, sus recursos se invertirán principalmente en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por sociedades chilenas cuyas emisiones no hayan sido registradas en la Comisión para el Mercado Financiero y siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Para el cumplimiento del objetivo de inversión indicado en la Sección UNO anterior, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, según lo señalado en el número UNO anterior, se sustentarán en tasaciones que realizarán peritos y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. Tales peritos en todo caso deberán ser independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Siempre que el Fondo invierta en títulos de deuda emitidos por sociedades en las que tenga una participación accionaria, deberá hacerlo en condiciones de mercado.

- 2.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 2.1 precedente, por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:
- (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% del activo del Fondo de su valor hasta su total extinción;
 - (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 10% del activo del Fondo; y
 - (3) Cuotas de fondos mutuos nacionales, que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija: 10% del activo del Fondo.

Las inversiones establecidas en el presente número se efectuarán con el exclusivo propósito de preservar el valor de los recursos disponibles que el Fondo mantenga en caja. Por consiguiente, las decisiones de inversión en estos instrumentos deberán tomarse siempre con un criterio conservador y evitando toda acción especulativa.

- 2.3 No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4 Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional, al cual no se le exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5 Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.
- 2.6 La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al Reglamento, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes. Para esto, la Administradora cuenta con manuales y procedimientos con el objeto de mitigar el riesgo de incumplimiento a las mencionadas políticas.

Para estos efectos, la Administradora establecerá las políticas, equipos y estructuras operacionales que permitan una adecuada administración de todos y cada uno de los fondos administrados por ella conforme a sus respectivos reglamentos internos, velando por que la administración se efectúe de forma racional, profesional, y con la prudencia e independencia necesarias para que las decisiones se adopten en el mejor interés de los aportantes y partícipes de los distintos fondos.

Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada, debiendo informar a los órganos respectivos cualquier situación que pudiera atentar contra lo anterior.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.1. Considerando lo dispuesto en las Secciones UNO y DOS precedentes, en la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley N°20.712 y el Reglamento de la Ley:
- (1) Acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión Para el Mercado Financiero, siempre que la Sociedad emisora cuente con los Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión: 100% del activo del Fondo.
 - (2) 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: 10% del activo del Fondo.
 - (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 10% del activo del Fondo.
 - (4) Cuotas emitidas por fondos mutuos nacionales, que cumplan con lo dispuesto en el número (5) del numeral 2.2 del número DOS. precedente: 10% del activo del Fondo.

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en esta Sección, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

- 3.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados en el número 2.1 de la Sección DOS precedentes.
- 3.3 Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:
- (1) Inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluyendo el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República, bancos y otras instituciones financieras: No habrá límite al porcentaje de inversión que el Fondo podrá poseer;
 - (2) Acciones de una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.

- 3.4 Los límites indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores no se aplicarán (i) por un período de 1 año luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (ii) por un período de 1 año luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde las sociedades en las cuales el Fondo participe, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; (iii) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (a) dividendos definitivos o provisorios: entre la fecha de celebración de la asamblea de Aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta la fecha de su pago; y (b) disminución de capital: entre la fecha de la sesión de directorio en que se acordó la disminución y hasta la fecha de pago; (iv) durante los 12 meses siguientes a toda colocación de Cuotas del Fondo, siempre que los recursos que se obtendrán de dicha colocación representen a lo menos el 10% de su patrimonio; (v) durante los 12 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (vi) durante su liquidación.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores por causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 12 meses contados desde ocurrido el exceso.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

- 3.5 Salvo las excepciones contenidas en la Ley N° 20.712, el Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos mutuos administrados por su Administradora o por una administradora de su grupo empresarial, en los términos previstos en el artículo 96° de la Ley N° 18.045, en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos ni instrumentos, contratos o bienes, emitidos, garantizados o de propiedad de personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

El Fondo no podrá efectuar operaciones con deudores de la Administradora o sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia, el que a su vez deberá informarlo por escrito en la próxima asamblea de aportantes. El Gerente General de la Administradora deberá dar lectura al informe del Comité de Vigilancia en la citada asamblea de aportantes.

La Administradora, no podrá efectuar cobros al Fondo de ningún tipo de comisiones, asesorías u otras, que sean distintas de la remuneración de administración fijada en el Reglamento del Fondo.

Para los efectos de este numeral, no se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

- 3.6 Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una empresa de depósito de valores regulada por la ley N° 18.876 de conformidad a lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 13 de enero de 2009 o sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las empresas de depósito de valores y los valores extranjeros se estará asimismo a lo dispuesto en la referida norma de carácter general o sus modificaciones posteriores.
- 3.7 El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

Junto con lo anterior y de corresponder, en el caso de los instrumentos referidos en el número 2.1 de la Sección DOS precedente, la Administradora contratará a uno o más valorizadores independientes con el objeto de que efectúen una valorización económica de dichas inversiones, de conformidad con la normativa que corresponda aplicar al efecto.

Dichas valorizaciones serán puestas a disposición de los Aportantes, en las oficinas de la Administradora, dentro del plazo de 15 días a contar de la publicación de los estados financieros trimestrales del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran descritos en el “Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno” de la Administradora, regulado por la circular 1.869 del 15 de febrero de 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero. En este manual se identifican los principales riesgos a los cuales se expone la Administradora y fondos administrados.

Dichos riesgos son evaluados de acuerdo con su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto en la empresa. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor claridad las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además, identificar y cuantificar los riesgos más relevantes con el objeto de establecer políticas y procedimientos de control interno.

En el caso de los riesgos críticos se desarrollan actividades que establezcan estrategias para su mitigación y planes de contingencia.

La Administradora identificó los principales riesgos a nivel de administradora y fondos y se agruparon de acuerdo con los ciclos definidos en la Circular 1.869 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es (i) ciclo de inversión; (ii) ciclo de aportes y rescates; y (iii) ciclo de contabilidad y tesorería.

Al analizar potenciales riesgos por ciclo a los que el fondo podría verse expuesto se pueden considerar los siguientes:

Ciclo Inversión	Ciclo de Aporte y Rescates	Ciclo de Contabilidad y Tesorería
Riesgo Operacional	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico
Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Liquidez	
Riesgo de Mercado	Riesgo Crediticio	
Riesgo Crediticio		

La gestión de estos riesgos se apoya en el control y monitoreo de las variables que pudiesen afectar principalmente sus resultados de inversiones, apuntando a maximizar la rentabilidad con la menor exposición posible.

Por lo anterior, se desarrollaron y describieron los procedimientos más críticos en manuales de procedimientos, tanto para la administradora como para los fondos de inversión.

- Manual de gestión de riesgo y control interno
 - Política de carteras de inversión
 - Política de valor cuota de los fondos
 - Política de rescates de cuotas del fondo
 - Política de conflicto de interés
 - Política de confidencialidad de la información
 - Política de cumplimiento de legislación y normativa
 - Política de información de emisores
 - Política del riesgo financiero
 - Política de información del inversionista
- Manual de procedimiento de aportes y rescates
- Manual de procedimiento de contabilidad
- Manual de procedimiento de tesorería
- Manual de procedimiento de inversiones
- Manual de procedimiento de cumplimiento normativo
- Código de ética y conducta organizacional
- Manual de gestión de continuidad del negocio

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- Manual de manejo de información de interés para el mercado
- Manual de políticas y procedimientos de información al inversionista
- Manual de procedimientos FATCA y CRS
- Manual de tratamiento y resolución de conflictos de interés
- Política de prevención de delitos
- Manual de políticas y procedimientos de recursos humanos
- Manual de políticas y procedimientos de prevención LA-FT-FPADM
- Procedimientos de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos
- Manual de políticas y procedimientos de publicidad y propaganda
- Reglamento interno de orden, higiene y seguridad
- Manual para la selección evaluación y contratación de proveedores y contraparte
- Política de asistencia y votación en juntas de accionistas, asambleas de aportantes y juntas de tenedores de bonos
- Política de inversión responsable – Asset AGF
- Código de autorregulación
- Política y procedimiento de donaciones, auspicios y patrocinios
- Política y procedimientos de atención a clientes, y gestión de consultas, reclamos y/o sugerencias
- Política de inversiones y financiamiento del fondo
- Política de valoración de activos del fondo
- Política de distribución de caja del fondo
- Política y procedimiento de seguros del fondo
- Política y procedimiento de endeudamiento del fondo
- Política de valorización de inversión
- Manual de política, procedimiento y controles en materia de Suitability

El objetivo de lo anterior es buscar asegurar la factibilidad de controlar los riesgos a los que se expone.

5.1 Riesgo Operacional (No Auditado)

Este riesgo está asociado a la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

Riesgo operacional externo (front-office):

Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas de cara al cliente o terceras partes, por parte del equipo que administra el Fondo.

Riesgo operacional interno (back-office):

Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable proporcionado por el equipo de la Administradora a la empresa externa para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.

Riesgo de custodia:

Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Es el Encargado de cumplimiento y control interno quien coordina, en conjunto con los responsables de las líneas de negocios, evaluaciones periódicas de la exposición del riesgo operacional de los Fondos que se administran, en relación con los parámetros que la Administradora haya definido. Además, de realizar pruebas periódicas a los mecanismos de control con el fin de verificar su funcionamiento. Tanto como la exposición al riesgo de cada ciclo de negocios como los incumplimientos a los mecanismos de control son informadas al Gerente General y Directorio.

5.2 Riesgo Jurídico

Este riesgo está asociado a la exposición a pérdidas potenciales debido a la falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de firma (o no obtención de firmas de los clientes o de sus respectivos agentes o intermediarios autorizados) en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual podría afectar a la legalidad o validez comercial de las transacciones. Esta área de riesgo incluye las potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladores, así como debido al resultado adverso de un procedimiento legal o arbitraje que involucre a un partícipe o aportante perjudicado.

Los encargados de monitorear el cumplimiento de la normativa vigente, procedimientos internos y documentación de los aportantes son los responsables de las respectivas áreas de negocio del Fondo con apoyo de asesores externos especialistas y la Ejecutiva de Cumplimiento, esta última independiente de las unidades operativas.

5.3 Riesgos Tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas comunicacionales. Esta área de riesgos incluye potenciales pérdidas causadas por la falta de capacidad de los sistemas aludidos anteriormente para el manejo de alzas en la actividad, fallos de seguridad e insuficiencia de personal o de documentación digital para poder resolver problemas.

La Sociedad, cuenta con un Manual de Gestión de Continuidad de Negocio que tiene como objetivo asegurar la continuidad de las operaciones críticas de la Administradora y sus fondos, para esto, se establecen Políticas de continuidad, escenarios de continuidad operativas y escenarios de continuidad del negocio. Adicionalmente, se establecen unas series de medidas preventivas sobre sistemas tecnológicos de Asset Administradora General de Fondos S.A y de actuaciones de los colaboradores, que se enfocan en la mitigación de los riesgos sobre la integridad y disponibilidad de la información. Estos procedimientos son monitoreados por el Encargado de Continuidad y Encargado de Tecnología de Asset Administradora General de Fondos S.A.

5.4 Riesgos de Liquidez

Este riesgo dice relación con la exposición de la Administradora o de un fondo manejado por una Administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- Riesgo de liquidez de financiamiento:

Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- Riesgo de liquidez de mercado:

Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

El Fondo tiene como política mantener a lo menos un 0,1% de sus activos serán activos de alta liquidez, lo que es monitoreado periódicamente por la administración del Fondo. Al 31 de diciembre de 2024 los activos en instrumentos de alta liquidez, incluidas las cantidades mantenidas en la caja, bancos y cuotas por otros documentos y cuentas por cobrar ascienden a un total de M\$ 1.299.723.- equivalente al 0,33% el total de los activos del Fondo.

La liquidez de los activos y pasivos financieros se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2024

	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	565.496	-	-	-	565.496
Activos financieros a costo amortizado	-	8.987.298	210.107.124	-	219.094.422
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	176.032.512	176.032.512
Otros activos financieros	-	734.227	-	-	734.227
Totales	565.496	9.721.525	210.107.124	176.032.512	396.426.657
Pasivos Financieros:					
Prestamos	15.182.727	-	-	-	15.182.727
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	924.366	-	-	-	924.366
Remuneración sociedad administradora	219.334	-	-	-	219.334
Otros pasivos financieros	-	5.213.080	107.810.682	-	113.023.762
Totales	16.326.427	5.213.080	107.810.682	-	129.350.189

Al 31 de Diciembre de 2023

Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	1.223.164	-	-	-	1.223.164
Activos financieros a costo amortizado	-	8.129.309	206.378.931	-	214.508.240
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	152.394.780	152.394.780
Otros activos financieros	-	373.254	-	-	373.254
Totales	1.223.164	8.502.563	206.378.931	152.394.780	368.499.438
Pasivos Financieros:					
Prestamos	23.368.459	-	-	-	23.368.459
Cuentas y documentos por pagar	822.603	-	-	-	822.603
Remuneración sociedad administradora	156.691	-	-	-	156.691
Otros pasivos financieros	-	35.175.324	68.827.218	-	104.002.542
Totales	24.347.753	35.175.324	68.827.218	-	128.350.295

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros. Adicionalmente, la Administradora cuenta con manuales de Tesorería y de Inversiones, los cuales definen procedimientos de gestión de la liquidez del Fondo, monitoreo de los límites de liquidez, inversiones y financiamiento y aprobación para la obtención de endeudamiento con terceros.

Además, el Fondo mantiene constantemente recursos disponibles, tales como promesas de suscripción de cuotas y líneas de crédito.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

5.5 Riesgo de Mercado

Este riesgo dice relación con la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera del fondo. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

- Riesgo cambiario:

El Fondo no invierte en países cuya moneda es distinta al peso chileno. Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.

- Riesgo de tipo de interés:

La exposición del Fondo a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee.

En caso de requerir financiamiento, el Gerente del Fondo analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeto el Fondo.

- Gestión de riesgo de capital:

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas, vender activos o postergar inversiones.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo solo podrán estar afecto a los gravámenes y prohibiciones que sea necesario constituir para garantizar las obligaciones propias del Fondo o de que las Sociedades en que tengan participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. En todo caso, estas eventualidades gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del activo total del Fondo. Para garantizar obligaciones de Sociedades en que el Fondo tenga participación, la asamblea extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso con el acuerdo de los dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

Según se establece en el artículo 5° de la Ley N° 20.712 (LUF), transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento. La administración debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de estos. La Administradora

monitorea periódicamente a través de procedimientos de control interno y de control de límites que se está dando cumplimiento al patrimonio mínimo exigido por la LUF, para efectos de actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones bajo dicho límite. Adicionalmente, las cuotas del Fondo no son rescatables, por lo que no se encuentra expuesto a rescates que puedan generar un riesgo en la gestión de capital para el cumplimiento de su objetivo de inversión.

Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio total del Fondo es de M\$ 267.076.468 La Administradora mantiene la siguiente póliza de garantía:

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A	Banco de Chile	61.242	01/04/2024	31/03/2025

- Riesgo de vacancia:

El riesgo de vacancia está principalmente determinado por variables de mercado, demográficas y por la propensión de los hogares por preferir arriendos. Para mitigar este riesgo, el Fondo cuenta con un gestor propio de administración y operación de los edificios que monitorea estas variables con el fin de ofrecer un servicio diferenciador y precios de mercado competitivos manteniendo la vacancia dentro de un rango saludable.

Al 31 de diciembre de 2024 la tasa de vacancia consolidada de los activos inmobiliarios es de 18,8% medida por unidades de arriendo disponibles, lo que considera dos edificios en periodo de llenado.

- Riesgo de precios:

Los valores de los activos inmobiliarios en los que invierte el Fondo a través de sus filiales se encuentran expuestos a las variables del mercado inmobiliario que determinan los precios y valorizaciones de edificios destinados para la renta. Al menos una vez por año, estos activos son tasados por peritos independientes monitoreando y actualizando sus valores. Para mitigar este riesgo, las filiales del Fondo invierten en edificios ubicados en diferentes zonas geográficas permitiendo diversificar las ubicaciones y fluctuaciones propias de cada área.

Otra variable que podría afectar el valor de los activos inmobiliarios, son elementos exógenos como algún desastre natural. Para minimizar este riesgo se contratan seguros contra incendio, sismo, responsabilidad civil que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.

De manera indirecta, el principal componente de los ingresos de las filiales del Fondo proviene de contratos de arriendos que se encuentran indexados a la UF, permitiendo calzar con los ingresos del Fondo.

Para mantener la estabilidad en los precios de arriendo de los activos subyacentes del Fondo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo con plazos mayores o iguales a un año, los que a su vez son reajustados mensualmente por la inflación, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- Análisis de sensibilidad:

A modo de mostrar el riesgo que posee el Fondo junto con su nivel de diversificación, se expone a continuación la composición de la cartera de inversión por emisor, tipo de instrumento y moneda. Al cierre de los estados financieros, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

Emisores	% Cartera
Inmobiliaria Santiago SpA	40,56%
Inmobiliaria Metropolitana SpA	26,53%
Inmobiliaria Carmen SpA	19,47%
Sara Rosa Dos SpA	13,29%
Caja y Bancos	0,14%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Pagarés Sociedades Inmobiliarias	55,45%
Acciones de SpA	44,40%
Efectivo Disponible	0,14%

Distribución por Moneda	% Cartera
UF	55,45%
CLP	44,55%

Con el objetivo de controlar los efectos adversos que pudiera representar cambios de tasas de interés, tipo de cambio y precios de instrumentos financieros, sensibilizamos cada una de las variables en cuestión, según sea el caso, y observamos el impacto de estos en la rentabilidad del valor cuota.

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Fondo en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización y arriendos. Estas inversiones inmobiliarias representan un 99,86% del fondo, expresadas en acciones y pagarés, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones, el Fondo se verá afectado en un 0,9%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 55,45% de las inversiones del fondo están denominadas en UF y, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la UF el fondo se verá afectado un 0,5%.

5.6 Riesgo Crediticio

Este riesgo dice relación con las potenciales pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula el contrato. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- Riesgo crediticio del emisor:

Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- Riesgo crediticio de la contraparte:

Para el Fondo, este riesgo se asocia principalmente a la capacidad de pago, en tiempo y forma, de los pagarés suscritos por sus filiales. El riesgo de crédito incrementa si los ingresos de sus filiales tienen altos niveles de concentración. Por su parte, la capacidad de pago de las filiales del Fondo está influenciada fuertemente por la vacancia de los activos inmobiliarios y por las tasas de incobrabilidad de los arriendos.

Para mitigar este riesgo, el Fondo mantiene una amplia diversificación tanto de arrendatarios como de activos. A través de sus sociedades filiales, el Fondo cuenta con más de 7.000 arrendatarios y con 22 edificios. Ninguno de los arrendatarios representa más del 0,05% del valor total de los ingresos por arriendos, y ninguno de los edificios supera el 10% del valor total de los ingresos por arriendos.

Para mitigar la probabilidad de no pago por parte de un arrendatario, antes de formalizar un contrato de arriendo se realiza una evaluación del nuevo postulante, que incluye un análisis financiero y una revisión de sus antecedentes judiciales. Además, la Administradora lleva a cabo un monitoreo periódico de las tasas de vacancia e incobrabilidad de cada activo, implementando planes de acción claros para aquellos edificios que presenten tasas superiores a los objetivos establecidos.

Al 31 de diciembre de 2024, la vacancia física de los departamentos propiedad de las filiales del Fondo alcanza el 13,28% (18,8% al 31 de diciembre del 2023), lo que está fuertemente influenciado por el proceso de llenado de los activos adquiridos durante el año 2024. Considerando únicamente la vacancia de aquellos edificios en régimen, es decir, que han superado una ocupación del 95% al menos una vez, la vacancia es del 3,6% (4,9% al 31 de diciembre del 2023). Por su parte, la tasa de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2024 correspondía al 0,14% de los ingresos por arriendo (0,24% al 31 de diciembre del 2023).

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a. Estimaciones contables críticas

El Fondo ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

b. Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no mantiene activos financieros reconocidos a valor razonable.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	M\$	M\$	M\$	de activos	M\$	M\$	M\$	de activos
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	8.987.298	-	8.987.298	2,27	8.129.309	-	8.129.309	2,21
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	210.107.124	-	210.107.124	53,00	206.378.931	-	206.378.931	56,01
Subtotal	219.094.422	-	219.094.422	55,27	214.508.240	-	214.508.240	58,22
Total	219.094.422	-	219.094.422	55,27	214.508.240	-	214.508.240	58,22

Principalmente, corresponden a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en sociedades en las que el Fondo participa y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, y cuya valorización se registra a costo amortizado, estos pagarés no presentan deterioro. La tasa de interés promedio es de UF + 4,38% anual.

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Inmobiliaria Santiago SpA	Pagaré	91.811.846	150.125.349
Inmobiliaria Metropolitana SpA	Pagaré	60.229.279	-
Inmobiliaria Carmen SpA	Pagaré	51.136.494	39.825.347
Asset Santa Isabel SpA	Pagaré	-	9.206.688
Sara Rosa Dos SpA	Pagaré	15.916.803	15.350.856
Total		219.094.422	214.508.240

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	214.508.240	198.935.717
Intereses y reajustes	17.894.230	17.875.624
Cobro intereses y amortización de capital	(13.308.048)	(2.951.108)
Nuevos títulos de deuda no registrados	-	648.007
Saldo final	219.094.422	214.508.240
Menos: Porción no corriente	(210.107.124)	(206.378.931)
Porción corriente	8.987.298	8.129.309

La Administradora ha definido como corriente a aquella porción de los activos financieros a costo amortizado que, desde la fecha de presentación de los estados financieros hubiera transcurrido 12 meses. La porción superior a 12 meses se considerará como activos financieros a costo amortizado no corrientes.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no mantiene otros activos financieros clasificadas en este rubro.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de las empresas asociadas, así como un resumen de su información es el siguiente:

a) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Rut	Sociedades	Act. País principales	Moneda funcional	Procentaje de participación		Suma activos		Total Activos	Suma pasivos		Total Pasivos	Patrimonio	Suma de ingresos ordinarios de asociadas	Suma de los gastos ordinarios de asociadas	Ganancia neta (pérdida) asociadas	
				Capital	Votos	corrientes	no corrientes	Activos	corrientes	no corrientes	Pasivos					
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31 de diciembre de 2024																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.245.831	102.469.220	103.715.051	3.055.577	74.751.740	77.807.317	25.907.734	11.309.068	(8.906.071)	2.402.997
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.185.698	103.205.804	104.391.502	6.726.919	60.945.234	67.672.153	36.719.349	11.417.108	(8.362.344)	3.054.764
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	54.891.510	171.524.294	226.415.804	123.885.321	57.778.647	181.663.968	44.751.836	10.738.847	(6.567.763)	4.171.084
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	6.696.868	323.242.547	329.939.415	10.054.754	251.231.068	261.285.822	68.653.593	31.163.459	(35.156.354)	(3.992.895)
	Total						<u>64.019.907</u>	<u>700.441.865</u>	<u>764.461.772</u>	<u>143.722.571</u>	<u>444.706.689</u>	<u>588.429.260</u>	<u>176.032.512</u>	<u>64.628.482</u>	<u>(58.992.532)</u>	<u>5.635.950</u>
31 de diciembre de 2023																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	979.607	97.588.710	98.568.317	3.063.096	71.467.328	74.530.424	24.037.893	9.346.933	(11.330.415)	(1.983.482)
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	2.878.718	86.729.385	89.608.103	4.950.333	57.051.691	62.002.024	27.606.079	7.621.647	(9.695.789)	(2.074.142)
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	38.533.152	346.035.981	384.569.133	36.734.884	247.083.442	283.818.326	100.750.808	35.859.257	(28.648.294)	7.210.963
	Total						<u>42.391.477</u>	<u>530.354.076</u>	<u>572.745.553</u>	<u>44.748.313</u>	<u>375.602.461</u>	<u>420.350.774</u>	<u>152.394.780</u>	<u>52.827.837</u>	<u>(49.674.498)</u>	<u>3.153.339</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociada

Rut	Sociedades	Método VP saldo inicial M\$	Participación en ganancia (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas M\$	Adiciones inversiones en asociadas M\$	Bajas inversiones en asociadas M\$	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*) M\$	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, saldo final M\$
31.12.2024							
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA (1)	24.037.893	2.402.997	254.844	-	(788.000)	25.907.734
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA (2)	27.606.079	3.054.764	6.058.506	-	-	36.719.349
76.629.974-1	Metropolitana Spa (3)	-	4.171.084	19.628.163	(806.399)	21.758.988	44.751.836
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	100.750.808	(3.992.895)	21.464.831	(42.243.950)	(7.325.201)	68.653.593
		<u>152.394.780</u>	<u>5.635.950</u>	<u>47.406.344</u>	<u>(43.050.349)</u>	<u>13.645.787</u>	<u>176.032.512</u>
31.12.2023							
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	11.189.329	(1.955.418)	-	(8.956.911)	(277.000)	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	15.996.046	(28.064)	8.956.911	-	(887.000)	24.037.893
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	23.488.447	(2.074.142)	6.106.613	-	85.161	27.606.079
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	43.365.699	7.210.964	55.783.352	-	(5.609.207)	100.750.808
		<u>94.039.521</u>	<u>3.153.340</u>	<u>70.846.876</u>	<u>(8.956.911)</u>	<u>(6.688.046)</u>	<u>152.394.780</u>

(*) Corresponde a dividendos pagados al Fondo. En el caso de Metropolitana SpA. corresponde a movimiento realizado producto de la división de Inmobiliaria Santiago SpA

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(1) Nota Explicativa Fusión Inmobiliaria Carmen SpA– Asset Santa Isabel SpA

El 29 de diciembre de 2023, la Sociedad Inmobiliaria Carmen SpA llevó a cabo una fusión por incorporación con la Sociedad Asset Santa Isabel SpA, con el objetivo de simplificar la estructura societaria del grupo empresarial al cual pertenecen ambas sociedades y evitar la duplicidad de funciones y costos.

Los términos específicos del acuerdo de fusión se formalizaron mediante el repertorio Nro. 4282 - 2023 del 4 de marzo de 2024. Según los términos del acuerdo, el capital de la sociedad absorbida, Asset Santa Isabel SpA, y de la sociedad absorbente, Inmobiliaria Carmen SpA, se detallan como sigue:

- Capital de Asset Santa Isabel SpA: \$2.649.965.240 pesos, dividido en 221.569 acciones ordinarias, nominativas de una misma serie y valor nominal.
- Capital de Inmobiliaria Carmen SpA: \$5.757.284.668 pesos, dividido en 575.728 acciones ordinarias, nominativas y de una misma serie y valor nominal.

La fusión y modificación de estatutos se llevó a cabo mediante consentimiento escrito y sin forma de junta, con la aprobación del único accionista de ambas sociedades. Se especifica que la fusión se realizó con la finalidad de obtener una mayor eficiencia en términos de administración y ahorro, así como una mejor asignación de las áreas de negocio.

(2) Nota Explicativa Fusión Sara Rosa Dos SpA – Sara Rosa SpA

El 29 de diciembre de 2023, la Sociedad Sara Rosa Dos SpA llevó a cabo una fusión por absorción con la Sociedad Sara Rosa SpA, en adelante referida como "la Sociedad Absorbida". La fusión se realizó en virtud de los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de fusión, con el objetivo de simplificar la estructura societaria del Grupo empresarial al que pertenecen ambas sociedades.

Los términos específicos del acuerdo de fusión se formalizaron mediante el repertorio Nro. 4283 - 2023 del 4 de marzo de 2024. Según los términos del acuerdo, el capital de la sociedad absorbida, Sara Rosa SpA, y de la sociedad absorbente, Sara Rosa Dos SpA, se detallan como sigue:

- Capital de Sara Rosa SpA: \$12.620.001.727 pesos, dividido en 6.217.978 acciones ordinarias, nominativas de una misma serie y valor nominal.
- Capital de Sara Rosa Dos SpA: \$107.999.850.101 pesos, dividido en 470.620 acciones ordinarias, nominativas y de una misma serie y valor nominal.

La fusión se llevó a cabo en conformidad con los estatutos de ambas sociedades, con el Fondo en su calidad de único accionista de la sociedad absorbente. Como resultado de la fusión, la sociedad absorbente adquirió todos los activos y pasivos de la sociedad absorbida, incorporándose al patrimonio de la sociedad absorbente la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

(3) Nota Explicativa División Inmobiliaria Santiago SpA – Metropolitana SpA

El 30 de abril de 2024, la Sociedad Inmobiliaria Santiago SpA llevó a cabo una división en dos sociedades por acciones, la primera sociedad que será la continuadora legal de la existente conservará su razón social “Inmobiliaria Santiago SpA”, en la cual se radicará el ochenta como noventa y nueve por ciento del patrimonio de la sociedad que se divide. La segunda sociedad, que surgirá en la división, tendrá por nombre el de “Metropolitana SpA”, asignándole a esta el diecinueve coma cero un por ciento del patrimonio de la sociedad que se divide.

La división se realizó en virtud de los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de división, con el objetivo de simplificar la estructura societaria del Grupo empresarial al que pertenecen ambas sociedades.

Los términos específicos del acuerdo de división se formalizaron mediante el repertorio Nro. 3097 - 2024 del 12 de junio de 2024. Según los términos del acuerdo, el capital de la sociedad dividida, Inmobiliaria Santiago SpA, y de la nueva sociedad, Metropolitana SpA, se detallan como sigue:

- Capital de Inmobiliaria Santiago SpA: \$ 325.956.118.322 pesos, dividido en 29.083.113 acciones ordinarias, nominativas de una misma serie y valor nominal.
- Capital de Metropolitana SpA: \$76.504.802.183 pesos, dividido en 6.826.076 acciones ordinarias, nominativas y de una misma serie y valor nominal.

La división se llevó a cabo en conformidad con los estatutos de Inmobiliaria Santiago SpA, con el Fondo en su calidad de único accionista. Como resultado de la división, la sociedad continuadora legal de la existente, disminuyó su capital, siendo este transferido a la nueva sociedad Metropolitana SpA.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

a) El detalle de los documentos y cuentas por cobrar con empresas relacionadas es el siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

Rut	Nombre entidad relacionada; Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	31.12.2024		31.12.2023		
			Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$	
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos Pesos	-	-	35.000	-
				126.013	-	137.902	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos Pesos	-	-	-	-
				67.956	-	91.850	-
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos Pesos	-	-	-	-
				196.602	-	-	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos Pesos	-	-	-	-
				343.656	-	108.502	-
				<u>734.227</u>	<u>-</u>	<u>373.254</u>	<u>-</u>

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay cuentas por pagar a entidades relacionadas.

13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS

Las transacciones entre el Fondo y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2024 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado
					(Cargo) / abono M\$
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos	788.000	-
			Reajustes	2.182.875	2.182.875
			Intereses	1.412.346	1.412.346
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos	-	-
			Reajustes	658.497	658.497
			Intereses	763.033	763.033
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos	7.325.200	-
			Reajustes	4.502.876	4.502.876
			Intereses	4.556.212	4.556.212
76.629.974-1	Inmobiliaria Metropolitana SpA	Filial	Dividendos	-	-
			Reajustes	2.092.701	2.092.701
			Intereses	1.725.690	1.725.690
			Total	<u>26.007.430</u>	<u>17.894.230</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2023 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado
					(Cargo) / abono M\$
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos	1.164.000	-
			Reajustes	2.239.378	2.239.378
			Intereses	1.395.733	1.395.733
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos	60.000	-
			Reajustes	699.573	699.573
			Intereses	755.768	755.768
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos	2.920.000	-
			Reajustes	6.722.900	6.722.900
			Intereses	6.062.272	6.062.272
Total				22.019.624	17.875.624

14. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

A) Clases de Préstamos

	Saldo al 31.12.2024		Saldo al 31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Préstamos Bancarios (b)	15.182.727	-	23.368.459	-
Total de préstamos	15.182.727	-	23.368.459	-

B) Préstamos Bancarios

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Corrientes al 31.12.2024

Pais	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de Amortizacion	Tasa Real Mensual	Garantia	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
						Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Chile	Banco Security	Uf	Mensual	0,5980%	-	15.182.727	-	-	15.182.727
Totales						15.182.727	-	-	15.182.727

Corrientes al 31.12.2023

Pais	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de Amortizacion	Tasa Real Mensual	Garantia	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
						Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Chile	Banco Security	\$	Mensual	0,861%	-	-	23.368.459	-	23.368.459
Totales						-	23.368.459	-	23.368.459

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene préstamos bancarios no corrientes.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

El detalle de los otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente.

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Otros acreedores varios	21.743	3.242
Dividendos por pagar	888.486	808.103
Provisión de gastos devengados (*)	14.137	11.258
Total	924.366	822.603

(*) La provisión de gastos devengados al 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a gastos de auditoría M\$4.456, comité de vigilancia M\$5.762 y asesorías contables M\$3.919.

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de las obligaciones con el público corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de Instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Periodicidad		Valor al 31.12.2024		
								Pago de intereses	Pago de amortizaciones	90 días	90 días a 1 año	Total
Corrientes al 31 de diciembre de 2024												
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2025	25-04-2027	-	1.483.568	1.483.568
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2025	25-04-2027	-	1.483.568	1.483.568
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-10-2025	25-04-2031	-	1.122.972	1.122.972
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2025	25-04-2031	-	1.122.972	1.122.972
Totales										-	5.213.080	5.213.080
Corrientes al 31 de diciembre de 2023												
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-02-2024	25-08-2024	32.375	-	32.375
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-08-2024	25-08-2024	-	32.301.501	32.301.501
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2024	25-04-2027	-	1.420.724	1.420.724
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2024	25-04-2027	-	1.420.724	1.420.724
Totales										32.375	35.142.949	35.175.324

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de las obligaciones con el público no corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Periodicidad			Valor al 31.12.2024			
								Pago de intereses	Pago de amortizaciones		1 a 2 años	2 a 3 años	3 y más años	Total
										UF	M\$	M\$	M\$	M\$
No corrientes al 31 de diciembre de 2024														
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2027	25-04-2027	2.967.136	69.079.412	-	72.046.548	
BFARR-C	C	1.000.000	UF	Bullet	4,8500%	5,1559%	25-04-2031	25-04-2031	25-04-2031	1.841.158	1.841.158	32.081.818	35.764.134	
Totales										4.808.294	70.920.570	32.081.818	107.810.682	
No corrientes al 31 de diciembre de 2023														
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2027	25-04-2027	2.841.448	2.841.448	63.144.322	68.827.218	
Totales										2.841.448	2.841.448	63.144.322	68.827.218	

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 880.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 0,2% anual. El monto recaudado, con fecha 11 de octubre de 2019, ascendió a M\$ 24.595.163 menos gastos asociados por M\$ 197.969.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 6 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°963 del 9 de septiembre de 2019.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°26.184-2019 y la Escritura Complementaria de fecha 11 de septiembre de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°38.402-2019.

Con fecha 03 de junio de 2022 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.950.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 4% anual. El monto recaudado, con fecha 06 de junio de 2022, ascendió a M\$ 64.041.254 menos gastos asociados por M\$ 901.419.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.083 del 30 de junio de 2021.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fecha 18 de mayo de 2021, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.852-2021 y a Escritura Complementaria de fecha 18 de mayo de 2022, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.574-2022.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Con fecha 17 de mayo de 2024 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.000.000, por un plazo de 7 años, a una tasa de carátula de 4,85% anual. El monto recaudado, con fecha 20 de mayo de 2024, ascendió a M\$ 37.066.364 menos gastos asociados por M\$ 500.650.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1.083 del 30 de junio de 2021.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fecha 18 de junio de 2021, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.852-2021 y a Escritura Complementaria de fecha 18 de mayo de 2022, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°15.574-2022.

- **OBLIGACION DE MANTENER COVENANTS**

Luego de transcurridos 12 meses de la colocación, el Fondo deberá dar cumplimiento a las siguientes razones financieras:

➤ **Nivel de Endeudamiento**

Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un Nivel de Endeudamiento, menor o igual a 2,2 veces, calculado como la razón entre Deuda Financiera Neta Consolidada y la cuenta Total Patrimonio del Emisor.

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle es el siguiente (M\$):

Deuda Financiera Neta Filiales:

Filial	Deuda Financiera Neta (M\$)
Sara Rosa Dos SpA	43.668.845
Inmobiliaria Carmen SpA	16.226.461
Inmobiliaria Santiago SpA	163.475.730
Metropolitana SpA	35.920.722
Deuda Financiera Neta Consolidada Filiales:	259.291.758
Deuda Financiera Neta Fondo	112.458.266
Deuda Financiera Neta Consolidada:	371.750.024

$$\frac{\text{Deuda Financiera Neta Consolidada}}{\text{Patrimonio Emisor}} = \frac{371.750.024}{267.076.468} = 1,39$$

➤ **Cobertura Gastos Financieros**

Mantener en sus Estados Financieros trimestrales una Cobertura de Gastos Financieros mayor o igual a 2,0 veces. Para estos efectos, la Cobertura de Gastos Financieros estará definida como la razón entre Ingresos Recurrentes del Emisor menos Gastos Recurrentes del Emisor y la cuenta Costos Financieros del Emisor, todos calculados sobre los últimos 4 trimestres.

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle es el siguiente (M\$):

$$\frac{\text{Ingresos Recurrentes (-) Gastos Recurrentes}}{\text{Costos Financieros}} = \frac{41.351.970}{5.638.213} = 7,33$$

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

➤ Activos Libres de Gravámenes

A contar de 12 meses después de la primera colocación de Bonos con cargo a esta Línea, el Emisor deberá mantener en sus Estados Financieros trimestrales, una razón mayor o igual a 1,3 veces, entre Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías.

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle es el siguiente (M\$):

Filial	Activo Libre de Gravámenes (M\$)
Sara Rosa Dos SpA	9.244.090
Inmobiliaria Carmen SpA	71.899.885
Inmobiliaria Santiago SpA	86.429.176
Inmobiliaria Metropolitana SpA	81.259.288
Total	248.832.439

$$\frac{\text{Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes}}{\text{Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías}} = \frac{248.832.439}{110.053.017} = 2,26$$

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo cumple a cabalidad con los Covenants comprometidos.

17. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

Conceptos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Banco (1)	32.720	4.717
Fondos mutuos (2)	<u>532.776</u>	<u>1.218.447</u>
Total efectivo y efectivo equivalente	<u>565.496</u>	<u>1.223.164</u>

(1) **Bancos** - Está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias y su valor libro es igual a su valor razonable.

(2) **Fondos mutuos** – El detalle es el siguiente:

Nombre	Inst. financiera	31.12.2024			31.12.2023		
		N° cuotas	Valor cuota \$	M\$	N° cuotas	Valor cuota \$	M\$
Capital Financiero Serie P	Banchile	336.347,3489	1.332,9919	448.348	556.059,4020	1.255,7628	698.279
Capital Financiero Serie P1	Banchile	76.083,2607	1.109,6843	84.428	496.324,7603	1.048,0387	520.168
Totales				<u>532.776</u>			<u>1.218.447</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

	Saldos al	
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Conciliación del efectivo y efectivo equivalente		
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo		
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente estado de situación financiera	565.496	1.223.164
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	565.496	1.223.164

18. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2024 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 4.094.405, con un valor de \$65.229,6165.-

Al 31 de diciembre de 2023 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 3.793.913, con un valor de \$63.298,5372.-

Al 31 de diciembre de 2024 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>6.320.000</u>	<u>4.094.405</u>	<u>-</u>	<u>4.094.405</u>	<u>267.076.468</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2024				
Saldo al inicio	3.793.913	-	3.793.913	3.793.913
Pagos del período	<u>300.492</u>	<u>-</u>	<u>300.492</u>	<u>300.492</u>
Saldo al cierre	<u>4.094.405</u>	<u>-</u>	<u>4.094.405</u>	<u>4.094.405</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Al 31 de diciembre de 2023 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>6.320.000</u>	<u>3.793.913</u>	<u>-</u>	<u>3.793.913</u>	<u>240.149.143</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2023				
Saldo al inicio	3.207.502	-	3.207.502	3.207.502
Pagos del período	<u>586.411</u>	<u>-</u>	<u>586.411</u>	<u>586.411</u>
Saldo al cierre	<u>3.793.913</u>	<u>-</u>	<u>3.793.913</u>	<u>3.793.913</u>

19. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

a) Ejercicio 2024

Con fecha 27 de marzo de 2024, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 18 de abril de 2024.

Con fecha 26 de junio de 2024, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 12 de julio de 2024.

Con fecha 29 de octubre de 2024, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 26 de noviembre de 2024.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 28 de febrero de 2025.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Al 31 de diciembre de 2024 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
27.03.2024	196	802.503	Eventuales
30.06.2024	208	851.637	Eventuales
29.10.2024	215	880.297	Eventuales
20.12.2024	217	<u>888.486</u>	Eventuales
Total distribuido en el año 2024		<u>3.422.923</u>	

b) Ejercicio 2023

Con fecha 29 de marzo de 2023, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 13 de abril de 2023.

Con fecha 23 de junio de 2023, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 13 de julio de 2023.

Con fecha 27 de septiembre de 2023, en sesión ordinaria de directorio, la Administración decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 18 de octubre de 2023.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, en sesión ordinaria de directorio, la Administración decidió realizar un reparto de dividendos eventuales, el cual fue pagado el 06 de febrero de 2024

Al 31 de diciembre de 2023 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
29.03.2023	204	715.793	Eventuales
23.06.2023	216	757.898	Eventuales
27.09.2023	218	764.916	Eventuales
20.12.2023	213	<u>808.103</u>	Eventuales
Total distribuido en el año 2023		<u>3.046.710</u>	

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

20. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad total obtenida por el Fondo en el período corresponde a la variación en el valor cuota.

La rentabilidad obtenida se indica a continuación:

<u>Tipo de Rentabilidad</u>	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
	%	%	%
Rentabilidad de la cuota (no incluye dividendos)			
Nominal	3,0507	3,0507	6,6920
Real	(1,3145)	(1,3145)	(2,4887)
Rentabilidad del Fondo (incluye dividendos)			
Nominal	4,3652	4,3652	9,6100
Real	(0,0225)	(0,0225)	0,3162

Períodos de evaluación:

- Período actual: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024.
- Últimos 12 meses: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024.
- Últimos 24 meses: Corresponde a la variación entre el 30 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2024.

La rentabilidad de la cuota corresponde a la variación del valor cuota entre los períodos evaluados siguiendo la siguiente fórmula:

$$Rentabilidad\ cuota = \frac{(VCf - VCi)}{VCi}$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Por otro lado, la rentabilidad del Fondo corresponde a la variación del valor cuota incluyendo los repartos de dividendos (definitivos y provisorios) entregados y/o anunciados durante el período evaluado siguiendo la siguiente fórmula:

$$\text{Rentabilidad Fondo} = \frac{(VCf - VCi + Div)}{VCi}$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.
- Div: Dividendos entregados y/o anunciados durante el período evaluado, ya sea definitivos o provisorios.

21. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Dada sus inversiones, el Fondo no realiza valorizaciones económicas de sus cuotas.

22. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

23. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

24. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

25. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

De acuerdo a lo establecido en las Normas de Carácter General de la Comisión para el Mercado Financiero N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene en custodia valores de su cartera de inversión dado que estos no son susceptibles de ser custodiados al ser acciones de Sociedades por Acciones desmaterializadas.

26. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La sociedad administradora recibe a cambio la siguiente remuneración:

Remuneración Fija:

La Remuneración Fija será la cifra que resulte mayor entre (a) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de 892,5 Unidades de Fomento en forma trimestral Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA) incluido; o bien (b) un 1,19% IVA incluido pagadero en forma trimestral a ser aplicado el último día de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año sobre el patrimonio del Fondo.

La Remuneración Fija se pagará trimestralmente dentro de los cinco primeros días hábiles del trimestre inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la Remuneración Fija se provisionará trimestralmente.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Remuneración Variable:

Adicionalmente a la Remuneración Fija establecida en el punto a) anterior, la Administradora recibirá una Remuneración Variable, que se deducirá y calculará de conformidad con lo establecido en los numerales siguientes:

- (1) En caso que (i) se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos establecidos en la Sección DOS del Título IX del Reglamento Interno; (ii) se acuerde una extensión del plazo del Fondo mediante una modificación al Reglamento Interno; (iii) se liquide el Fondo; o bien (iv) se acordare la realización de un aumento de capital del Fondo a ser colocado en alguna bolsa de valores (todos los anteriores en adelante un “Evento de Liquidez”), se pagará una remuneración extraordinaria (la “Remuneración Variable a Término”), de acuerdo con los siguientes términos.
- (2) Para el cálculo de la Remuneración Variable a Término, la Administradora deberá calcular, en Unidades de Fomento: (i) el valor de mercado del patrimonio del Fondo al momento del Evento de Liquidez sin considerar la provisión de Remuneración Variable a Término; menos (ii) el valor presente del Patrimonio auditado del Fondo al 31 de diciembre de 2019; menos (iii) el valor presente de todos los aportes de capital efectuados con posterioridad al 31 de diciembre de 2019; más (iv) el valor presente de los repartos realizados por concepto ya sea de dividendos, disminuciones de capital o cualquier otra causa con posterioridad al 31 de diciembre de 2019; más (v) el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable (según se define más adelante) efectuados con posterioridad al 31 de diciembre de 2019. El monto así determinado se denominará “Utilidad sobre Benchmark”.
- (3) La Remuneración Variable a Término a que tenga derecho la Administradora ascenderá a un 23,8%, IVA incluido, de la Utilidad sobre Benchmark menos el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable Anual pagado en períodos anteriores, no aplicándose el Límite Anual de la Remuneración Variable, según éste se define más adelante.
- (4) Para el cálculo de los valores presentes a que hacen referencia los puntos (2) y (3) anteriores, se usará una tasa de descuento equivalente a un 8% anual.
- (5) Al 31 de diciembre de cada año, la Administradora deberá sumar el monto de los dividendos que hayan sido puestos a disposición de los Aportantes durante ese año (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes, según se definen más adelante), ya sea como dividendo definitivo o provisorio y que excedan a una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre la totalidad de los aportes suscritos y pagados a esa fecha (menos los Aportes Excluidos, según se definen más adelante), ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las devoluciones de capital si las hubiere (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes). El monto resultante de la suma antes referida, de ser positivo, será denominado en adelante el “Exceso de Utilidad Anual”. En caso de existir este exceso, la Administradora deducirá y se pagará para sí, a título de avance de la Remuneración Variable a Término, un 11,9%, IVA incluido, sobre el Exceso de Utilidad Anual (el “Avance Anual de la Remuneración Variable”).

Se entenderá por “Repartos Excluidos” a aquellos recursos que el Fondo reparta a sus Aportantes, por concepto de dividendos o disminuciones de capital, que provengan de los montos percibidos por el Fondo producto de la enajenación de inmuebles en los que éste o sus filiales mantengan inversiones, ya sea que dicha enajenación se efectúe a través de la venta de los inmuebles o de la propiedad de dichas filiales.

Por su parte, se entenderá por “Aportes Excluidos” a aquellas cantidades destinadas por el Fondo a la adquisición de inmuebles que hayan generado Repartos Excluidos, de acuerdo con lo señalado en el párrafo precedente.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

- (6) El Avance Anual de la Remuneración Variable no podrá exceder el monto total percibido por la Administradora por concepto de Remuneración Fija durante el año correspondiente (el “Límite Anual de la Remuneración Variable”).
- (7) El Avance Anual de la Remuneración Variable se devengará una vez aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes el Balance General del Fondo al 31 de diciembre de cada año, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha aprobación.
- (8) Por su parte, la Remuneración Variable a Término deberá calcularse en la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se acuerde el correspondiente Evento de Liquidez, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha fecha.
- (9) En caso de ocurrir alguno de los Eventos de Liquidez detallados en los literales (i), (ii) y (iv) del número (1) anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el Evento de Liquidez deberá asimismo acordar los términos de la Remuneración Variable a que tendrá derecho la Administradora a partir de ese momento.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular No. 335 emitido por la Comisión Para el Mercado Financiero con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de aprobación del Reglamento corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración que se detalla en la presente nota se actualizará según la variación que experimente el IVA a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo anterior, se descontará de la Remuneraciones Fija cualquier pago que se efectúe a personas o entidades relacionadas a la Administradora por servicios prestados al Fondo o a las sociedades en que el Fondo participe, conforme a lo dispuesto en el número 3.7 del número TRES del Título VI del Reglamento Interno.

Remuneración Administradora

A partir del año 2023, las sociedades filiales del Fondo pagan una porción de la remuneración fija percibida por la Administradora establecida en el Reglamento Interno. Durante el periodo intermedio terminado el 31 de diciembre de 2024, la remuneración fija total ascienden a M\$3.101.672 (Iva Incluido), de los cuales M\$925.672 (iva incluido) fueron pagados por el Fondo. La porción de la remuneración fija por administración que es cobrada al Fondo se calcula descontando del total de la remuneración fija por administración, determinada de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno, la porción pagada por las sociedades filiales.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

El pasivo del Fondo asociado a la remuneración de la Administradora, con efecto en resultado es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneración Fija, corriente	219.334	156.691
Remuneración Variable, corriente	-	-
Total remuneración, corriente	219.334	156.691
Remuneración Variable, no corriente	-	-
Total remuneración, no corriente	-	-
Efecto en resultados		
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneración Fija	(925.672)	(454.698)
Remuneración Variable	-	-
Total remuneración de administración	(925.672)	(454.698)

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Tenedor		Cuotas				Monto en cuotas final	
		%	Inicio N°	Adquiridas N°	Rescatadas N°	Final N°	M\$
Al 31 de diciembre de 2024:							
Administradora y personas relacionadas	1,4765	72.415	3.886	-	76.301	4.977.085	1,8635
Al 31 de diciembre de 2023:							
Administradora y personas relacionadas	1,6606	53.263	19.152	-	72.415	4.583.763	1,9087

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

27. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)

La garantía constituida por la Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12° de la Ley N°20.712 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	los beneficiarios	Monto UF	(desde - hasta)
Póliza de seguro	HDI Seguros S.A	Banco Chile en representación de los aportantes	61.242	01.04.2024 - 31.03.2025

28. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del Fondo, del trimestre que se informa, acumulado en el ejercicio actual, de los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en su respectivo reglamento interno.

Tipo de gasto	Monto del trimestre	Monto acumulado ejercicio	
		31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$
Honorarios abogados	5.587	10.022	24.987
Honorarios auditoria (*)	3.418	13.400	5.508
Honorarios contabilidad	6.222	24.155	23.340
Honorarios por servicios profesionales	7.699	28.187	34.428
Otro	-	293	1.725
Totales	22.926	76.057	89.988
% Sobre el activo del Fondo	0,0058%	0,0192%	0,0244%

(*) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los honorarios por concepto de servicio de auditoría ascienden a M\$13.400 y M\$5.508.- los cuales fueron revisados y aprobados en las asambleas de aportantes de cada año.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

29. INTERESES Y REAJUSTES

El saldo corresponde a la diferencia que experimentan los activos y pasivos expresados en unidades de fomento, según el siguiente detalle:

Conceptos	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado con relacionadas:		
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Carmen SpA	3.595.221	3.635.111
Intereses y reajustes con Sara Rosa Dos SpA	1.421.530	1.455.341
Intereses y reajustes con Metropolitana SpA	3.818.391	-
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Santiago SpA	9.059.088	12.785.172
Total activos financieros a costo amortizado con relacionadas	<u>17.894.230</u>	<u>17.875.624</u>
Activos financieros a costo amortizado con no relacionadas:		
Otros	-	-
Reajustes pasivos financieros	-	-
Total	<u>17.894.230</u>	<u>17.875.624</u>

30. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los Costos financieros es el siguiente

Conceptos	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gastos bancarios	115.930	44.517
Costos financieros (*)	<u>5.522.283</u>	<u>3.278.459</u>
Total Costos financieros	<u>5.638.213</u>	<u>3.322.976</u>

(*) Corresponde principalmente a intereses generados por obligaciones con el público, BFARR-A, BFARR-B, y BFARR-C, a una tasa de interés efectiva de 0,5023%, 4,2261% y 5,1559%, respectivamente.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

31. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

A continuación, se presenta información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo con los siguientes cuadros:

Al 31.12.2024

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2024	63.545,0603	63.545,0603	241.084.431	35
29.02.2024	63.431,2713	63.431,2713	259.713.314	41
31.03.2024	63.274,5085	63.274,5085	259.071.464	41
30.04.2024	63.534,9503	63.534,9503	260.137.818	41
31.05.2024	63.767,5862	63.767,5862	261.090.324	41
30.06.2024	62.973,5488	62.973,5488	257.839.213	41
31.07.2024	62.943,4946	62.943,4946	257.716.159	42
31.08.2024	63.183,2935	63.183,2935	258.697.993	42
30.09.2024	62.928,2141	62.928,2141	257.653.594	42
31.10.2024	62.965,0854	62.965,0854	257.804.560	42
30.11.2024	63.177,3205	63.177,3205	258.673.537	42
31.12.2024	65.229,6165	65.229,6165	267.076.468	42

Al 31.12.2023

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2023	58.123,8805	58.123,8805	203.944.374	36
28.02.2023	58.274,0787	58.274,0787	204.471.388	36
31.03.2023	58.300,8626	58.300,8626	204.565.367	35
30.04.2023	58.652,7307	58.652,7307	205.799.998	35
31.05.2023	59.002,7303	59.002,7303	207.028.072	35
30.06.2023	59.967,1411	59.967,1411	210.411.985	35
31.07.2023	59.948,6827	59.948,6827	210.347.218	35
31.08.2023	60.202,0675	60.202,0675	211.236.292	35
30.09.2023	60.594,4844	60.594,4844	212.613.200	35
31.10.2023	60.806,3202	60.806,3202	230.693.889	36
30.11.2023	61.122,1031	61.122,1031	231.891.942	36
31.12.2023	63.298,5372	63.298,5372	240.149.143	36

El valor de mercado es el mismo que el valor libro, ya que, si bien las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la bolsa de comercio de Santiago bajo el NEMO CFIARR, estas no han transado activamente en el mercado. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los valores correspondientes al valor libro y valor de mercado de la cuota equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas suscritas y pagadas.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

32. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedades	País principales	Act. funcional	Procentaje de participación		Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Suma de	Suma de	Ganancia	
				Capital	Votos	Activos	Pasivos	Pasivos	ingresos	los gastos	(pérdida)					
				%	%	corrientes	no corrientes	corrientes	no corrientes	ordinarios de	ordinarios de		neta			
		Soc. asociadas			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
31 de diciembre de 2024																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.245.831	102.469.220	103.715.051	3.055.577	74.751.740	77.807.317	25.907.734	11.309.068	(8.906.071)	2.402.997
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	1.185.698	103.205.804	104.391.502	6.726.919	60.945.234	67.672.153	36.719.349	11.417.108	(8.362.344)	3.054.764
76.629.974-1	Metropolitana SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	54.891.510	171.524.294	226.415.804	123.885.321	57.778.647	181.663.968	44.751.836	10.738.847	(6.567.763)	4.171.084
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	6.696.868	323.242.547	329.939.415	10.054.754	251.231.068	261.285.822	68.653.593	31.163.459	(35.156.354)	(3.992.895)
	Total						<u>64.019.907</u>	<u>700.441.865</u>	<u>764.461.772</u>	<u>143.722.571</u>	<u>444.706.689</u>	<u>588.429.260</u>	<u>176.032.512</u>	<u>64.628.482</u>	<u>(58.992.532)</u>	<u>5.635.950</u>
31 de diciembre de 2023																
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	979.607	97.588.710	98.568.317	3.063.096	71.467.328	74.530.424	24.037.893	9.346.933	(11.330.415)	(1.983.482)
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	2.878.718	86.729.385	89.608.103	4.950.333	57.051.691	62.002.024	27.606.079	7.621.647	(9.695.789)	(2.074.142)
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	38.533.152	346.035.981	384.569.133	36.734.884	247.083.442	283.818.326	100.750.808	35.859.257	(28.648.294)	7.210.963
	Total						<u>42.391.477</u>	<u>530.354.076</u>	<u>572.745.553</u>	<u>44.748.313</u>	<u>375.602.461</u>	<u>420.350.774</u>	<u>152.394.780</u>	<u>52.827.837</u>	<u>(49.674.498)</u>	<u>3.153.339</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

b) Gravámenes y prohibiciones de Subsidiaria o Filiales

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (UF)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Carmen 368, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 497.347	18,42%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule, que tiene su acceso principal por la calle Maule 150, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 293.182	10,86%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo, que tiene su acceso principal por la calle Sara del Campo 535, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 1.242.781	45,74%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Santa Rosa 237, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 500.057	18,40%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Juan Mitjans, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Juan Mitjans 105, comuna de Macul, Santiago	100% del valor de los departamentos del edificio UF 665.537	7,75%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos de edificio Pedro Alarcón, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Pedro Alarcón 932, comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 729.150	8,49%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Inglaterra, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Inglaterra 59, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 729.362	8,49%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Paso El Roble, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Paso El Roble 50, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 1.359.611	15,83%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio María Auxiliadora, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle María Auxiliadora 975, Comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 747.187	8,70%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Avellanos, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Los Avellanos 2551, comuna de Ñuñoa, Santiago.	100% del valor de los departamentos del del edificio UF 643.046	7,49%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Libertad, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Fundación Libertad 2726, comuna de y ciudad de Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 676.564	7,88%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Banco de Crédito e Inversiones
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Departamentos edificio Perú, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Avenida Perú 1479, comuna de Recoleta y ciudad de Santiago.	100% del valor de los departamentos del edificio UF 545.921	6,36%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Banco Security
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos y bodegas edificio Juan Mitjans, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Juan Mitjans 105, comuna de Macul, Santiago	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 36.466	1,4%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos y bodegas edificio Pedro Alarcón, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Pedro Alarcón 932, comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 22.846	0,87%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Inglaterra, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Inglaterra 59, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos, bodegas y locales comerciales del edificio UF 99.919	3,68%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Paso El Roble, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Paso El Roble 50, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos, bodegas y locales comerciales del edificio UF 119.513	4,40%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos y bodegas edificio María Auxiliadora, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle María Auxiliadora 975, Comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 28.725	1,06%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Avellanos, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Los Avellanos 2551, comuna de Ñuñoa, Santiago.	100% del valor de los estacionamientos y bodegas del edificio UF 124.423	4,58%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.

a) **Juicios y contingencias** No existen juicios y contingencias durante el período informado.

b) **Operaciones discontinuadas** No existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

33. SANCIONES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los directores y los administradores de la sociedad administradora no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

34. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 10 de mayo de 2024, la administración deposita un nuevo texto refundido de reglamento interno del Fondo, el cual contempla las siguientes modificaciones:

1. Se modificó íntegramente el Título IV. “Política de Endeudamiento”, para efectos de señalar los nuevos términos en que el Fondo y las sociedades que controlé contraigan endeudamiento, explicitando los tipos y origen de las deudas que podrán contraer y los límites tanto individuales como globales que éstas deben tener, en los términos que ahí se indican.
2. Se modificó el número UNO. Asamblea de Aportantes del Título VIII. “Normas de Gobierno Corporativo”, para efectos de reflejar los ajustes tratados en el número 1. anterior, en relación con considerar como materia de Asamblea Extraordinaria de Aportantes la aprobación de los endeudamientos que excedan los nuevos límites señalados en el Título IV y estableciendo además un quórum especial para la aprobación de aquella materia.
3. Se agrega en el Título IX. Otra Información Relevante, un nuevo número DIEZ. denominado “Normas en Beneficio de los Bomberos”, para efectos de dar cumplimiento a la Norma de Carácter General N°488 de la Comisión para el Mercado Financiero, en relación con los artículos 26° bis, 38° bis y 80° bis de la Ley 20.712.

Estas modificaciones entran en vigencia a partir del día 24 de mayo de 2024.

Con fecha 17 de mayo de 2024 Fondo de inversión Asset rentas residenciales ha efectuado una colocación de Bonos Serie C, por un monto de 1.000.000 UF, con plazo de vencimiento el día 25 de abril de 2031, a tasa de carátula de 4,85%, emitidos con cargo a la línea de bonos desmaterializados con un plazo máximo de vencimiento de 10 años, cuya inscripción en el registro de Valores de esa comisión fue realizada con fecha 30 de septiembre de 2021, bajo el N°1.083.

No existen hechos relevantes que la Administradora considere relevante informar.

35. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 12 de febrero de 2025 Fondo de inversión Asset rentas residenciales ha efectuado una colocación de Bonos Serie D, por un monto de 1.000.000 UF, con plazo de vencimiento el día 25 de noviembre de 2029, a tasa de colocación de 4,05%, emitidos con cargo a la línea de bonos desmaterializados con un plazo máximo de vencimiento de 10 años, cuya inscripción en el Registro de Valores de esa Comisión fue realizada con fecha 30 de junio de 2021, bajo el N°1.083.

Entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten, en forma significativa, los saldos o interpretación de los mismos.

36. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no presenta contingencias.

* * * * *

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AI 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2024

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre el total de activo del fondo
	Nacional M\$	Total M\$	
Otros títulos de deuda	219.094.422	219.094.422	55,2673
Acciones no registradas	<u>176.032.512</u>	<u>176.032.512</u>	<u>44,4048</u>
Total	<u>395.126.934</u>	<u>395.126.934</u>	<u>99,6721</u>

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES:	7.715.576	2.404.572
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	273.665	146.157
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	7.306.751	2.258.415
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	135.160	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(3.992.895)	(4.057.623)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(3.992.895)	(4.057.623)
Valorización de bienes raíces	-	-
Amortización menor valor de inversión en acciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	20.081.164	22.828.172
Valorización de acciones de sociedades anónimas	9.628.845	7.210.963
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.164.975	5.955.358
Otras inversiones y operaciones	9.287.344	9.661.851
GASTOS DE EJERCICIO:	(6.649.143)	(3.876.156)
Gastos financieros	(5.638.213)	(3.322.976)
Comisión de la administradora	(925.672)	(454.698)
Remuneración del comité de vigilancia	(9.201)	(8.494)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(76.057)	(89.988)
Diferencias de cambio, reajuste UF	(5.012.612)	(4.736.172)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>12.142.090</u>	<u>12.562.793</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
Descripción	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(7.939.074)	(10.265.379)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	7.715.576	2.404.572
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(3.992.895)	(4.057.623)
Gastos del ejercicio (menos)	(6.649.143)	(3.876.156)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio, reajuste UF (menos)	(5.012.612)	(4.736.172)
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	 -	 -
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(13.520.545)	(9.173.100)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(13.520.545)	(9.173.100)
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	(19.438.479)	(13.324.597)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (más)	9.340.857	7.198.207
Dividendos definitivos declarados (menos)	(3.422.923)	(3.046.710)
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(1.094.162)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	1.094.162
	<hr/>	<hr/>
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(21.459.619)</u>	<u>(19.438.479)</u>

El monto negativo susceptible para distribuir será debidamente imputado a utilidad no realizada de inversiones del período; correspondiente a utilidades que no son consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

* * * * *