

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Estados Financieros por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022 y por los periodos comprendidos
Entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022.

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CONTENIDO

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos.
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos.
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento.

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Asset Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto - Base de Contabilización

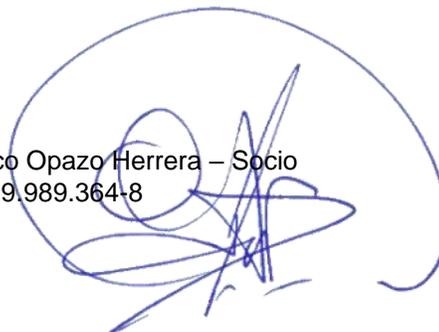
Tal como se indica en Nota 2.a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados 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 al 31 de diciembre de 2022, se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile
15 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

ÍNDICE

	Página
Estado de Situación Financiera Clasificado	3
Estado de Resultado Integrales	5
Estado de Cambio en el Patrimonio Neto	6
Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo	7

Notas Explicativas

(1) Información general.....	8
(2) Bases de preparación	9
(3) Principales criterios contables aplicados	10
(4) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes.....	19
(5) Política de inversión del Fondo, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo.....	20
(6) Administración de Riesgos.....	25
(7) Juicios y estimaciones contables críticas	35
(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
(9) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	36
(10) Activos financieros a costo amortizado	37
(11) Inversiones valorizadas por el método de la participación	38
(12) Propiedades de inversión	40
(13) Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones.....	40
(14) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	40
(15) Préstamos.....	41
(16) Otros pasivos financieros.....	41
(17) Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	41
(18) Ingresos anticipados	41
(19) Otros activos y otros pasivos	41
(20) Intereses y reajustes	42
(21) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	42
(22) Efectivo y equivalentes al efectivo	42
(23) Remuneraciones comité de vigilancia	43
(24) Cuotas emitidas	43
(25) Reparto de patrimonio	43
(26) Reparto de beneficios a los aportantes.....	44
(27) Rentabilidad del Fondo.....	44
(28) Valor económico de la cuota	45
(29) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	45
(30) Excesos de inversión	45
(31) Gravámenes y prohibiciones.....	45
(32) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	45
(33) Partes relacionadas	45
(34) Garantía Constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)	47
(35) Otros gastos de operación.....	47
(36) Información estadística.....	48
(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	49
(38) Sanciones.....	50
(39) Hechos relevantes.....	50
(40) Hechos posteriores.....	50

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

ÍNDICE

	Página
Anexos 1 Estados Complementarios	
A. Resumen de la Cartera de Inversiones	51
B. Estado de Resultados Devengado y Realizado	52
C. Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos	53

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Estado de Situación Financiera Clasificado

al 31 de diciembre de 2022

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

Activos	Notas N°	31-12-2022 M\$
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	475.162
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	9	-
Activos financieros a costo amortizado	10 (a)	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13 (a)	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	17 (a)	-
Otros activos	19 (a)	-
Total activos corrientes		475.162
Activos no corrientes:		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	9	-
Activos financieros a costo amortizado	10 (a)	5.320.307
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13 (a)	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	17 (a)	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	5.280.516
Propiedades de inversión	12	-
Otros activos	19 (a)	2.242.966
Total activos no corrientes		12.843.789
Total de activo		13.318.951

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Estado de Situación Financiera Clasificado

al 31 de diciembre de 2022

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

Pasivos	Nota N°	31-12-2022 M\$
Pasivos corrientes:		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	14	-
Préstamos	15	-
Otros pasivos financieros	16	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13 (b)	3.192
Remuneraciones sociedad administradora	33 (a)	41.782
Otros documentos y cuentas por pagar	17 (b)	3.511
Ingresos anticipados	18	-
Otros pasivos	19(b)	370.204
Total pasivos corrientes		418.689
Pasivos no corrientes:		
Préstamos	15	-
Otros pasivos financieros	16	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13 (b)	-
Otros documentos y cuentas por pagar	17 (b)	-
Ingresos anticipados	18	-
Otros pasivos	19 (b)	-
Total pasivos no corrientes		-
Patrimonio:		
Aportes		10.671.630
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del período		2.598.836
Dividendos provisorios		(370.204)
Total patrimonio neto		12.900.262
Total de patrimonio y pasivos		13.318.951

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Estado de Resultado Integral

Por el periodo comprendido entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022

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

	Notas N°	13-05-2022 31-12-2022 M\$
Ingresos / pérdidas de la operación		
Intereses y reajustes	20	172.505
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambios netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado	10 (b)	398.761
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultados por venta de inmuebles		-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación	11	2.213.384
Otros		98.200
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		2.882.850
Gastos		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia	23	(3.136)
Comisión de administración	33 (a)	(157.361)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	35	(123.517)
Total gastos de operación		(284.014)
Utilidad / (pérdida) de la operación		2.598.836
Costos financieros		-
Utilidad / (pérdida) antes de impuesto		2.598.836
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		2.598.836
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 de otros resultados integrales		-
Total resultado integral		2.598.836

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Estado de Cambio en el Patrimonio
por el periodo comprendido entre el 13 de mayo al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

31-12-2022

Instrumento	Otras reservas						Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total				
Saldo inicio 13-05-2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	10.671.630	-	-	-	-	-	-	-	-	10.671.630
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(370.204)	(370.204)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.598.836	-	2.598.836
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final 31-12-2022	10.671.630	-	-	-	-	-	-	2.598.836	(370.204)	12.900.262

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo
por el periodo comprendido entre el 13 de mayo al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

	Nota N°	13-05-2022 31-12-2022 M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:		
Compra de activos financieros		(9.556.048)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibido		478.777
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(235.547)
Otros gastos de operación pagados		(883.650)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(10.196.468)
Flujo de efectivo originado por actividades de la inversión:		
Compra de activos financieros	8 y 10 (c)	-
Venta de activos financieros	10 (c)	-
Inversión en asociada		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pago de otros pasivos financieros		-
Aportes		10.671.630
Reparto de patrimonio		-
Reparto de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		10.671.630
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		475.162
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo		-
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	22	475.162

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

(1) Información general

Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS (el “Fondo”), es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°497 de fecha 2 de septiembre de 2011 de la Comisión para el Mercado Financiero (la “Comisión” o “CMF”), e inscrita a Fojas 59.336 N°43.606 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 2011. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Rosario Norte N°615, oficina 1801, Las Condes, Santiago.

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir sus recursos en una o más sociedades (en adelante, los “Vehículos de Inversión”), que a su vez inviertan, directa o indirectamente, en activos inmobiliarios industriales de tipo logístico emplazados en Chile, en los segmentos Build to Suit, condominios, minibodegas u otros activos inmobiliarios de la cadena logística, para destinarlos a la renta en formato “llave en mano” o en operación (en adelante, el “Negocio Inmobiliario de Renta Industrial”), los cuales podrán ser desarrollados, administrados y/u operados a elección de la Administradora, por la sociedad Desarrollos Logísticos del Sur S.A. (“DLS”), una o más sociedades relacionadas a esta última o por terceros.

Con este objeto, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades o ingresar a sociedades ya constituidas, cuyos estatutos establezcan que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquéllas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Asimismo, Para efectos de materializar su objetivo, el Fondo invertirá sus recursos preferentemente en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda emitidos y/o suscritos por los Vehículos de Inversión, y que no se encuentren registrados como valor de oferta pública en Chile.

Con fecha 26 de abril de 2022, la Administradora depositó el Reglamento Interno inicial del Fondo en el registro público de depósitos de reglamentos internos de la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo tendrá una duración del Fondo será de 10 años, contados desde la fecha del primer depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión, plazo que podrá ser prorrogado por 1 período de tres años, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes con el voto favorable del 66% de las Cuotas presentes o representadas con derecho a voto del Fondo. Esta Asamblea deberá celebrarse con anticipación a la fecha de vencimiento de su plazo de duración original. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes en la forma y a través de los medios establecidos para tales efectos en la sección 26.1 del Artículo Vigésimo Sexto del Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo comenzó sus operaciones con fecha 13 de mayo de 2022 como Fondo Público.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo los Nemo técnico s CFIRIADA-E (Serie A) y CFIRIADB-E (Serie B) con fecha 09 de mayo de 2022.

Modificaciones al Reglamento Interno

Al 31 de diciembre del 2022 no se han realizados modificaciones al Reglamento Interno.

(2) Bases de preparación

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

(a) Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 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 7.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión de Directorio de fecha 15 de marzo de 2023.

(b) Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Resultado Integral por el periodo comprendido entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por el periodo comprendido entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo por el periodo comprendido entre el 13 de mayo y el 31 de diciembre de 2022.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(c) Moneda funcional y presentación

La Administración considera peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en peso chileno, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en peso chileno ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(d) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en otras monedas son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en otras monedas son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo.

Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización.

MONEDA	31-12-2022
Unidad de Fomento	35.110,98

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

(e) Cambios contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2022, descritas en la Nota 4 “Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes” que han sido emitidas y revisadas por la Administración del Fondo en los presentes estados financieros. La adopción de estas nuevas normas no tuvo impactos en los estados financieros del Fondo.

(3) Principales criterios contables aplicados

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario:

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(a) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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 posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación 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 de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. 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.

(ii) Clasificación y medición posterior

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos 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.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la Administración.

Los 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.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

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 el Fondo puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fondo podría 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;
- El Fondo podría 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.

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha clasificado sus inversiones valorizadas por el método de participación y al costo amortizado.

(iii) 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 INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

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

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros 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. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. 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 es reclasificadas a resultados.

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

En el reconocimiento inicial, el Fondo 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 el 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).

(vi) Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

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.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de estos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las 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 equivalente de efectivo (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con efecto en resultado.

(vii) Deterioro de activos financieros

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

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original. Al término del cierre de los presentes estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

(viii) 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.

(ix) 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.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(x) **Baja**

a) **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 cual el Fondo a 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.

b) **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, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

(xi) **Clasificación como deuda o patrimonio**

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos del 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.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(xii) 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 de la Fondo.

(xiii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(b) **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.

(c) **Ingresos y gastos por intereses y reajustes**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados integrales a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método del interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos y gastos para el Fondo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

El cálculo de la tasa efectiva incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés efectivo. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y gastos por interés presentados en el estado de resultados integrales incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(d) Ingresos por dividendos

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

(e) Repartos de beneficios

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos un 90% de los Beneficios Netos Percibidos, según este término se define más adelante, por el Fondo durante el ejercicio, en la medida que no existan obligaciones o compromisos pendientes o futuros por parte del Fondo y se determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del mismo, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, debiendo siempre de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, 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.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados, de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso podrán ser imputados a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, en la forma y a través de los medios establecidos en la sección 26.1 del Artículo Vigésimo Sexto del Reglamento Interno del Fondo, el reparto de dividendos correspondiente sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

(f) 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.

(g) Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por instrumentos vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(h) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye caja, depósitos a la vista, cuotas de fondos mutuos 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.

(i) Aportes (capital pagado)

Los aportes al Fondo deberán ser pagados en pesos chilenos.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes al Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor cuota:

- a) Hasta el 1 de enero de 2023, la Administradora podrá utilizar un valor cuota de 1 Unidad de Fomento para cada aporte de capital.
- b) Con posterioridad, se utilizará el último valor cuota disponible del Fondo a la fecha de recepción del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes en esos sistemas de negociación; no pudiendo, en todo caso, ser inferior al último valor cuota disponible al día de la transacción.

(j) Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

(k) Garantías

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en nota a los estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no ha constituido garantías.

(I) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Fondo ha definido lo siguiente:

- Efectivo y equivalentes al efectivo: Incluye los saldos en banco y cuotas de fondos mutuos de renta variable a menos de 90 días e inversiones de renta fija.
- Actividades de operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos.

(4) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de abril de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Al 31 de diciembre del 2022, la aplicación de estos nuevos pronunciamientos contables no ha tenido efectos significativos en los montos reportados en estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Administradora tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro

La Administración se encuentra evaluando el impacto de las nuevas normas y enmiendas e interpretaciones antes señaladas que se aplicarán a futuro y estima que su aplicación no tendrá un impacto o efecto significativo en los estados financieros del Fondo.

(5) Política de inversión del Fondo, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo

Política de inversión

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 las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte 615, oficina 1801, Las Condes y en el sitio web www.assetagf.com.

Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes valores, instrumentos y/o títulos, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo: Acciones, derechos, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda emitidos y/o suscritos por los Vehículos de Inversión, que cumplan con los requisitos descritos en las secciones 3.1. y 3.2 del Artículo Tercero del Reglamento Interno del Fondo.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Adicionalmente, y sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, con el objeto de mantener su liquidez, el Fondo podrá invertir en los siguientes valores, instrumentos y/o títulos, siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 10% del activo total del Fondo:

- i. Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- ii. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de dinero de instituciones financieras nacionales o garantizados por éstas; y
- iii. Cuotas de fondos mutuos nacionales, de aquéllos definidos como Tipo 1 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión, o aquélla que la modifique o reemplace, respecto de los cuales no se exigirá que deban cumplir un límite particular de inversión y/o de diversificación para ser objeto de inversión del Fondo.

No se requiere que los instrumentos en los que invierta el Fondo cuenten con una determinada clasificación de riesgo, salvo en los casos que expresamente lo indique el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo invertirá preferentemente en el mercado nacional.

El Fondo invertirá sus activos en instrumentos denominados en pesos chilenos, moneda nacional (“Pesos”) o en Unidades de Fomento. Los saldos disponibles serán mantenidos en Pesos, y en dicha moneda estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el Reglamento Interno del Fondo.

No se contemplan límites para la duración de los instrumentos en los cuales invierta el Fondo. El horizonte de inversión es de largo plazo.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, no asegura rentabilidad positiva de sus inversiones, ni garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo medio, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por 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, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia del Fondo y a la Comisión, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

Características y límites de Inversión

Límite máximo de inversión por tipo de instrumento: Considerando lo dispuesto en los Artículos Tercero y Cuarto del Reglamento Interno del Fondo, en la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, respecto del activo total del Fondo:

- i. Instrumentos referidos en la sección 4.1 del Reglamento Interno del Fondo: Hasta un 100% del activo total del Fondo.
- ii. Instrumentos referidos en la sección 4.2 del Reglamento Interno del Fondo: Hasta un 10% del activo total del Fondo.

Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento: En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos en función del emisor de cada instrumento, respecto del activo total del Fondo:

- i. Instrumentos referidos en la sección 4.1 del Reglamento Interno del Fondo: No habrá límite.
- ii. Instrumentos referidos en la sección 4.2 del Reglamento Interno del Fondo: Hasta un 10% del activo total del Fondo, o el porcentaje menor que corresponda, para efectos de dar cumplimiento al límite global máximo indicado en la sección 4.2. del Artículo Cuarto del Reglamento interno del Fondo.

Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: La inversión en valores o instrumentos emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y/o sus personas relacionadas tendrá un límite máximo de hasta un 100% del activo total del Fondo.

Para los efectos de determinar los límites establecidos en el Artículo Quinto y en las secciones 4.1 y 4.2 del Artículo Cuarto del Reglamento Interno del Fondo, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Los límites indicados en las secciones 4.1 y 4.2 del Artículo Cuarto y en las secciones 5.1, 5.2 y 5.3 del Artículo Quinto del Reglamento Interno no se aplicarán: (i) por el periodo de 1 año contado a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 90 días corridos siguientes a la fecha con que se deposite, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión, el texto refundido del Reglamento Interno del Fondo que dé cuenta de cualquier modificación al Capítulo II. del mismo; (iii) por el periodo de 90 días corridos contados desde el día en que sea acuerde una distribución de dividendos o una disminución de capital del Fondo; (iv) durante el periodo de 6 meses contado desde el día en que el Fondo perciba aportes, cuyo monto represente más del 10% del patrimonio del Fondo; (v) durante los 120 días corridos siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas del Fondo, contados desde la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde su emisión; (vi) durante el periodo de 1 año, contado desde que el Fondo hubiese recibido una devolución de capital, distribución de dividendos o beneficios y/o cualquier otro tipo de reparto o flujo desde los Vehículos de Inversión, cuyo monto represente más del 10% del patrimonio del Fondo; (vii) durante un período de 1 año, en caso de enajenación, liquidación o vencimiento de uno o más instrumentos representativos de un 20% o más del activo total del Fondo, contado desde la fecha en que el Fondo perciba los recursos derivados de dicha operación; (viii) durante los 90 días corridos previos al término del plazo de duración del Fondo; y (ix) durante el período de liquidación del Fondo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección 5.5. del Reglamento Interno, si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos precedentemente, cuya causa sea imputable a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas ajenas a la administración deberán ser subsanados conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 376, del año 2015, de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Producido el exceso, cualquiera que sea su causa, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos, mientras no se subsane el exceso respectivo.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos, o bien, mediante el aumento del patrimonio del Fondo, en los casos que esto sea posible.

De conformidad a lo establecido en los párrafos precedentes, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir y enajenar los valores, instrumentos y títulos indicados en las secciones 4.1 y 4.2 del Artículo Cuarto del Reglamento Interno, pudiendo al efecto celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar dichas operaciones; quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, así como aceptar las garantías que se constituyan a favor del Fondo.

El Fondo no contempla la celebración de contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores, ni realizar operaciones con retroventa o retrocompra.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Política de liquidez

El Fondo tendrá como política mantener, a lo menos, un monto equivalente al mayor valor entre 1.000 Unidades de Fomento y un 0,05% de los activos del Fondo en reservas permanentes de liquidez.

Además de las cantidades que se mantengan en caja o bancos, estos recursos podrán ser invertidos en los valores, instrumentos y títulos señalados en la sección 4.2 del Artículo Cuarto del Reglamento Interno del Fondo. Para estos efectos, dichos activos se considerarán líquidos si pueden ser liquidados, a saber, enajenados, rescatados o realizados en mercados secundarios formales o directamente con el emisor respectivo, dentro del plazo máximo de diez (10) días corridos.

Las reservas permanentes de liquidez que mantenga el Fondo tendrán como finalidad solventar los gastos de cargo de este, contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones del Fondo por las operaciones que éste realice, pagar disminuciones de capital y/o distribuciones de beneficios, aprovechar oportunidades de inversión, y pagar las remuneraciones de la Administradora.

El Fondo no deberá mantener razón financiera alguna entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos líquidos.

Política de endeudamiento

Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos con bancos o instituciones financieras no pudiendo exceder dichos pasivos tanto en su conjunto como individualmente considerados de un 100% del patrimonio del Fondo.

El Fondo como las sociedades en las cuales participe podrán, con el objeto de financiar la adquisición de sociedades dueñas de inmuebles o de inmuebles, respectivamente, obtener endeudamiento por un monto no superior al 75% del precio de compra del respectivo inmueble. Dichos endeudamientos deberán ser, de preferencia, de mediano o largo plazo, esto es 5 años o más. Endeudamientos a plazos más cortos estarán permitidos para mantener flexibilidad en la adquisición de activos, procurando luego refinanciarlos a mediano o largo plazo. En el caso de la adquisición de sociedades, el endeudamiento no podrá ser mayor al 75% del precio de compra implícitos de los inmuebles de las sociedades. Los límites de este párrafo se aplicarán sin perjuicio de lo establecido en el numeral 22.2 del Capítulo VI. del Reglamento Interno del Fondo.

Asimismo, para efectos de refinanciar los pasivos tanto del Fondo como de las sociedades en las que el Fondo participa, dicho refinanciamiento no podrá exceder el mayor valor entre el 75% del precio de compra y el 75% del valor de tasación vigente. Este límite se aplicará sin perjuicio de lo establecido en el numeral 22.2 del Capítulo VI. del Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras, sujetándose a los límites indicados anteriormente.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

Para el cálculo de los límites referidos en este título no se considerarán los pasivos que las sociedades en que el Fondo participa mantengan con este último.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán garantizar obligaciones de terceros ni estar afectos a gravámenes, prohibiciones y limitaciones al dominio o modalidades, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo. Con todo, previo acuerdo de la Asamblea de Aportantes, los bienes y valores que integren el activo del Fondo podrán garantizar obligaciones de sociedades en las que tenga participación cuando fuere necesario para efectos de cumplir su objeto de inversión.

En todo caso, estos eventuales gravámenes, prohibiciones, limitaciones al dominio o modalidades que afecten los activos del Fondo, no podrán exceder del 100% del activo total del Fondo

Política de votación

La Administradora, a través de uno o más de sus gerentes o mandatarios especiales designados por su directorio, podrá representar al Fondo en juntas de accionistas, juntas de tenedores de bonos u otras instancias similares de las entidades emisoras de los valores, instrumentos y/o títulos que hayan sido adquiridos con recursos del Fondo, y estará sujeta a las prohibiciones y restricciones indicadas en el párrafo siguiente en el ejercicio del derecho a voto que le confieren al Fondo sus inversiones en dichos valores, instrumentos y/o títulos.

Para estos efectos, los gerentes y/o mandatarios especiales de la Administradora no podrán actuar con poderes distintos de aquéllos que ésta les confiera con este objeto; no podrán votar a favor de acuerdos que impliquen un eventual conflicto de interés entre el Fondo y la Administradora y/o sus personas relacionadas; ni les estará permitido aprobar modificaciones a los estatutos, documentos corporativos y/o a la política de inversiones de los Vehículos de Inversión, que pudieren generar inconsistencias con el Reglamento Interno del Fondo.

(6) 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 N°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.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

La Administradora identificó los principales riesgos a nivel de administradora y fondos y se agruparon de acuerdo con los ciclos definidos en la Circular N° 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 de 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 publicidad y propaganda
- Política de información del inversionista
- Suitability
- Manual de procedimiento de aportes y rescates
- Manual de procedimiento de contabilidad
- Manual de procedimiento de tesorería
- Manual de procedimiento de inversiones
- Manual de procedimientos de cumplimiento normativo
- Código de ética y conducta organizacional
- Manual de gestión de continuidad del negocio
- 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 tratamientos y resolución de conflictos de interés

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

- Política de prevención de delitos
- Manual de políticas y procedimientos de recursos humanos
- Manual de procedimientos de prevención lavado activos y financiamiento del terrorismo
- Procedimiento de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos
- Procedimientos de publicidad y propaganda
- Reglamento interno de orden, higiene y seguridad
- Política para la selección de la contraparte y proveedores
- Política de asistencia y votación en juntas de accionistas, asambleas de aportantes y juntas de tenedores de bonos
- Política de inversión responsable
- Código de autorregulación
- Política de distribución de caja Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS
- Política de valoración de activos Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS
- Política y procedimiento de donaciones, auspicios y patrocinios
- Política de seguros Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS
- Política y procedimientos de atención a clientes, y gestión de consultas, reclamos y/o sugerencias
- Política de inversión - Fondo de Inversión Rentas Industriales Asset DLS

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

a) **Riesgo operacional**

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:

i) Riesgo operacional externo (front-office)

Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora.

ii) 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 de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.

iii) 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 INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

iv) Riesgo operacional derivado del COVID-19 (Coronavirus):

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una nueva cepa del coronavirus ("COVID-19") como una pandemia, del cual los primeros casos se registraron en China, en la localidad de Wuhan, durante diciembre de 2019. Este virus ha presentado un nivel de contagio y expansión muy alto, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis financiera global viene acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar a las empresas a enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez. Asimismo, los gobiernos han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus.

En este contexto, la Administración del Fondo ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de la Administración, aseguramiento de la continuidad operacional, y análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez.

- Plan de continuidad operacional: Actualmente, el Fondo no tiene trabajadores contratados. En relación con la Administración del Fondo, todos tienen la posibilidad de trabajar 100% de manera remota.
- Protección de la salud de la administración: Aquellos miembros que asistan a las instalaciones de la Administradora, cuentan con kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias.
- Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez: El Fondo cuenta con la suficiente liquidez para realizar sus operaciones sin afectar el desenvolvimiento del negocio.

La Administración del Fondo se encuentra evaluando activamente y respondiendo, a los posibles efectos del brote de COVID-19 en la Administradora, en conjunto con una evaluación continua de las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones, que pueda ser material. El impacto de COVID-19 en nuestro negocio dependerá de la gravedad, ubicación y duración de la propagación de la pandemia, las acciones impulsadas por los gobiernos locales y mundiales y los funcionarios de salud para contener el virus o tratar sus efectos, así como las acciones lideradas por nuestra Administración.

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.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

b) 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 regulatorias, 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 con apoyo de la Ejecutiva de Cumplimiento, esta última independiente de las unidades operativas.

c) Riesgo 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 comunicacional. 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 Administradora cuenta con un Manual de Gestión de Continuidad del Negocio que tiene como objetivo principal 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 una serie de medidas preventivas sobre sistemas tecnológicas de la Administradora y sus colaboradores, que se enfocan en la mitigación de riesgos sobre la integridad y disponibilidad de la información. Estos procedimientos son monitoreados por el Encargado de Continuidad y Encargado de Tecnología de la Administradora.

d) Riesgo de liquidez

Este riesgo dice relación con la exposición de la Administradora o a sus fondos Administrados a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata.

Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

i) 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 INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

ii) 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 monto equivalente al mayor valor entre 1.000 Unidades de Fomento y un 0,05% de los activos del Fondo en reservas permanentes de liquidez, lo que es monitoreado periódicamente por la administración del Fondo. En particular, al 31 de diciembre de 2022 los activos en instrumentos de alta liquidez, incluida las cantidades mantenidas en la caja y bancos ascienden a un total de M\$ 475.162, lo que representa un 3,57% de los activos del Fondo.

Por otro lado, la Administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo y la estructura de capital del Fondo, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo.

La situación de obligaciones que el Fondo mantiene se presenta en el siguiente cuadro:

31-12-2022

	7 días a 1 mes M\$	1 - 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Pasivos corrientes:					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	3.192	-	-	-	3.192
Remuneración sociedad administradora	41.782	-	-	-	41.782
Otros documentos y cuentas por pagar	-	3.511	-	-	3.511
Otros pasivos	370.204	-	-	-	370.204
Totales	415.178	3.511	-	-	418.689
Pasivos no corrientes:					
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-

Dado los activos corrientes del Fondo al 31 de diciembre de 2022 (M\$ 475.162), la razón entre activos de alta liquidez (M\$ 475.162) y pasivos al corto plazo (M\$ 418.689) es igual a 1,1 veces, por lo que la Administradora considera que el riesgo de liquidez del Fondo es bajo considerando que el Fondo tiene los recursos necesarios para cumplir con todos compromisos futuros.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

e) **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.

La administración monitorea constantemente los efectos cambiarios que se provocan en el Fondo producto de su coligada.

i) 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. Actualmente este riesgo es bajo, ya que el Fondo no tiene inversiones en instrumentos financieros que puedan exponerlo a fluctuaciones por variaciones en tasas de interés.

ii) 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 peso chileno y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.

iii) Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas, suscritas y pagadas. El importe de este puede variar por aumentos de capital mediante nuevas emisiones de cuotas acordados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad de este para continuar con el cumplimiento de su objetivo de inversión a fin 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, sobre el mínimo legal, a los aportantes, restituir capital, realizar aumentos de capital, vender activos o postergar inversiones.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo solo podrán estar afecto a los gravámenes, prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión, y/o que sea necesario constituir para garantizar las obligaciones propias del Fondo o de las Sociedades en que el Fondo tenga participación, en este último caso, siempre y cuando así lo acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes para cada caso específico y se ajuste a los límites que al efecto establezca el Reglamento Interno del Fondo. En todo caso, estos eventuales gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del activo total del Fondo.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

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 2022, el patrimonio total del Fondo es de M\$12.900.262, equivalente a UF 367.413,88. La Administradora mantiene la siguiente póliza de garantía:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	10.000	26/04/2022	20/03/2023

iv) Riesgo de precios: Estimación del valor razonable

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo con los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición.

Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

El valor de las inversiones del Fondo está indirectamente relacionado con los cambios en el mercado inmobiliarios industriales de tipo logístico chileno por lo que su valor se expone a los efectos positivos o negativos que se generen en este mercado. El valor de las inversiones del Fondo cuyo subyacente corresponde a centro de bodegaje está directamente relacionado con los cambios en el mercado inmobiliario industriales de tipo logístico chileno por lo que su valor se expone a los efectos positivos o negativos que se generen en este mercado.

Con el objetivo de mostrar el nivel de diversificación y riesgo que posee el Fondo, exhibimos 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
Caja y Bancos	3,57%
Centro de Bodegaje Los Valles SpA.	89,80%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Acciones Sociedad por Acciones (*)	39,65%
Pagaré Sociedad por Acciones (**)	50,15%
Efectivo Disponible	3,57%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLP	10,20%
UF	89,80%
USD	-

(*) Porcentaje corresponde a la inversión en la sociedad más la plusvalía sobre dicha inversión.

(**) Porcentaje corresponde a los pagarés comprados, más los intereses devengados previos a la compra, los cuales se encuentran presentados en el estado de situación financiero en otros activos.

Por último, con el objetivo de controlar los efectos adversos que pudieran representar cambios en los precios, sensibilizamos cada una de las variables en cuestión, según sea el caso, y observamos el impacto de estos en la rentabilidad del Fondo. Las inversiones se encuentran principalmente en acciones de sociedades por acciones, las cuales se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios. Estas inversiones representan 39,65% del total de activos del Fondo, considerando dentro de esta la plusvalía que se tiene sobre las mismas, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones, el Fondo se verá afectado en un 0,39%.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

f) 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:

i) Riesgo crediticio del emisor

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

ii) Riesgo crediticio de la contraparte

Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

Este riesgo se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas a diferentes horizontes de tiempo con contrapartes al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2022 la única inversión del Fondo corresponde a la realizada en Centro de Bodegaje Los Valles SpA de esta forma, el riesgo de crédito del Fondo estaría asociado de manera directa e indirecta al riesgo de crédito de esta Sociedad. El Fondo invierte indirectamente en activos reales (tangibles) a través de su participación directa e indirecta en sociedades propietarias de dichos activos, por lo que el riesgo crediticio del emisor se mitiga con el valor de los activos reales subyacentes e invierte directamente por medio la emisión de pagaré. Asimismo, el riesgo crédito del emisor de este Fondo se gestiona asegurando la tenencia de información actualizada y completa sobre su situación financiera, así como su grado de liquidez, volatilidad de los precios y toda otra información necesaria para evaluar la calidad crediticia del emisor. La administración monitorea constantemente el riesgo crediticio que pudiera afectar a él o los emisores de los instrumentos y valores en que invierte el Fondo.

Por último, se hace presente que la administración cuenta con una Política para la selección de la contraparte y proveedores con el objetivo de asegurar que el proceso de selección, evaluación y aprobación de contrapartes sea transparente, de calidad y se enmarque en precios de mercado.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

A continuación, se detalla la exposición máxima del Fondo al riesgo de crédito según el tipo de activo y su plazo:

	Hasta 30 días M\$	Más de 30 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
31-12-2022:				
Activo corriente				
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activo no corriente				
Activos financieros a costo amortizado	-	-	5.320.307	5.320.307
Inversiones valorizadas por el método de participación	-	-	5.280.516	5.280.516
Otros activos (*)	-	-	2.242.966	2.242.966
Total	-	-	12.843.789	12.843.789

(*) Otros activos está compuesto principalmente por los intereses devengados de los pagarés previos a adquisición, equivalentes a UF 38.711. ver mayor detalle en la nota N°19

(7) Juicios y estimaciones contables críticas

7.1 Estimaciones contables críticas

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene estimaciones contables críticas, debido a que no mantiene instrumentos financieros que sean cotizados en mercados activos.

7.2 Inversiones valorizadas por el método de participación (Subsidiarias y Asociadas)

El Fondo tiene inversiones al 31 de diciembre del 2022 por M\$3.017.188 más una plusvalía por M\$2.263.328 en la Sociedad Centro de Bodegaje Los Valles SpA, la cual es valorizada utilizando el método de la participación. El Fondo es dueño del 100% de las acciones de esta Sociedad.

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27 y posterior NIIF 10, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 y N° 657 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que la inversión en la sociedad sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto se valoriza utilizando el método de la participación.

Subsidiaria o filial es toda sociedad que es controlada por lo general por otra entidad que mantiene más del 50% de su derecho a voto.

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 INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

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.

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 haber realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(9) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(10) Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2022			% de total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Títulos de Deuda				
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	5.320.307	-	5.320.307	39,95%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	5.320.307	-	5.320.307	39,95%
Otras inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	5.320.307	-	5.320.307	39,95%

(b) Efectos en resultados

Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	31-12-2022 M\$
Resultados realizados	161.728
Resultados no realizados	383.953
Total ganancia (pérdidas)	545.681

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

Movimientos de los activos financieros a costo amortizado	31-12-2022 M\$
Saldo inicio:	-
Reajustes	383.953
Intereses	161.728
Compras	4.936.354
Ventas	(161.728)
Otros movimientos	-
Totales	5.320.307

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(11) Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

Movimientos de las inversiones valorizadas por el método de la participación	31-12-2022 M\$
Patrimonio de la sociedad	3.017.188
Valor patrimonial	3.017.188
Plusvalía (*)	2.263.328
Participación en resultado (cargo) abono	2.213.384

(*) Al 31 de diciembre del 2022, el Fondo no ha aplicado evaluación sobre su plusvalía, debido a que tiene plazo de un año para realizarlo.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

a) Composición del rubro

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.274.471-6	Centro de Bodegaje Los Valles SpA	Chile	CLP	100%	100%	278.577	32.976.937	33.255.514	851.838	29.386.489	30.238.327	3.017.188	3.597.594	(2.097.960)	1.499.634	No transa en bolsa
Total						278.577	32.976.937	33.255.514	851.838	29.386.489	30.238.327	3.017.188	3.597.594	(2.097.960)	1.499.634	-

b) El movimiento durante el período:

Al 31 de diciembre de 2022

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos recibidos	Otros movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.274.471-6	Centro de Bodegaje Los Valles SpA.	-	2.213.384	-	-	803.803	-	-	2.263.328	5.280.516
Total		-	2.213.384	-	-	803.803	-	-	2.263.328	5.280.516

Nota: los saldos presentados en otros movimientos corresponden a la plusvalía de la inversión.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

e) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Con fecha 24 de mayo de 2022, el Fondo suscribió 359.999 acciones de Centro de Bodegaje Los Valles S.A., a un precio total de M\$803.803, correspondiendo la adquisición a un 99,9997% de la propiedad de Centro de Bodegaje Los Valles SpA.

Con fecha 31 de agosto de 2022, el Fondo suscribió 1 acciones de Centro de Bodegaje Los Valles SpA, a un precio total de \$30, correspondiendo la adquisición a un 0,0003% de la propiedad de Centro de Bodegaje Los Valles SpA.

Esta combinación de negocios ha generado una Plusvalía inicial de M\$2.263.328. El Fondo reconocerá, a efectos de completar la contabilización inicial, cualquier ajuste que se realice a los valores provisionales dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición.

El siguiente cuadro muestra la determinación de la Plusvalía a la fecha de adquisición:

Plusvalía Centro de Bodegaje Los Valles SpA	31-12-2022	M\$
Patrimonio a la fecha de compra (Balance abril sociedad)	803.803	
Inversión inicial a Valor Patrimonio, participación 100%	803.803	
Monto pagado - Costo de la inversión	3.067.131	
Inicio Plusvalía determinada al (24 de mayo de 2022)	2.263.328	

(12) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee propiedades de inversión.

(13) Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones

a) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones.

b) El detalle de otros documentos y cuentas por pagar por operaciones es el siguiente:

	31-12-2022
	M\$
Proveedores	3.192
Total	3.192

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(15) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones.

(16) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee otros pasivos financieros que informar.

(17) Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

a) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

b) El detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

	31-12-2022 M\$
Auditoría	1.404
Comité de vigilancia	2.107
Total	3.511

(18) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

(19) Otros activos y otros pasivos

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022, los saldos por concepto de otros activos es el siguiente:

	31-12-2022 M\$
Intereses compra pagares (*)	1.359.188
Rentas Puerto Santiago SpA (**)	883.778
Total	2.242.966

(*) El saldo corresponde a la compra de intereses devengados previo a la adquisición del grupo de instrumentos de deuda señalados en la nota 10. Los intereses comprados se encuentran en UF, sus ajustes de valor se encuentran presentados en el estado de resultado integral en “Otros”.

(**) El saldo corresponde a un anticipo por promesa de compraventa de acciones con la sociedad Rentas Puerto Santiago SpA.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo por concepto de otros pasivos es el siguiente:

	31-12-2022 M\$
Dividendos por pagar (*)	370.204
Total	370.204

(*) Con fecha 21 de diciembre del 2022, fue aprobado por directorio de la administradora el pago de dividendo por M\$370.204, con cargo al resultado del ejercicio.

(20) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2022, los saldos por concepto de intereses y reajustes son los siguientes:

	31-12-2022 M\$
Intereses y reajustes fondos mutuos	10.777
Intereses activos financieros a costo amortizado	161.728
Total	172.505

(21) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

(22) Efectivo y equivalentes al efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Banco	Moneda	31-12-2022 M\$
Banco de Chile	Pesos	304.175
Banco de Chile (cta 2)	Pesos	1.210
Fondos mutuos (a)	Pesos	169.777
Total		475.162

(a) El detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Tipo	Cuenta	Institución	Moneda	Cuotas \$	Nº	31-12-2022 M\$
Capital Empresarial	0	Banchile	Pesos	1.317,1873	123.553,6413	162.743
Capital Empresarial	1	Banchile	Pesos	1.317,1873	5.340,2003	7.034
Total						169.777

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

Bancos: El saldo de bancos está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias y su valor libro es igual a su valor razonable.

Fondos Mutuos: Se mantienen inversiones en Fondos Mutuos “Money Market” con el objetivo de preservar su valor y no de obtener rentabilidades.

(23) Remuneraciones comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2022, el Comité de Vigilancia ha recibido remuneraciones según el siguiente detalle:

	31-12-2022 M\$
Comité de vigilancia	(3.136)
Saldo al cierre	(3.136)

(24) Cuotas emitidas

Con fecha 31 de diciembre de 2022, las cuotas vigentes del Fondo ascienden a 326.171 cuotas para la serie A con un valor de CLP 39.550,6079.

El detalle al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Serie de cuotas	Cuotas emitidas inicialmente	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Serie A	980.000	776.300	326.171	326.171	-
Serie B (*)	20.000	-	-	-	-

(*) Al 31 de diciembre de 2022 no se realizaron promesas ni suscripción de cuotas de la serie B.

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A

	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Saldo de inicio	776.300	-	-	-
Aumentos de capital	(326.171)	326.171	326.171	-
Disminución de capital	-	-	-	-
Saldo al cierre	450.129	326.171	326.171	-

(25) Reparto de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022, no hay reparto de patrimonio que informar.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(26) Reparto de beneficios a los aportantes

Al 31 de diciembre de 2022, el reparto de beneficios es el siguiente:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
21-12-2023 (*)	1.135	370.204	Dividendo provisorio
		370.204	

(*) Con fecha 21 de diciembre del 2022, fue aprobado por directorio de la administradora el pago de dividendo por M\$370.204, con cargo al resultado del ejercicio.

(27) Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad total obtenida por el Fondo en el período se obtiene mediante el método de la Tasa Interna de Retorno (TIR). La TIR es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión. Es decir, es el porcentaje de beneficio o pérdida que tendrá una inversión para las cantidades que no se han retirado del proyecto. Para el cálculo de la TIR se considera principalmente el patrimonio al inicio del periodo, movimientos de capital durante el periodo, dividendos y el patrimonio al final del periodo.

La rentabilidad obtenida por el Fondo en los períodos que se indican es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad de la Serie A es la siguiente

Serie A

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	46,5022%	-	-
Real	29,3629%	-	-

El Fondo inició sus operaciones el 13 mayo de 2022 como Fondo Público, por lo que no presenta rentabilidad los últimos 12 y 24 meses. La rentabilidad del periodo actual corresponderá a la variación entre el 13 de mayo de 2022 y la fecha de cierre de los estados que se informa.

Serie B

Al 31 de diciembre de 2022, la serie B no ha iniciado operaciones por lo que no presenta rentabilidad.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(28) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta inversiones acumuladas en cuotas de fondos de inversión.

(30) Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta excesos de inversión.

(31) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

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

De acuerdo con 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.

(33) Partes relacionadas

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

(a) Remuneraciones sociedad administradora

Con cargo a los recursos del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir las siguientes remuneraciones, por los conceptos, en los casos, y según los porcentajes y bases de cálculo que para cada una de ellas se señalan a continuación.

Remuneración por Estructuración. Por la estructuración del Fondo, y con cargo a éste, la Administradora tendrá derecho a percibir una remuneración (en adelante, la “Remuneración por Estructuración”), equivalente a UF 1.650, Impuesto al Valor Agregado (en adelante, “IVA”) incluido. En el caso de las Cuotas Serie B la remuneración estará exenta de IVA, de conformidad a lo establecido en el artículo 83 de la Ley.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

La Remuneración por Estructuración se devengará con ocasión de la recepción por parte del Fondo de los primeros aportes y se pagará dentro del plazo máximo de 10 días a contar de la fecha de su devengo, en una o más parcialidades, según sea la disponibilidad de caja del Fondo. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene deudas por concepto de gasto de estructuración

Remuneración Fija. La Administradora percibirá por la administración del Fondo, y con cargo a éste, una remuneración fija (en adelante, la “Remuneración Fija”) trimestral que será la cifra mayor entre (a) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de 1.190 Unidades de Fomento IVA incluido; o bien (b) un 0,238% IVA incluido, el cual se aplicará sobre el patrimonio del Fondo vigente en la Comisión al momento del cálculo. En el caso de las Cuotas Serie B la remuneración estará exenta de IVA, de conformidad a lo establecido en el artículo 83 de la Ley.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija que aplicará al Fondo, respetando siempre el monto máximo señalado previamente.

La Remuneración Fija se devengará en forma trimestral, y se pagará trimestralmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del trimestre inmediatamente siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

El detalle al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

31-12-2022	
M\$	
Remuneración por administración	103.873
Remuneración por estructuración	53.488
Total	157.361

31-12-2022	
M\$	
Remuneraciones por pagar	41.782
Total	41.782

(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; a la fecha de los presentes Estados Financieros mantienen 14.693 cuotas del Fondo equivalente al 4,5% de participación.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(34) Garantía Constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)

La Sociedad Administradora, está sujeta a las disposiciones del Artículo N°12 de la Ley N°20.712.

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	10.000	26/04/2022	20/03/2023

(35) Otros gastos de operación

Los gastos de operación del Fondo se presentan a continuación:

Tipo de gasto	Monto del periodo		Monto acumulado ejercicio actual
	01-10-2022	31-12-2022	13-05-2022
	M\$		31-12-2022
	M\$		M\$
Asesorías legales	12.118		25.984
Asesorías contables y tributarias	3.868		10.057
Honorarios auditoría	1.341		3.482
Due diligence	-		80.934
Otros gastos	1.200		3.060
Total	18.527		123.517
% sobre el activo del Fondo	0,1391%		0,9274%

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2022

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

(36) Información estadística

Al 31 de diciembre de 2022, la Serie A del Fondo no presenta información estadística dado que no existen cuotas suscritas y pagadas.

A continuación, se presenta información estadística de las cuotas del Fondo correspondiente a la serie A:

Mes	Año 2022			
	Valor libro cuota (\$)	Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Mayo	31.319,1648	31.319,1648	9.427.069	9
Junio	28.851,8948	28.851,8948	8.684.420	9
Julio	29.092,8834	29.092,8834	8.756.958	9
Agosto	29.363,3054	29.363,3054	8.838.355	9
Septiembre	36.401,9937	36.401,9937	10.957.000	9
Octubre	36.652,1396	36.652,1396	11.032.294	9
Noviembre	36.815,1853	36.815,1853	11.081.371	9
Diciembre	39.550,6079	39.550,6079	12.900.262	12

El Valor Cuota Mercado es el mismo que el Valor Libro, ya que las cuotas del Fondo no transan activamente en el mercado. Al 31 de diciembre de 2022, los valores correspondientes al Valor Libro y Valor Cuota Mercado equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas vigentes.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022

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

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

a) información de subsidiarias o filiales

31 de diciembre de 2022

Detalle de Sociedad	Rut	País sociedad	Act. Principales asociadas	Naturaleza	Moneda Funcional	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotización bursátil	
						Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Centro de Bodegaje Los Valles SpA	76.274.471-6	Chile	Financiero	Accionista	CLP	100%	100%	278.577	32.976.937	33.255.514	851.838	29.386.489	30.238.327	3.017.188	3.597.594	(2.097.960)	1.499.634	No transa en bolsa	
Total								278.577	32.976.937	33.255.514	851.838	29.386.489	30.238.327	3.017.188	3.597.594	(2.097.960)	1.499.634		

b) Gravámenes y prohibiciones

No existen gravámenes ni prohibiciones durante el período informado

c) Juicios y contingencias

No existen juicios ni contingencias durante el período informado.

d) Operaciones discontinuas

No existen activos no corrientes mantenidos para la venta ni operaciones discontinuadas.

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos– M\$)

(38) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

(39) Hechos relevantes

Con fecha 26 de abril de 2022, la Administradora depositó el Reglamento Interno del Fondo en el registro público de depósitos de reglamento interno de la Comisión para el Mercado Financiero.

Al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido otros hechos relevantes que informar.

(40) Hechos posteriores

Con fecha 17 de enero de 2023, la Administradora depositó nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo en el registro público de depósitos de reglamento interno de la Comisión para el Mercado Financiero, el cual fue aprobado en la Asamblea Extraordinaria de aportante del Fondo el 16 de diciembre de 2022. Este nuevo texto refundido entro en vigencia el 16 de febrero de 2023

Con fecha 10 de enero de 2023, el Fondo realizó el pago por la distribución de dividendo aprobado en el directorio del 21 de diciembre de 2022 por un monto total de M\$ 370.204.-

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

* * * * *

**FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS
ANEXO 1**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	5.280.516	-	5.280.516	39,65%
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	5.320.307	-	5.320.307	39,95%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	10.600.823	-	10.600.823	79,60%

**FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS
ANEXO 1**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	13-05-2022
DESCRIPCIÓN	31-12-2022
	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	179.246
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.865
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	161.728
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	14.653
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.703.339
Valorización de acciones de sociedades anónimas	2.213.384
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	7.912
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	383.953
Intereses devengados de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	98.090
GASTOS DEL EJERCICIO	(284.014)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(157.361)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.136)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(123.517)
Otros gastos	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	265
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.598.836

FONDO DE INVERSION RENTAS INDUSTRIALES ASSET DLS
ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C. ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	13-05-2022
	31-12-2022
	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(104.768)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	179.246
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(284.014)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(370.204)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(474.972)