

**FONDO DE INVERSIÓN ASSET
RENTAS RESIDENCIALES**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido:

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

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

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 Asset Rentas Residenciales

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, que comprenden los estados 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 año terminado en esa fecha 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 Asset Rentas Residenciales al 31 de diciembre de 2022 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto

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.

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 21 de marzo de 2022.

Santiago, Chile
15 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021

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

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente	17	3.221.214	586.600
Activos financieros a costo amortizado	8	2.820.046	1.261.375
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	592.895	282.896
Total activo corriente		<u>6.634.155</u>	<u>2.130.871</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos financieros a costo amortizado	8	196.115.671	90.532.053
Otros activos financieros, no corrientes	10	-	5.702.019
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	94.039.521	60.620.905
Total activo no corriente		<u>290.155.192</u>	<u>156.854.977</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>296.789.347</u></u>	<u><u>158.985.848</u></u>
PASIVO CORRIENTE:			
Prestamos	14	-	3.620.540
Otros pasivos financieros	16	2.773.613	54.546
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	15	1.112.452	489.761
Remuneración sociedad administradora	26	564.093	376.651
Total pasivo corriente		<u>4.450.158</u>	<u>4.541.498</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros pasivos financieros	16	96.238.181	27.021.261
Total pasivo no corriente		<u>96.238.181</u>	<u>27.021.261</u>
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	18	128.577.363	89.490.973
Resultados acumulados		35.186.606	17.666.286
Resultado del ejercicio		32.337.039	20.265.830
Total patrimonio neto		<u>196.101.008</u>	<u>127.423.089</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVO		<u><u>296.789.347</u></u>	<u><u>158.985.848</u></u>

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

	Nota N°	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	29	21.578.047	8.356.233
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		(7.386.888)	(1.332.307)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		780.642	1.207
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	21.568.640	14.810.011
Otros		-	-
Total ingresos / (pérdidas) netos de la operación		36.540.441	21.835.144
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(12.183)	(5.143)
Remuneración de administración	26	(1.953.087)	(1.236.236)
Otros gastos de operación	28	(84.869)	(87.425)
Total gastos de operación		(2.050.139)	(1.328.804)
Utilidad / (pérdidas) de la operación		34.490.302	20.506.340
Costos financieros	30	(2.153.263)	(240.510)
Utilidad / (pérdidas) antes de impuesto		32.337.039	20.265.830
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		32.337.039	20.265.830
Otros resultados integrales:			
Cobertura de flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		32.337.039	20.265.830

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2022	89.490.973	17.666.286	20.265.830	-	127.423.089
Distribución resultado ejercicio anterior	-	20.265.830	(20.265.830)	-	-
Subtotal	89.490.973	37.932.116	-	-	127.423.089
Aportes	39.086.390	-	-	-	39.086.390
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(2.745.510)	-	-	(2.745.510)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	32.337.039	-	32.337.039
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2022	128.577.363	35.186.606	32.337.039	-	196.101.008
Saldo inicio 01.01.2021	69.171.946	12.099.526	7.501.523	-	88.772.995
Distribución resultado ejercicio anterior	-	7.501.523	(7.501.523)	-	-
Subtotal	69.171.946	19.601.049	-	-	88.772.995
Aportes	20.319.027	-	-	-	20.319.027
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(1.934.763)	-	-	(1.934.763)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	20.265.830	-	20.265.830
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2021	89.490.973	17.666.286	20.265.830	-	127.423.089

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

		01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021
	Nota	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Pago de cuentas y documentos por pagar		<u>(1.956.583)</u>	<u>(2.049.460)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>(1.956.583)</u>	<u>(2.049.460)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros		(104.701.837)	(21.093.483)
Venta de activos financieros		6.438.958	-
Prestamos realizados a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		5.005.000	1.354.000
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes		2.465.516	1.576.794
Otros ingresos de inversión percibidos		<u>39.814</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(90.752.549)</u>	<u>(18.162.689)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos		72.959.767	12.394.120
Pago de préstamos		(14.573.650)	(10.361.484)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	(157.844)
Aportes		39.086.390	20.319.027
Repartos de dividendos		(2.128.761)	(1.931.904)
Otros		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>95.343.746</u>	<u>20.261.915</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		<u>2.634.614</u>	<u>49.766</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		586.600	536.834
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	17	<u><u>3.221.214</u></u>	<u><u>586.600</u></u>

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	1
a. Bases de preparación	1
b. Nuevos pronunciamientos contables	2
c. Período cubierto	3
d. Conversión de moneda extranjera	3
e. Activos y pasivos financieros	4
f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)	8
g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	8
h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	8
i. Efectivo y efectivo equivalente	10
j. Aportes (capital pagado)	10
k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos	10
l. Distribución de dividendos	11
m. Tributación	12
n. Segmento	12
3. CAMBIOS CONTABLES	12
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	12
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	16
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	23
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	23
8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	24
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25
10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	25
11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	26
12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS	28
13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS	29
14. PRÉSTAMOS	30
15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	30
16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	31
17. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	34
18. CUOTAS EMITIDAS	35
19. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	36
20. RENTABILIDAD DEL FONDO	37
21. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	38
22. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	38
23. EXCESOS DE INVERSIÓN	38
24. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	38
25. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	38
26. PARTES RELACIONADAS	39
27. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	42
28. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	42
29. INTERESES Y REAJUSTES	43
30. COSTOS FINANCIEROS	43
31. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	44
32. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	45
33. SANCIONES	48
34. HECHOS RELEVANTES	48
35. HECHOS POSTERIORES	48
36. CONTINGENCIAS	48
ANEXO I	49
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	49
B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	49
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	50

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión en sesión de directorio el 15 de marzo 2023.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

a. Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 6.

b. Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 , Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

La Administración del fondo anticipa que la aplicación futura de NIIF 17 no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros, dado que el fondo no emite contratos de seguros. La Administración del fondo anticipa que la aplicación de las enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del fondo en períodos futuros, en la medida que se originen tales transacciones.

c. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Integrales por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo- método directo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

d. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional

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

Transacciones y saldos

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

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Dólar estadounidense	855,86	844,69
Unidad de fomento (U.F.)	35.110,98	30.991,74

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

e. **Activos y pasivos financieros**

El Fondo mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

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.

(i) **Clasificación de activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

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

(iii) 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 son reclasificadas a resultados.

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido 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 los mismos 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 efectivo equivalente (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

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

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

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

(vi) Instrumentos de patrimonio

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

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

(vii) Pasivos financieros

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

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

(viii) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

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

(ix) Baja en cuentas de pasivos financieros

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

(x) Instrumentos financieros derivados

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

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

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

(xi) Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

(i) Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) **Activos no financieros**

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

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

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

En los ejercicios que se informan no hay indicios de deterioro, respecto de tales activos.

i. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja, con vencimientos originales de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico para el caso de los saldos en cuenta corriente, a valor de mercado para el caso de inversiones de alta liquidez y a costo amortizado para el caso de los depósitos a plazo.

j. Aportes (capital pagado)

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

El Fondo se formó con una primera emisión de 1.500.000 cuotas. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 31 de mayo de 2016, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 720.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de mayo de 2018, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 1.600.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de enero de 2020, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 2.500.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes, pasando a tener 6.320.000. Al 31 de diciembre de 2022, el total aportado al Fondo es la suma de M\$ 128.577.363 dividido en 3.207.502 cuotas.

k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

I. Distribución de dividendos

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

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

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

De todas formas, el monto a distribuir como dividendo según lo antes expresado nunca podrá ser inferior al 30% de los “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, debiendo siempre distribuirse al menos dicho porcentaje. Se considerará como “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

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

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

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

m. Tributación

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

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

n. Segmentos

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

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

3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

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

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

DOS. POLITICA DE INVERSIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

3.1. Considerando lo dispuesto en las Secciones UNO y DOS precedentes, en la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

- (1) Acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión Para el Mercado Financiero, siempre que la Sociedad emisora cuente con los Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión: 100% del activo del Fondo.
- (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 10% del activo del Fondo.
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 10% del activo del Fondo.
- (4) Cuotas emitidas por fondos mutuos nacionales, que cumplan con lo dispuesto en el número (5) del numeral 2.2 del número DOS. precedente: 10% del activo del Fondo.

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

3.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados en el número 2.1 de la Sección DOS precedentes.

3.3 Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

- (1) Inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluyendo el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República, bancos y otras instituciones financieras: No habrá límite al porcentaje de inversión que el Fondo podrá poseer;
- (2) Acciones de una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

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

- Manual de 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
- Manual de gestión de riesgo y control interno
- Política de cartera 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
- 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
- Política de prevención de delitos
- Manual de políticas y procedimientos de recursos humanos
- Manual de procedimientos de prevención lavado activos y financiamiento del terrorismo
- Manual para la selección, evaluación y contratación de proveedores y contrapartes
- Procedimiento de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos
- Procedimientos de publicidad y propaganda
- Reglamento interno de orden, higiene y seguridad
-
- Política de asistencia y votación en juntas de accionistas, asambleas de aportantes y juntas de tenedores de bonos
- Política de inversiones del fondo
- Política de valoración de activos del fondo
- Política de distribución de caja del fondo
- Política de seguros del fondo
- Política y procedimiento de endeudamiento del fondo
- Política de inversión responsable
- Política y procedimiento de donaciones, auspicios y patrocinios
- Política y procedimientos de atención a clientes y gestión de consultas, reclamos y/o sugerencias
- Código de autorregulación

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

5.1 Riesgo Operacional (No Auditado)

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

- **Riesgo operacional externo (front-office):** Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora.
- **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.
- **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.

- **Riesgo operacional derivado del COVID-19 (Coronavirus – Plan de continuidad operacional):**
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. Con relación a 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.

5.2 Riesgo Jurídico

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

Los responsables del monitoreo y cumplimiento son los responsables de las Áreas de Negocio con apoyo del Ejecutivo de Cumplimiento, esta última independiente de las unidades operativas.

5.3 Riesgos Tecnológico

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

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

5.4 Riesgos de Liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022

	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	3.221.214	-	-	-	3.221.214
Activos financieros a costo amortizado	-	2.820.046	196.115.671	-	198.935.717
Activos financieros al VPP	-	-	-	94.039.521	94.039.521
Otros activos financieros	-	592.895	-	-	592.895
Totales	3.221.214	3.412.941	196.115.671	94.039.521	296.789.347
Pasivos Financieros:					
Prestamos	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	1.112.452	-	-	-	1.112.452
Remuneración sociedad administradora	564.093	-	-	-	564.093
Otros pasivos financieros	-	2.773.613	96.238.181	-	99.011.794
Totales	1.676.545	2.773.613	96.238.181	-	100.688.339

Al 31 de diciembre de 2021

	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	586.600	-	-	-	586.600
Activos financieros a costo amortizado	-	1.261.375	90.532.053	-	91.793.428
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	586.600	1.261.375	90.532.053	-	92.380.028
Pasivos Financieros:					
Préstamos	-	3.620.540	-	-	3.620.540
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	489.761	-	-	-	489.761
Remuneración sociedad administradora	376.651	-	-	-	376.651
Otros pasivos financieros	-	54.546	27.021.261	-	27.075.807
Totales	866.412	3.675.086	27.021.261	-	31.562.759

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

5.5 Riesgo de Mercado

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

- **Riesgo cambiario:** El Fondo no invierte en países cuya moneda es distinta al peso chileno. Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.
- **Riesgo de tipo de interés:** La exposición del Fondo a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee.

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

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

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

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

Según se establece en el artículo 5° de la Ley N° 20.712 (LUF), transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento. La administración debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de estos. La Administradora monitorea periódicamente a través de procedimientos de control interno y de control de límites que se está dando cumplimiento al patrimonio mínimo exigido por la LUF, para efectos de actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones bajo dicho límite. Adicionalmente, las cuotas del Fondo no son rescatables, por lo que no se encuentra expuesto a rescates que puedan generar un riesgo en la gestión de capital para el cumplimiento de su objetivo de inversión.

Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio total del Fondo es de M\$196.101.008. La Administradora mantiene la siguiente póliza de garantía:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros	Banco de Chile	38.594	18/03/2022	20/03/2023

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

Al 31 de diciembre de 2022 la tasa de vacancia consolidada de los activos inmobiliarios es de 33,1% medida por unidades de arriendo disponibles, lo que considera cinco edificios en periodo de llenado.

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

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

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

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

○ **Análisis de sensibilidad:**

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

Emisores	% Cartera
Inmobiliaria Santiago SpA	61,1%
Inmobiliaria Carmen SpA	18,1%
Sara Rosa Dos SpA	12,8%
Asset Santa Isabel SpA	6,9%
Caja y Bancos	1,1%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Pagarés Sociedades Inmobiliarias	67,1%
Acciones de SpA	31,8%
Efectivo Disponible	1,1%

Distribución por Moneda	% Cartera
UF	67%
CLP	33%

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

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Fondo en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización y arriendos. Estas inversiones inmobiliarias representan un 98,86% del fondo, expresadas en acciones y pagarés, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones, el Fondo se verá afectado en un 0,32%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 67,1% de las inversiones del fondo están denominadas en UF y por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la UF el fondo se verá afectado un 0,67%.

5.6 Riesgo Crediticio

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

- **Riesgo crediticio del emisor:** Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.
- **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.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a. Estimaciones contables críticas

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

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

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

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

b. Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no mantiene activos financieros reconocidos a valor razonable.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	2.820.046	-	2.820.046	0,95	1.261.375	-	1.261.375	0,79
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	196.115.671	-	196.115.671	66,08	90.532.053	-	90.532.053	56,94
Subtotal	198.935.717	-	198.935.717	67,03	91.793.428	-	91.793.428	57,73
Total	198.935.717	-	198.935.717	67,03	91.793.428	-	91.793.428	57,73

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

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

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Inmobiliaria Santiago SpA	Pagaré	137.811.163	42.857.684
Inmobiliaria Carmen SpA	Pagaré	37.722.796	33.309.579
Asset Santa Isabel SpA	Pagaré	9.034.731	7.943.557
Sara Rosa Dos SpA	Pagaré	14.367.027	7.682.608
Total		198.935.717	91.793.428

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	91.793.428	74.567.245
Intereses y reajustes	21.578.047	8.356.233
Cobro intereses y amortización de capital	(1.953.604)	(2.411.287)
Nuevos títulos de deuda no registrados	<u>87.517.846</u>	<u>11.281.237</u>
Saldo final	198.935.717	91.793.428
Menos: Porción no corriente	<u>(196.115.671)</u>	<u>(90.532.053)</u>
Porción corriente	<u>2.820.046</u>	<u>1.261.375</u>

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

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros, no corrientes es el siguiente:

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Otros activos financieros, no corrientes	<u>-</u>	<u>5.702.019</u>

Con fecha 15 de marzo de 2019 el Fondo firma promesa de compra de acciones sociedad Tocornal SpA., por un total de UF 957.020, de los cuales ha pagado un total ascendente a UF 143.553.

Con fecha 30 de junio de 2022, se realiza una resciliación de promesa por la compra de acciones de la sociedad Tocornal SpA, siendo traspasada a filial, dejando en cuentas por cobrar UF 143.553 entregadas de anticipo, siendo pagadas el día 28 de julio de 2022.

Con fecha 5 de noviembre de 2020, se firma promesa para la adquisición de acciones de dos sociedades que cuentan con dos edificios por un monto de UF 1.617.000, de los cuales se ha pagado un total ascendente a UF 40.425.

Con fecha 15 de noviembre de 2022, con el fin de que sea traspasada a la filial, se realiza una resciliación de promesa para la adquisición de las dos sociedades relativas a la promesa firmada el 5 de noviembre de 2020, recibiendo en la misma fecha la devolución de los anticipos pagados por UF 40.425.

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el detalle de las empresas asociadas, así como un resumen de su información es el siguiente:

a) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Rut	Sociedades	País	Act. principales	Moneda	Procentaje de participación		Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Suma de	Suma de	Ganancia	Valorización bursátil		
					Soc. asociadas	funcional	Capital	Votos	corrientes	no corrientes	Activos	corrientes		no corrientes	Pasivos	ingresos ordinarios de asociadas		los gastos ordinarios de asociadas	(pérdida) neta asociadas
					%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$		M\$	
31 de diciembre de 2022																			
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	209.484	20.989.959	21.199.443	831.069	9.179.045	10.010.114	11.189.329	4.922.255	(2.072.199)	2.850.056	-		
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	752.612	74.027.807	74.780.419	2.275.342	56.509.033	58.784.375	15.996.044	15.452.948	(12.152.796)	3.300.152	-		
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	2.123.847	75.939.897	78.063.744	3.433.088	51.142.207	54.575.295	23.488.449	15.427.480	(10.263.961)	5.163.519	-		
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	34.767.710	237.869.022	272.636.732	46.370.786	182.900.247	229.271.033	43.365.699	26.767.427	(16.512.514)	10.254.913	-		
Total							37.853.653	408.826.685	446.680.338	52.910.285	299.730.532	352.640.817	94.039.521	62.570.110	(41.001.470)	21.568.640	-		
31 de diciembre de 2021																			
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	168.289	17.453.828	17.622.117	290.599	8.347.245	8.637.844	8.984.273	3.579.978	(1.291.440)	2.288.538	-		
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	785.093	63.967.616	64.752.709	1.081.440	50.940.111	52.021.551	12.731.158	11.230.626	(8.268.798)	2.961.828	-		
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	1.237.900	56.378.768	57.616.668	1.352.132	39.027.195	40.379.327	17.237.341	11.378.683	(6.036.227)	5.342.456	-		
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	9.278.137	85.435.647	94.713.784	3.879.274	69.166.377	73.045.651	2.166.133	8.363.774	(4.146.585)	4.217.189	-		
Total							11.469.419	223.235.859	234.705.278	6.603.445	167.480.928	174.084.373	60.620.905	34.553.061	(19.743.050)	14.810.011	-		

b) Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociadas:

Rut	Sociedades	Método VP saldo inicial M\$	Participación en ganancia (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas M\$	Adiciones inversiones en asociadas M\$	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*) M\$	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método d la participación saldo final M\$
31.12.2022						
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	8.984.273	2.850.056	-	(645.000)	11.189.329
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	12.731.158	3.300.152	269.734	(305.000)	15.996.044
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	17.237.341	5.163.519	1.207.589	(120.000)	23.488.449
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	<u>21.668.133</u>	<u>10.254.913</u>	<u>15.652.653</u>	<u>(4.210.000)</u>	<u>43.365.699</u>
		<u>60.620.905</u>	<u>21.568.640</u>	<u>17.129.976</u>	<u>(5.280.000)</u>	<u>94.039.521</u>
31.12.2021						
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	7.226.735	2.288.538	-	(531.000)	8.984.273
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	10.339.357	2.961.828	12.973	(583.000)	12.731.158
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	10.536.535	5.342.456	1.603.350	(245.000)	17.237.341
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	<u>8.862.679</u>	<u>4.217.189</u>	<u>8.588.265</u>	<u>-</u>	<u>21.668.133</u>
		<u>36.965.306</u>	<u>14.810.011</u>	<u>10.204.588</u>	<u>(1.359.000)</u>	<u>60.620.905</u>

(*) Corresponde a dividendos pagados al Fondo.

12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	31.12.2022		31.12.2021	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	110.000	-	65.000	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	30.012	-	15.903	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	40.000	-	40.000	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	93.536	-	82.614	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	-	-	20.000	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	69.347	-	3.1837	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	250.000	-	-	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	-	-	27.542	-
				<u>592.895</u>	<u>-</u>	<u>282.896</u>	<u>-</u>

Cuentas por cobrar a terceros:

Rut	Nombre entidad	Tipo de transacción	Moneda país	31.12.2022		31.12.2021	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
	Banco de Chile	Anticipo de Proveedores	Pesos	-	-	-	-
				<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay cuentas por pagar a entidades relacionadas.

13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS

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

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2022 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (Cargo) / abono M\$
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Filial	Dividendos pagados	645.000	-
			Reajustes	1.097.017	1.097.017
			Intereses por cobrar	206.153	206.153
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos pagados	305.000	-
			Reajustes	4.719.272	4.719.272
			Intereses por cobrar	1.067.013	1.067.013
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos pagados	120.000	-
			Reajustes	1.123.197	1.123.197
			Intereses por cobrar	486.251	486.251
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Dividendos pagados	4.210.000	-
			Reajustes	9.533.250	9.533.250
			Intereses por cobrar	3.345.894	3.345.894
			Total	26.858.047	21.578.047

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2021 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (Cargo) / abono M\$
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Filial	Dividendos pagados	531.000	-
			Reajustes	492.735	492.735
			Intereses por cobrar	180.527	180.527
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos pagados	583.000	-
			Reajustes	2.066.434	2.066.434
			Intereses por cobrar	937.871	937.871
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos pagados	245.000	-
			Reajustes	476.813	476.813
			Intereses por cobrar	361.434	361.434
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Reajustes	2.493.734	2.493.734
			Intereses por cobrar	1.346.685	1.346.685
			Total	9.715.233	8.356.233

14. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	31.12.2022		Saldo al 31.12.2021	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios (b)	-	-	3.620.540	-
Total de préstamos	-	-	3.620.540	-

b) Préstamos bancarios:

b.1) No se mantienen saldos de préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 los saldos se detallan a continuación:

Corrientes al 31.12.2021

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
						Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Chile	Banco Security	\$	Anual	7,78%	-	-	-	3.620.540	3.620.540
Totales						-	-	3.620.540	3.620.540

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Otros acreedores varios	898	620
Dividendos por pagar	1.101.759	485.011
Provisión de gastos devengados (*)	9.795	4.130
Total	1.112.452	489.761

(*) La provisión de gastos devengados del año 2022 corresponde a gastos de auditoría M\$2.247, comité de vigilancia M\$4.212, Asesorías contables M\$3.336. Las provisiones del año 2021 corresponden a gastos de auditoría M\$3.717 y otros gastos menores M\$413.

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de las obligaciones con el público corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de Instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Periodicidad			Valor al 31.12.2022				
								Pago de intereses	Pago de amortizaciones	90 días	90 días a laño	Total			
UF											M\$	M\$	M\$		
Corrientes al 31 de diciembre de 2022															
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-02-2023	25-08-2024	30.897	-	30.897			
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-08-2023	25-08-2024	-	30.897	30.897			
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-10-2023	25-04-2027	-	1.355.909	1.355.909			
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2023	25-04-2027	-	1.355.910	1.355.910			
Totales										30.897	2.742.716	2.773.613			
Corrientes al 31 de diciembre de 2021															
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-02-2022	25-08-2024	27.273	-	27.273			
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-08-2022	25-08-2024	-	27.273	27.273			
Totales										27.273	27.273	54.546			

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de las obligaciones con el público no corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Pago de intereses	Pago de amortizaciones	Periodicidad			Total		
										1 a 2 años	2 a 3 años	3 y más años			
UF											M\$	M\$	M\$	M\$	
No corrientes al 31 de diciembre de 2022															
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-08-2024	25-08-2024	30.776.004	-	-	30.776.004		
BFARR-B	B	1.950.000	UF	Bullet	4,0000%	4,2261%	25-04-2027	25-04-2027	25-04-2027	2.711.797	2.711.797	60.038.583	65.462.177		
Totales										33.487.801	2.711.797	60.038.583	96.238.181		
No corrientes al 31 de diciembre de 2021															
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,5023%	25-08-2024	25-02-2022	25-08-2024	136.013	26.885.248	-	27.021.261		

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

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

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

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

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

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

- **OBLIGACION DE MANTENER COVENANTS**

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

➤ **Nivel de Endeudamiento**

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

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle es el siguiente (M\$):

Deuda Financiera Neta Filiales:

Filial	Deuda Financiera Neta (M\$)
Asset Santa Isabel SpA	(165.696)
Sara Rosa Dos SpA	33.263.174
Inmobiliaria Carmen SpA	15.325.710
Inmobiliaria Santiago SpA	23.196.751
Deuda Financiera Neta Consolidada Filiales:	71.619.939
Deuda Financiera Neta Fondo	95.790.580
Deuda Financiera Neta Consolidada:	167.410.520

$$\frac{\text{Deuda Financiera Neta Consolidada}}{\text{Patrimonio Emisor}} = \frac{167.410.520}{196.101.008} = 0,85$$

➤ **Cobertura Gastos Financieros**

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

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle es el siguiente (M\$):

$$\frac{\text{Ingresos Recurrentes (-) Gastos Recurrentes}}{\text{Costos Financieros}} = \frac{5.414.610}{2.153.263} = 2,51$$

➤ **Activos Libres de Gravámenes**

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

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle es el siguiente (M\$):

Filial	Activo Libre de Gravámenes (M\$)
Asset Santa Isabel SpA	20.938.431
Sara Rosa Dos SpA	7.957.510
Inmobiliaria Carmen SpA	46.070.498
Inmobiliaria Santiago SpA	122.330.096
Total	197.296.534

$$\frac{\text{Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes}}{\text{Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías}} = \frac{197.296.534}{68.845.762} = 2,87$$

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo cumple a cabalidad con los Covenants comprometidos.

17. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Conceptos	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Banco (1)	13.401	3.747
Fondos mutuos (2)	<u>3.207.813</u>	<u>582.853</u>
Total efectivo y efectivo equivalente	<u>3.221.214</u>	<u>586.600</u>

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

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

Nombre	Inst. financiera	31.12.2022			31.12.2021		
		N° cuotas	Valor cuota \$	M\$	N° cuotas	Valor cuota \$	M\$
Capital Empresarial Serie A	Banchile	272.757,84	1.317,19	359.273	-	-	-
Capital Financiero Serie P	Banchile	1.512.270,17	1.135,65	1.717.403	-	-	-
Disponible Serie A	Banchile	0,0001	43.359,15	-	-	-	-
Money Market Serie A	Banchile	-	-	-	394.646	1.224,97	483.430
Tesorería Institucional	Bice inv.	453.999,60	2.136,13	969.804	-	-	-
Liquidez Pesos	Bice inv.	126.536,85	1.274,99	<u>161.333</u>	84.207,08	1.180,70	<u>99.423</u>
Totales				<u>3.207.813</u>			<u>582.853</u>

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

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente	Saldos al	
	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente estado de situación financiera	<u>3.221.214</u>	<u>586.600</u>
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	<u>3.221.214</u>	<u>586.600</u>

18. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 3.207.502, con un valor de \$61.138,2341.-
Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 2.487.236, con un valor de \$51.230,7979.-

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	Total M\$
<u>6.320.000</u>	<u>3.207.502</u>	<u>-</u>	<u>3.207.502</u>	<u>196.101.008</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2022				
Saldo al inicio	2.487.236	-	2.487.236	2.487.236
Pagos del período	<u>720.266</u>	<u>-</u>	<u>720.266</u>	<u>720.266</u>
Saldo al cierre	<u>3.207.502</u>	<u>-</u>	<u>3.207.502</u>	<u>3.207.502</u>

Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>6.320.000</u>	<u>2.487.236</u>	<u>-</u>	<u>2.487.236</u>	<u>127.423.089</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2021				
Saldo al inicio	2.025.849	-	2.025.849	2.025.849
Pagos del período	<u>461.387</u>	<u>-</u>	<u>461.387</u>	<u>461.387</u>
Saldo al cierre	<u>2.487.236</u>	<u>-</u>	<u>2.487.236</u>	<u>2.487.236</u>

19. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

a) Ejercicio 2022

Con fecha 29 de abril de 2022, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 10 de mayo de 2022.

Con fecha 27 de julio de 2022, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 17 de agosto de 2022.

Con fecha 26 de octubre de 2022, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 16 de noviembre de 2022.

Con fecha 21 de diciembre de 2022, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 9 de febrero de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
29.04.2022	185	487.435	Eventuales
27.07.2022	210	553.305	Eventuales
26.10.2022	188	603.010	Eventuales
21.12.2022	314	<u>1.101.760</u>	Eventuales (*)
Total distribuido en el año 2022		<u><u>2.745.510</u></u>	

(*) A la fecha de anuncio el Fondo mantenía 3.207.502 cuotas suscritas y pagadas, por lo que el dividendo por cuota correspondía a \$343. Con fecha 30 enero de 2023 el Fondo recibió nuevos aportes de capital suscribiéndose un total de 301.286 nuevas cuotas, con lo que el dividendo pagado fue de \$314 por cuota.

b) Ejercicio 2021

Con fecha 29 de marzo de 2021, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 15 de abril de 2021.

Con fecha 30 de junio de 2021, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 19 de julio de 2021.

Con fecha 27 de septiembre de 2021, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 18 de octubre de 2021.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 13 de enero de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
29.03.2021	208	482.477	Eventuales
30.06.2021	208	482.477	Eventuales
27.09.2021	209	484.797	Eventuales
21.12.2021	195	<u>485.011</u>	Eventuales
Total distribuido en el año 2021		<u>1.934.762</u>	

20. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

La rentabilidad obtenida se indica a continuación:

<u>Tipo de Rentabilidad</u>	<u>Rentabilidad Acumulada</u>		
	<u>Período</u>	<u>Últimos</u>	<u>Últimos</u>
	actual	12 meses	24 meses
	%	%	%
Rentabilidad de la cuota (no incluye dividendos)			
Nominal	19,34	19,34	39,52
Real	5,34	5,34	15,52
Rentabilidad del Fondo (incluye dividendos)			
Nominal	21,15	21,15	43,51
Real	6,98	6,98	19,13

Períodos de evaluación:

- Período actual: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2022.
- Últimos 12 meses: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre 2021 al 31 de diciembre 2022
- Últimos 24 meses: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre 2022.

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

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

Dónde:

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

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

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

Dónde:

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

21. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

23. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

24. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

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

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

26. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

Remuneración Fija:

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

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

Remuneración Variable:

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

- (1) En caso que (i) se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos establecidos en la Sección DOS del Título IX del Reglamento Interno; (ii) se acuerde una extensión del plazo del Fondo mediante una modificación al Reglamento Interno; (iii) se liquide el Fondo; o bien (iv) se acordare la realización de un aumento de capital del Fondo a ser colocado en alguna bolsa de valores (todos los anteriores en adelante un “Evento de Liquidez”), se pagará una remuneración extraordinaria (la “Remuneración Variable a Término”), de acuerdo con los siguientes términos.
- (2) Para el cálculo de la Remuneración Variable a Término, la Administradora deberá calcular, en Unidades de Fomento: (i) el valor de mercado del patrimonio del Fondo al momento del Evento de Liquidez sin considerar la provisión de Remuneración Variable a Término; menos (ii) el valor presente del Patrimonio auditado del Fondo al 31 de diciembre de 2019; menos (iii) el valor presente de todos los aportes de capital efectuados con posterioridad al 31 de diciembre de 2019; más (iv) el valor presente de los repartos realizados por concepto ya sea de dividendos, disminuciones de capital o cualquier otra causa con posterioridad al 31 de diciembre de 2019; más (v) el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable (según se define más adelante) efectuados con posterioridad al 31 de diciembre de 2019. El monto así determinado se denominará “Utilidad sobre Benchmark”.
- (3) La Remuneración Variable a Término a que tenga derecho la Administradora ascenderá a un 23,8%, IVA incluido, de la Utilidad sobre Benchmark menos el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable Anual pagado en períodos anteriores, no aplicándose el Límite Anual de la Remuneración Variable, según éste se define más adelante.
- (4) Para el cálculo de los valores presentes a que hacen referencia los puntos (2) y (3) anteriores, se usará una tasa de descuento equivalente a un 8% anual.

- (5) Al 31 de diciembre de cada año, la Administradora deberá sumar el monto de los dividendos que hayan sido puestos a disposición de los Aportantes durante ese año (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes, según se definen más adelante), ya sea como dividendo definitivo o provisorio y que excedan a una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre la totalidad de los aportes suscritos y pagados a esa fecha (menos los Aportes Excluidos, según se definen más adelante), ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las devoluciones de capital si las hubiere (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes). El monto resultante de la suma antes referida, de ser positivo, será denominado en adelante el “Exceso de Utilidad Anual”. En caso de existir este exceso, la Administradora deducirá y se pagará para sí, a título de avance de la Remuneración Variable a Término, un 11,9%, IVA incluido, sobre el Exceso de Utilidad Anual (el “Avance Anual de la Remuneración Variable”).

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

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

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

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

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

Remuneración Administradora

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Remuneración Fija, corriente	564.093	376.651
Remuneración Variable, corriente	-	-
Total remuneración, corriente	<u>564.093</u>	<u>376.651</u>
Remuneración Variable, no corriente	-	-
Total remuneración, no corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

Efecto en resultados

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Remuneración Fija	(1.953.087)	(1.322.041)
Remuneración Variable	-	85.805
Total remuneración de administración	<u>(1.953.087)</u>	<u>(1.236.236)</u>

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

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

Tenedor	%	Cuotas				Monto en cuotas final	
		Inicio N°	Adquiridas N°	Rescatadas N°	Final N°	M\$	%
Al 31 de diciembre de 2022:							
Administradora y personas relacionadas	1,6000	39.796	13.467	-	53.263	3.256.406	1,6606
Al 31 de diciembre de 2021:							
Administradora y personas relacionadas	1,6856	34.148	5.648	-	39.796	2.038.781	1,6000

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de seguro	HDI Seguros	Banco Chile en representación de los aportantes	38.594	18.03.2022 - 20.03.2023

28. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio	
		31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Honorarios abogados	3.738	9.444	11.429
Honorarios contabilidad y auditoría	10.596	49.592	21.121
Honorarios por servicios profesionales	5.849	23.648	54.685
Otros	-	2.185	190
Totales	20.183	84.869	87.425
% Sobre el activo del Fondo	0,0068%	0,0286%	0,0550%

29. INTERESES Y REAJUSTES

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

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado con relacionadas:		
Intereses y reajustes con Asset Santa Isabel SpA	1.303.170	673.263
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Carmen SpA	5.786.285	3.004.305
Intereses y reajustes con Sara Rosa Dos SpA	1.609.448	838.246
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Santiago SpA	<u>12.879.144</u>	<u>3.840.419</u>
Total activos financieros a costo amortizado con relacionadas	<u>21.578.047</u>	<u>8.356.233</u>
Activos financieros a costo amortizado con no relacionadas:		
Otros	-	-
Reajustes pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>21.578.047</u>	<u>8.356.233</u>

30. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los Costos financieros es el siguiente

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gastos bancarios	32.852	40.710
Costos financieros (*)	<u>2.120.411</u>	<u>199.800</u>
Total Costos financieros	<u>2.153.263</u>	<u>240.510</u>

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

31. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Al 31.12.2022

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2022	51.621,4356	51.621,4356	133.369.919	31
28.02.2022	52.302,6706	52.302,6706	135.129.968	31
31.03.2022	52.609,2044	52.609,2044	135.921.934	29
30.04.2022	53.122,9293	53.122,9293	139.967.448	31
31.05.2022	53.856,2635	53.856,2635	141.899.625	30
30.06.2022	55.485,1762	55.485,1762	146.191.454	30
31.07.2022	55.697,3961	55.697,3961	146.750.608	29
31.08.2022	56.318,6966	56.318,6966	148.387.601	29
30.09.2022	57.383,2170	57.383,2170	184.056.783	37
31.10.2022	57.776,5116	57.776,5116	185.318.277	34
30.11.2022	58.135,2910	58.135,2910	186.469.062	35
31.12.2022	61.138,2341	61.138,2341	196.101.008	35

Al 31.12.2021

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2021	43.844,4985	43.844,4985	101.701.833	32
28.02.2021	44.135,6563	44.135,6563	102.377.204	32
31.03.2021	44.140,5612	44.140,5612	102.388.581	31
30.04.2021	44.333,7663	44.333,7663	102.836.740	30
31.05.2021	44.564,0318	44.564,0318	103.370.865	30
30.06.2021	46.019,4174	46.019,4174	106.746.782	30
31.07.2021	46.170,1157	46.170,1157	107.096.342	30
31.08.2021	46.527,6223	46.527,6223	107.925.616	30
30.09.2021	48.637,1757	48.637,1757	112.818.942	30
31.10.2021	48.988,6770	48.988,6770	121.846.404	30
30.11.2021	49.758,6908	49.758,6908	123.761.610	30
31.12.2021	51.230,7979	51.230,7979	127.423.089	30

El valor de mercado es el mismo que el valor libro, ya que, si bien las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la bolsa de comercio de Santiago bajo el NEMO CFIARR, estas no han transado activamente en el mercado. Al 31 de diciembre 2022 y 2021, los valores correspondientes al valor libro y valor de mercado de la cuota equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas suscritas y pagadas.

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedades	País	Act. principales	Moneda	Procentaje de participación		Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Suma de	Suma de	Ganancia	Valorizació
					Capital	Votos	corrientes	no corrientes	Activos	corrientes	no corrientes	Pasivos		ingresos ordinarios de	los gastos ordinarios de	(pérdida) neta	
			Soc. asociadas	funcional	%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31 de diciembre de 2022																	
76.219.806-	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	209.484	20.989.959	21.199.443	831.069	9.179.045	10.010.114	11.189.329	4.922.255	(2.072.199)	2.850.056	-
76.418.978-	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	752.612	74.027.807	74.780.419	2.275.342	56.509.033	58.784.375	15.996.044	15.452.948	(12.152.796)	3.300.152	-
76.524.458-	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	2.123.847	75.939.897	78.063.744	3.433.088	51.142.207	54.575.295	23.488.449	15.427.480	(10.263.961)	5.163.519	-
76.691.098-	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100	100	34.767.710	237.869.022	272.636.732	46.370.786	182.900.247	229.271.033	43.365.699	26.767.427	(16.512.514)	10.254.913	-
Total							<u>37.853.653</u>	<u>408.826.685</u>	<u>446.680.338</u>	<u>52.910.285</u>	<u>299.730.532</u>	<u>352.640.817</u>	<u>94.039.521</u>	<u>62.570.110</u>	<u>(41.001.470)</u>	<u>21.568.640</u>	-
31 de diciembre de 2021																	
76.219.806-	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	###	###	168.289	17.453.828	17.622.117	290.599	8.347.245	8.637.844	8.984.273	3.579.978	(1.291.440)	2.288.538	-
76.418.978-	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	###	###	785.093	63.967.616	64.752.709	1.081.440	50.940.111	52.021.551	12.731.158	11.230.626	(8.268.798)	2.961.828	-
76.524.458-	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	###	###	1.237.900	56.378.768	57.616.668	1.352.132	39.027.195	40.379.327	17.237.341	11.378.683	(6.036.227)	5.342.456	-
76.691.098-	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	###	###	9.278.137	85.435.647	94.713.784	3.879.274	69.166.377	73.045.651	2.1668.133	8.363.774	(4.146.585)	4.217.189	-
Total							<u>11.469.419</u>	<u>223.235.859</u>	<u>234.705.278</u>	<u>6.603.445</u>	<u>167.480.928</u>	<u>174.084.373</u>	<u>60.620.905</u>	<u>34.553.061</u>	<u>(19.743.050)</u>	<u>14.810.011</u>	-

b) Gravámenes y prohibiciones de Subsidiaria o Filiales

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (UF)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Carmen 368, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 482.162	22,9%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule, que tiene su acceso principal por la calle Maule 150, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 301.842	14,2%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo, que tiene su acceso principal por la calle Sara del Campo 535, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 1.229.765	55,3%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Santa Rosa 237, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF 557.940	25,1%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Juan Mitjans, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Vicuña Mackenna 3030, comuna de Macul, Santiago	100% del valor del edificio UF 589.135	5,8%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Pedro Alarcón, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Pedro Alarcón 932, comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor del edificio UF 689.374	6,8%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Santiago SpA	76.691.098-K	Chile	Directa	Edificio Inglaterra, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Inglaterra 59, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor del edificio UF 711.689	7,0%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos edificio Juan Mitjans, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Vicuña Mackenna 3030, comuna de Macul, Santiago	100% del valor del edificio UF 39.269	1,8%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.

Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos edificio Pedro Alarcón, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Pedro Alarcón 932, comuna de San Miguel, Santiago.	100% del valor del edificio UF 27.695	1,3%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Estacionamientos, bodegas y locales comerciales edificio Inglaterra, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Inglaterra 59, Comuna de La Florida, Santiago.	100% del valor del edificio UF 77.956	3,6%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el período informado.

d) Operaciones discontinuadas

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

33. SANCIONES

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los directores y los administradores de la sociedad administradora no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

34. HECHOS RELEVANTES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administradora considera no han ocurrido hechos relevantes que informar.

35. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2023 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros del Fondo.

36. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no presenta contingencias.

* * * * *

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2022**

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre el total de activo del fondo
	Nacional M\$	Total M\$	
Otros títulos de deuda	198.935.717	198.935.717	67,0293
Acciones no registradas	94.039.521	94.039.521	31,6856
Total	292.975.238	292.975.238	98,7149

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES:	2.459.749	1.576.794
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	780.643	1.207
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.679.106	1.575.587
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Amortización menor valor de inversión en acciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	41.467.580	21.590.657
Valorización de acciones de sociedades anónimas	21.568.640	14.810.011
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	3.426.204	1.250.930
Otras inversiones y operaciones	16.472.736	5.529.716
GASTOS DE EJERCICIO:	(4.203.402)	(1.569.314)
Gastos financieros	(2.153.263)	(240.510)
Comisión de la administradora	(1.953.087)	(1.236.236)
Remuneración del comité de vigilancia	(12.183)	(5.143)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(84.869)	(87.425)
Diferencias de cambio, reajuste UF	(7.386.888)	(1.332.307)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	32.337.039	20.265.830

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(9.130.541)	(1.324.827)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.459.749	1.576.794
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(4.203.402)	(1.569.314)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio, reajuste UF (menos)	(7.386.888)	(1.332.307)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(4.194.056)	(6.222.881)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(4.194.056)	(5.128.719)
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	(6.453.547)	(4.547.956)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (más)	5.005.000	1.354.000
Dividendos definitivos declarados (menos)	(2.745.509)	(1.934.763)
Pérdida devengada acumulada	-	(1.094.162)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.094.162)	(1.094.162)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	1.094.162	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(13.324.597)</u>	<u>(7.547.708)</u>

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

* * * * *