

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSIÓN ASSET
RENTAS COMERCIALES VIVO**

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), descritas en Nota 2 a).

Base para la opinión

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

Énfasis en un asunto; Bases de contabilización

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

Énfasis en un asunto – Cambios en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, emitidos con fecha 28 de marzo de 2025, se han incorporado ciertas modificaciones en las Notas 24, 27 y 36 relativas al cálculo de los valores cuota de las Series P y S. Es necesario señalar, que la naturaleza de estos cambios no implicó la modificación en las cifras de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos reportados en los mencionados Estados Financieros. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración de Asset Administradora General de Fondos, S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

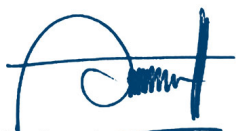
Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

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

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

Información suplementaria - 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 la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el 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 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 las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Alejandra Carrasco V.
EY Audit Ltda.

Santiago, 28 de marzo de 2025, excepto por notas 24, 27 y 36 del 30 de abril de 2025

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados.
Estados de Resultados Integrales.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.
Notas Explicativas a los Estados Financieros.

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

ÍNDICE

	Página
Estados de Situación Financiera Clasificados.	3
Estados de Resultados Integrales.	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.	6
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.	8

Notas Explicativas

(1)	Información general	9
(2)	Bases de preparación.....	10
(3)	Principales criterios contables aplicados	12
(4)	Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	23
(5)	Política de inversión del Fondo, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo	31
(6)	Administración de Riesgos.....	36
(7)	Juicios y estimaciones contables críticas	45
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	46
(9)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	46
(10)	Activos financieros a costo amortizado	47
(11)	Inversiones valorizadas por el método de la participación	48
(12)	Propiedades de inversión.....	51
(13)	Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones.....	51
(14)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	51
(15)	Préstamos	51
(16)	Otros pasivos financieros	51
(17)	Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	51
(18)	Ingresos anticipados.....	52
(19)	Otros activos y otros pasivos	52
(20)	Intereses y reajustes	52
(21)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	53
(22)	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	53
(23)	Remuneraciones comité de vigilancia	53
(24)	Cuotas emitidas.....	54
(25)	Reparto de patrimonio.....	56
(26)	Reparto de beneficios a los aportantes	56
(27)	Rentabilidad del Fondo	56
(28)	Valor económico de la cuota	57
(29)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	57
(30)	Excesos de inversión.....	57
(31)	Gravámenes y prohibiciones.....	57
(32)	Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	57
(33)	Partes relacionadas.....	57
(34)	Garantía Constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)	59
(35)	Otros gastos de operación.....	59
(36)	Información estadística	60
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	62
(38)	Sanciones.....	63
(39)	Hechos relevantes	63
(40)	Hechos posteriores	64

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

ÍNDICE

	Página
Anexos 1 Estados Complementarios	
A. Resumen de la Cartera de Inversiones	64
B. Estados de Resultados Devengado y Realizado	65
C. Estados de Utilidad para la Distribución de Dividendos	66

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Activos	Notas N°	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	96.197	102.921
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	9	-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13 (a)	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	17 (a)	-	-
Otros activos	19 (a)	1.141	-
Total activos corrientes		97.338	102.921
Activos no corrientes:			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	9	-	-
Activos financieros a costo amortizado	10 (c)	15.276.063	13.853.953
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13 (a)	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	17 (a)	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	3.332.155	-
Propiedades de inversión	12	-	-
Otros activos	19	-	-
Total activos no corrientes		18.608.218	13.853.953
Total de activos		18.705.556	13.956.874

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Pasivos	Nota N°	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Pasivos corrientes:			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	14	-	-
Préstamos	15	-	-
Otros pasivos financieros	16	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13 (b)	1.584	1.879
Remuneraciones sociedad administradora	33 (a)	13.715	13.134
Otros documentos y cuentas por pagar	17 (b)	7.096	11.329
Ingresos anticipados	18	-	-
Otros pasivos	19	-	-
Total pasivos corrientes		22.395	26.342
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	15	-	-
Otros pasivos financieros	16	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13 (b)	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	17 (b)	-	-
Ingresos anticipados	18	-	-
Otros pasivos	19 (b)	-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
Patrimonio:			
Aportes		12.148.392	12.053.645
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		1.876.887	639.469
Resultado del período		4.657.882	1.237.418
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		18.683.161	13.930.532
Total de patrimonio y pasivos		18.705.556	13.956.874

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados de Resultados Integrales
por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

	Nota N°	01-01-2024 31-12-2024 M\$	01-01-2023 31-12-2023 M\$
Ingresos / pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	20	812.865	739.743
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambios netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado	10c	612.812	598.641
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación	11	3.332.155	-
Otros		(49)	(89)
Total ingresos / pérdidas netas de la operación		4.757.783	1.338.295
Gastos			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia	23	(4.938)	(4.389)
Comisión de administración	33 (a.i)	(53.924)	(51.643)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(41.039)	(44.845)
Total gastos de operación		(99.901)	(100.877)
Utilidad / (pérdida) de la operación		4.657.882	1.237.418
Costos financieros		-	-
Utilidad / (pérdida) antes de impuesto		4.657.882	1.237.418
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		4.657.882	1.237.418
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		4.657.882	1.237.418

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

31-12-2024

Instrumento	Aportes	Otras reservas						Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio 01-01-2024	12.053.645	-	-	-	-	-	639.469	1.237.418	-	-	13.930.532
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	1.237.418	(1.237.418)	-	-	-
Subtotal	12.053.645	-	-	-	-	-	1.876.887	-	-	-	13.930.532
Aportes	94.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.747
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	4.657.882	-	-	4.657.882
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final 31-12-2024	12.148.392	-	-	-	-	-	1.876.887	4.657.882	-	-	18.683.161

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

31-12-2023

Instrumento	Aportes	Otras reservas							Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total	Resultados acumulados				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio 01-01-2023	11.963.575	-	-	-	-	-	-	639.469	-	12.603.044	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	639.469	(639.469)	-	-	
Subtotal	11.963.575	-	-	-	-	-	639.469	-	-	12.603.044	
Aportes	90.070	-	-	-	-	-	-	-	-	90.070	
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.237.418	-	1.237.418	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final 31-12-2023	12.053.645	-	-	-	-	-	639.469	1.237.418	-	13.930.532	

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Estados de Flujos de Efectivos - Método Directo
por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

	Nota	01-01-2024	01-01-2023
	N°	31-12-2024	31-12-2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibido		3.568	7.738
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(105.039)	(93.177)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(101.471)	(85.439)
Flujo de efectivo originado por actividades de la inversión:			
Compra de activos financieros	8 y 10 (c)	-	-
Venta de activos financieros	10 (c)	-	-
Inversión en asociada		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pago de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		94.747	90.070
Reparto de patrimonio		-	-
Reparto de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		94.747	90.070
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(6.724)	4.631
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		102.921	98.290
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	22	96.197	102.921

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(1) Información general

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

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir sus recursos en acciones e instrumentos de deuda emitidos por las sociedades Vivocorp SpA, Nueva Terra SpA (sociedad que se constituye a partir de la división de Inversiones Terra SpA) y las sociedades que resulten de la transformación, fusión, división, absorción o reorganización de dichas sociedades (en adelante, los “Vehículos de Inversión”), o en créditos en que dichos Vehículos de Inversión sean deudores. Estas inversiones deben materializarse directamente por el Fondo.

Es un objetivo del Fondo que los Vehículos de Inversión, sus filiales y los directores y administradores de todas la anteriores, cumplan con sus estatutos, documentos corporativos y, mientras se mantenga vigente, con lo establecido en el acuerdo de reorganización judicial de Vivocorp SpA aprobado en junta deliberativa de acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 (“ARJ”).

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

El Fondo deberá mantener invertido a lo menos un 90% de su activo total en las acciones indicadas en la sección 3.1 del Reglamento Interno del Fondo; sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares que se señalan en el Reglamento Interno del Fondo.

Con fecha 9 de agosto de 2022, la Administradora depositó el Reglamento Interno inicial del Fondo en el registro público de depósitos de reglamentos internos de la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 22 de agosto de 2022, la Administradora depositó un texto refundido del Reglamento Interno en el registro público de depósitos de reglamentos internos de la Comisión para el Mercado Financiero, el cual entró en vigencia el 23 de agosto de 2022.

Con fecha 28 de marzo de 2023, la Administradora depositó un texto refundido del Reglamento Interno en el registro público de depósitos de reglamentos internos de la Comisión para el Mercado Financiero, el cual entró en vigencia el 29 de marzo de 2023.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

El plazo de duración del Fondo será de 10 años, contados desde la fecha del primer depósito del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión, plazo que podrá ser prorrogado por 1 período de 10 años, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto del Fondo. Esta Asamblea deberá celebrarse con anticipación a la fecha de vencimiento de su plazo de duración original. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes en la forma y a través de los medios establecidos para tales efectos en el Artículo Vigésimo Sexto del Reglamento Interno del Fondo. El Fondo comenzó sus operaciones con fecha 22 de agosto de 2022 como Fondo Público.

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el Nemotécnico CFIARCVP-E (Serie P) y CFIARCVS-E (Serie S) con fecha 17 de agosto de 2022.

Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 22 de agosto de 2022, la Administradora depositó el Reglamento Interno vigente del Fondo con una serie de modificaciones detalladas en documento publicado en la página web de la CMF y de la Administradora.

Con fecha 28 de marzo de 2023, la Administradora depositó el Reglamento Interno vigente del Fondo con una serie de modificaciones detalladas en documento publicado en la página web de la CMF y de la Administradora.

(2) Bases de preparación

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

(a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las Normas e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”). Lo anterior sin perjuicio que la CMF puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones y excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión de Directorio de fecha 30 de abril de 2025.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(b) Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(c) Moneda funcional y presentación

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

(d) Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

MONEDA	31-12-2024	31-12-2023
	\$	\$
Unidad de Fomento	38.416,69	36.789,36

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(e) Cambios contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2024 descritas en la Nota 4 “Nuevos pronunciamientos contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración del Fondo en los presentes estados financieros. La adopción de estas nuevas Normas no tuvo impactos en los estados financieros del Fondo.

(3) Principales criterios contables aplicados

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

(a) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

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

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

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

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados.

No obstante lo anterior, el Fondo puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo ha clasificado sus inversiones valorizadas por el método de participación y al costo amortizado.

(iii) Costo amortizado y método del interés efectivo

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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.

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

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

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

El Fondo mide el equivalente de efectivo (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con efecto en resultado.

(vii) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

(viii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Fondo no mantiene pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(ix) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambios 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.

(x) Baja

a) Activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual el Fondo 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.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b) Pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

(xi) Clasificación como deuda o patrimonio

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

(xii) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión. La recompra de instrumentos de capital propio del Fondo se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Fondo.

(xiii) 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.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

(xiv) Compensación

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(b) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

(c) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

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

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

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

(d) Ingresos financieros o 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 equivalente al efectivo, 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.

Remuneración de la sociedad administradora

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

Remuneración Base. La Administradora percibirá por la administración del Fondo, y con cargo a éste, una remuneración base (en adelante, la “Remuneración Base”) mensual que será de 119 Unidades de Fomento con IVA incluido.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la Remuneración Base se provisionará mensualmente.

En caso de que, al cierre de algún trimestre, el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar íntegramente la Remuneración Base correspondiente, su monto total deberá contabilizarse como una cuenta por pagar, la cual se enterará una vez que el Fondo cuente con recursos disponibles para pagarla completamente. En caso que se acuerde sustituir a la Administradora, en su calidad de sociedad administradora del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de Remuneración Base, los siguientes montos, según corresponda: a) Por una causa imputable a la Administradora: el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Base, proporcionalmente hasta el último día en que la Administradora efectivamente deje de actuar como administradora del Fondo por haber sido reemplazada por otra administradora general de fondos; o b) Por una causa no imputable a la Administradora: el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Base, proporcionalmente hasta el último día del trimestre en que la Administradora efectivamente deje de actuar como administradora del Fondo por haber sido reemplazada por otra administradora general de fondos. No obstante, en el caso que el reemplazo de la Administradora se realice en el primer año desde que se deposite el reglamento interno del Fondo, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión, dará derecho a la Administradora a percibir la 9 totalidad de la Remuneración Base anual. Se entenderá que existe causa imputable cuando la Administradora haya incurrido: (i) en un incumplimiento grave no subsanado de los deberes y obligaciones de la Administradora en su calidad de administradora del Fondo; (ii) dicho incumplimiento le sea imputable a la Administradora ya sea a título de dolo o culpa; y (iii) el incumplimiento haya producido al Fondo o a sus Aportantes un detrimento o menoscabo económico efectivo. Si la solicitud de la sustitución de la Administradora fuere propuesta por el Comité de Vigilancia y fundada en causas imputables a la Administradora, ésta última deberá suspender el cobro de remuneraciones hasta que la Asamblea de Aportantes se pronuncie sobre la sustitución y luego de dicho pronunciamiento se procederá en la forma indicada en el párrafo anterior. De no ser sustituida, se deberán pagar todas las remuneraciones devengadas y pendientes de pago. En forma adicional a la Remuneración Base, la Administradora recibirá directamente remuneraciones de los Vehículos de Inversión o sus filiales, según corresponda, por los honorarios derivados de contratos de administración, asesoría de inversiones o de análisis estratégico que sean suscritos entre la Administradora y los Vehículos de Inversión o sus filiales.

Aumento de la Remuneración. No obstante, lo anterior, en el evento de producirse el evento descrito en el presente párrafo, la Remuneración Base se incrementará en un 10% cada trimestre respecto de la remuneración cobrada en el trimestre anterior. El evento que gatilla el aumento antes referido consiste en que haya transcurrido seis meses desde que la Administradora haya enviado a los Aportantes una comunicación informando su interés de ser sustituida como Administradora (la “Comunicación”) y los Aportantes no hayan aprobado en asamblea la sustitución de la Administradora o que dicha asamblea no se haya podido llevar a cabo por falta de quorum. La actualización de la Remuneración Base a que se refiere el presente numeral será informada a los Aportantes del Fondo, dentro de los 5 días siguientes a su actualización. En todo caso, la Administradora no podrá enviar la Comunicación antes de que hubieran transcurrido, por lo menos, doce meses desde el depósito del presente reglamento interno en la Comisión.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Por lo tanto, a efectos ilustrativos, si la Administradora tuviere derecho a percibir trimestralmente una Remuneración Base de UF 119 (IVA incluido) por mes, ocurridos los eventos antes descritos, la Administradora tendrá derecho a percibir 130,9 (IVA incluido) por mes en el siguiente devengo en el trimestre siguiente y de UF 143,99 (IVA incluido) por mes en el trimestre siguiente, y así sucesivamente.

Actualización de las Remuneraciones. Para efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del primer depósito del presente Reglamento Interno, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión, corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere el presente Artículo Undécimo se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se adjunta en el Anexo A del presente Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva. La actualización de las remuneraciones conforme a lo anterior será informada directamente a los Aportantes del Fondo en la forma y por los medios establecidos en el Artículo Vigésimo Sexto del presente Reglamento Interno, dentro de los 5 días corridos siguientes a su actualización.

(e) Repartos de beneficios

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos un 100% de los Beneficios Netos Percibidos, según este término se define más adelante, por el Fondo durante el ejercicio, en la medida que no existan obligaciones o compromisos pendientes o futuros por parte del Fondo y se determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del mismo, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, debiendo siempre de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará como “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Para efectos de dar cumplimiento al Retorno Preferente Serie P, el Fondo podrá efectuar distribuciones periódicas a los Aportantes titulares de cuotas respectivas, por el monto que sea necesario o hasta completar dicha preferencia.

(f) Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712, Título IV. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

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

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

(h) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(i) Aportes (capital pagado)

Los aportes al Fondo deberán ser pagados en pesos chilenos.

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

- a) Hasta el 31 de diciembre de 2022, la Administradora podrá utilizar un valor cuota de 1 Unidad de Fomento para cada aporte de capital.
- b) Con posterioridad, salvo que la Asamblea de Aportantes determine algo distinto, se utilizará como valor Cuota el mayor valor entre: (i) el último valor cuota disponible del Fondo, e informado a la Comisión, a la fecha de recepción del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley; y (ii) 1 Unidad de Fomento.

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(j) Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

(k) Garantías

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha constituido garantías.

(l) Estado de flujos de efectivo

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(m) 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, se ha identificado al Comité de Inversiones y al Directorio de la Administradora como quienes toman 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.

(n) Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en Fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor se registra en el resultado del Fondo.

Los gastos se componen por comisión de administración y gastos administrativos (contabilidad, auditoría, legales, etc.).

(4) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Cambios en políticas contables y revelaciones

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

La Administración no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impacto se detallan a continuación:

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma retrospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros.

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros.

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2025

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Administración no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7	Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
IFRS 9 e IFRS 7	Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
IFRS 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la IFRS 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Mejoras anuales a las IFRS

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las IFRS que afectan IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas IFRS que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza

En diciembre de 2024, el Consejo emitió las enmiendas a IFRS 9 Instrumentos Financieros y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, que:

1. Aclaran la aplicación de los requisitos del concepto de “uso propio”.
2. Permiten la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura.
3. Agregan nuevos requisitos de revelaciones para permitir a los inversores entender el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Las enmiendas entrarán en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2026 o después. Se permite la adopción anticipada, pero la misma debe ser revelada. Las aclaraciones sobre los requisitos de “uso propio” deben aplicarse retrospectivamente, pero las directrices que permiten la contabilidad de cobertura deben aplicarse prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas en o después de la fecha de aplicación inicial.

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, el Consejo emitió la IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros (“IFRS 18”) que reemplaza la IAS 1 Presentación de Estados Financieros. IFRS 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera incluyendo orientación para determinar descripciones o nombres significativos para las partidas que se agregan en los estados financieros.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, IFRS 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por IFRS 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una “actividad de negocio principal” de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Medidas de desempeño definidas por la administración

IFRS 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. IFRS 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por IFRS 18 u otra norma contable IFRS.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica IAS 33 Ganancias por Acción para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por IFRS 18 o una MPM según lo definido por IFRS 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en IAS 1 se han trasladado a IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, que ha pasado a denominarse IAS 8 Bases para la Preparación de Estados Financieros. IAS 34 Información Financiera Intermedia ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

IFRS 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, el Consejo emitió IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas:

Información a Revelar (“IFRS 19”), que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

normas de contabilidad IFRS. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar IFRS 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables IFRS.

Una entidad que aplica IFRS 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables IFRS. IFRS 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad IFRS, incluida IFRS 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar IFRS 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en IFRS 10 Estados Financieros Consolidados;
- No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables IFRS.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables IFRS

Los requisitos de revelación de IFRS 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad IFRS y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad IFRS.

Las revelaciones de IFRS 19 excluyen IFRS 8 Segmentos Operativos, IFRS 17 Contratos de Seguro y IAS 33 Ganancias por Acción. Por lo tanto, si una entidad que aplica IFRS 19 debe aplicar IFRS 17 o elige aplicar IFRS 8 y/o IAS 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de IFRS 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad IFRS que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en IFRS 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad IFRS después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar IFRS 19.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

IFRS 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según IFRS 19, a menos que IFRS 19 u otra norma contable IFRS permita o requiera lo contrario.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el Consejo está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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

Política de inversión

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, el cual fue depositado en el registro público de depósitos de reglamento interno de la Comisión para el Mercado Financiero. La información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte 615, oficina 1801, Las Condes y en el sitio web www.assetagf.com.

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

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

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

El Fondo invertirá preferentemente en el mercado nacional.

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

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

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en hasta un 100% de su activo en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley N° 20.712.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, pero en ningún lo anterior podrá entenderse como una limitación para invertir los recursos del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por los Vehículos de Inversión, si dichos vehículos fueren considerados personas relacionadas a la Administradora, toda vez que es el objeto principal del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones (distinto de los Vehículos de Inversión), por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

persona relacionada a la misma, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia del Fondo y a la Comisión, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, de acuerdo al artículo 58° de la Ley N°20.712. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 18 meses, contado desde que ésta se produjo.

El Fondo podrá realizar las operaciones a que se refiere el artículo 23° de la Ley N°20.712 en relación con la letra h) del artículo 22° de la misma Ley, esto es, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a personas relacionadas a la Administradora o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionadas a aquélla, en la medida que cumplan las condiciones establecidas en la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión, o aquélla que la modifique y/o reemplace en el futuro.

La Administradora velará porque las inversiones que se efectúen con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al presente Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

La Administradora, podrá celebrar contratos de administración, asesoría de inversiones o de análisis estratégico con los Vehículos de Inversión o sus filiales. En cumplimiento de dichos contratos la Administradora podrá designar a directores, ejecutivos principales o empleados de la Administradora o sus personas relacionadas como directores o ejecutivos en los Vehículos Inversiones y sus filiales.

Política de liquidez

El Fondo tendrá como política mantener, a lo menos, un monto equivalente 1.000 Unidades de Fomento en reservas permanentes de liquidez.

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

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

Política de endeudamiento

El Fondo podrá endeudarse por hasta 5.000 Unidades de Fomento por año mediante la contratación de créditos u otros instrumentos de deuda con los Vehículos de Inversión o sus filiales con el objetivo de complementar su liquidez y pagar sus gastos operacionales.

Política de votación

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

Para efectos de representar al Fondo en las juntas de accionistas de Vivocorp SpA, sus sucesoras o continuadoras, en que se traten las materias indicadas en los artículos Décimo Quinto (Quorum Regla General) y Décimo Sexto (Quorum Regla Especial), o aquél que los sustituya o reemplace, de los estatutos de Vivocorp SpA, éstas deberán ser sometidas en forma previa a la decisión de todos los Aportantes del Fondo en una Asamblea Extraordinaria (sin perjuicio que tendrán derecho a voto para estas materias solamente las cuotas Serie S), la que se celebrará especialmente para estos efectos. En dicha instancia, cada Aportante titular de cuotas Serie S, actuando de forma individual, instruirá a la Administradora la forma de ejecutar estas materias y de votarlas en la junta de accionistas de Vivocorp SpA, sus filiales y, en ambos

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

casos, sus sucesoras o continuadoras, que corresponda, siendo obligación de la Administradora dividir su voto en las referidas juntas de accionistas en función de la participación indirecta que cada Aportante represente en las acciones con derecho a voto de cada sociedad que sean de propiedad del Fondo. De forma previa a dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes, deberá celebrarse una sesión de la Comisión de Acreedores que procediere en los términos del acuerdo de reorganización judicial de Vivocorp SpA aprobado mediante resolución judicial de fecha 5 de enero de 2022. En el evento que algún Aportante del Fondo, siendo citado de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Interno, no concurra a la respectiva Asamblea de Aportantes en la cual deban adoptarse los acuerdos previamente citados, la Administradora estará facultada para considerar que dicho Aportante no concurrente votó según así lo haya acordado la mayoría de la respectiva Asamblea de Aportantes.

Respecto de los Aportantes de la Serie S que no otorguen instrucciones específicas de voto a la Administradora, esta última deberá votar en las juntas de accionistas de los Vehículos de Inversión por cuenta de dichos Aportantes que no otorgaron instrucciones, en el sentido instruido por la mayoría de los Aportantes que sí otorgaron instrucciones expresas.

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

(6) Administración de Riesgos

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

Ciclo de inversión	Ciclo de aporte y rescates	Ciclo de contabilidad y tesorería
Riesgo operacional	Riesgo operacional	Riesgo operacional
Riesgo jurídico	Riesgo jurídico	Riesgo jurídico
Riesgo tecnológico	Riesgo tecnológico	Riesgo tecnológico
Riesgo de liquidez	Riesgo de liquidez	
Riesgo de mercado	Riesgo crediticio	
Riesgo crediticio		

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

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

- Manual de gestión de riesgo y control interno
 - Política de carteras de inversión
 - Política de valor cuota de los fondos
 - Política de rescates de cuotas del fondo
 - Política de conflicto de interés
 - Política de confidencialidad de la información
 - Política de cumplimiento de legislación y normativa
 - Política de información de emisores
 - Política del riesgo financiero
 - Política de información del inversionista
- Manual de procedimiento de aportes y rescates
- Manual de procedimiento de contabilidad
- Manual de procedimiento de tesorería
- Manual de procedimiento de inversiones
- Manual de procedimientos de cumplimiento normativo
- Código de ética y conducta organizacional
- Manual de gestión de continuidad del negocio
- Manual de manejo de información de interés para el mercado
- Manual de políticas y procedimientos de información al inversionista
- Manual de procedimientos FATCA y CRS
- Manual de tratamientos y resolución de conflictos de interés
- Política de prevención de delitos
- Manual de políticas y procedimientos de recursos humanos
- Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención de LA – FT – FPADM
- Procedimiento de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

- Manual de políticas y procedimientos de publicidad y propaganda
- Reglamento interno de orden, higiene y seguridad
- Manual para la Selección, Evaluación y Contratación de Proveedores y Contrapartes
- Política de asistencia y votación en juntas de accionistas, asambleas de aportantes y juntas de tenedores de bonos
- Política de inversión responsable – Asset AGF
- Código de autorregulación
- Política y procedimiento de donaciones, auspicios y patrocinios
- Política y procedimientos de atención a clientes, y gestión de consultas, reclamos y/o sugerencias
- Política de Valorización de Inversión
- Manual de Política, Procedimientos y Controles en Materia de Suitability

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

a) Riesgo operacional

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

i) Riesgo operacional externo (front-office)

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

ii) Riesgo operacional interno (back-office)

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

iii) Riesgo de custodia

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

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b) Riesgo jurídico

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

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

c) Riesgo tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas 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 Administradora cuenta con un Manual de Gestión de Continuidad del Negocio que tiene como objetivo principal asegurar la continuidad de las operaciones críticas de la Administradora y sus fondos. Para esto, se establecen políticas de continuidad, escenarios de continuidad operativas y escenarios de continuidad del negocio. Adicionalmente, se establecen una serie de medidas preventivas sobre sistemas tecnológicos de la Administradora y sus colaboradores, que se enfocan en la mitigación de riesgos sobre la integridad y disponibilidad de la información. Estos procedimientos son monitoreados por el Encargado de Continuidad y Encargado de Tecnología de la Administradora.

d) Riesgo de liquidez

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

i) Riesgo de liquidez de financiamiento

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

ii) Riesgo de liquidez de mercado

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

El Fondo tiene como política mantener a lo menos un monto equivalente a 1.000 Unidades de Fomento en reservas permanentes de liquidez, lo que es monitoreado periódicamente por la administración del Fondo. En particular, al 31 de diciembre de 2024, los activos en instrumentos de alta liquidez, incluida las cantidades mantenidas en la caja y bancos ascienden a un total de M\$ 96.197, equivalente a UF 2.504.

Por otro lado, la administración monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo y la estructura de capital del Fondo, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo. La situación de obligaciones que el Fondo mantiene se presenta en el siguiente cuadro:

31-12-2024

	7 días a 1 mes M\$	1 - 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Pasivos corrientes:					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	1.584	-	-	-	1.584
Remuneración sociedad administradora	13.715	-	-	-	13.715
Otros documentos y cuentas por pagar	-	7.096	-	-	7.096
Totales	15.299	7.906	-	-	22.395
Pasivos no corrientes:					
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-

Dado los activos corrientes del Fondo al 31 de diciembre de 2024 M\$ 97.338, la razón entre activos de alta liquidez M\$ 97.338 y pasivos al corto plazo M\$ 22.395 es igual a 4,3 veces, por lo que la Administradora considera que el riesgo de liquidez del Fondo es bajo considerando que el Fondo tiene los recursos necesarios para cumplir con todos compromisos futuros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

31-12-2023

	7 días a 1 mes M\$	1 - 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Pasivos corrientes:					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	1.879	-	-	-	1.879
Remuneración sociedad administradora	13.134	-	-	-	13.134
Otros documentos y cuentas por pagar	-	11.329	-	-	11.329
Totales	15.013	11.329	-	-	26.342
Pasivos no corrientes:					
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-

Dado los activos corrientes del Fondo al 31 de diciembre de 2023 M\$ 102.921, la razón entre activos de alta liquidez M\$ 102.921 y pasivos al corto plazo M\$ 26.342 es igual a 3,91 veces, por lo que la Administradora considera que el riesgo de liquidez del Fondo es bajo considerando que el Fondo tiene los recursos necesarios para cumplir con todos compromisos futuros.

e) Riesgo de mercado

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

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

i) Riesgo de tipo de interés

La exposición del Fondo a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee. En caso de requerir financiamiento, el Gerente del Fondo analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeto el Fondo.

Actualmente este riesgo se encuentra mitigado, ya que el Fondo no tiene inversiones en instrumentos financieros que puedan exponerlo a fluctuaciones por variaciones en tasas de interés ni cuenta con pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

ii) Riesgo cambiario

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

iii) Gestión de riesgo de capital

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

La serie P tendrá el derecho a recibir preferentemente y como máximo, un retorno preferente, en la medida que el Fondo tenga utilidades disponibles, recursos disponibles en la caja, y cuando las inversiones y retornos del Fondo así lo permitan. El retorno preferente de la serie P estará compuesto por una cantidad equivalente que resulte de aplicar la tasa de retorno preferente sobre la cantidad equivalente a la suma del capital pagado por la serie P en Unidades de Fomento. Se entenderá por tasa de retorno preferente serie P una tasa real correspondiente a 14% de interés anual, con base de 360 días. El retorno preferente serie P se devengará trimestralmente. Para estos efectos, se incrementará el valor cuota de la serie P en el monto equivalente que al retorno preferente serie P devengado, mediante una participación preferente en las utilidades obtenidas por el Fondo en el periodo o, en su defecto, mediante disminuciones del valor cuota serie S a prorrata de su participación en el Fondo.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio total del Fondo es de M\$18.683.161, equivalente a UF 486.329. La Administradora mantiene la siguiente póliza de garantía:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	10.000	01/04/2024	31/03/2025

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

iv) Riesgo de precios: Estimación del valor razonable

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

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

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

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

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

El valor de las inversiones del Fondo cuyo subyacente tiene como actividad principal, directa o indirectamente, la inversión, gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la renta comercial, está directamente relacionado con los cambios en el mercado inmobiliario de renta comercial chileno por lo que su valor se expone a los efectos positivos o negativos que se generen en este mercado.

Con el objetivo de mostrar el nivel de diversificación y riesgo que posee el Fondo, exhibimos la composición de la cartera de inversión por emisor, tipo de instrumento y moneda.

Al cierre de los estados financieros, la cartera de inversiones del Fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

Emisores	% Cartera
Caja y Bancos	0,51%
Vivo SpA	99,48%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Pagaré Sociedad por Acciones	81,67%
Efectivo Disponible	0,51%
Acciones Sociedad por Acciones	17,81%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLP	0,51%
UF	99,48%

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Por último, con el objetivo de controlar los efectos adversos que pudieran representar cambios en los precios, sensibilizamos cada una de las variables en cuestión, según sea el caso, y observamos el impacto de estos en la rentabilidad del Fondo. Las inversiones se mantienen principalmente en un pagaré suscrito por Vivo SpA que no se encuentra expuesto a posibles riesgos de precios.

f) Riesgo crediticio

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

i) Riesgo crediticio del emisor

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

ii) Riesgo crediticio de la contraparte

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la inversión del Fondo corresponde principalmente a la realizada en la sociedad Vivo SpA. De esta forma, el riesgo de crédito del Fondo estaría asociado de manera directa e indirecta al riesgo de crédito de esta Sociedad. El Fondo invierte indirectamente en activos reales (tangibles) a través de su participación directa e indirecta en sociedades propietarias de dichos activos, por lo que el riesgo crediticio del emisor se mitiga con el valor de los activos reales subyacentes e invierte directamente por medio de un pagaré suscrito por Vivo SpA.

Asimismo, este riesgo se gestiona asegurando la tenencia de información actualizada y completa sobre la situación financiera de Vivo SpA, así como su grado de liquidez, volatilidad de los precios y toda otra información necesaria para evaluar la calidad crediticia del emisor.

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

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

	Hasta 30 días M\$	Más de 30 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
31-12-2024:				
Activo corriente				
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activo no corriente				
Activos financieros a costo amortizado	-	-	15.276.063	15.276.063
Inversiones valorizadas por el método de participación	-	-	3.332.155	3.332.155
Total	-	-	18.608.218	18.608.218

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Hasta 30 días M\$	Más de 30 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
31-12-2023:				
Activo corriente				
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activo no corriente				
Activos financieros a costo amortizado	-	-	13.853.953	13.853.953
Inversiones valorizadas por el método de participación	-	-	-	-
Total	-	-	13.853.953	13.853.953

(7) Juicios y estimaciones contables críticas

7.1 Estimaciones contables críticas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene estimaciones contables críticas, debido a que no mantiene instrumentos financieros que sean cotizados en mercados activos.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene inversiones por \$3.332.155 en la sociedad Vivo SpA., la cual es valorizada utilizando el método de la participación. El Fondo es dueño del 50,5% de las acciones de Vivo SpA.

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(10) Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2024				31-12-2023			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% de total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% de total de activos
<u>Títulos de Deuda</u>								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	15.276.063	-	15.276.063	81,67%	13.853.953	-	13.853.953	99,26%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	15.276.063	-	15.276.063	81,67%	13.853.953	-	13.853.953	99,26%
<u>Otras inversiones</u>								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.276.063	-	15.276.063	81,67%	13.853.953	-	13.853.953	99,26%

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(b) Efectos en resultados

Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	1.422.110	1.330.646
Total ganancia (pérdidas)	1.422.110	1.330.646

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

Movimientos de los activos financieros a costo amortizado	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Saldo inicio:	13.853.953	12.523.307
Reajustes	612.812	598.641
Intereses	809.298	732.005
Compras	-	-
Ventas	-	-
Otros movimientos	-	-
Totales	15.276.063	13.853.953
Porción no corriente	15.276.063	13.853.953
Porción corriente	-	-

(11) Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

Movimientos de las inversiones valorizadas por el método de la participación	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	54.829.352	30.313.576
Valor patrimonial (*)	3.332.155	-
Participación en resultado (cargo) abono	3.332.155	-

(*) Al 31 de diciembre de 2023, las pérdidas provenientes de Vivo SpA exceden el costo de adquisición que realizó el Fondo, y al no existir obligaciones implícitas o explícitas en realizar pagos a nombre de esta sociedad, el Fondo reconoce su inversión en Vivo SpA a \$1 hasta reconocer ganancias que igualen o superen las pérdidas no reconocidas. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los resultados son los siguiente:

Inversión en Vivo SpA	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Saldo inicio:	(9.048.312)	(6.278.464)
Inversiones	-	-
Resultados del periodo	12.380.467	(2.769.848)
Ganancias / (Pérdidas) no registradas	3.332.155	(9.048.312)
Porción no corriente	3.332.155	(9.048.312)
Porción corriente	-	-

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

a) Composición del rubro

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	Chile	CLP	50,5%	50,5%	46.665.206	583.660.857	630.326.063	24.745.527	512.072.994	536.818.521	93.507.542	102.581.047	(71.370.808)	31.210.239	No transa en bolsa
Total						46.665.206	583.660.857	630.326.063	24.745.527	512.072.994	536.818.521	93.507.542	102.581.047	(71.370.808)	31.210.239	

Nota: Los saldos corresponden a la inversión en la sociedad detallada al 31 de diciembre de 2024.

b) El movimiento durante el período:

Al 31 de diciembre de 2024.

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos recibidos	Otros movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	-	3.332.155	-	-	-	-	-	-	3.332.155
Total		-	3.332.155	-	-	-	-	-	-	3.332.155

Nota: El Fondo es dueño del 100% de las acciones serie B que representan el 50,5% del total del capital suscrito y pagado de Vivo SpA. La participación en resultados corresponde a la diferencia del resultado del ejercicio entre la fecha de suscripción del aumento de capital y la fecha de los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

c) Composición del rubro

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.058.352-9	Vivo SpA	Chile	CLP	50,5%	50,5%	45.283.046	510.388.978	555.672.024	57.510.986	437.571.653	495.082.639	60.589.385	54.898.941	(58.161.777)	(3.262.836)	No transa en bolsa
Total						45.283.046	510.388.978	555.672.024	57.510.986	437.571.653	495.082.639	60.589.385	54.898.941	(58.161.777)	(3.262.836)	-

Nota: Los saldos corresponden a la inversión en la sociedad detallada al 31 de diciembre de 2023.

d) El movimiento durante el período:

Al 31 de diciembre de 2023.

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos recibidos	Otros movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota: El Fondo es dueño del 100% de las acciones serie B que representan el 50,5% del total del capital suscrito y pagado de Vivo SpA. La participación en resultados corresponde a la diferencia del resultado del ejercicio entre la fecha de suscripción del aumento de capital y la fecha de los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2023.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

e) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión que informar.

(12) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Proveedores	1.584	1.879
Total	1.584	1.879
Porción no corriente	-	-
Porción corriente	1.584	1.879

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(15) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones.

(16) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros que informar.

(17) Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Provisión Auditoría	4.802	8.462
Provisión Comité de vigilancia	1.153	2.207
Provisión de Abogados	-	660
Provisión Comité Vigilancia	1.141	-
Total	7.096	11.329

(18) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

(19) Otros activos y otros pasivos

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo adquirió acciones de la Serie Política de la sociedad Nueva Terra SpA al valor de \$1. El Fondo no tiene derechos económicos sobre Nueva Terra SpA, por lo cual no se reconocen resultados sobre estas acciones y se reconoce a su costo de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de otros activos es el siguiente:

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Gastos pagados por anticipado	1.141	-
Total	1.141	-

b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene otros pasivos que informar.

(20) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos por concepto de intereses y reajustes son los siguientes:

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Intereses y reajustes fondos mutuos	3.567	7.738
Intereses activos financieros a costo amortizado	809.298	732.005
Total	812.865	739.743

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(21) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

(22) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

Banco	Moneda	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Banco de Chile	Pesos	1.119	1.210
Fondos mutuos (a)	Pesos	95.078	101.711
Total		96.197	102.921
Porción no corriente		-	-
Porción corriente		96.197	102.921

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

Tipo	Institución	Moneda	Cuotas \$	N°	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Capital Empresarial	Banchile	Pesos	1.442,9568	70.487,6832	-	101.711
Capital Empresarial	Banchile	Pesos	1.516,4437	62.698,0598	95.078	-
Total					95.078	101.711

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

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

(23) Remuneraciones comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Comité de Vigilancia ha recibido remuneraciones según el siguiente detalle:

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Comité de vigilancia	4.938	4.389
Saldo al cierre	4.938	4.389

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(24) Cuotas emitidas

Con fecha 31 de diciembre de 2024, las cuotas vigentes del Fondo ascienden a 349.900 cuotas para la serie P con un valor de \$ 52.593,6749 y de 10.100 cuotas para la serie S con un valor cuota de \$ 27.785,5073.

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle es el siguiente:

Serie de cuotas	Cuotas emitidas inicialmente	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Serie P	349.900	349.900	349.900	349.900	-
Serie S	10.100	10.100	10.100	10.100	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie P

	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Saldo de inicio	-	349.900	349.900	-
Aumentos de capital	-	-	-	-
Pagos del periodo	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	349.900	349.900	-

Serie S

	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Saldo de inicio	2.500	7.600	7.600	-
Aumentos de capital	(2.500)	2.500	2.500	-
Pagos del periodo	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	10.100	10.100	-

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle es el siguiente:

Serie de cuotas	Cuotas emitidas inicialmente	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Serie P	349.900	349.900	349.900	349.900	-
Serie S	10.100	10.100	7.600	7.600	-

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie P

	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Saldo de inicio	-	349.900	349.900	-
Aumentos de capital	-	-	-	-
Pagos del periodo	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	349.900	349.900	-

Serie S

	N° cuotas comprometidas	N° cuotas suscritas	N° cuotas pagadas	N° cuotas disminuidas
Saldo de inicio	5.000	5.100	5.100	-
Aumentos de capital	(2.500)	2.500	2.500	-
Pagos del periodo	-	-	-	-
Saldo al cierre	2.500	7.600	7.600	-

SERIE P

Valor Cuota Inicial: UF 1.

Moneda en que se recibirán los aportes: Pesos.

Moneda en que se pagarán las disminuciones de capital: Pesos.

Otras características relevantes: Tiene el derecho a recibir preferentemente y como máximo, un retorno preferente (el “Retorno Preferente Serie P”), en la medida que el Fondo tenga utilidades disponibles, recursos disponibles en la caja, y cuando las inversiones y retornos del Fondo así lo permitan. El Retorno Preferente Serie P estará compuesto por: (i) el reajuste del capital pagado por la Serie P según la variación de la Unidad de Fomento entre el 22 de agosto de 2022 (la “Fecha de Suscripción”) y la fecha del cálculo respectivo; MÁS (ii) la cantidad equivalente que resulte de aplicar la tasa de retorno preferente (la “Tasa de Retorno Preferente Serie P”) sobre 349.900 Unidades de Fomento, entre la Fecha de Suscripción y la fecha del cálculo respectivo; MENOS (iii) los pagos que se realicen a la Serie P por concepto de Retorno Preferente Serie P.

Se entenderá por Tasa de Retorno Preferente Serie P una tasa real correspondiente a 14% de interés anual, base 360 días, desde la Fecha de Suscripción.

El Retorno Preferente Serie P se reflejará en el valor Cuota de la Serie P trimestralmente. Para estos efectos, se incrementará el valor Cuota de la Serie P en el monto equivalente al Retorno Preferente Serie P calculado hasta la fecha de determinación del valor Cuota, mediante una participación preferente en las utilidades obtenidas por el Fondo en el período (hasta el monto total de las utilidades) o, en su defecto, mediante disminuciones del valor Cuota de la Serie S a prorrata de su participación en el Fondo (en la medida que el valor Cuota de la Serie S sea superior a cero). El derecho de los aportantes de la Serie P a recibir preferentemente el Retorno Preferente Serie P, no se afectará si, circunstancialmente y de forma transitoria, dicho retorno no se puede reflejar enteramente en el valor Cuota Serie P a una fecha de cálculo determinada.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

La parte del monto del Retorno Preferente Serie P que no quede, circunstancialmente y de forma transitoria, reflejado en el valor Cuota Serie P, no se considerará como un pasivo del Fondo. Asimismo, el Retorno Preferente Serie P se pagará con preferencia a cualquier distribución que pueda corresponder a la Serie S.

SERIE S

Valor Cuota Inicial: UF 1

Moneda en que se recibirán los aportes: Pesos, asimismo los aportes se podrán realizar en especies.

Moneda en que se pagarán las disminuciones de capital: Pesos.

Otras características relevantes: El derecho a recibir toda utilidad que obtenga el Fondo, o caja que el Fondo tenga disponible susceptible de ser distribuida en los términos indicados en este Reglamento Interno y que exceda el Retorno Preferente Serie P.

(25) Reparto de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay reparto de patrimonio que informar.

(26) Reparto de beneficios a los aportantes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene reparto de beneficios a los Aportantes que informar.

(27) Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) en los períodos que se indican es la siguiente:

Serie P

Tipo de rentabilidad	Período actual	Rentabilidad acumulada	
		Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	32,1021%	32,1021%	46,0165%
Real	26,5063%	26,5063%	33,4520%

Serie S

Tipo de rentabilidad	Período actual	Rentabilidad acumulada	
		Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	N/A	N/A	N/A
Real	N/A	N/A	N/A

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

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

Dónde:

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

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(28) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

(30) Excesos de inversión

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

(31) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

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

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

(33) Partes relacionadas

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

(a) Remuneraciones sociedad administradora

Con cargo a los recursos del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir una remuneración base, en los casos, y según los porcentajes y bases de cálculo que se señalan a continuación.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo, y con cargo a éste, una remuneración base (en adelante, la “remuneración base”) mensual que será de 119 Unidades de Fomento con IVA incluido.

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

Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la remuneración base se provisionará mensualmente.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

En caso de que, al cierre de algún trimestre, el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar íntegramente la Remuneración Base correspondiente, su monto total deberá contabilizarse como una cuenta por pagar, la cual se enterará una vez que el Fondo cuente con recursos disponibles para pagarla completamente. En caso que se acuerde sustituir la Administradora, en su calidad de sociedad administradora del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de Remuneración Base, los siguientes montos, según corresponda: a) Por una causa imputable a la Administradora: el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Base proporcionalmente hasta el último día en que la Administradora efectivamente deje de actuar como administradora del Fondo por haber sido reemplazada por otra administradora general de fondos; o b) Por una causa no imputable a la Administradora: el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Base proporcionalmente hasta el último día del trimestre en que la Administradora efectivamente deje de actuar como administradora del Fondo por haber sido reemplazada por otra administradora general de fondos. No obstante, en el caso que el reemplazo de la Administradora se realice en el primer año desde que se deposite el reglamento interno del Fondo, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión, dará derecho a la Administradora a percibir la totalidad de la Remuneración Base anual. Se entenderá que existe causa imputable cuando la Administradora haya incurrido: (i) en un incumplimiento grave no subsanado de los deberes y obligaciones de la Administradora en su calidad de administradora del Fondo; (ii) dicho incumplimiento le sea imputable a la Administradora ya sea a título de dolo o culpa; y (iii) el incumplimiento haya producido al Fondo o a sus Aportantes un detrimento o menoscabo económico efectivo. Si la solicitud de la sustitución de la Administradora fuere propuesta por el Comité de Vigilancia y fundada en causas imputables a la Administradora, ésta última deberá suspender el cobro de remuneraciones hasta que la Asamblea de Aportantes se pronuncie sobre la sustitución y luego de dicho pronunciamiento se procederá en la forma indicada en el párrafo anterior. De no ser sustituida, se deberán pagar todas las remuneraciones devengadas y pendientes de pago. En forma adicional a la Remuneración Base, la Administradora recibirá directamente remuneraciones de los Vehículos de Inversión o sus filiales, según corresponda, por los honorarios derivados de contratos de administración, asesoría de inversiones o de análisis estratégico que sean suscritos entre la Administradora y los Vehículos de Inversión o sus filiales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

i) Gasto de remuneración por administración

	Al 31-12-2024 M\$	Al 31-12-2023 M\$
Remuneración por administración	53.924	51.643
Total	53.924	51.643

ii) Cuenta por pagar por remuneración por administración

	Al 31-12-2024 M\$	Al 31-12-2023 M\$
Remuneración sociedad administradora	13.715	13.134
Total	13.715	13.134
Porción no corriente	-	-
Porción corriente	13.715	13.134

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración no mantienen cuotas del Fondo.

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

La sociedad administradora, está sujeta a las disposiciones del Artículo N°12 y N°13 de la Ley N°20.712.

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	10.000	01/04/2024	31/03/2025

(35) Otros gastos de operación

Los gastos de operación del Fondo se presentan a continuación:

Tipo de gasto	Monto del periodo		Monto acumulado	Monto acumulado
	01-10-2024		ejercicio actual	ejercicio actual
	31-12-2024		01-01-2024	01-01-2023
	M\$		M\$	M\$
Asesorías contables y tributarias	4.242		16.681	16.215
Honorarios auditoría (*)	2.483		9.591	8.462
Honorarios abogados	689		4.490	10.001
Otros gastos	2.501		10.277	10.167
Total	9.915		41.039	44.845
% sobre el activo del Fondo	0,05%		0,22%	0,32%

(*) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los honorarios por concepto de servicios de auditoría ascienden a M\$9.462 y M\$8.462 respectivamente, los cuales fueron revisados y aprobados en la asamblea de aportante de año 2024 y 2023. No existen otros servicios prestados distintos al de auditoría.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(36) Información estadística

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

Año 2024				
Serie P				
Mes	Valor libro cuota (\$)	Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	39.812,8950	39.812,8950	13.930.532	4
Febrero	39.812,8950	39.812,8950	13.930.532	4
Marzo	40.618,0731	40.618,0731	14.212.264	4
Abril	40.618,0731	40.618,0731	14.212.264	4
Mayo	40.618,0731	40.618,0731	14.212.264	4
Junio	41.626,1145	41.626,1145	14.564.978	4
Julio	41.626,1145	41.626,1145	14.564.977	4
Agosto	41.626,1145	41.626,1145	14.564.977	4
Septiembre	42.778,4398	42.778,4398	14.968.176	4
Octubre	42.778,4398	42.778,4398	14.968.176	4
Noviembre	42.778,4398	42.778,4398	14.968.176	4
Diciembre	52.593,6749	52.593,6749	18.402.527	4

Año 2024				
Serie S				
Mes	Valor libro cuota (\$)	Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	4.709,4984	4.709,4984	35.792	4
Febrero	17.871,5939	17.871,5939	135.824	4
Marzo	0,0000	0,0000	-	4
Abril	15.868,5018	15.868,5018	120.601	4
Mayo	32.364,2416	32.364,2416	245.968	4
Junio	0,0000	0,0000	-	4
Julio	8.210,3216	8.210,3216	62.398	4
Agosto	25.085,8557	25.085,8557	190.653	4
Septiembre	0,0000	0,0000	-	4
Octubre	8.407,0687	8.407,0687	84.911	4
Noviembre	25.136,0543	25.136,0543	253.874	4
Diciembre	27.785,5073	27.785,5073	280.634	4

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Mes	Año 2023			
	Valor libro cuota (\$)	Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	36.018,9874	36.018,9874	12.603.044	4
Febrero	36.018,9874	36.018,9874	12.603.044	4
Marzo	36.925,9999	36.925,9999	12.920.407	4
Abril	36.925,9999	36.925,9999	12.920.407	4
Mayo	36.925,9999	36.925,9999	12.920.407	4
Junio	37.882,4499	37.882,4499	13.255.069	4
Julio	37.882,4499	37.882,4499	13.255.069	4
Agosto	37.882,4499	37.882,4499	13.255.069	4
Septiembre	38.714,4712	38.714,4712	13.546.193	4
Octubre	38.714,4712	38.714,4712	13.546.193	4
Noviembre	38.714,4712	38.714,4712	13.546.193	4
Diciembre	39.812,8950	39.812,8950	13.930.532	4

Mes	Año 2023			
	Valor libro cuota (\$)	Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	22.385,6671	22.385,6671	114.167	4
Febrero	47.186,5229	47.186,5229	240.651	4
Marzo	0,0000	0,0000	-	4
Abril	28.552,6296	28.552,6296	145.618	4
Mayo	52.590,4559	52.590,4559	286.211	4
Junio	0,0000	0,0000	-	4
Julio	7.721,5888	7.721,5888	39.380	4
Agosto	28.023,1924	28.023,1924	212.976	4
Septiembre	0,0000	0,0000	-	4
Octubre	16.540,9812	16.540,9812	125.711	4
Noviembre	32.328,7368	32.328,7368	245.698	4
Diciembre	0,0000	0,0000	-	4

El Valor Cuota Mercado es el mismo que el Valor Libro, ya que las cuotas del Fondo no transan activamente en el mercado. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los valores correspondientes al Valor Libro y Valor Cuota Mercado de la serie P y S equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas vigentes.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2024

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.058.352-9	Vivo SpA	Chile	CLP	50,5%	50,5%	46.665.206	583.660.857	630.326.063	24.745.527	512.072.994	536.818.521	93.507.542	102.581.047	(71.370.808)	31.210.239	No transa en bolsa
Total						46.665.206	583.660.857	630.326.063	24.745.527	512.072.994	536.818.521	93.507.542	102.581.047	(71.370.808)	31.210.239	

Al 31 de diciembre de 2023

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimoni o	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.058.352-9	Vivo SpA	Chile	CLP	50,5%	50,5%	45.283.046	510.388.978	555.672.024	57.510.986	437.571.653	495.082.639	60.589.385	54.898.941	(58.161.777)	(3.262.836)	No transa en bolsa
Total						45.283.046	510.388.978	555.672.024	57.510.986	437.571.653	495.082.639	60.589.385	54.898.941	(58.161.777)	(3.262.836)	-

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

b) Gravámenes y prohibiciones

No existen gravámenes ni prohibiciones durante el período informado.

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el período informado.

d) Operaciones discontinuas

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

(38) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la sociedad administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

(39) Hechos relevantes

Con fecha 28 de marzo de 2023, la Administradora depositó el actual texto refundido del Reglamento interno del Fondo en el registro público de depósitos de reglamentos internos de la Comisión para el Mercado Financiero, el cual fue aprobado en Asamblea Extraordinaria de aportantes del Fondo el 28 de marzo de 2023. Las modificaciones son las siguientes:

- i) Se modificó el numeral V. de la sección 10.2 del reglamento interno del Fondo, aclarando la determinación del Retorno Preferente de la Serie P del Fondo.
- ii) Se modificó la letra b) de la sección 16.2 del reglamento interno del Fondo, reemplazando la fórmula de determinación del valor cuota para futuros aportes del Fondo.

El nuevo texto refundido entró en vigencia con fecha 29 de marzo de 2023.

Con fecha 09 de agosto de 2023, se realizaron suscripciones de cuotas de la Serie S del Fondo, a través de aportes de capital, por un total de M\$90.070, equivalentes a 2.500 cuotas a un valor de \$36.028,10 cada una.

Al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido otros hechos relevantes que informar.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

(40) Hechos posteriores

Con fecha 26 de marzo de 2025 se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en donde se acordó llevar a cabo un aumento de capital por 10.000 UF de la Serie S, con fecha máxima de pago 6 de mayo de 2025.

Con fecha 1 de abril de 2025 se renovó la boleta de garantía por UF 10.000,00, según lo dispuesto en el Art. N° 13 de la Ley 20.712.

La administración del Fondo efectuó modificaciones a las Notas 24, 27 y 36 de los presentes estados financieros. Dichas modificaciones no han afectado los saldos totales reportados de activos, pasivos, activo neto atribuible a los partícipes, ingresos y gastos presentados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, previamente emitidos.

La re-expresión de los presentes estados financieros fue aprobada por la Administración del Fondo con fecha 30 de abril de 2025.

Entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que informar.

* * * * *

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO
ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros.

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	3.332.155	-	3.332.155	17,81%
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	15.276.063	-	15.276.063	81,67%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	18.608.218	-	18.608.218	99,48%

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros.

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2024 31-12-2024 M\$	01-01-2023 31-12-2023 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.596	2.934
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.596	2.934
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	4.755.236	1.335.450
Valorización de acciones de sociedades anónimas	3.332.155	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	971	4.804
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	612.812	598.641
Intereses devengados de títulos de deuda	809.298	732.005
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(99.901)	(100.877)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(53.924)	(51.643)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.938)	(4.389)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(41.039)	(44.845)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	(49)	(89)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	4.657.882	1.237.418

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS COMERCIALES VIVO

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros.

C. ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2024 31-12-2024 M\$	01-01-2023 31-12-2023 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(97.354)	(98.032)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.596	2.934
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(99.901)	(100.877)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(49)	(89)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(174.781)	(82.369)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(171.410)	(78.998)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(177.030)	(81.139)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	5.620	2.141
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(3.371)	(3.371)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(3.371)	(3.371)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(272.135)	(180.401)