



Estados Financieros

NEORENTAS NLC3 FONDO DE INVERSION

Santiago, Chile

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Estados Financieros

NEORENTAS NLC3 FONDO DE INVERSION

Índice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujo de Efectivo Método directo	7
Notas a los Estados Financieros	8

\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos
UF : Unidades de fomento

ACTIVO	Nota	31-03-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	16	82.252	17.183
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	57.401	324.564
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	25	1.950.000	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		105	-
Total Activo Corriente		2.089.758	341.747
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	4.292.747	4.185.034
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	60.639.594	59.519.789
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		64.932.341	63.704.823
Total Activo		67.022.099	64.046.570

PASIVO	Nota	31-03-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	25	10.372	10.237
Otros documentos y cuentas por pagar	15	931	2.809
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		11.303	13.046
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		50.843.185	49.063.958
Otras Reservas		(2.579.718)	(2.579.718)
Resultados Acumulados		17.549.284	11.248.154
Resultado del ejercicio		1.198.045	6.301.130
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		67.010.796	64.033.524
Total Pasivo		67.022.099	64.046.570

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023 y 2022

(expresado en miles de pesos)

	Nota	ACUMULADO M\$	
		01-01-2023	01-01-2022
		31-03-2023	31-03-2022
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	10	107.713	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	1.473	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	9	1.364	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	1.119.805	293.426
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		1.230.355	293.426
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	25	(31.013)	(27.546)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	27	(1.297)	(194)
Total gastos de operación		(32.310)	(27.740)
Utilidad/(pérdida) de la operación		1.198.045	265.686
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		1.198.045	265.686
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		1.198.045	265.686
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		1.198.045	265.686

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023 y 2022

(expresado en miles de pesos)

Descripción	31-03-2023									
	Aportes M\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total Otras Reservas M\$				
Saldo inicio	49.063.958	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	11.248.154	6.301.130	-	64.033.524
Traspaso resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	6.301.130	(6.301.130)	-	-
Subtotal	49.063.958	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	17.549.284	-	-	64.033.524
Aportes	1.779.227	-	-	-	-	-	-	-	-	1.779.227
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.198.045	-	1.198.045
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	50.843.185	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	17.549.284	1.198.045	-	67.010.796

Descripción	31-03-2022									
	Aportes M\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total Otras Reservas M\$				
Saldo inicio	44.322.977	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	(150.401)	11.398.555	-	52.991.413
Traspaso resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	11.398.555	(11.398.555)	-	-
Subtotal	44.322.977	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	11.248.154	-	-	52.991.413
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	265.686	-	265.686
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	44.322.977	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	11.248.154	265.686	-	53.257.099

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023 y 2022
(expresado en miles de pesos)

	Nota	01-01-2023	01-01-2022
		31-03-2023	31-03-2022
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(1.950.000)	-
Venta de activos financieros		270.000	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(30.878)	(18.136)
Otros gastos de operación pagados		(3.280)	(360)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(1.714.158)	(18.496)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		1.779.227	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.779.227	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente			
		65.069	(18.496)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		17.183	22.279
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		82.252	3.783

Nota 1- Información General

NEORENTAS NLC3 Fondo de Inversión (en adelante el Fondo) es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección registrada de su oficina es Avda. Alonso de Córdova N°2700 oficina 24, Vitacura - Santiago.

El objetivo principal del Fondo será invertir al menos un 90% de su activo tanto de manera directa como a través de otras sociedades, en acciones o derechos sociales, títulos, valores, pagarés, mutuos y cualquier instrumento de deuda de sociedades que a su vez invierta en negocios inmobiliarios consistentes en el desarrollo, construcción, operación, arriendo, comercialización y venta de bienes raíces, tanto residenciales como comerciales, ubicados en el cuadrante que forman las calles Presidente Riesco, Pasaje Urano, Cerro el Plomo y Manquehue, en la comuna de Las Condes, Santiago de Chile (en adelante los Negocios Inmobiliarios).

El Fondo tendrá una duración de 10 años contados a partir de la fecha de depósito del reglamento interno (19 de noviembre de 2020) en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante CMF), el cual podrá ser prorrogado una vez, por un período de 10 años, previo acuerdo adoptado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

El Fondo es un fondo de inversión no rescatable, dirigido a Inversionistas Calificados.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por la sociedad Neorentas S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la Administradora) autorizada mediante Resolución Exenta N°164 de fecha 30 de abril de 2015.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINNLC3-E y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por la administración para su emisión el 26 de mayo de 2023.

Nota 2- 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.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fondo, han sido preparados según las normas e instrucciones impartidas por la CMF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la CMF puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF. Además, los estados financieros del Fondo de han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular 592 y complementarios basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren por lo siguiente:

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.1 Bases de preparación (continuación)

Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas NIIF:

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades inmobiliarias sobre las cuales poseen control directo, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por la NIIF 10. En este sentido, al fondo de inversión solamente se le requerirá la presentación de estados financieros individuales, preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posea sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la **Nota 7- Juicios y Estimaciones Contable Críticas**.

2.2 Nuevas normas contables emitidas

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIC 9 y NIC 41)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.
Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.

Estas nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones no tuvieron impacto sobre los estados financieros del Fondo.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.2 Nuevas normas contables emitidas (continuación)

b) Normas, interpretaciones y enmiendas, cuya aplicación aun no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

La Administración del Fondo estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el período de su primera aplicación.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden al Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022. El Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo) cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023 y 2022.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. 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 pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, la cual ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Dado que el objetivo del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios en el mercado local, bajo la moneda funcional del Fondo, esto es pesos chilenos, el Fondo no realiza transacciones en moneda extranjera.

2.5 Activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior:

El Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo ha clasificado sus inversiones como activos financieros a valor razonable con efectos en resultados y activos financieros a costo amortizado.

a) Activo financiero a valor razonable con efecto en resultados:

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

b) Activo financiero a costo amortizado:

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener 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.

iii. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo amortizado.

iv. Baja:

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

v. 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.

vi. Valorización a costo amortizado:

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)****vii. Medición de valor razonable:**

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

viii. Identificación y medición del deterioro:

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado.
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

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

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

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por la NIIF 10, de acuerdo a lo establecido en Oficio Circular N°592 de la CMF, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)

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 cuando corresponda en el estado de resultados integrales.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantiene inversiones en las sociedades Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A. (antes Inmobiliaria Lote 18 S.A.) y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A., sobre las cuales posee el 100,00% de los derechos sobre el patrimonio. En ambas fechas, esas sociedades presentan patrimonio positivo, por lo tanto, el Fondo presenta la inversión en el rubro “Inversiones valorizadas por el método de la participación” del ítem Activo no corriente (ver **Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada, asociada o subsidiaria, es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo reconoce pérdidas adicionales las cuales se registran como un pasivo no corriente.

En las combinaciones de negocio o transacciones bajo control común, cualquier diferencia entre los activos y pasivos recibidos y la contraprestación entregada se registra directamente en el Patrimonio neto, como un cargo o abono a Otras Reservas.

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, fondos mutuos, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo sólo mantiene en este rubro los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.8 Aportes (Capital pagado)

Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en cuotas de Participación del Fondo, en adelante las “cuotas”.

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

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utilizará el último valor cuota disponible, calculado trimestralmente, determinado en la forma señalada en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

Podrán efectuarse nuevas emisiones de cuotas por acuerdo de una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión con las características definidas en su reglamento interno o bien que se requiera aportar recursos a los Negocios Inmobiliarios en que ya se hubiese invertido.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**2.8 Aportes (Capital pagado) (continuación)**

En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos, junto con lo dispuesto en el reglamento interno y tomando siempre en consideración lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el referido aumento de capital. Para lo anterior, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36 de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone.

El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible. Sin perjuicio de lo anterior, la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acordó el aumento de capital, por unanimidad de las cuotas presentes, puede establecer que no habrá oferta preferente alguna.

El Fondo podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes y con aprobación previa por escrito del Comité de Inversiones, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.

Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el reglamento interno del Fondo, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello.

El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad a lo que dispone el reglamento interno del Fondo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.8 Aportes (Capital pagado) (continuación)

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el reglamento interno del Fondo, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.9 Adquisición de cuotas de propia emisión

El Fondo no contempla la adquisición de cuotas de su propia emisión.

2.10 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.11 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que éste presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, de acuerdo a lo dispuesto en el número **CINCO. POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS** de su reglamento interno. (Ver **Nota 18- Reparto de Beneficios a los Aportantes**).

2.12 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.

2.13 Garantías

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene activos entregados en garantía.

2.14 Segmentos

El Fondo tiene la característica de ser un fondo que solo invierte en proyectos inmobiliarios, por lo cual posee un solo segmento.

Nota 3- Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior.

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2023, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo

(a) Políticas de Inversión

- (i) El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.
- (ii) Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF.
- (iii) Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 10% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos.
 - (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
 - (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.
 - (3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
 - (4) Cuotas de fondos mutuos nacionales, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.
- (iv) En caso que fuere necesario para la inversión en los Negocios Inmobiliarios, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF.
- (v) El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos por personas relacionadas a la Administradora.

El Fondo tampoco podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a personas relacionadas con la Administradora.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)

(b) Características y Límites de Inversión

- (i) El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:
 - (1) Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (4) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (5) Cuotas de fondos mutuos nacionales: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (ii) El Fondo también deberá cumplir los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:
 - (1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (4) Acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la CMF: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.
 - (5) Derechos sociales de una misma sociedad: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer, sin perjuicio de no poder tener el 100% de los mismos.
 - (6) Inversión en cuotas de un mismo fondo mutuo nacional: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (iii) Asimismo, el Fondo no tendrá límites en cuanto al monto, número o características de los negocios inmobiliarios en los que invierta indirectamente de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento Interno.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)**(b) Características y Límites de Inversión (continuación)**

- (iv) Los límites indicados en los numerales a(iii), b(i) y b(ii) precedentes no aplicarán:
- (1) Durante los primeros 3 meses contados a partir de la fecha de operaciones del Fondo;
 - (2) En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 12 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de las nuevas Cuotas que se emitan;
 - (3) En los casos en que se requiera contar con reservas de liquidez para cumplir con obligaciones del Fondo cuyo monto supere el 30% del activo del mismo, como por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde la distribución de un dividendo o una disminución de capital y la fecha de pago de los montos correspondientes, la que en todo caso no podrá exceder de 180 días;
 - (4) Por el período de 3 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 20% de su patrimonio; y
 - (5) Durante los 3 meses anteriores al término del periodo de duración del Fondo y durante la liquidación del Fondo.
- (v) Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en los numerales a(iii), b(i) y b(ii) precedentes, que se deban a causas imputables a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos que indique la CMF mediante Norma de Carácter General y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

- (vi) La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible
- (vii) El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

Nota 5- Política de Liquidez

A efectos de cumplir con las obligaciones del Fondo, a lo menos un 0,001% de sus activos serán activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con

Nota 5- Política de Liquidez (continuación)

vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de aquellos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días contados desde la presentación de la solicitud de rescate, así como 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.

Nota 6- Política de Endeudamiento

Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo o bien, para cumplir con los compromisos de inversión que éste hubiere asumido y previa aprobación del Comité de Inversiones, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en el presente Título, consistentes en créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 5% del activo total del Fondo.

Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 5% del activo total del Fondo, con el objeto de cumplir con sus compromisos o complementar su objeto de inversión.

La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, no podrán exceder del 10% del activo total del Fondo. Para los efectos de este último cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

Lo anterior, sin perjuicio que, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en los términos del artículo 66 de la Ley, el Fondo pueda constituir prenda y prohibición de gravar y enajenar sobre las acciones o títulos de deuda de las sociedades en las que invierte para garantizar obligaciones de las mismas, por hasta por un 100% del activo total del Fondo.

Nota 7- Administración de Riesgo

En consideración de las disposiciones contenidas en la Circular N°1.869 de 2010 de la CMF, se analizan los potenciales riesgos en los que el Fondo podría verse expuesto.

La gestión de estos riesgos se realiza a través de un adecuado control y monitoreo de las variables que permiten maximizar la rentabilidad del Fondo con la menor exposición posible y de una estructura organizacional adecuada para estos efectos en la Administradora del Fondo.

Los tipos de riesgo más relevantes a los cuales el Fondo está expuesto son los siguientes:

7.1 Riesgo de Mercado

Este riesgo hace referencia a la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podrían generar efectos adversos en la situación financiera del Fondo, tales como variaciones en la tasa de interés, el riesgo cambiario y el riesgo de precios respecto de los activos financieros del Fondo.

Nota 7- Administración de Riesgo

7.1 Riesgo de Mercado (continuación)

7.1.1 Riesgo de Precios

El Fondo invierte fundamentalmente en activos inmobiliarios a través de las filiales Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A. y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A. (antes Inmobiliaria Lote 18 S.A.), por lo que el valor de estas inversiones se exponen a los efectos positivos o negativos que se generen en el mercado inmobiliario producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los barrios en donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

Cabe señalar que las filiales antes indicadas continúan sin retrasos con el plan de desarrollo de su proyecto inmobiliario, el cual se encuentra en fase de construcción de su primer edificio. Debido a ello, aun no existe generación de ingresos que pudieran estar afectos a un análisis de sensibilidad respecto de este tipo de riesgo.

Los riesgos del mercado inmobiliario son constantemente monitoreados y minimizados por las Gerencias de Operaciones y Finanzas de la Administradora del Fondo.

En lo que respecta a las inversiones líquidas que puede mantener el Fondo, estas corresponden a Fondos Mutuos de renta fija nacional, con un horizonte de inversión de corto plazo, caracterizados por estar dirigidos a empresas o personas con muy baja tolerancia al riesgo con prácticamente la totalidad de emisores con rating N1 o superior, lo cual hace que no estén expuestas a este tipo de riesgo.

7.1.2 Riesgo Cambiario

El Fondo no opera ni mantiene activos tanto monetarios como no monetarios denominados en monedas distintas al Peso chileno, la moneda funcional.

7.1.3 Riesgo de Tasas de Interés

La exposición del Fondo a la variación en las tasas de interés del mercado es mínima dada la naturaleza de los activos en que invierte y la ausencia de obligaciones de importancia. Los activos líquidos del Fondo están indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés.

Las obligaciones corresponden a montos fijos en pesos no expuestos a este tipo de riesgo.

7.2 Riesgo Crediticio

Este riesgo se refiere a la potencial exposición del Fondo a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio.

Para un mejor análisis, este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

7.2.1 Riesgo Crediticio del emisor

Este riesgo evalúa la exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.2 Riesgo Crediticio (continuación)

7.2.1 Riesgo Crediticio del emisor (continuación)

Los activos líquidos en los que invierte el Fondo cuentan con una buena calidad crediticia con un 99% de emisores con rating N1 o superior lo que genera una baja exposición del Fondo a este tipo de riesgo.

7.2.2 Riesgo Crediticio de la Contraparte

Este riesgo se refiere al nivel de exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción.

Para el Fondo este potencial riesgo proviene del incumplimiento de pago de las obligaciones de las filiales Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A. y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A. (antes Inmobiliaria Lote 18 S.A.). Estas obligaciones se originan a causa de pagarés o préstamos que las filiales establecen con el Fondo para financiar sus actividades (Ver **Nota 25- Partes Relacionadas letra c)**).

El riesgo crediticio en este ámbito es bastante acotado puesto que el Fondo posee el 100% de propiedad de las filiales relacionadas, las cuales continúan sin retrasos con el plan de desarrollo de su proyecto inmobiliario. De acuerdo a ello, se estima que los ingresos proyectados serán suficientes para pagar los compromisos asumidos con el Fondo.

7.2.3 Riesgo Crediticio de los Inversionistas

En la actualidad, la línea de negocios del Fondo se encuentra enfocada a inversionistas de alto patrimonio que presentan un alto nivel de sofisticación y experiencia en el área de las inversiones.

Al 31 de marzo de 2023 el 76% de las cuotas emitidas del Fondo se encuentran suscritas y pagadas.

7.3 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer recursos de manera inmediata de modo de liquidar sus obligaciones cuando llega su vencimiento.

El Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que contempla la capacidad de generar los recursos suficientes para cumplir con los compromisos adquiridos.

La administración de caja del Fondo es fácil de predecir lo que permite calzar el perfil de ingresos y obligaciones, con un alto grado de exactitud. Adicionalmente, las Gerencias de Finanzas y Operaciones de la Administradora del Fondo controlan y monitorean periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo, acotando el riesgo de liquidez del fondo a un nivel mínimo.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimiento relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados excluidos los derivados liquidados brutos.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.3 Riesgo de Liquidez (continuación)

PASIVOS	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de marzo de 2023					
Pasivo corriente					
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.372	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	931	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	11.303	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	50.843.185
Otras reservas	-	-	-	-	(2.579.718)
Resultados acumulados	-	-	-	-	17.549.284
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	1.198.045
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	67.010.796
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	11.303	-	-	-	67.010.796
Al 31 de diciembre de 2022					
Pasivo corriente					
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.237	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	2.809	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	13.046	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	49.063.958
Otras reservas	-	-	-	-	(2.579.718)
Resultados acumulados	-	-	-	-	11.248.154
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	6.301.130
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	64.033.524
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	13.046	-	-	-	64.033.524

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo de 7 días o menos. El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos:

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.3 Riesgo de Liquidez (continuación)

Al 31 de marzo de 2023	Menos de 7 días	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	82.252	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	57.401	-
Activos financieros a costo amortizado	-	4.292.747
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	1.950.000
Total de activos M\$	139.653	6.242.747
Al 31 de diciembre de 2022	Menos de 7 días	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	17.183	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	324.564	-
Activos financieros a costo amortizado	-	4.185.034
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Total de activos M\$	341.747	4.185.034

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta riesgo de liquidez debido a que tiene exceso de activos corrientes sobre el total de sus pasivos corrientes como se mostró en el resumen anterior.

7.4 Riesgo Operacional

Este riesgo se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las principales actividades del Fondo se deben considerar el total cumplimiento de los límites y reglas establecidas en las leyes, normativa vigente y su reglamento interno para lo cual la Administradora dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos que establece un conjunto de procedimientos y metodologías destinadas a controlar y mitigar los riesgos de los procesos. Adicionalmente, la Administradora cuenta con una póliza de garantía emitida a beneficio de los aportantes del Fondo, por 17.950 U.F., para asegurar la correcta ejecución de sus labores en beneficio del Fondo y sus inversionistas.

Además de estos controles internos, surgidos desde la Administración del Fondo, se encuentra el Comité de Vigilancia, integrado por representantes de los aportantes, que tiene como función ejercer labores de control sobre una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la Administradora del Fondo la elaboración de información, reportes o procedimientos que estime pertinente para el adecuado desarrollo de sus funciones.

7.5 Gestión de riesgo de capital

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

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.5 Gestión de riesgo de capital (continuación)

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los Aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene deuda financiera.

7.6 Estimación del valor razonable

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos del Fondo (por clase) medidos a valor razonable al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Activos al 31 de marzo de 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
– Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
– Cuotas de fondos mutuos	57.401	-	-	57.401
– Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
– Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos M\$	57.401	-	-	57.401
Pasivos al 31 de marzo de 2023				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
– Derivados	-	-	-	-
Total pasivos M\$	-	-	-	-
Activos al 31 de diciembre de 2022				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
– Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
– Cuotas de fondos mutuos	324.564	-	-	324.564
– Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
– Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos M\$	324.564	-	-	324.564
Pasivos al 31 de diciembre de 2022				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
– Derivados	-	-	-	-
Total pasivos M\$	-	-	-	-

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)**7.6 Estimación del valor razonable (continuación)**

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, y por lo tanto clasificados dentro del nivel 1, incluyen acciones activas que cotizan en bolsa, derivados transados en mercados bursátiles, instrumentos de deuda del Banco Central de Chile, letras del tesoro del gobierno estadounidense y algunas obligaciones soberanas. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos.

Los instrumentos financieros que se transan en mercados que no son considerados activos pero son valorados sobre la base de precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores de bolsa o fuentes alternativas de fijación de precios respaldadas por “inputs” observables, son clasificados dentro del nivel 2. Estos incluyen, bonos corporativos con categoría de inversión y algunas obligaciones soberanas, acciones que cotizan en bolsa y derivados extrabursátiles. Como las inversiones de nivel 2 incluyen posiciones que no se negocian en mercados activos, las valoraciones pueden ser ajustadas para reflejar iliquidez, las cuales generalmente están basadas en información de mercado disponible.

Las inversiones clasificadas dentro del nivel 3 tienen “inputs” (entradas de datos) no observables significativas, ya que se negocian de manera poco frecuente. Los instrumentos de Nivel 3 incluyen patrimonio privado y títulos de deuda corporativa. Ya que los precios observables no están disponibles para estos valores, el Fondo ha utilizado técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

El monto de instrumentos de capitalización de nivel 3 consiste en una posición única. Los principales “inputs” (datos de entrada) del modelo de valoración del Fondo para esta inversión incluyen múltiplos de ganancias (basados en las ganancias históricas del emisor durante la década pasada) y flujos de efectivo descontados. El Fondo también considera el precio de transacción original, las transacciones recientes en instrumentos idénticos o similares y transacciones de terceros concluidas en instrumentos comparables. Ajusta el modelo cuando se estima necesario.

La deuda de nivel 3 también consiste en una posición única. La técnica de modelos de valoración del Fondo para este instrumento de deuda corporativa es el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados. El Fondo también considera otros factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado. Ajusta el modelo cuando se estima necesario. Los flujos de efectivo descontados se calculan utilizando la tasa de inflación promedio durante el ejercicio financiero.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene transferencias de activos entre los niveles 1 y 2.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene instrumentos de nivel 2 y 3.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Concepto	31-03-2023		31-12-2022	
	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	82.252	82.252	17.183	17.183
Activos financieros a costo amortizado	4.292.747	4.292.747	4.185.034	4.185.034
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.950.000	1.950.000	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	105	105	-	-
Pasivo				
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.372	10.372	10.237	10.237
Otros documentos y cuentas por pagar	931	931	2.809	2.809
Otros pasivos	-	-	-	-

Nota 8- Juicios y Estimaciones Contables Críticas

8.1 Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen estimaciones contables significativas.

8.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La Administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

Nota 9- Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

a) Activos

Concepto	31-03-2023	31-12-2022
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		
Títulos de renta variable		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	57.401	324.564
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósito 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 cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados M\$	57.401	324.564

b) Efectos en resultado

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-03-2023	31-03-2022
-Resultados realizados	1.364	-
-Resultados no realizados	1.473	-
Total ganancias/(pérdidas) M\$	2.837	-
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en Resultados	-	-
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total ganancias/(pérdidas) netas M\$	2.837	-

Nota 9- Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados (continuación)

c) Composición de la cartera

Instrumento	31-03-2023				31-12-2022			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de SA abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	57.401	-	57.401	0,0856	324.564	-	324.564	0,5068
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	57.401	-	57.401	0,0856	324.564	-	324.564	0,5068
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	57.401	-	57.401	0,0856	324.564	-	324.564	0,5068

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

Concepto	31-03-2023	31-12-2022
Saldo de Inicio al 1 de enero	324.564	-
Resultado por venta de instrumentos financieros	1.364	7.738
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	1.473	4.564
Adiciones	-	3.260.000
Ventas	(270.000)	(2.947.738)
Otros movimientos	-	-
Saldo final M\$	57.401	324.564

Nota 10- Activos Financieros a Costo Amortizado

a) Composición de la cartera

Instrumento	31-03-2023				31-12-2022			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados (*)	4.292.747	-	4.292.747	6,4050	4.185.034	-	4.185.034	6,5344
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	4.292.747	-	4.292.747	6,4050	4.185.034	-	4.185.034	6,5344
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	4.292.747	-	4.292.747	6,4050	4.185.034	-	4.185.034	6,5344

(*) Corresponde a préstamos otorgados a la sociedad relacionada Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A., cuyo detalle se presenta en **Nota 25- Partes Relacionadas letra c)**.

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

Concepto	31-03-2023	31-12-2022
Saldo de Inicio al 1 de enero	4.185.034	-
Intereses y reajustes de instrumentos	107.713	5.748
Adiciones	-	4.179.286
Ventas	-	-
Cobro de intereses y reajustes	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo final M\$	4.292.747	4.185.034
Menos: Porción no corriente	(4.292.747)	(4.185.034)
Porción corriente M\$	-	-

Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

SALDOS AL 31-03-2023													
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PORCEN- TAJE DE PARTICI- PACION	ACTIVOS M\$			PASIVOS M\$			PATRIMO- NIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	RESULTADO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	Pesos	100,0000%	25.963.053	92.762.039	118.725.092	22.790	58.737.110	58.759.900	59.965.192	2.101.611	(1.058.067)	1.043.544	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	2.768.911	36.878.000	39.646.911	25.574.803	13.397.706	38.972.509	674.402	594.680	(518.419)	76.261	NA

SALDOS AL 31-12-2022													
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PORCEN- TAJE DE PARTICI- PACION	ACTIVOS M\$			PASIVOS M\$			PATRIMO- NIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	RESULTA- DO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	Pesos	100,0000%	346.414	116.962.643	117.309.057	663.022	57.724.388	58.387.410	58.921.647	14.101.691	(7.953.012)	6.148.679	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	340.419	34.328.959	34.669.378	37.915	34.033.321	34.071.236	598.142	339.977	(74.795)	265.182	NA

(b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

SALDOS AL 31-03-2023									
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.493.376-1	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	58.921.647	1.043.544	-	-	-	-	1	59.965.192
76.098.056-0	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	598.142	76.261	-	-	-	-	(1)	674.402
TOTAL		59.519.789	1.119.805	-	-	-	-	-	60.639.594

SALDOS AL 31-12-2022									
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.493.376-1	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	52.772.968	6.148.679	-	-	-	-	-	58.921.647
76.098.056-0	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	332.960	265.182	-	-	-	-	-	598.142
TOTAL		53.105.928	6.413.861	-	-	-	-	-	59.519.789

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existe plusvalía por combinaciones de negocio bajo control común.

Nota 12- Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en otros Resultados Integrales

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

Nota 13- Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene propiedades de inversión.

Nota 14- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene pasivos financieros.

Nota 15- Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Concepto	31-03-2023	31-12-2022
Provisión de auditoría	712	2.809
Honorarios Abogados	219	-
Total M\$	931	2.809

El movimiento de la provisión de auditoría es el siguiente:

Concepto	31-03-2023	31-12-2022
Provisión auditoría: saldo inicial	2.809	3.719
Aplicación de provisión	(2.847)	(2.647)
Incremento (exceso provisión)	750	1.737
Total M\$	712	2.809

Nota 16- Efectivo y Efectivo Equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

Concepto	31-03-2023	31-12-2022
Efectivo en bancos	82.252	17.183
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total M\$	82.252	17.183

Nota 16- Efectivo y Efectivo Equivalente (continuación)

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-03-2023	31-12-2022
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	82.252	17.183
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo M\$	82.252	17.183

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen restricciones a los saldos de efectivo y efectivo equivalente.

Nota 17- Cuotas en circulación y valor cuota

Movimiento	31-03-2023	31-12-2022
	Serie Unica	
Saldo de inicio	48.213.465	44.322.977
Colocaciones del período	1.387.489	3.890.488
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre	49.600.954	48.213.465

Fecha	Valor Cuota \$
	Serie Unica
31-03-2023	1.350,9981
31-12-2022	1.328,1253

Nota 18- Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios.

Nota 19- Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Serie Unica		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,7222%	12,4362%	46,6341%
Real	0,3940%	0,2754%	21,1586%
Variación UF	1,3229%	12,1274%	21,0266%

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el valor cuota del 31 de diciembre de 2022 y el valor cuota de la fecha de cierre de los estados financieros que se informan.

Nota 20- Valor económico de la cuota

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta datos relativos a valor económico de la cuota puesto que no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

Nota 21- Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene inversiones en acciones o cuotas de fondos de inversión.

Nota 22- Excesos de Inversión

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en su reglamento interno.

Nota 23- Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene gravámenes y prohibiciones que le afecten.

Nota 24- Custodia de Valores (Norma de Carácter General 235 de 2009)

CUSTODIA DE VALORES AL 31-03-2023						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	4.350.148	100,00	6,4906	-	-	-
Total Cartera Inversión	4.350.148	100,00	6,4906	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2022						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	4.509.598	100,00	7,0412	-	-	-
Total Cartera Inversión	4.509.598	100,00	7,0412	-	-	-

Nota 25- Partes Relacionadas

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

a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual de 291,55 unidades de fomento, IVA incluido, que corresponderá a un doceavo del monto total anual equivalente a 3.498,60 unidades de fomento, IVA incluido, a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo y durante toda su vigencia, independientemente si se trata de un mes completo o fracción.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Tipo remuneración	Por pagar M\$		Gasto anual M\$	
			01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-12-2022	31-03-2023	31-03-2022
Fija	10.372	10.237	(31.013)	(27.546)
Saldo al cierre	10.372	10.237	(31.013)	(27.546)

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha efectuado las siguientes transacciones con partes relacionadas.

Activos Financieros a Costo Amortizado (Préstamos por Cobrar)

Fecha Origen	Deudor	Fecha Vencimiento	Monto Origen	Moneda	Tasa	Saldos M\$	
						31-03-2023	31-12-2022
28-12-2022	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	28-12-2025	119.145,40	UF	4,94%	4.292.747	4.185.034
Total						4.292.747	4.185.034

Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Fecha Origen	Tipo transacción	Sociedad	Moneda	Saldos M\$	
				31-03-2023	31-12-2022
18-01-2023	Cuenta Corriente mercantil	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	\$	250.000	-
28-03-2023	Cuenta Corriente mercantil	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	\$	800.000	-
29-03-2023	Cuenta Corriente mercantil	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	\$	900.000	-
Total				1.950.000	-

Nota 26- Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley 20.712)

Fecha	Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
31-03-2023	Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A.	BCI	17.950	01/2023-01/2024
31-12-2022	Póliza de seguro	SUAVAL Seguros SA	BCI	16.000	01/2022-01/2023

Nota 27- Otros Gastos de Operación

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle de Otros Gastos de Operación es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del Trimestre M\$	Monto acumulado M\$	
		01-01-2023	01-01-2022
		31-03-2023	31-03-2022
Asesoría legal	443	443	101
Auditoría	750	750	-
Otros gastos	104	104	93
Total	1.297	1.297	194
% sobre el activo del fondo	0,0019	0,0019	0,0003

Nota 28- Información Estadística

2023	Serie Unica				2022	Serie Unica			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes		Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	1.328,1253	1.328,1253	64.033.524	10	Enero	1.195,5743	1.195,5743	52.991.413	10
Febrero	1.328,1253	1.328,1253	64.033.524	10	Febrero	1.195,5743	1.195,5743	52.991.413	10
Marzo	1.350,9981	1.350,9981	67.010.796	10	Marzo	1.201,5686	1.201,5686	53.257.099	10
Abril					Abril	1.201,5686	1.201,5686	53.257.099	10
Mayo					Mayo	1.201,5686	1.201,5686	53.257.099	10
Junio					Junio	1.235,5403	1.235,5403	55.781.054	10
Julio					Julio	1.235,5403	1.235,5403	55.781.054	10
Agosto					Agosto	1.235,5403	1.235,5403	55.781.054	10
Septiembre					Septiembre	1.282,3361	1.282,3361	60.209.911	10
Octubre					Octubre	1.282,3361	1.282,3361	60.209.911	10
Noviembre					Noviembre	1.282,3361	1.282,3361	60.209.911	10
Diciembre					Diciembre	1.328,1253	1.328,1253	64.033.524	10

Nota 29- Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas

a) Información de subsidiarias o filiales

Tal como se indica en **Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**, al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantiene inversiones en las sociedades Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A. (antes Inmobiliaria Lote 18 S.A.) y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A., sobre las cuales posee el 100% de los derechos sobre el patrimonio. De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular 592, el Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados según lo requerido por la NIIF 10.

SALDOS AL 31-03-2023													
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PORCEN- TAJE DE PARTICI- PACION	ACTIVOS M\$			PASIVOS M\$			PATRIMO- NIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	RESULTADO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	Pesos	100,0000%	25.963.053	92.762.039	118.725.092	22.790	58.737.110	58.759.900	59.965.192	2.101.611	(1.058.067)	1.043.544	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	2.768.911	36.878.000	39.646.911	25.574.803	13.397.706	38.972.509	674.402	594.680	(518.419)	76.261	NA

SALDOS AL 31-12-2022													
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PORCEN- TAJE DE PARTICI- PACION	ACTIVOS M\$			PASIVOS M\$			PATRIMO- NIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	RESULTA- DO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	Pesos	100,0000%	346.414	116.962.643	117.309.057	663.022	57.724.388	58.387.410	58.921.647	14.101.691	(7.953.012)	6.148.679	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	340.419	34.328.959	34.669.378	37.915	34.033.321	34.071.236	598.142	339.977	(74.795)	265.182	NA

b) Gravámenes y prohibiciones (garantías) constituidas por subsidiarias y asociadas

Sin información.

c) Juicios y contingencias

Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.: Existe garantía general a favor del Banco Consorcio correspondiente a los lotes 18 A-1 y 18 A-2.

Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.: Existe garantía general a favor del Banco Bice correspondiente al lote 19a-1B.

Nota 30- Sanciones

Durante el período 2023 y 2022, la Administradora no recibió sanciones ni multas por parte de la CMF o de otros organismos fiscalizadores.

Nota 31- Hechos relevantes

Al 31 de marzo de 2023, a juicio de la Administración no existen hechos relevantes que informar, a excepción de lo indicado a continuación:

Con fecha 9 de mayo de 2022, se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes donde se aprobaron los siguientes temas:

1. Aprobación de la cuenta anual del Fondo, relativa a la gestión y administración durante el ejercicio terminado al 2021, la opinión de la empresa de auditoría externa y los estados financieros del Fondo para el mismo período.
2. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia, siendo designados los siguientes señores:
 - a) Ricardo Ortúzar Cruz,
 - b) Fernando Hurtado Llona,
 - c) Cristian Wall Opazo,
 - d) Carlos Gonzalo Sarquis Said,
 - e) Fernando Bustos Kaempffer,
 - f) Andrés Tocornal Vial, y
 - g) Juan José Cueto Plaza.
3. Elección de auditores externos, siendo designada la empresa Pricewaterhousecoopers Consultores Auditores SpA.

Con fecha 20 de marzo de 2023, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes donde se aprobó un aumento de capital y una nueva emisión de cuotas del Fondo equivalente a 17.000.000 de cuotas, de iguales características a las existentes, a ser colocadas por la Administradora en una o más parcialidades dentro del plazo de colocación, el cual es de 24 meses a contar de la fecha de dicha asamblea.

Con fecha 8 de mayo de 2023, se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes donde se aprobaron los siguientes temas:

1. Aprobación de la cuenta anual del Fondo, relativa a la gestión y administración durante el ejercicio terminado al 2022, la opinión de la empresa de auditoría externa y los estados financieros del Fondo para el mismo período.
2. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia, siendo designados los siguientes señores:
 - a) Ricardo Ortúzar Cruz,
 - b) Fernando Hurtado Llona,
 - c) Cristian Wall Opazo,
 - d) Carlos Gonzalo Sarquis Said,
 - e) Fernando Bustos Kaempffer,
 - f) Andrés Tocornal Vial, y
 - g) Juan José Cueto Plaza.
3. Elección de auditores externos, siendo designada la empresa Pricewaterhousecoopers Consultores Auditores SpA.

Nota 32- Hechos Posteriores

Entre el 31 de marzo de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	Monto M\$ Invertido al 31-03-2023		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	57.401	-	0,0856
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	4.292.747	-	6,4050
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	60.639.594	-	90,4770
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	64.989.742	-	96,9676

B) ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

	01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2022
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.364	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.364	-
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 muebles	-	-
Resultados 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 Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.228.991	293.426
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	1.473	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	107.713	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arrendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	1.119.805	293.426
GASTOS DEL EJERCICIO	(32.310)	(27.740)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(31.013)	(27.546)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(1.297)	(194)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.198.045	265.686

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2022
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(30.946)	(27.740)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.364	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gastos del ejercicio	(32.310)	(27.740)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(385.125)	(150.401)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(248.656)	(13.932)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(252.558)	(13.932)
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	3.902	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	(136.469)	(136.469)
Pérdida devengada acumulada inicial	(136.469)	(136.469)
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(416.071)	(178.141)