



Estados Financieros

NEORENTAS DIEZ FONDO DE INVERSION

Santiago, Chile

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Estados Financieros

NEORENTAS DIEZ 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	30-06-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	17	577	180.581
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	-	372.325
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		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	26	552.037	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		552.614	552.906
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	5.444.382	5.198.737
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	1.810.345	2.122.453
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		7.254.727	7.321.190
Total Activo		7.807.341	7.874.096

PASIVO	Nota	30-06-2023	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	26	9.753	9.489
Otros documentos y cuentas por pagar	15	2.707	1.685
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		12.460	11.174
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		7.280.041	7.226.991
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		635.932	(111.168)
Resultado del ejercicio		(121.092)	747.099
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		7.794.881	7.862.922
Total Pasivo		7.807.341	7.874.096

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 y 2022

(expresado en miles de pesos)

	Nota	ACUMULADO M\$		TRIMESTRE M\$	
		01-01-2023	01-01-2022	01-04-2023	01-04-2022
		30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes	16	245.645	275.609	127.479	171.417
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	-	8.377	-	8.377
Resultado en venta de instrumentos financieros	9	6.711	2.567	-	2.567
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	(312.108)	(191.403)	(180.286)	(88.198)
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(59.752)	95.150	(52.807)	94.163
GASTOS					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	26	(57.924)	(51.860)	(29.177)	(26.469)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	28	(3.416)	(2.748)	(1.996)	(1.010)
Total gastos de operación		(61.340)	(54.608)	(31.173)	(27.479)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(121.092)	40.542	(83.980)	66.684
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(121.092)	40.542	(83.980)	66.684
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		(121.092)	40.542	(83.980)	66.684
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		(121.092)	40.542	(83.980)	66.684

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 y 2022

(expresado en miles de pesos)

Descripción	30-06-2023									
	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	7.226.991	-	-	-	-	-	(111.168)	747.099	-	7.862.922
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	747.099	(747.099)	-	-
Subtotal	7.226.991	-	-	-	-	-	635.931	-	-	7.862.922
Aportes	53.050	-	-	-	-	-	-	-	-	53.050
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(121.092)	-	(121.092)
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Totales	7.280.041	-	-	-	-	-	635.932	(121.092)	-	7.794.881

Descripción	30-06-2022									
	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	Otras M\$	Total Otras Reservas M\$				
Saldo inicio	4.480.544	-	-	-	-	-	-	(57.962)	-	4.422.582
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(57.962)	57.962	-	-
Subtotal	4.480.544	-	-	-	-	-	(57.962)	-	-	4.422.582
Aportes	2.099.986	-	-	-	-	-	-	-	-	2.099.986
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	40.542	-	40.542
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	6.580.530	-	-	-	-	-	(57.962)	40.542	-	6.563.110

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 y 2022

(expresado en miles de pesos)

	Nota	01-01-2023	01-01-2022
		30-06-2023	30-06-2022
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(767.037)	(2.635.000)
Venta de activos financieros		594.036	210.000
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		(57.659)	(52.120)
Otros gastos de operación pagados		(2.394)	(2.560)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(233.054)	(2.479.680)
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		53.050	2.099.986
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		53.050	2.099.986
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(180.004)	(379.694)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		180.581	389.153
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		577	9.459

Nota 1- Información General

NEORENTAS Diez Fondo de Inversión (en adelante el Fondo) es un Fondo de inversión no rescatable, dirigido a Inversionistas Calificados, 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 en una o más sociedades y/o fondos de cualquier tipo, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda emitidos por los mismos, en adelante los “Vehículos de Inversión”, dedicadas al desarrollo, construcción, operación, arriendo, comercialización y/o venta, de centros y/o locales comerciales ubicados en la comuna de San Pedro de la Paz, Región del Biobío, en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”.

El Fondo tendrá una duración de 10 años contados a partir de la fecha de depósito del Reglamento Interno (11 de mayo de 2021) en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante CMF), el cual podrá ser prorrogado dos veces, por períodos de 2 años cada vez, previo acuerdo adoptado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Modificaciones al reglamento interno durante el año 2023

No existen modificaciones al reglamento interno del Fondo durante el año 2023.

Modificaciones al reglamento interno durante el año 2022

No existen modificaciones al reglamento interno del Fondo durante el año 2022.

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 CFINR10A-E para la serie A, CFINR10B-E para la serie B, y CFINR10C-E para la serie C, y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por la administración para su emisión el 7 de septiembre 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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

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:

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 8- 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 2023:

Normas y Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17 Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
IAS 8 Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1 Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12 Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IAS 12 Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar	1 de enero de 2023

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

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

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
IFRS 10 e IAS 28 Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2024

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

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.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022. Los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo) cubren los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio 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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

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 30 de junio de 2023 el Fondo solo posee inversiones clasificadas activos financieros a costo amortizado. Al 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 30 de junio 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 los Estados 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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

El Fondo designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados.

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable con efecto en resultados, como asimismo, los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el rubro **Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados**.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

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.

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.

El Fondo mantiene una inversión en Inmobiliaria San Pedro SpA, sobre la cual posee el 100% de los derechos de su patrimonio. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la filial presenta patrimonio positivo, por lo tanto, el Fondo presenta la inversión en dicha sociedad 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 incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo sólo mantiene en este rubro los saldos en cuentas corrientes bancarias.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.8 Aportes (Capital pagado)

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

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.

El Fondo podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que señale su Reglamento Interno. Asimismo, el Fondo efectuará disminuciones de capital en los casos que opere el derecho a retiro según lo establecido en su Reglamento Interno, situación en la cual los aportantes disidentes podrán ejercer su derecho sólo en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. Cambio de la sociedad Administradora del Fondo.
- b. Que se apruebe una segunda prórroga del plazo de duración del Fondo, o que se aprueben prorrogas sucesivas a ésta.
- c. Que se modifiquen o supriman materias que otorguen derecho a retiro.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.11 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos un 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 19- Reparto de Beneficios a los Aportantes**).

Cada vez que el Fondo, tenga excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con sus obligaciones, se procederá a distribuir dicha cantidad como dividendos o disminución de capital, según corresponda y de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Todos los Aportantes tendrán derecho a recibir, a prorrata del monto de sus respectivos Aportes, las Distribuciones que efectúe el Fondo hasta cuando los Aportantes de ambas series hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto equivalente al capital aportado a la al Fondo, expresado en Unidades de Fomento.
- b) Posteriormente, sólo las cuotas de la Serie A y C tendrán el derecho a recibir, en forma preferente, la totalidad de las Distribuciones, hasta cuando los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto que iguale o supere a aquel monto expresado en Unidades de Fomento equivalente a una TIR, según esta expresión se define más adelante, de un 7% anual compuesto, en adelante la "Distribución Preferente Serie A y C". Lo anterior, considerando además las Distribuciones recibidas según lo indicado en la letra a) anterior.
- c) Una vez que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Serie A y C, las cuotas de la Serie B tendrán el derecho a recibir, en forma preferente a cualquier otra Distribución que corresponda recibir a las cuotas Serie A y C, la totalidad de las Distribuciones hasta que dichas Distribuciones alcancen un 20% de la suma de la Distribución Preferente Serie A y C indicada en la letra b) anterior, más las mismas Distribuciones especificadas en esta letra c), en adelante la "Distribución Preferente Serie B".
- d) Una vez que los aportantes de la Serie B hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Serie B, las Distribuciones adicionales serán efectuadas en las siguientes proporciones: (i) las cuotas Serie A y C recibirán un 80% de las Distribuciones a prorrata de sus participaciones; y (ii) las cuotas Serie B recibirán un 20% de las Distribuciones. Este mecanismo de distribución se mantendrá hasta que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto que iguale o supere a aquel monto expresado en Unidades de Fomento equivalente a una TIR de un 12% anual compuesto, en adelante la "Distribución Preferente Adicional".
- e) Una vez que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Adicional, las cuotas de la Serie B tendrán el derecho a recibir, en forma preferente, la totalidad de las Distribuciones hasta que dichas Distribuciones alcancen un 30% de la suma de las Distribuciones especificadas en las letras b), c) y d) anteriores, más las mismas Distribuciones especificadas en esta letra e), en adelante la "Distribución Preferente Adicional Serie B".

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.11 Dividendos por pagar (continuación)

- f) Finalmente, en caso que los aportantes de la Serie B hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Adicional Serie B, las Distribuciones en adelante serán efectuadas en las siguientes proporciones: (i) las cuotas Serie A y C recibirán un 70% de las Distribuciones a prorrata de sus participaciones; y (ii) las cuotas Serie B recibirán un 30% de las Distribuciones.

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 30 de junio 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 30 de junio 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 Inversiones

- (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. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos de inversión que cumplan con lo señalado en el objetivo principal del Fondo.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)

(a) Políticas de Inversiones (continuación)

- (iii) Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 30% 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 el Negocio Inmobiliario, 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 podrá, de conformidad con lo establecido en la letra h) del artículo 22 de la Ley y lo dispuesto en los artículos 23 y 62 de la Ley, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a la Administradora o sus personas relacionadas, en la medida de que las dos terceras partes de las Cuotas emitidas con derecho a voto, aprueben la operación específica y las condiciones para su realización.

(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 30% del activo del Fondo.
 - (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: Hasta un 30% del activo del Fondo.
 - (4) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: Hasta un 30% del activo del Fondo.
 - (5) Cuotas de fondos mutuos nacionales: Hasta un 30% del activo del Fondo.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)

(b) Características y Límites de Inversión (continuación)

- (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 30% 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) Inversión en acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la CMF: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (5) Inversión en derechos sociales de una misma sociedad: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (6) Inversión en cuotas de un mismo fondo mutuo nacional: Hasta un 30% del activo del Fondo.
- (iii) Asimismo, el Fondo no tendrá límites en cuanto al monto, número o características de los proyectos inmobiliarios en los que invierta indirectamente de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento Interno.
- (iv) Los límites indicados en los numerales a(iii), b(i) y b(ii) precedentes no aplicarán:
 - (1) 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;
 - (2) 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;
 - (3) Por el período de 12 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 20% de su patrimonio; y
 - (4) 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.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)

(b) Características y Límites de Inversión (continuación)

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 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

Ocasionalmente, tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como de cumplir con los compromisos de inversión que éste hubiere asumido, 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 100% del patrimonio del Fondo, tanto como límite individual para el endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, como también límite global para dichos endeudamientos.

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 100% 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 100% del patrimonio 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 valor de su activo.

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.

7.1.1 Riesgo de Precios

El Fondo invierte fundamentalmente en activos inmobiliarios a través de su filial relacionada, por lo que el valor de esta inversión se expone 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 la filial del Fondo continua sin retrasos con el plan de desarrollo del centro comercial ubicado en la comuna de San Pedro de La Paz, el que se encuentra con un grado de avance que permitirá generar ingresos durante el segundo semestre de 2023. Debido a ello, al 30 de junio de 2023 aún no existe generación de ingresos que pudieran estar afectos a un análisis de sensibilidad respecto de este tipo de riesgo.

En lo que respecta a las inversiones líquidas que podría 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. Al 30 de junio de 2023 el Fondo no mantiene inversiones en cuotas de fondos mutuos.

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.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

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.

La inversión que realiza el Fondo en la filial relacionada está definida contractualmente como una inversión a tasa fija, lo que anula este tipo de riesgo.

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.

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 la filial relacionada. Esta obligación se origina a causa de pagarés o préstamos que la filial establece con el Fondo para financiar sus actividades (Ver **Nota 26- Partes Relacionadas letra c)**).

El riesgo crediticio en este ámbito es bastante acotado puesto que el Fondo posee el 100% de propiedad de la filial relacionada. Asimismo, una vez que entre en funcionamiento el centro comercial ubicado en la comuna de San Pedro de La Paz, a través de una adecuada gestión comercial, los ingresos proyectados serán suficientes para pagar los compromisos asumidos con el Fondo.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.2 Riesgo Crediticio (continuación)

7.2.3 Riesgo Crediticio de los Inversionistas

Considerando el modo en que opera el Fondo, se evalúa la exposición a potenciales pérdidas producto del no cumplimiento de algún aportante con la suscripción de cuotas establecida bajo algún Contrato de Promesa de Suscripción de Cuotas.

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 30 de junio de 2023 el 52,35% de las cuotas suscritas se encuentran 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 tanto del Fondo como de su filial asociada es fácil de predecir lo que permite calzar el perfil de ingresos y obligaciones, para ambas entidades, 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.

Notas a los Estados Financieros

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 30 de junio 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	9.753	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	2.707	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	12.460	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	7.280.041
Otras reservas	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	635.932
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(121.092)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	7.794.881
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	12.460	-	-	-	7.794.881
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	9.489	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	1.685	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	11.174	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	7.226.991
Otras reservas	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	(111.168)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	747.099
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	7.862.922
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	11.174	-	-	-	7.862.922

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 30 de junio de 2023	Menos de 7 días	Más de 7 días menos de 12 meses	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	577	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	5.444.382
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	552.037
Total de activos M\$	577	-	5.996.419
Al 31 de diciembre de 2022	Menos de 7 días	Más de 7 días menos de 12 meses	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	180.581	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	372.325	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	5.198.737
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-
Total de activos M\$	552.906	-	5.198.737

Al 30 de junio de 2023 el Fondo presenta un déficit de activos líquidos para cubrir sus pasivos corrientes, por lo cual la Administradora tiene planificado solicitar nuevos aportes de capital durante el tercer trimestre de 2023, de acuerdo a las promesas de suscripción de cuotas firmadas por los aportantes del Fondo, con el fin de obtener los recursos necesarios para cubrir sus pasivos corrientes. Al 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.

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 adeudado a terceros se calcula como el patrimonio neto del Fondo más la deuda neta con terceros.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no mantiene deuda financiera.

7.6 Estimación del valor razonable

Al 30 de junio de 2023 el Fondo no tiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. Al 31 de diciembre de 2022 el siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos del Fondo (por clase) medidos a valor razonable:

Activos al 31 de diciembre de 2022	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	372.325	-	-	372.325
– Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
– Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos M\$	372.325	-	-	372.325
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\$	-	-	-	-

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.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.6 Estimación del valor razonable (continuación)

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene transferencias de activos entre los niveles 1 y 2.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene instrumentos de nivel 2 y 3.

7.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Concepto	30-06-2023		31-12-2022	
	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	577	577	180.581	180.581
Activos financieros a costo amortizado	5.444.382	5.444.382	5.198.737	5.198.737
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	552.037	552.037	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	9.753	9.753	9.489	9.489
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	2.707	2.707	1.685	1.685
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. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

a) Valor razonable de instrumentos financieros derivados

El Fondo no mantiene ni ha efectuado operaciones con instrumentos financieros que no son cotizados en mercados activos, tales como derivados extrabursátiles.

b) Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El Fondo no realiza inversiones en instrumentos que no coticen en un mercado activo.

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.

Notas a los Estados Financieros

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

(a) Activos

Concepto	30-06-2023	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	-	372.325
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\$	-	372.325

(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):	30-06-2023	30-06-2022
-Resultados realizados	6.711	2.567
-Resultados no realizados	-	8.377
Total ganancias/(pérdidas) M\$	6.711	10.944
-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\$	6.711	10.944

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

(c) Composición de la cartera

Instrumento	30-06-2023				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	-	-	-	-	372.325	-	372.325	4,7285
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	372.325	-	372.325	4,7285
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	372.325	-	372.325	4,7285

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

Concepto	30-06-2023	31-12-2022
Saldo de Inicio	372.325	-
Resultado por venta de instrumentos financieros	6.711	21.693
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	325
Adiciones	165.000	1.242.000
Ventas	(544.036)	(891.693)
Otros movimientos	-	-
Saldo final M\$	-	372.325

Nota 10- Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	30-06-2023				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 (*)	5.444.382	-	5.444.382	69,7341	5.198.737	-	5.198.737	66,0233
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	5.444.382	-	5.444.382	69,7341	5.198.737	-	5.198.737	66,0233
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.444.382	-	5.444.382	69,7341	5.198.737	-	5.198.737	66,0233

(*) Corresponde a préstamos otorgados a la sociedad relacionada Inmobiliaria San Pedro SpA, cuyo detalle se presenta en **Nota 26- Partes Relacionadas letra c)**.

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

Concepto	30-06-2023	31-12-2022
Saldo de Inicio	5.198.737	3.208.240
Intereses y reajustes de instrumentos	245.645	554.067
Adiciones	-	1.436.430
Ventas	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo final M\$	5.444.382	5.198.737
Menos: Porción no corriente	(5.444.382)	(5.198.737)
Porción corriente M\$	-	-

Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

SALDOS AL 30-06-2023													
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 COTIZA- CION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Inmobiliaria San Pedro SpA	Pesos	100,00%	164.970	15.866.408	16.031.378	656.518	13.564.515	14.221.033	1.810.345	597	(312.705)	(312.108)	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 COTIZA- CION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Inmobiliaria San Pedro SpA	Pesos	100,00%	396.642	14.884.698	15.281.340	41.882	13.117.005	13.158.887	2.122.453	2.327.635	(2.042.726)	284.909	NA

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

SALDOS AL 30-06-2023									
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\$
77.388.861-2	Inmobiliaria San Pedro SpA	2.122.453	(312.108)	-	-	-	-	-	1.810.345

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\$
77.388.861-2	Inmobiliaria San Pedro SpA	837.179	284.909	-	-	1.053.570	-	(53.205)	2.122.453

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

Nota 13- Propiedades de Inversión

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Concepto	30-06-2023	31-12-2022
Provisión de auditoría	2.165	1.685
Honorarios Abogados	542	-
Total M\$	2.707	1.685

El movimiento de la provisión de auditoría es el siguiente:

Concepto	30-06-2023	31-12-2022
Provisión auditoría: saldo inicial	1.685	2.789
Aplicación de provisión	(1.701)	(6.834)
Incremento (exceso provisión)	2.181	5.730
Total M\$	2.165	1.685

Nota 16- Intereses y Reajustes

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Concepto	30-06-2023	30-06-2022
Efectivo y Efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	245.645	275.609
Total M\$	245.645	275.609

Nota 17- Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Concepto	30-06-2023	31-12-2022
Efectivo en bancos	577	180.581
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total M\$	577	180.581

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	30-06-2023	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	577	180.581
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo M\$	577	180.581

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones a los saldos de efectivo y efectivo equivalente.

Nota 18- Cuotas en circulación y valor cuota

Movimiento	31-12-2022		
	Serie A	Serie B	Serie C
Saldo de inicio	3.117.360	90.144	1.315.989
Colocaciones del periodo	2.087.109	42.493	620.197
Saldo al cierre	5.204.469	132.637	1.936.186

Movimiento	30-06-2023		
	Serie A	Serie B	Serie C
Saldo de inicio	5.204.469	132.637	1.936.186
Colocaciones del periodo	51.677	-	-
Saldo al cierre	5.256.146	132.637	1.936.186

Fecha	Valor Cuota \$		
	Serie A	Serie B	Serie C
30-06-2023	1.064,1521	1.064,1521	1.064,1521
31-12-2022	1.081,0679	1.081,0679	1.081,0679

Nota 19- Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios.

Nota 20- Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada								
	Serie A			Serie B			Serie C		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	-1,5647%	7,6262%	N/A	-1,5647%	7,6262%	N/A	-1,5647%	7,6262%	N/A
Real	-4,2336%	-1,3283%	N/A	-4,2336%	-1,3283%	N/A	-4,2336%	-1,3283%	N/A
Variación UF	2,7869%	9,0751%	N/A	2,7869%	9,0751%	N/A	2,7869%	9,0751%	N/A

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

Nota 21- Valor económico de la cuota

Al 30 de junio 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 22- Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene inversiones en acciones o cuotas de fondos de inversión.

Nota 23- Excesos de Inversión

Al 30 de junio 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 24- Gravámenes y Prohibiciones

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene gravámenes y prohibiciones que le afecten.

Nota 25- Custodia de Valores (Norma de Carácter General 235 de 2009)

CUSTODIA DE VALORES AL 30-06-2023						
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	5.444.382	100,00	69,7341	-	-	-
Total Cartera Inversión	5.444.382	100,00	69,7341	-	-	-

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	5.571.062	100,00	70,7518	-	-	-
Total Cartera Inversión	5.571.062	100,00	70,7518	-	-	-

Nota 26- 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 que corresponderá a un monto total de hasta un doceavo del 2,38% Unidades de Fomento IVA incluido, a partir de la fecha de constitución del Fondo y durante toda su vigencia, calculada sobre los aportes al Fondo efectivamente enterados y los aportes comprometidos mediante contratos de suscripción de cuotas o de promesa de suscripción de cuotas, siempre que no haya transcurrido el plazo para su pago. La remuneración antes referida se calcula tomando en consideración las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente, expresadas en unidades de fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte.

Nota 26- Partes Relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

Al 30 de junio 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\$	
	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2023	30-06-2022
Fija	9.753	9.489	(57.924)	(51.860)
Saldo al cierre	9.753	9.489	(57.924)	(51.860)

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

Tenedor	30-06-2023						
	SERIE A						
	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	19,710%	1.433.570	11.098	-	1.444.668	1.537.346	19,723%
Accionistas de la sociedad administradora	11,476%	834.671	-	-	834.671	888.217	11,395%
Tenedor	31-12-2022						
	SERIE A						
	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	19,828%	901.450	532.120	-	1.433.570	1.549.787	19,710%
Accionistas de la sociedad administradora	12,540%	567.264	267.407	-	834.671	902.336	11,476%

Nota 26- Partes Relacionadas (continuación)

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

Tenedor	30-06-2023						
	SERIE B						
	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	1,824%	132.637	-	-	132.637	141.146	1,811%
Tenedor	31-12-2022						
	SERIE B						
	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	1,993%	90.144	42.493	-	132.637	143.390	1,824%

c) Transacciones con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo presenta las siguientes transacciones con la sociedad relacionada Inmobiliaria San Pedro SpA, sociedad de la cual tiene el 100% de participación:

Fecha Origen	Tipo transacción	Fecha Vencimiento	Monto Origen	Moneda	Tasa	SalDOS M\$	
						30-06-2023	31-12-2022
29-09-2021	Préstamo	28-09-2024	42.053,99	UF	3,18%	1.603.373	1.536.293
14-12-2021	Préstamo	14-12-2024	23.942,73	UF	3,67%	913.674	873.390
28-12-2021	Préstamo	28-12-2024	37.124,57	UF	3,54%	1.412.136	1.350.649
28-12-2022	Préstamo	28-12-2025	40.950,54	UF	4,94%	1.515.199	1.438.405
Total						5.444.382	5.198.737

Fecha Origen	Sociedad	Tipo transacción	SalDOS M\$	
			30-06-2023	31-12-2022
16-01-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	150.000	-
25-01-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	120.000	-
01-03-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	15.000	-
09-03-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	100.000	-
30-03-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	144.037	-
05-05-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	20.000	-
29-06-2023	Inmobiliaria San Pedro SpA	Cuenta Corriente Mercantil	3.000	-
Total			552.037	-

Nota 27- 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)
30-06-2023	Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A.	BCI	10.000	01/2023-01/2024
31-12-2022	Póliza de seguro	SUAVAL Seguros SA	BCI	10.000	01/2022-01/2023

Nota 28- Otros Gastos de Operación

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el detalle de Otros Gastos de Operación del Fondo es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del Trimestre M\$	Monto acumulado M\$	
		30-06-2023	30-06-2022
Asesoría legal	793	1.025	940
Auditoría	1.098	2.181	1.622
Otros gastos	105	210	186
Total	1.996	3.416	2.748
% sobre el activo del fondo	0,0256	0,0438	0,0352

Nota 29- Información Estadística

2023	Serie A				Serie B				Serie C			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	1.081,0679	1.081,0679	5.626.384	12	1.081,0679	1.081,0679	143.389	1	1.081,0679	1.081,0679	2.093.149	1
Febrero	1.081,0679	1.081,0679	5.626.384	12	1.081,0679	1.081,0679	143.389	1	1.081,0679	1.081,0679	2.093.149	1
Marzo	1.075,6170	1.075,6170	5.653.600	12	1.075,6170	1.075,6170	142.666	1	1.075,6170	1.075,6170	2.082.595	1
Abril	1.075,6170	1.075,6170	5.653.600	12	1.075,6170	1.075,6170	142.666	1	1.075,6170	1.075,6170	2.082.595	1
Mayo	1.075,6170	1.075,6170	5.653.600	12	1.075,6170	1.075,6170	142.666	1	1.075,6170	1.075,6170	2.082.595	1
Junio	1.064,1521	1.064,1521	5.593.339	12	1.064,1521	1.064,1521	141.146	1	1.064,1521	1.064,1521	2.060.396	1
Julio												
Agosto												
Septiembre												
Octubre												
Noviembre												
Diciembre												

2022	Serie A				Serie B				Serie C			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	977,6917	977,6917	3.047.817	10	977,6917	977,6917	88.133	1	977,6917	977,6917	1.286.632	1
Febrero	977,6917	977,6917	3.047.817	10	977,6917	977,6917	88.133	1	977,6917	977,6917	1.286.632	1
Marzo	978,6229	978,6229	4.636.997	12	978,6229	978,6229	117.623	1	978,6229	978,6229	1.717.143	1
Abril	978,6229	978,6229	4.636.997	12	978,6229	978,6229	117.623	1	978,6229	978,6229	1.717.143	1
Mayo	978,6229	978,6229	4.636.997	12	978,6229	978,6229	117.623	1	978,6229	978,6229	1.717.143	1
Junio	988,7485	988,7485	4.709.361	12	988,7485	988,7485	118.839	1	988,7485	988,7485	1.734.910	1
Julio	988,7485	988,7485	4.709.361	12	988,7485	988,7485	118.839	1	988,7485	988,7485	1.734.910	1
Agosto	988,7485	988,7485	4.709.361	12	988,7485	988,7485	118.839	1	988,7485	988,7485	1.734.910	1
Septiembre	993,9397	993,9397	4.734.086	12	993,9397	993,9397	119.464	1	993,9397	993,9397	1.744.632	1
Octubre	993,9397	993,9397	4.734.086	12	993,9397	993,9397	119.464	1	993,9397	993,9397	1.744.632	1
Noviembre	993,9397	993,9397	4.734.086	12	993,9397	993,9397	119.464	1	993,9397	993,9397	1.744.632	1
Diciembre	1.081,0679	1.081,0679	5.626.384	12	1.081,0679	1.081,0679	143.389	1	1.081,0679	1.081,0679	2.093.149	1

Nota 30- 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**, el Fondo mantiene una inversión en la sociedad Inmobiliaria San Pedro SpA sobre la cual posee el 100% de su 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.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la información de las subsidiarias o filiales del Fondo es la siguiente:

SALDOS AL 30-06-2023													
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 COTIZA- CION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Inmobiliaria San Pedro SpA	Pesos	100,00%	164.970	15.866.408	16.031.378	656.518	13.564.515	14.221.033	1.810.345	597	(312.705)	(312.108)	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 COTIZA- CION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Inmobiliaria San Pedro SpA	Pesos	100,00%	396.642	14.884.698	15.281.340	41.882	13.117.005	13.158.887	2.122.453	2.327.635	(2.042.726)	284.909	NA

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

Sin información.

c) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, basados en la opinión del Asesor Legal, la filial del Fondo no presenta situaciones de contingencia que representen riesgos de pérdida.

Nota 31- 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 32- Hechos relevantes

Al 30 de junio de 2023, a juicio de la Administración no existen hechos relevantes que informar, a excepción de lo indicado a continuación:

Con fecha 26 de abril 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 señores Cristián Fernández Brotfeld, Salvador Muzzo Correa y Pablo Cádiz Domínguez.
3. Elección de auditores externos, siendo designada la empresa EY Audit SpA.

Con fecha 2 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 señores Cristián Fernández Brotfeld, Raúl Gardilcic Rimassa y Pablo Cádiz Domínguez.
3. Elección de auditores externos, siendo designada la empresa EY Audit Ltda.

Nota 33- Hechos Posteriores

Entre el 30 de junio 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 30-06-2023		% 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	-	-	-
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	5.444.382	-	69,7341
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	1.810.345	-	23,1877
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	7.254.727	-	92,9218

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	01-01-2023	01-01-2022
	30-06-2023	30-06-2022
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	6.711	2.567
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	6.711	2.567
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	(312.108)	(191.403)
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	(312.108)	(191.403)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	245.645	283.986
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	8.377
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	245.645	275.609
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	(61.340)	(54.608)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(57.924)	(51.860)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(3.416)	(2.748)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(121.092)	40.542

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	01-01-2023	01-01-2022
	30-06-2023	30-06-2022
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(366.737)	(243.444)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	6.711	2.567
Pérdida no realizada de inversiones	(312.108)	(191.403)
Gastos del ejercicio	(61.340)	(54.608)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(256.118)	(111.035)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(193.297)	(48.214)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(193.622)	(48.214)
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	325	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	(62.821)	(62.821)
Pérdida devengada acumulada inicial	(62.821)	(62.821)
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	(622.855)	(354.479)