



Estados Financieros

NEORENTAS NLC3 FONDO DE INVERSION

Santiago, Chile

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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	31-03-2024	31-12-2023
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	17	1.602.513	36.540
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	139.394	136.947
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integ		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		109	-
Total Activo Corriente		1.742.016	173.487
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integ		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	17.480.100	17.125.596
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	59.196.512	59.895.954
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		76.676.612	77.021.550
Total Activo		78.418.628	77.195.037

PASIVO	Nota	31-03-2024	31-12-2023
		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	10.815	10.726
Otros documentos y cuentas por pagar	15	3.801	3.165
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		14.616	13.891
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		65.356.224	63.757.479
Otras Reservas		(2.579.718)	(2.579.718)
Resultados Acumulados		16.003.385	17.549.284
Resultado del ejercicio		(375.879)	(1.545.899)
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		78.404.012	77.181.146
Total Pasivo		78.418.628	77.195.037

Estados de Resultados Integrales

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

(expresado en miles de pesos)

	Nota	ACUMULADO M\$	
		01-01-2024	01-01-2023
		31-03-2024	31-03-2023
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	10	354.504	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	2.447	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	(699.442)	1.119.805
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(342.491)	1.230.355
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	26	(32.270)	(31.013)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	29	(1.118)	(1.297)
Total gastos de operación		(33.388)	(32.310)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(375.879)	1.198.045
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(375.879)	1.198.045
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(375.879)	1.198.045
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		(375.879)	1.198.045

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023

(expresado en miles de pesos)

Descripción	31-03-2024									
	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	63.757.479	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	17.549.284	(1.545.899)	-	77.181.146
Traspaso resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(1.545.899)	1.545.899	-	-
Subtotal	63.757.479	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	16.003.385	-	-	77.181.146
Aportes	1.598.745	-	-	-	-	-	-	-	-	1.598.745
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(375.879)	-	(375.879)
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	65.356.224	-	-	(2.579.718)	-	(2.579.718)	16.003.385	(375.879)	-	78.404.012

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

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023
(expresado en miles de pesos)

	Nota	01-01-2024	01-01-2023
		31-03-2024	31-03-2023
		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		(32.181)	(30.878)
Otros gastos de operación pagados		(591)	(3.280)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(32.772)	(1.714.158)
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		1.598.745	1.779.227
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.598.745	1.779.227
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		1.565.973	65.069
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		36.540	17.183
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		1.602.513	82.252

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

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.

Modificaciones al reglamento interno durante el año 2024

No existen modificaciones al reglamento interno del Fondo durante el año 2024.

Modificaciones al reglamento interno durante el año 2023

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

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 28 de mayo de 2024.

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.1 Bases de preparación (continuación)

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 7- Juicios y Estimaciones Contable Críticas**.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023:

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023 (continuación)

Enmienda a la NIC 12 "Impuestos a las ganancias" sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

Estos nuevos pronunciamientos y modificaciones a normas no tuvieron impacto sobre los estados financieros del Fondo.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024
Modificaciones a las NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.	01/01/2025

La Administradora estima que la adopción de estos pronunciamientos contables aún no vigentes 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 al Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023. 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 2024 y 2023.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

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.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)**

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 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.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantiene inversiones en las sociedades Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos 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**).

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)**

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.

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 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.

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.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

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 19- Reparto de Beneficios a los Aportantes**).

2.12 Hipótesis de Negocio en Marcha

La Administración ha evaluado la capacidad de continuar en marcha del Fondo, evaluando si existen hechos o circunstancias que considerados como un todo originen una duda sustancial acerca de la capacidad para continuar como empresa en marcha, concluyendo que no existen situaciones que afecten su continuidad operacional.

2.13 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.

2.14 Garantías

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no tiene activos entregados en garantía.

2.15 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 2024 no han ocurrido cambios contables 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 Dos S.A. y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco 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 Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A. no presenta riesgos significativos, ya que presenta como principal activo un terreno y el avance de la torre que se está construyendo sobre éste, los cuales se encuentran financiados hasta la fecha por aportes de sus accionistas, una cuenta por pagar a la empresa relacionada Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A. y, en una proporción importante, por un financiamiento bancario de largo plazo que completa la necesidad de recursos. Por otra parte, Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A. no presenta riesgos financieros relevantes, ya que presenta como principal inversión, terrenos de excelente ubicación para un futuro desarrollo inmobiliario, los cuales se encuentran financiados hasta la fecha con financiamiento bancario de largo plazo y por sus accionistas, en una proporción habitual para la industria.

Debido a ello, aun 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 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.

La inversión que realiza el Fondo en las filiales 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.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

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 las filiales Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A. y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos 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 27- Partes Relacionadas letra b)**).

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 con el plan de desarrollo de su proyecto inmobiliario sin presentar riesgos financieros relevantes.

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 2024 el 92,67% 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.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.3 Riesgo de Liquidez (continuación)

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.

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 2024					
Pasivo corriente					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.815	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	3.801	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	14.616	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	65.356.224
Otras reservas	-	-	-	-	(2.579.718)
Resultados acumulados	-	-	-	-	16.003.385
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(375.879)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	78.404.012
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	14.616	-	-	-	78.404.012

PASIVOS	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de diciembre de 2023					
Pasivo corriente					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.726	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	3.165	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	13.891	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	63.757.479
Otras reservas	-	-	-	-	(2.579.718)
Resultados acumulados	-	-	-	-	17.549.284
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(1.545.899)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	77.181.146
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	13.891	-	-	-	77.181.146

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 2024	Menos de 7 días	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	1.602.513	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	139.394	-
Activos financieros a costo amortizado	-	17.480.100
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Total de activos M\$	1.741.907	17.480.100
Al 31 de diciembre de 2023	Menos de 7 días	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	36.540	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	136.947	-
Activos financieros a costo amortizado	-	17.125.596
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Total de activos M\$	173.487	17.125.596

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 20.900 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Activos al 31 de marzo de 2024	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	139.394	-	-	139.394
– 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\$	139.394	-	-	139.394
Pasivos al 31 de marzo de 2024				
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 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	136.947	-	-	136.947
– 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\$	136.947	-	-	136.947
Pasivos al 31 de diciembre de 2023				
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 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene transferencias de activos entre los niveles 1 y 2.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	31-03-2024		31-12-2023	
	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	1.602.513	1.602.513	36.540	36.540
Activos financieros a costo amortizado	17.480.100	17.480.100	17.125.596	17.125.596
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	109	109	-	-
Pasivo				
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	10.815	10.815	10.726	10.726
Otros documentos y cuentas por pagar	3.801	3.801	3.165	3.165
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 2024 y 31 de diciembre de 2023 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	31-03-2024	31-12-2023
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	139.394	136.947
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\$	139.394	136.947

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):	31-03-2024	31-03-2023
-Resultados realizados	-	1.364
-Resultados no realizados	2.447	1.473
Total ganancias/(pérdidas) M\$	2.447	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\$	2.447	2.837

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

c) Composición de la cartera

Instrumento	31-03-2024				31-12-2023			
	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	139.394	-	139.394	0,1778	136.947	-	136.947	0,1774
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	139.394	-	139.394	0,1778	136.947	-	136.947	0,1774
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	139.394	-	139.394	0,1778	136.947	-	136.947	0,1774

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

Concepto	31-03-2024	31-12-2023
Saldo de Inicio al 1 de enero	136.947	324.564
Resultado por venta de instrumentos financieros	-	20.470
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	2.447	1.411
Adiciones	-	2.115.000
Ventas	-	(2.324.498)
Otros movimientos	-	-
Saldo final M\$	139.394	136.947

Nota 10- Activos Financieros a Costo Amortizado

a) Composición de la cartera

Instrumento	31-03-2024				31-12-2023			
	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 (*)	17.480.100	-	17.480.100	22,2907	17.125.596	-	17.125.596	22,1848
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	17.480.100	-	17.480.100	22,2907	17.125.596	-	17.125.596	22,1848
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	17.480.100	-	17.480.100	22,2907	17.125.596	-	17.125.596	22,1848

(*) Corresponde a préstamos otorgados a las sociedades Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A. y Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A., cuyo detalle se presenta en **Nota 27- Partes Relacionadas letra b)**.

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

Concepto	31-03-2024	31-12-2023
Saldo de Inicio al 1 de enero	17.125.596	4.185.034
Intereses y reajustes de instrumentos	354.504	690.562
Adiciones	-	12.250.000
Ventas	-	-
Cobro de intereses y reajustes	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo final M\$	17.480.100	17.125.596
Menos: Porción no corriente	(17.480.100)	(17.125.596)
Porción corriente M\$	-	-

Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

SALDOS AL 31-03-2024													
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%	21.047.615	94.280.059	115.327.674	5.470	59.622.941	59.628.411	55.699.263	1.059.569	(1.615.603)	(556.034)	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	5.722.975	58.435.660	64.158.635	20.781.721	39.879.665	60.661.386	3.497.249	270.701	(414.109)	(143.408)	NA

SALDOS AL 31-12-2023													
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 COTIZACION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	Pesos	100,0000%	176.095	115.484.355	115.660.450	578.642	58.826.511	59.405.153	56.255.297	1.850.353	(4.516.703)	(2.666.350)	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	683.752	57.962.578	58.646.330	119.748	54.885.925	55.005.673	3.640.657	1.421.123	(878.608)	542.515	NA

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

SALDOS AL 31-03-2024									
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.	56.255.297	(556.034)	-	-	-	-	-	55.699.263
76.098.056-0	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	3.640.657	(143.408)	-	-	-	-	-	3.497.249
TOTAL		59.895.954	(699.442)	-	-	-	-	-	59.196.512

SALDOS AL 31-12-2023									
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	(2.666.350)	-	-	-	-	-	56.255.297
76.098.056-0	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	598.142	542.515	-	-	2.500.000	-	-	3.640.657
TOTAL		59.519.789	(2.123.835)	-	-	2.500.000	-	-	59.895.954

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

Nota 13- Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no tiene propiedades de inversión.

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Concepto	31-03-2024	31-12-2023
Provisión de auditoría	3.801	2.943
Honorarios Abogados	-	222
Total M\$	3.801	3.165

El movimiento de la provisión de auditoría es el siguiente:

Concepto	31-03-2024	31-12-2023
Provisión auditoría: saldo inicial	2.943	2.809
Aplicación de provisión	-	(2.847)
Incremento (exceso provisión)	858	2.981
Total M\$	3.801	2.943

Nota 16- Intereses y Reajustes

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Concepto	31-03-2024	31-03-2023
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	354.504	107.713
Total M\$	354.504	107.713

Nota 17- Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Concepto	31-03-2024	31-12-2023
Efectivo en bancos	1.602.513	36.540
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total M\$	1.602.513	36.540

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-03-2024	31-12-2023
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	1.602.513	36.540
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo M\$	1.602.513	36.540

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones a los saldos de efectivo y efectivo equivalente.

Nota 18- Cuotas en circulación y valor cuota

Movimiento de cuotas	31-03-2024	31-12-2023
	Serie Unica	
Saldo de inicio	59.221.939	48.213.465
Colocaciones del período	1.209.778	11.008.474
Saldo al cierre	60.431.717	59.221.939

Fecha	Valor Cuota \$
	Serie Unica
31-03-2024	1.297,3984
31-12-2023	1.303,2526

Nota 19- Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios.

Nota 20- Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Serie Unica		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	-0,4492%	-3,9674%	7,9754%
Real	-1,2655%	-7,8975%	-7,6438%
Variación UF	0,8268%	4,2671%	16,9120%

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el valor cuota del 31 de diciembre de 2023 y el valor cuota de la fecha de cierre de los estados financieros que se informan.

Nota 21- Valor económico de la cuota

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no tiene inversiones en acciones o cuotas de fondos de inversión.

Nota 23- Excesos de Inversión

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 31-03-2024						
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	17.619.494	100,00	22,4685	-	-	-
Total Cartera Inversión	17.619.494	100,00	22,4685	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2023						
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	17.262.543	100,00	22,3622	-	-	-
Total Cartera Inversión	17.262.543	100,00	22,3622	-	-	-

Nota 26- 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Tipo remuneración	Por pagar M\$		Gasto anual M\$	
			01-01-2024	01-01-2023
	31-03-2024	31-12-2023	31-03-2024	31-03-2023
Fija	10.815	10.726	(32.270)	(31.013)
Saldo al cierre	10.815	10.726	(32.270)	(31.013)

Nota 27- 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) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

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

b) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo ha efectuado las siguientes transacciones con partes relacionadas.

Fecha Origen	Sociedad	Fecha Vencimiento	Monto Origen	Moneda	Tasa	Saldos M\$	
						31-03-2024	31-12-2023
28-12-2022	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	28-12-2025	119.145,40	UF	4,94%	4.697.885	4.604.629
01-09-2023	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	01-09-2026	29.057,73	UF	4,62%	1.107.178	1.085.615
01-09-2023	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	01-09-2026	177.113,75	UF	4,62%	6.748.514	6.617.083
21-12-2023	Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	21-12-2026	130.766,42	UF	5,58%	4.926.523	4.818.269
Total no corriente						17.480.100	17.125.596

Nota 28- 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)
31-03-2024	Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A.	BCI	20.900	01/2024-01/2025
31-12-2023	Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A.	BCI	17.950	01/2023-01/2024

Nota 29- Otros Gastos de Operación

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 el detalle de Otros Gastos de Operación es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto acumulado M\$	
	01-01-2024	01-01-2023
	31-03-2024	31-03-2023
Asesoría legal	151	443
Asesoría contable y tributaria	-	-
Auditoría	858	750
Otros gastos	109	104
Total	1.118	1.297
% sobre el activo del fondo	0,0014	0,0017

Nota 30- Información Estadística

2024	Serie Unica				2023	Serie Unica			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes		Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	1.303,2526	1.303,2526	77.181.146	9	Enero	1.328,1253	1.328,1253	64.033.524	10
Febrero	1.303,2526	1.303,2526	77.181.146	9	Febrero	1.328,1253	1.328,1253	64.033.524	10
Marzo	1.297,3984	1.297,3984	78.404.012	9	Marzo	1.350,9981	1.350,9981	67.010.796	10
Abril					Abril	1.350,9981	1.350,9981	67.010.796	10
Mayo					Mayo	1.350,9981	1.350,9981	67.010.796	10
Junio					Junio	1.345,2490	1.345,2490	69.033.661	9
Julio					Julio	1.345,2490	1.345,2490	69.033.661	9
Agosto					Agosto	1.345,2490	1.345,2490	69.033.661	9
Septiembre					Septiembre	1.321,5194	1.321,5194	71.364.288	9
Octubre					Octubre	1.321,5194	1.321,5194	71.364.288	9
Noviembre					Noviembre	1.321,5194	1.321,5194	71.364.288	9
Diciembre					Diciembre	1.303,2526	1.303,2526	77.181.146	9

Nota 31- 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantiene inversiones en las sociedades Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos 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 31-03-2024													
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%	21.047.615	94.280.059	115.327.674	5.470	59.622.941	59.628.411	55.699.263	1.059.569	(1.615.603)	(556.034)	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	5.722.975	58.435.660	64.158.635	20.781.721	39.879.665	60.661.386	3.497.249	270.701	(414.109)	(143.408)	NA

SALDOS AL 31-12-2023													
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 COTIZACION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco S.A.	Pesos	100,0000%	176.095	115.484.355	115.660.450	578.642	58.826.511	59.405.153	56.255.297	1.850.353	(4.516.703)	(2.666.350)	NA
Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.	Pesos	100,0000%	683.752	57.962.578	58.646.330	119.748	54.885.925	55.005.673	3.640.657	1.421.123	(878.608)	542.515	NA

Nota 31- Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

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

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.
- En el marco del Convenio para la puesta en valor de un Monumento, se han entregado boletas de garantía por UF 40.000 al Ministerio de las Culturas, Artes y Patrimonio, las que se van liberando conforme a la ejecución de ciertos hitos establecidos en el mismo Convenio. Una de las boletas por un monto de UF 3.000 ya se liberó, por lo que a la fecha el saldo de las boletas de garantía es de UF 37.000.

Constructora e Inmobiliaria Presidente Riesco Dos S.A.:

- Existe garantía general a favor del Banco Bice correspondiente al lote 19a-1B.

c) Juicios y contingencias

Sin información.

Nota 32- Sanciones

Durante el período 2024 y 2023, la Administradora no recibió sanciones ni multas por parte de la CMF o de otros organismos fiscalizadores.

Nota 33- Hechos relevantes

Al 31 de marzo de 2024, a juicio de la Administración no existen hechos relevantes que informar, a excepción de lo indicado a continuación:

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.

Nota 33- Hechos relevantes (continuación)

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.

Con fecha 6 de mayo de 2024 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 2023, 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 34- Hechos Posteriores

Entre el 31 de marzo de 2024 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 31-03-2024		% 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	139.394	-	0,1778
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	17.480.100	-	22,2907
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	59.196.512	-	75,4878
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	76.816.006	-	97,9563

B) ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

	01-01-2024	01-01-2023
	31-03-2024	31-03-2023
	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	(699.442)	-
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	(699.442)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	356.951	1.228.991
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	2.447	1.473
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	354.504	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
GASTOS DEL EJERCICIO	(33.388)	(32.310)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(32.270)	(31.013)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(1.118)	(1.297)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(375.879)	1.198.045

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	01-01-2024	01-01-2023
	31-03-2024	31-03-2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(732.830)	(30.946)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	1.364
Pérdida no realizada de inversiones	(699.442)	-
Gastos del ejercicio	(33.388)	(32.310)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(2.622.335)	(385.125)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(362.031)	(248.656)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(362.031)	(252.558)
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	3.902
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	(2.260.304)	(136.469)
Pérdida devengada acumulada inicial	(2.260.304)	(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	(3.355.165)	(416.071)