



Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH
COLONY SIETE**

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2023 y 2022

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY SIETE

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	7
Notas a los Estados Financieros	8

US\$: Dólares estadounidenses

MUS\$: Miles de dólares estadounidenses



**FONDO DE INVERSIÓN
NEORENTAS NORTH COLONY SIETE**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
e Informe de los Auditores Independientes

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
Notas a los Estados Financieros



PKF Chile Auditores Consultores Ltda.
Av. Providencia 1760, Piso 6
Santiago - Chile
C.P. 7500498
T.: +562 2650 4300
pkfchile@pkfchile.cl
www.pkfchile.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 22 de marzo de 2024

A los señores Aportantes y Directores de
Neorentas North Colony Siete

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Neorentas North Colony Siete que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de otros auditores, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Neorentas North Colony Siete al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y Normas Impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestra responsabilidad de acuerdo a tales normas se describe, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Neorentas North Colony Siete y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto

Como se indica en la Nota N°2.1, a los estados financieros adjuntos, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.



Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones y los estados de resultados devengados y realizados y de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes, utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") e instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota N°2.1. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.



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

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de la subsidiaria Neorentas North Colony Siete, que representan un 95% y 95% del total de activos del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de dicha subsidiaria, se basan únicamente en los informes de esos otros auditores.

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

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.



Luis Sánchez O.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(expresado en miles de dólares estadounidenses)



ACTIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
		MUS\$	MUS\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	17	63	8
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	26.848	1.627
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		26.911	1.635
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	-	22.817
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	-	524
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		-	23.341
Total Activo		26.911	24.976

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

PASIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
		MUS\$	MUS\$
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	57	19
Otros documentos y cuentas por pagar	15	5	2
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		62	21
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	11	5.110	-
Total Pasivo No Corriente		5.110	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		25.132	25.132
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		(177)	(165)
Resultado del ejercicio		(3.016)	584
Dividendos provisorios	19	(200)	(596)
Total Patrimonio Neto		21.739	24.955
Total Pasivo		26.911	24.976

Estados de Resultados Integrales

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

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Nota	ACUMULADO MUS\$	
		01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	16	2.742	2.610
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(1)	1
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
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	(5.634)	(1.905)
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(2.893)	706
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	26	(114)	(114)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	28	(9)	(8)
Total gastos de operación		(123)	(122)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(3.016)	584
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(3.016)	584
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(3.016)	584
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		(3.016)	584

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

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

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

Descripción	31-12-2023									
	Aportes MUS\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	Total MUS\$
		Cobertura de Flujo de Caja MUS\$	Conversión MUS\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUS\$	Otras MUS\$	Total Otras Reservas MUS\$				
Saldo inicio	25.132	-	-	-	-	-	(165)	584	(596)	24.955
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	584	(584)	-	-
Subtotal	25.132	-	-	-	-	-	419	-	(596)	24.955
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(200)	(200)
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(3.016)	-	(3.016)
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(596)	-	596	-
Totales	25.132	-	-	-	-	-	(177)	(3.016)	(200)	21.739
Descripción	31-12-2022									
	Aportes MUS\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	Total MUS\$
		Cobertura de Flujo de Caja MUS\$	Conversión MUS\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUS\$	Otras MUS\$	Total Otras Reservas MUS\$				
Saldo inicio	25.132	-	-	-	-	-	(1.969)	3.151	(1.347)	24.967
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	3.151	(3.151)	-	-
Subtotal	25.132	-	-	-	-	-	1.182	-	(1.347)	24.967
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(596)	(596)
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	584	-	584
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(1.347)	-	1.347	-
Totales	25.132	-	-	-	-	-	(165)	584	(596)	24.955

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

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

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Nota	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
		MUS\$	MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	1
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	10	338	684
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(76)	(105)
Otros gastos de operación pagados		(6)	(8)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		256	572
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		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	19	(200)	(1.075)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(200)	(1.075)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		56	(503)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		8	510
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(1)	1
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		63	8

Nota 1- Información General

Fondo de Inversión NEORENTAS NORTH COLONY SIETE (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 # 2700 oficina 24, Vitacura - Santiago.

El objetivo del Fondo será invertir a lo menos el 90% del activo del Fondo en acciones, derechos y títulos de deuda emitidos por una sociedad constituida en los Estados Unidos de América, en adelante la “Sociedad Objetivo” que a su vez invierta en una sociedad que será propietaria y operadora de bienes raíces destinados a la renta comercial ubicados en la zona de Chelsea (Massachusetts), en adelante la “Inversión” y el proyecto en que dicha sociedad invierta en adelante el “Proyecto Inmobiliario”.

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

Con fecha 28 de octubre de 2019 se depositó el reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero” (en adelante CMF), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y la Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014.

Modificaciones al reglamento interno durante el año 2023

Con fecha 16 de febrero de 2023 se depositó una nueva versión del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 18 de enero de 2023:

1. Se modificó el número UNO. Objeto del Fondo, del Título II “*Política de Inversión y Diversificación*”, de la siguiente forma:

“UNO. OBJETO DEL FONDO.

*El objetivo del Fondo será invertir a lo menos el 90% del activo del Fondo en acciones, derechos y títulos de deuda emitidos por una sociedad constituida en los Estados Unidos de América **denominada NC Chelsea Corp**, en adelante la “Sociedad Objetivo” que a su vez invierta en una sociedad que será propietaria y operadora de bienes raíces destinados a la renta comercial ubicados en la zona de Chelsea (Massachusetts), en adelante la “Inversión” y el proyecto en que dicha sociedad invierta en adelante el “Proyecto Inmobiliario”.*

La Inversión se ha estructurado por medio de la adquisición de acciones sin derecho a voto, emitidas por la Sociedad Objetivo y títulos de deuda emitidos por ésta.

Por su parte, la sociedad Neo-NC LLC, constituida en Estados Unidos de América y existente bajo las leyes del estado de Delaware en adelante la “Sociedad Controladora”, será dueña del 100% de las acciones con derecho a voto de la Sociedad Objetivo.

El objeto y actividad de Neo-NC LLC es exclusivamente invertir en acciones con derecho a voto de sociedades que desarrollen proyectos inmobiliarios como la Inversión.

Nota 1- Información General (continuación)

*Se deja constancia que la Sociedad Controladora es, a su vez, controlada y seguirá siendo controlada durante la vigencia del Fondo, incluyendo su liquidación, por una sociedad relacionada a la Administradora, denominada **NewPay Control LLC**, la que es propietaria del 51% de los derechos o de las acciones emitidas por la Sociedad Controladora, en adelante las “Acciones de Control **NewPay**”, y por **North Colony Asset Management LLC**, en adelante “**North Colony**”, la que es propietaria del restante 49% de los derechos o acciones emitidas por la Sociedad Controladora, participación que en adelante se denominará como “Acciones **North Colony**”.*

*La administración de la Sociedad Controladora corresponderá a un administrador designado por **NewPay Control LLC** y a un administrador designado por **North Colony**, quienes deberán actuar de común acuerdo.*

***NewPay Control LLC** y su socio **North Colony**, únicos socios de la Sociedad Controladora, han suscrito un acuerdo para no enajenar, preñar o entregar en garantía en favor de terceros, las acciones o derechos emitidos por la Sociedad Controladora, incluyendo las Acciones de Control **NewPay** y las **Acciones North Colony**, salvo por los casos contemplados en el numeral 2.3 y 2.6 del número DOS. del Título VIII del presente Reglamento Interno.”*

2. Se modificaron los literales 3.6, 3.7 y 3.8 del número TRES. Gastos de Cargo del Fondo, del Título VI “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, por lo siguiente:

*“3.6 Se deja constancia de que una o más sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo podrán contratar o recibir servicios de **North Colony** y de una sociedad relacionada a la Administradora, en adelante ésta última denominada la “Prestadora de Servicios”, para que, respecto del Proyecto Inmobiliario en el que indirectamente el Fondo participe, presten conjunta o individualmente los servicios relacionados con la prospección, análisis, due diligence y estructuración del Proyecto Inmobiliario, que se pagarán de la siguiente forma:*

- /i/ Una remuneración fija inicial, para ambas sociedades quienes conjuntamente recibirán el equivalente de hasta un 0,75% del valor de los activos inmuebles del Proyecto Inmobiliario que haya sido adquirido, multiplicado por el porcentaje de participación, ya sea que se adquiera directamente el Proyecto Inmobiliario o a través de acciones o derechos de participación.*

*En consecuencia estos servicios serán realizados y facturados por **North Colony** y por la Prestadora de Servicios, materializándose el pago una vez que se haya adquirido el Proyecto Inmobiliario en cualquiera de las formas mencionadas.*

- /ii/ Una remuneración variable y de éxito, que dependerá del flujo de distribuciones recibidas por los Aportantes del Fondo.*

*Para **North Colony**, corresponderá al equivalente a un 15% del exceso del flujo sobre las distribuciones necesarias para que los Aportantes del Fondo obtengan una tasa interna de retorno anual de USD + 8,00%.*

Nota 1- Información General (continuación)

Por su parte para la Prestadora de Servicios, le corresponderá el equivalente a un 5% del exceso del flujo sobre las distribuciones necesarias para que los Aportantes del Fondo obtengan una tasa interna de retorno anual de USD + 8,00%.

El contrato que documente la remuneración variable y de éxito establecida en el literal /ii/ de este numeral, sólo podrá ser modificado previa autorización del Comité de Vigilancia.

3.7 *Adicionalmente se deja constancia que una o más sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo podrán contratar, a su cargo, a la sociedad **North Colony**, para que, respecto del Proyecto Inmobiliario en el que indirectamente el Fondo participe, preste servicios relacionados con la gestión del Proyecto Inmobiliario, lo que incluirá entre otros, servicios profesionales de asesoría, gestión comercial y operacional, y administración, en adelante el “**Contrato de Administración y Gestión**”.*

*La sociedad **North Colony** tendrá derecho a recibir por la prestación de dichos servicios una remuneración de carácter fijo y mensual que no excederá de un doceavo del resultado de multiplicar el monto total de los aportes enterados al Fondo por 1,14558%, desde su constitución y durante toda su vigencia.*

*El contrato que documente las prestaciones de estos servicios, sólo podrá ser modificado previa autorización del Comité de Vigilancia. **Asimismo, estos contratos solo podrán ser terminados anticipadamente por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en los términos indicados en la Sección UNO. del Título VIII siguiente.***

3.8 *Cualquier otro servicio distinto de los mencionados en el Reglamento Interno que requiera alguna de las sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo, prestados por **North Colony**, o por una sociedad relacionada a ésta o a la Administradora, deberá ser aprobado previamente por los Aportantes mediante acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria.”.*

3. Se modificó el literal 1.2 del número UNO. Asamblea de Aportantes, del Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”, de la siguiente forma:

“1.2 *Serán también materias de Asamblea Extraordinaria de Aportantes, además de la eventual **sustitución** de la administradora y de las demás materias indicadas en el artículo 74° de la Ley: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) los aumentos de capital del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el número UNO. del Título X siguiente; (iii) tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes; (iv) la aprobación de servicios prestados al Fondo por sociedades relacionadas a la Administradora; (v) la aprobación de servicios prestados a las sociedades en que invierta directa o indirectamente el Fondo, distintos a los mencionados en el Reglamento Interno, por parte de North Colony, la Prestadora de Servicios, o por otra sociedad relacionada a éstas o a la Administradora; (vi) la enajenación directa o indirecta del Proyecto Inmobiliario o de parte de éste, a terceros relacionados a las siguientes personas: a) la Administradora; b) North Colony; c) Aportante del Fondo; u d) otra entidad que se encuentren relacionada al Proyecto Inmobiliario, como operador, prestador de servicios o coinversionista; y (vii) el término anticipado del Contrato de Administración y Gestión que se suscriba con North Colony en virtud de lo dispuesto en la sección 3.7 del Título VI anterior.*

Nota 1- Información General (continuación)

Sin perjuicio de lo anterior, no será materia de Asamblea Extraordinaria de Aportantes la disminución de capital que acordará la Administradora de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1 de la sección DOS. del Título X. siguiente.”.

4. Se modificó el número DOS. Sustitución de la Administradora, del Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”; en el siguiente sentido:

“DOS. SUSTITUCIÓN DE LA ADMINISTRADORA Y/O TÉRMINO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

2.1 *En caso que se acuerde la sustitución de la Administradora por una causa que no le sea imputable, ésta tendrá derecho a percibir la Remuneración Fija Mensual definida en el numeral 2.1 del número DOS del Título VI por un período adicional de 3 meses contados desde su **sustitución**. Al contrario, en caso que la **sustitución** de la Administradora se deba a una causa imputable, ésta no tendrá derecho a dicho pago.*

2.2 *Se entenderá que existe causa imputable cuando se cumplan copulativamente las siguientes tres condiciones:(i) la Administradora haya incurrido en un incumplimiento grave no subsanado de los deberes y obligaciones de la Administradora en su calidad de administradora del Fondo; (ii) dicho incumplimiento le sea efectivamente imputable a la Administradora ya sea a título de dolo o culpa; (iii) el incumplimiento haya producido al Fondo o a sus Aportantes un detrimento o menoscabo económico efectivo.*

Corresponderá al juez árbitro designado en el presente Reglamento Interno declarar, por medio de sentencia firme y ejecutoriada, que ha existido causa imputable a la Administradora, a instancias de un procedimiento iniciado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

2.3 *Adicionalmente en caso de materializarse la **sustitución** de la Administradora como administradora del Fondo: (i) todos los directores o managers de la Sociedad Controladora, la Sociedad Objetivo o las sociedades donde esta última participe, que haya nombrado la Administradora o sus sociedades relacionadas, deberán renunciar inmediatamente a sus cargos y sin esperar el perfeccionamiento de la venta de las Acciones de Control NewPay según se indica en el literal (ii) siguiente; y (ii) La Administradora y sus sociedades relacionadas que participen en la Inversión, según corresponda, serán reemplazadas respecto de la calidad de titular de las Acciones de Control NewPay, sólo respecto a su participación indirecta en la Sociedad Objetivo y no respecto de su participación en otros proyectos.*

En relación al literal (ii), la sociedad que se designe para ser titular de las Acciones de Control NewPay, se definirá como la “Nueva Representante”, mientras que la que se indique para administrar el Fondo se definirá como la “Nueva Administradora”.

Nota 1- Información General (continuación)

Para efectos de materializar lo **establecido en el literal (ii) anterior**, la Administradora se obliga por sí y por sus relacionados a que **las Acciones de Control NewPay sean vendidas y transferidas a la Nueva Representante, previa reorganización si fuese necesario para incluir sólo la participación indirecta en la Sociedad Objetivo**, de forma tal que le permitan a la Nueva Representante controlar **indirectamente la Sociedad Objetivo**. Dicha transferencia se realizará a valor de mercado, salvo que la Administradora haya sido removida por causa imputable a ésta, según se define precedentemente, en cuyo caso el precio de transferencia será su valor libro. El valor de mercado de las Acciones de Control **NewPay** se determinará tomando el promedio de dos valorizaciones independientes, una de ellas solicitada por la Administradora y otra solicitada conjuntamente por el Fondo previo acuerdo de su respectiva asamblea, a empresas especializadas de reconocido prestigio. En el evento en que dichas valorizaciones difieran en más de un 5%, cualquiera de las partes podrá requerir que el fondo encargue una tercera valorización con una empresa de reconocido prestigio, cuyo resultado será vinculante, no pudiendo ser objeto de recurso o reclamación alguna, salvo que el valor determinado no estuviere dentro del rango de las dos valorizaciones originales, caso en el cual, se podrá recurrir al árbitro establecido en el presente Reglamento Interno. En todos los casos, las empresas contratadas para la valorización simularán una liquidación de las inversiones de la Sociedad Objetivo utilizando las tasaciones más recientes del Proyecto Inmobiliario en los que mantengan inversiones cada una de ellas, y la posterior liquidación y reparto de todos los beneficios correspondientes.

2.4 En caso de materializarse la **sustitución** de la Administradora por causa imputable a ésta, no aplicará la remuneración variable y de éxito **que corresponde a la Administradora o sus relacionadas por su participación en la Prestadora de Servicios**, obligándose la Administradora por sí y por su relacionada a abstenerse de realizar cualquier gestión de cobro por dicho concepto.

2.5 En caso de acordarse el término del Contrato de Administración y Gestión que se suscriba con North Colony en virtud de lo dispuesto en la sección 3.7 del Título VI anterior, por una causa que no le sea imputable a North Colony, ésta tendrá derecho a percibir la remuneración fija de dicho contrato por un período adicional de 3 meses contados desde el término. Al contrario, en caso que el término del Contrato de Administración y Gestión se deba a una causa imputable a North Colony o a sus relacionadas, ésta no tendrá derecho a dicho pago.

Se entenderá que existe causa imputable cuando se cumplan copulativamente las siguientes tres condiciones: (i) North Colony haya incurrido en un incumplimiento grave no subsanado de los deberes y obligaciones de conformidad al Contrato de Administración y Gestión; (ii) dicho incumplimiento le sea efectivamente imputable a North Colony ya sea a título de dolo o culpa; (iii) el incumplimiento haya producido al Fondo o a sus Aportantes un detrimento o menoscabo económico efectivo.

Corresponderá al tribunal competente declarar, por medio de sentencia firme y ejecutoriada, que ha existido causa imputable a North Colony, a instancias de un procedimiento iniciado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Nota 1- Información General (continuación)

2.6 Adicionalmente, en caso de materializarse el término del Contrato de Administración y Gestión, (i) todos los directores o managers de la Sociedad Controladora, la Sociedad Objetivo o las sociedades donde esta última participe, que haya nombrado North Colony o sus sociedades relacionadas, deberán renunciar inmediatamente a sus cargos y sin esperar el perfeccionamiento de la venta de las Acciones North Colony según se indica en el numeral (ii) siguiente; y (ii) North Colony y sus sociedades relacionadas que participen en la Inversión, según corresponda, serán reemplazadas respecto de la calidad de titular de las Acciones North Colony

En relación al literal (ii), la sociedad que se designe para ser titular de las Acciones North Colony, se definirá como la “Nueva Titular Acciones North Colony”.

Para efectos de materializar lo establecido en el literal (ii) anterior, North Colony deberá obligarse en los correspondientes documentos corporativos de la Sociedad Controladora a que las Acciones North Colony sean vendidas y transferidas a la Nueva Titular Acciones North Colony, previa reorganización si fuese necesario para incluir sólo la participación indirecta en la Sociedad Objetivo. Dicha transferencia se realizará a valor de mercado, salvo que North Colony haya sido removida por causa imputable, según se define precedentemente, en cuyo caso el precio de transferencia será su valor libro. El valor de mercado de las Acciones North Colony se determinará en la forma indicada en la Sección 2.3. anterior.

2.7 Por último, en caso de materializarse el término del Contrato de Administración y Gestión por causa imputable a North Colony, no aplicará la remuneración variable y de éxito que corresponda a North Colony, obligándose North Colony a abstenerse de realizar cualquier gestión de cobro por dicho concepto.”

5. Se incorporó el siguiente nuevo número DIEZ. Bomberos de Chile, en el Título IX “Otra Información Relevante”:

“DIEZ. BOMBEROS DE CHILE

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 26° bis, 38° bis y 80° bis de la Ley, existen ciertos supuestos bajo los cuales la Administradora deberá remitir a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, para su posterior distribución a los Cuerpos de Bomberos del país, dineros, cuotas o distribuciones en efectivo no cobradas por los Aportantes en las oportunidades a que se refieren las citadas normas.”

El texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, incluidas las modificaciones antes descritas, entró en vigencia a partir del día 20 de marzo de 2023.

Nota 1 – Información General (continuación)

Modificaciones al reglamento interno durante el año 2022

Con fecha 12 de mayo de 2022, se depositó una nueva versión del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 27 de abril de 2022:

1. Se modificó el número UNO. Objeto del Fondo, del Título II “Política de Inversión y Diversificación”, de la siguiente forma:

“UNO. OBJETO DEL FONDO.

El objetivo del Fondo será invertir a lo menos el 90% del activo del Fondo en acciones, derechos y títulos de deuda emitidos por una sociedad constituida en los Estados Unidos de América, en adelante la “Sociedad Objetivo” que a su vez invierta en una sociedad que será propietaria y operadora de bienes raíces destinados a la renta comercial ubicados en la zona de Chelsea (Massachusetts), en adelante la “Inversión” y el proyecto en que dicha sociedad invierta en adelante el “Proyecto Inmobiliario”.

La Inversión se ha estructurado por medio de la adquisición de acciones sin derecho a voto, emitidas por la Sociedad Objetivo y títulos de deuda emitidos por ésta.

Por su parte, la sociedad Neo-NC LLC, constituida en Estados Unidos de América y existente bajo las leyes del estado de Delaware en adelante la “Sociedad Controladora”, será dueña del 100% de las acciones con derecho a voto de la Sociedad Objetivo.

El objeto y actividad de Neo-NC LLC es exclusivamente invertir en acciones con derecho a voto de sociedades que desarrollen proyectos inmobiliarios como la Inversión.

Se deja constancia que la Sociedad Controladora es, a su vez, controlada **por una o más sociedades relacionadas a la Administradora, en adelante todas conjuntamente la “Controladora Neo-NC”**, la que actualmente es propietaria del 51% de los derechos o de las acciones emitidas por la Sociedad Controladora, en adelante las “Acciones de Control”.

La Controladora Neo-NC y su socio “North Colony Asset Management LLC”, únicos socios de la Sociedad Controladora, han suscrito un acuerdo para no enajenar, preñar o entregar en garantía en favor de terceros, las acciones o derechos emitidos por la Sociedad Controladora, incluyendo las Acciones de Control, salvo por el caso contemplado en el numeral 2.3 del número DOS. del Título VIII del presente Reglamento Interno.”

2. Se reemplazaron los literales 3.6 y 3.8 del número TRES. Gastos de Cargo del Fondo, del Título VI “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, por lo siguiente:

“3.6. Se deja constancia de que una o más sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo podrán contratar o recibir servicios de North Colony Asset Management LLC y de **una sociedad relacionada a la Administradora, en adelante ésta última denominada la “Prestadora de Servicios”**, para que, respecto del Proyecto Inmobiliario en el que indirectamente el Fondo participe, presten conjunta o individualmente los servicios relacionados con la prospección, análisis, due diligence y estructuración del Proyecto Inmobiliario, que se pagarán de la siguiente forma:

Nota 1 – Información General (continuación)

/i/ Una remuneración fija inicial, para ambas sociedades quienes conjuntamente recibirán el equivalente de hasta un 0,75% del valor de los activos inmuebles del Proyecto Inmobiliario que haya sido adquirido, multiplicado por el porcentaje de participación, ya sea que se adquiriera directamente el Proyecto Inmobiliario o a través de acciones o derechos de participación.

En consecuencia estos servicios serán realizados y facturados por North Colony Asset Management LLC y por **la Prestadora de Servicios**, materializándose el pago una vez que se haya adquirido el Proyecto Inmobiliario en cualquiera de las formas mencionadas.

/ii/ Una remuneración variable y de éxito, que dependerá del flujo de distribuciones recibidas por los Aportantes del Fondo.

Para North Colony Asset Management LLC, corresponderá al equivalente a un 15% del exceso del flujo sobre las distribuciones necesarias para que los Aportantes del Fondo obtengan una tasa interna de retorno anual de USD + 8,00%.

Por su parte para **la Prestadora de Servicios**, le corresponderá el equivalente a un 5% del exceso del flujo sobre las distribuciones necesarias para que los Aportantes del Fondo obtengan una tasa interna de retorno anual de USD + 8,00%.

El contrato que documente la remuneración variable y de éxito establecida en el literal /ii/ de este numeral, sólo podrá ser modificado previa autorización del Comité de Vigilancia.”

“3.8. Cualquier otro servicio distinto de los mencionados en el Reglamento Interno que requiera alguna de las sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo, prestados por North Colony Asset Management LLC, o por una sociedad relacionada a ésta o a la Administradora, deberá ser aprobado previamente por los Aportantes mediante acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria.”

3. Se modificó el literal 1.2 del número UNO. Asamblea de Aportantes, del Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”, de la siguiente forma:

“1.2. Serán también materias de Asamblea Extraordinaria de Aportantes, además de la eventual remoción de la administradora y de las demás materias indicadas en el artículo 74° de la Ley: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) los aumentos de capital del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el número UNO. del Título X siguiente; (iii) tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes; (iv) la aprobación de servicios prestados al Fondo por sociedades relacionadas a la Administradora; (v) la aprobación de servicios prestados a las sociedades en que invierta directa o indirectamente el Fondo, distintos a los mencionados en el Reglamento Interno, por parte de North Colony Asset Management LLC, **la Prestadora de Servicios**, o por otra sociedad relacionada a éstas o a la Administradora; y (vi) la enajenación directa o indirecta del Proyecto Inmobiliario o de parte de éste, a terceros relacionados a las siguientes personas: a) la Administradora; b) North Colony Asset Management LLC; c) Aportante del Fondo; u d) otra entidad que se encuentren relacionada al Proyecto Inmobiliario, como operador, prestador de servicios o coinversionista.

Nota 1 – Información General (continuación)

Sin perjuicio de lo anterior, no será materia de Asamblea Extraordinaria de Aportantes la disminución de capital que acordará la Administradora de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1 de la sección DOS. del Título X. siguiente.”

4. Se reemplazaron los literales 2.3. y 2.4 del número DOS. Sustitución de la Administradora del Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”; por lo siguiente:

“2.3 Adicionalmente en caso de materializarse la remoción de la Administradora como administradora, ésta y sus sociedades relacionadas que participen en la Inversión, según corresponda, serán reemplazadas respecto de la calidad de titular de las Acciones de Control de la Sociedad Controladora.

La sociedad que se designe para ser titular de las Acciones de Control, se definirá como la “Nueva Representante”, mientras que la que se indique para administrar el Fondo se definirá como la “Nueva Administradora”.

Para efectos de materializar lo anterior, la Administradora se obliga por sí y por sus relacionados a que **la Controladora Neo-NC** proceda a celebrar con la Nueva Representante, un contrato de compraventa de acciones respecto de las Acciones de Control, por medio del cual la primera venderá y transferirá a la segunda, la que aceptará y adquirirá para sí las Acciones de Control, de forma tal que le permitan a la Nueva Representante controlar todas las sociedades en las que haya invertido directa o indirectamente el Fondo. Dicha transferencia se realizará a valor de mercado, salvo que la Administradora haya sido removida por causa imputable a ésta, según se define precedentemente, en cuyo caso el precio de transferencia será su valor libro. El valor de mercado de las Acciones de Control se determinará tomando el promedio de dos valorizaciones independientes, una de ellas solicitada por la Administradora y otra solicitada conjuntamente por el Fondo previo acuerdo de su respectiva asamblea, a empresas especializadas de reconocido prestigio. En el evento en que dichas valorizaciones difieran en más de un 5%, cualquiera de las partes podrá requerir que el fondo encargue una tercera valorización con una empresa de reconocido prestigio, cuyo resultado será vinculante, no pudiendo ser objeto de recurso o reclamación alguna, salvo que el valor determinado no estuviere dentro del rango de las dos valorizaciones originales, caso en el cual, se podrá recurrir al árbitro establecido en el presente Reglamento Interno. En todos los casos, las empresas contratadas para la valorización simularán una liquidación de las inversiones de la Sociedad Objetivo utilizando las tasaciones más recientes del Proyecto Inmobiliario en los que mantengan inversiones cada una de ellas, y la posterior liquidación y reparto de todos los beneficios correspondientes.

2.4. Por último en caso de materializarse la remoción de la Administradora por causa imputable a ésta, no aplicará la remuneración variable y de éxito a la que tiene derecho **la Prestadora de Servicios**, obligándose la Administradora por sí y por su relacionada a abstenerse de realizar cualquier gestión de cobro por dicho concepto.”

El texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, incluidas las modificaciones antes descritas, entró en vigencia a partir del día 12 de junio de 2022.

Nota 1 – Información General (continuación)

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.

El Fondo tendrá una duración de 10 años contados desde la fecha del primer depósito del reglamento interno del Fondo, plazo que podrá ser prorrogado sucesivamente por 2 períodos de 1 año cada uno, mediante acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINRNC7-E y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por la administración para su emisión el 22 de marzo de 2024.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados

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

Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la **Nota 3**.

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**.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad

a) Pronunciamientos contables vigentes de aplicación obligatorias a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2023:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.

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

b) Pronunciamientos contables cuya aplicación aun no es obligatoria, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplica las modificaciones a la NIC 7.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad (continuación)

c) Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La Administradora no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre los estados financieros del Fondo.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden al Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo) cubren los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 dólares estadounidenses. La principal actividad del Fondo es invertir a través de sociedades en proyectos inmobiliarios. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses. La Administración considera el dólar estadounidense como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, la cual ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$).

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.

Moneda	31-12-2023	31-12-2022
	US\$	US\$
Peso chileno	0,0011	0,0012

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.4 Conversión de moneda extranjera (continuación)

b) Transacciones y saldos (continuación)

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente".

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.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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)****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. Estimación del valor razonable:

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

vii. Estimación del valor razonable: (continuación)

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

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

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al “input” o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3.

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

La determinación de qué constituye el término “observable” requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

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)

2.6 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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 una sociedad sobre la cual posee el 95% de los derechos sobre el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2022, esa sociedad presenta patrimonio positivo, por lo tanto, el Fondo presenta la inversión en el rubro “Inversiones valorizadas por el método de la participación” del ítem Activo no corriente (ver **Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada, asociada o subsidiaria, es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo reconoce pérdidas adicionales las cuales se registran como un pasivo no corriente. Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad filial presenta patrimonio negativo.

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo sólo mantiene en este rubro el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.8 Aportes y disminuciones (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.

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:

1. Que se apruebe una prórroga del plazo de duración del Fondo, por sobre las prórrogas originalmente previstas en su Reglamento Interno.
2. Que se modifiquen o supriman materias que otorguen derecho a retiro.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.8 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

2.9 Adquisición de cuotas de propia emisión

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

2.10 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.11 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos 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**).

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 diciembre de 2023 y 2022 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 diciembre de 2023 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 o derechos sociales emitidos por entidades extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, y en todo tipo de instrumentos o títulos de deuda emitidos por entidades extranjeras o contratos representativos de deuda de estas mismas entidades.
- (iii) Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite 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) Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos;
 - (2) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - (3) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - (4) 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; y
 - (5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras nacionales o extranjeras o garantizados por éstas.
- (iv) 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 sean en condiciones de mercado.

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 o derechos sociales emitidos por entidades extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero: hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (2) Todo tipo de instrumentos o títulos de deuda emitidos por entidades extranjeras o contratos representativos de deuda de estas mismas entidades hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (3) Cuotas de fondos mutuos tanto nacionales como extranjeros, cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos: hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (4) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (5) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (6) 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.
 - (7) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras nacionales o extranjeras o garantizados por éstas: hasta un 10% 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 en acciones o derechos sociales emitidos por una misma entidad extranjera o por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero: hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (2) Inversión en todo tipo de instrumentos o títulos de deuda emitidos por una misma entidad extranjera en la que hubiere invertido el Fondo o contratos representativos de deuda de esa misma entidad o por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: hasta un 100% del activo del Fondo
 - (3) Inversión en cuotas de un mismo fondo mutuo extranjero o nacional: Hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (4) Inversión en títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por un mismo Estado o banco central extranjero o que cuenten con garantía de ese Estado o institución por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (5) Inversión en títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por una misma entidad bancaria extranjera o internacional o que cuenten con garantía de esa entidad por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 10% del activo del Fondo.
 - (6) Inversión en 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.
 - (7) Inversión en depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera nacional o extranjera garantizado por ésta: hasta un 10% del activo del Fondo.
- (iii) Asimismo, el Fondo no tendrá límites en cuanto al monto o características del proyecto inmobiliario en el que invierta indirectamente de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento Interno.

Los límites indicados en los numerales b(i) y b(ii) precedentes no aplicarán:

- (2) Durante los primeros 24 meses contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo
- (3) En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 12 meses contados desde el inicio del proceso de colocación de las nuevas cuotas que se emitan;
- (4) 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;
- (5) 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
- (6) Durante la liquidación del Fondo.

Nota 4- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)

(b) Características y Límites de Inversión (continuación)

Si se produjeren excesos de inversión respecto de los límites referidos en los numerales 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 produjeren 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.

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

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

El Fondo tendrá como política que, a lo menos un 0,001% de sus activos, sean activos de alta liquidez. Se entenderá que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, los siguientes instrumentos:

- a) Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen periodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos;
- b) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- c) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción; y
- d) 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

La Administradora no podrá contraer pasivos u obligaciones a nombre del Fondo.

Nota 6- Política de Endeudamiento (continuación)

Lo anterior, sin perjuicio de 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 acciones y títulos de deuda de sociedades constituidas en Estados Unidos, las cuales a su vez invierten en proyectos inmobiliarios de renta. Así, el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen en el mercado inmobiliario local estadounidense producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas atinentes, el desarrollo, evolución o renovación de los barrios en donde se encuentra la inversión, y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

Los principales ingresos de los activos inmobiliarios se sustentan en contratos de largo plazo que permiten contar con un flujo de ingresos predecible y constante que se traduce en un valor más estable del activo. Sin embargo, y sólo para efectos de un análisis de sensibilidad, una variación de un 1% en los ingresos por arriendo obtenidos por los proyectos inmobiliarios (manteniendo todas las demás variables constantes), tendría los siguientes efectos en resultado y patrimonio del Fondo, según se muestra a continuación:

	31-12-2023	Efecto	Efecto MUS\$ en el Fondo	Efecto	Efecto MUS\$ en el Fondo
	MUS\$	Variación		Variación	
		ingresos filial 1%		ingresos filial -1%	
Resultado del Fondo	(3.016)	56	(2.960)	(56)	(3.072)
Patrimonio del Fondo	21.739	56	21.795	(56)	21.683

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.1 Riesgo de Mercado (continuación)

7.1.1 Riesgo de Precios (continuación)

Los efectos financieros que los desastres naturales pudiesen tener sobre los activos inmobiliarios son mitigados por medio de la contratación de seguros que cubren la eventual pérdida material del activo, las pérdidas de arriendo ocasionadas y las posibles demandas por responsabilidad civil.

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

En lo que respecta a las inversiones líquidas que mantiene el Fondo, estas corresponden a Fondos Mutuos de renta fija 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta inversiones de esta naturaleza.

7.1.2 Riesgo Cambiario

Dado que las principales inversiones del Fondo son acciones y títulos de deuda de sociedades estadounidenses con operación en dólares, y que tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están denominadas en dicha moneda, la exposición del Fondo a este tipo de riesgo es muy baja.

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 con vencimiento en el corto y mediano plazo.

Las inversiones principales del Fondo son títulos de deuda a tasa fija a largo plazo, y acciones de sociedades que invierten en activos inmobiliarios, los cuales se financian también con deuda de largo plazo a tasa fija.

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.

Por otra parte, el Reglamento Interno del Fondo no permite que la Administradora contraiga pasivos u obligaciones a nombre del Fondo.

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. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta inversiones de esta naturaleza.

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 establece 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 acotado considerando que el Fondo posee el 95% de la propiedad de la filial relacionada la cual genera ingresos de acuerdo a lo presupuestado.

7.2.3 Riesgo Crediticio de los Inversoristas

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 diciembre de 2023 y 2022 el Fondo se encuentra con la totalidad de sus cuotas suscritas y pagadas.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

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.

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					
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	57	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	5	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente MUS\$	62	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente MUS\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	25.132
Otras reservas	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	(177)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(3.016)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	(200)
Total patrimonio MUS\$	-	-	-	-	21.739
Flujos de salida de efectivo contractual MUS\$	62	-	-	-	21.739

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.3 Riesgo de Liquidez (continuación)

PASIVOS	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de 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	19	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	2	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente MUS\$	21	-	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente MUS\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	25.132
Otras reservas	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	(165)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	584
Dividendos provisorios	-	-	-	-	(596)
Total patrimonio MUS\$	-	-	-	-	24.955
Flujos de salida de efectivo contractual MUS\$	21	-	-	-	24.955

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:

Al 31 de diciembre de 2023	Menos de 7 días	Más de 7 días y menos de 12 meses	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	63	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	26.848	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-
Total de activos MUS\$	63	26.848	-
Al 31 de diciembre de 2022	Menos de 7 días	Más de 7 días y menos de 12 meses	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	1.627	22.817
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-
Total de activos MUS\$	8	1.627	22.817

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

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

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 10.000 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta riesgo de esta naturaleza dada la prohibición que establece su reglamento interno en el sentido que la Administradora no puede contraer pasivos u obligaciones a nombre del Fondo.

7.6 Estimación del valor razonable

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no tiene activos financieros ni pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 7- Administración de Riesgo (continuación)

7.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Concepto	31-12-2023		31-12-2022	
	Valor Libro MUS\$	Valor Razonable MUS\$	Valor Libro MUS\$	Valor Razonable MUS\$
Activo				
Efectivo y efectivo equivalente	63	63	8	8
Activos financieros a costo amortizado	26.848	26.848	24.444	24.444
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-
Pasivo				
Préstamos	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	57	57	19	19
Otros documentos y cuentas por pagar	5	5	2	2
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 dólar estadounidense como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El dólar estadounidense 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 dólares estadounidenses.

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

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

Nota 10- Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2023				31-12-2022			
	Nacional MUS\$	Extranjero MUS\$	Total MUS\$	% del total de activos	Nacional MUS\$	Extranjero MUS\$	Total MUS\$	% 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 (*)	-	26.848	26.848	99,7659	-	24.444	24.444	97,8700
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	26.848	26.848	99,7659	-	24.444	24.444	97,8700
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	26.848	26.848	99,7659	-	24.444	24.444	97,8700

(*) Corresponde a préstamos otorgados a las sociedades relacionadas, 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	31-12-2023	31-12-2022
Saldo de Inicio al 1 de enero	24.444	22.518
Intereses y reajustes devengados de instrumentos	2.742	2.610
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Pago de intereses y reajustes	(338)	(684)
Otros movimientos	-	-
Saldo final MUS\$	26.848	24.444
Menos: Porción no corriente	-	(22.817)
Porción corriente MUS\$	26.848	1.627

Nota 11- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

SALDOS AL 31-12-2023																
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PAIS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	ACTIVOS MUS\$			PASIVOS MUS\$			PATRIMO- NIO MUS\$	PATRIMONIO CONTROLA- DORES MUS\$	TOTAL INGRESOS MUS\$	TOTAL GASTOS MUS\$	RESULTA- DO DEL EJERCICIO MUS\$	RESULTADO DEL EJERCICIO CONTROLADO- RES MUS\$	VALOR DE COTIZA- CION BURSATIL
				CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL							
NC Chelsea Corp	Dólar	Estados Unidos	95,00%	708	70.810	71.518	7.031	67.482	74.513	(2.995)	(5.379)	6.878	(13.161)	(6.283)	(5.931)	NA

SALDOS AL 31-12-2022																
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PAIS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	ACTIVOS MUS\$			PASIVOS MUS\$			PATRIMO- NIO MUS\$	PATRIMONIO CONTROLA- DORES MUS\$	TOTAL INGRESOS MUS\$	TOTAL GASTOS MUS\$	RESULTA- DO DEL EJERCICIO MUS\$	RESULTADO DEL EJERCICIO CONTROLADO- RES MUS\$	VALOR DE COTIZA- CION BURSATIL
				CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL							
NC Chelsea Corp	Dólar	Estados Unidos	95,00%	639	75.240	75.879	4.650	67.904	72.554	3.325	552	6.605	(8.540)	(1.935)	(2.005)	NA

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

SALDOS AL 31-12-2023									
RUT/EIN	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$
84-3571623	NC Chelsea Corp	524	(5.634)	-	-	-	-	-	(5.110)

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
		MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$
84-3571623	NC Chelsea Corp	2.429	(1.905)	-	-	-	-	-	524

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

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

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

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

Nota 13- Propiedades de Inversión

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

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

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

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

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

b) Otros documentos y cuentas por pagar

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

Concepto	31-12-2023	31-12-2022
Honorarios Abogados	2	-
Provisión de auditoría	3	2
Total MUS\$	5	2

Los valores libros de estos saldos están denominados en pesos chilenos.

El movimiento de la provisión de auditoría es el siguiente:

Concepto	31-12-2023	31-12-2022
Provisión auditoría: saldo inicial	2	1
Aplicación de provisión	(2)	(2)
Incremento (exceso provisión)	3	3
Total MUS\$	3	2

Nota 16- Intereses y Reajustes

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

Concepto	31-12-2023	31-12-2022
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	2.742	2.610
Total MUS\$	2.742	2.610

Nota 17- Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Concepto	31-12-2023	31-12-2022
Efectivo en bancos	63	8
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total MUS\$	63	8

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2023	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	63	8
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo MUS\$	63	8

Nota 18- Cuotas en circulación y valor cuota

Movimiento de cuotas	31-12-2023	31-12-2022
Saldo de inicio	25.150.000	25.150.000
Colocaciones del período	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre	25.150.000	25.150.000

Fecha	Valor Cuota US\$
31-12-2023	0,8644
31-12-2022	0,9923

Nota 19- Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo ha efectuado los siguientes repartos de beneficios.

Fecha de aprobación	Fecha de distribución	Tipo de dividendo	Monto por cuota US\$	Monto MUS\$ distribuido
30-03-2022	05-04-2022	Provisorio	0,00493042	124
29-06-2022	05-07-2022	Provisorio	0,00493042	124
28-09-2022	06-10-2022	Provisorio	0,01383698	348
Total 2022				596
23-01-2023	30-01-2023	Provisorio	0,00795229	200
Total 2023				200

Con fecha 26 de abril de 2023 la asamblea ordinaria de aportantes aprobó un dividendo definitivo equivalente a MUS\$596, el cual se pagará con cargo a los dividendos provisorios por igual monto repartidos durante el año 2022.

Nota 20- Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	-12,8892%	-12,8892%	-12,9243%

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

Nota 21- Valor económico de la cuota

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

Nota 23- Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 31 de diciembre de 2023 y 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 31-12-2023						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles US\$)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles US\$)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	26.848	100,00	99,7659
Total Cartera Inversión	-	-	-	26.848	100,00	99,7659

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2022						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles US\$)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles US\$)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	24.444	100,00	97,8700
Total Cartera Inversión MUS\$	-	-	-	24.444	100,00	97,8700

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 0,45442%, incluido el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”), de los aportes que se hubieren enterado al Fondo a partir de la fecha de su constitución y durante toda su vigencia. No se deducirán para efectos de dicho cálculo las disminuciones de capital que el Fondo pueda efectuar.

El monto sobre el cual se calculará la remuneración antes referida deberá determinarse tomando los aportes efectuados al Fondo al último día del mes correspondiente y deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América. Sin perjuicio de lo anterior, la Remuneración Fija Mensual podrá ser pagada en pesos de acuerdo al tipo de cambio observado a la correspondiente fecha de pago e informado por el Banco Central

Nota 26- Partes Relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

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

Tipo remuneración	Por pagar		Gasto anual	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Fija	57	19	(114)	(114)
Saldo al cierre MUS\$	57	19	(114)	(114)

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

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

Tenedor	31-12-2023						
	%	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 MUS\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	1,59%	400.000	-	-	400.000	346	1,59%
Personas relacionadas	10,34%	2.600.000	-	-	2.600.000	2.247	10,34%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Tenedor	31-12-2022						
	%	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 MUS\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	1,59%	400.000	-	-	400.000	397	1,59%
Personas relacionadas	10,34%	2.600.000	-	-	2.600.000	2.580	10,34%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo presenta la siguiente transacción con su sociedad relacionada sobre la cual tiene un 95% de participación:

Fecha Origen	Sociedad	Tipo transacción	Fecha Vencimiento	Monto Origen MUS\$	Moneda	Tasa	Saldos MUS\$	
							31-12-2023	31-12-2022
14-11-2019	NC Chelsea Corp	Préstamo	14-11-2024	20.106,10	US\$	12,00%	26.848	24.444
Total							26.848	24.444

Nota 26- Partes Relacionadas (continuación)

El préstamo indicado anteriormente devenga un interés del 12% anual, del cual 8% es compuesto y pagadero trimestralmente mientras que el 4% restante es compuesto trimestralmente y pagadero al vencimiento del préstamo, junto con el capital. Considerando que el Fondo posee el 95% de propiedad de la filial relacionada, si las condiciones así lo requieren, la Administradora podría evaluar en su oportunidad extender el plazo de vencimiento del préstamo.

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

Con fecha 9 de enero de 2024, la Sociedad Administradora contrató una nueva póliza por el equivalente de 10.000 unidades de fomento con vigencia hasta enero de 2025.

Nota 28- Otros Gastos de Operación

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

Tipo de gasto	Monto acumulado MUS\$	
	31-12-2023	31-12-2022
Auditoría	3	3
Asesoría legal y tributaria	5	2
Otros gastos	1	3
Total	9	8
% sobre el activo del fondo	0,0334	0,0320

Nota 29- Información Estadística

Mes	2023				2022			
	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	0,9923	0,9923	24.955	22	0,9927	0,9927	24.967	22
Febrero	0,9923	0,9923	24.955	22	0,9927	0,9927	24.967	22
Marzo	0,9898	0,9898	24.893	22	0,9877	0,9877	24.840	22
Abril	0,9898	0,9898	24.893	22	0,9877	0,9877	24.840	22
Mayo	0,9898	0,9898	24.893	22	0,9877	0,9877	24.840	22
Junio	1,0003	1,0003	25.157	22	0,9868	0,9868	24.817	22
Julio	1,0003	1,0003	25.157	22	0,9868	0,9868	24.817	22
Agosto	1,0003	1,0003	25.157	22	0,9868	0,9868	24.817	22
Septiembre	1,0114	1,0114	25.436	22	0,9837	0,9837	24.741	22
Octubre	1,0114	1,0114	25.436	22	0,9837	0,9837	24.741	22
Noviembre	1,0114	1,0114	25.436	22	0,9837	0,9837	24.741	22
Diciembre	0,8644	0,8644	21.739	22	0,9923	0,9923	24.955	22

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 tiene el 95% de participación en las sociedades que ahí se indican. De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular 592, el Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por la NIIF 10.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la información de la filial del Fondo es la siguiente:

SALDOS AL 31-12-2023																
SOCIEDAD	MONE-DA FUNCIO-NAL	PAIS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	ACTIVOS MUS\$			PASIVOS MUS\$			PATRIMO-NIO MUS\$	PATRIMONIO CONTROLA-DORES MUS\$	TOTAL INGRESOS MUS\$	TOTAL GASTOS MUS\$	RESULTA-DO DEL EJERCICIO MUS\$	RESULTADO DEL EJERCICIO CONTROLADO-RES MUS\$	VALOR DE COTIZA-CION BURSATIL
				CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL							
NC Chelsea Corp	Dólar	Estados Unidos	95,00%	708	70.810	71.518	7.031	67.482	74.513	(2.995)	(5.379)	6.878	(13.161)	(6.283)	(5.931)	NA

SALDOS AL 31-12-2022																
SOCIEDAD	MONE-DA FUNCIO-NAL	PAIS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	ACTIVOS MUS\$			PASIVOS MUS\$			PATRIMO-NIO MUS\$	PATRIMONIO CONTROLA-DORES MUS\$	TOTAL INGRESOS MUS\$	TOTAL GASTOS MUS\$	RESULTA-DO DEL EJERCICIO MUS\$	RESULTADO DEL EJERCICIO CONTROLADO-RES MUS\$	VALOR DE COTIZA-CION BURSATIL
				CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL							
NC Chelsea Corp	Dólar	Estados Unidos	95,00%	639	75.240	75.879	4.650	67.904	72.554	3.325	552	6.605	(8.540)	(1.935)	(2.005)	NA

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen gravámenes ni prohibiciones, garantías o contingencias constituidas por la sociedad indicada en la letra a) anterior, distintas de aquellas garantías normalmente asociadas con los préstamos obtenidos desde instituciones financieras, para financiar parte de las adquisiciones de bienes inmuebles.

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen juicios ni contingencias que informar.

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 31 de diciembre de 2023, a juicio de la Administración, no existen hechos relevantes que informar, a excepción de lo indicado a continuación.

Con fecha 27 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 31 de diciembre de 2021, la opinión de la empresa de auditoría externa y los estados financieros del Fondo para el mismo período.
2. Aprobación de un dividendo definitivo equivalente a MUS\$1.347, el cual se pagará con cargo a los dividendos provisorios por igual monto repartido durante el año 2021.
3. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia, siendo designados los señores Nicolás Cohen Arancibia, Daniel Selman y Sebastián Hörmann Valenzuela.
4. Elección de auditores externos, siendo designada la empresa PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

Con fecha 26 de abril 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 31 de diciembre de 2022, la opinión de la empresa de auditoría externa y los estados financieros del Fondo para el mismo período.
2. Aprobación de un dividendo definitivo equivalente a MUS\$596, el cual se pagará con cargo a los dividendos provisorios por igual monto repartido durante el año 2022.
3. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia, siendo designados los señores Nicolás Cohen Arancibia, Joaquín Espíldora Moraga y Sebastián Hörmann Valenzuela.
4. Elección de auditores externos, siendo designada la empresa PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

Nota 33 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros 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

	Monto MUS\$ Invertido al 31-12-2023		% 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	-	26.848	99,7659
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	-	26.848	99,7659

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUS\$	MUS\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	81
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	81
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	(5.634)	(1.905)
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	(5.634)	(1.905)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.742	2.529
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	2.742	2.529
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	(123)	(122)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(114)	(114)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9)	(8)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	(1)	1
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(3.016)	584

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUS\$	MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(5.758)	(1.946)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	81
Pérdida no realizada de inversiones	(5.634)	(1.905)
Gastos del ejercicio	(123)	(122)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	(1)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	(200)	(596)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.660)	(665)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	306	605
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	564	1.349
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	338	603
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	(596)	(1.347)
Pérdida devengada acumulada	(5.234)	(3.329)
Pérdida devengada acumulada inicial	(5.234)	(3.329)
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	3.268	2.059
Por utilidad devengada en el ejercicio	3.268	2.059
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(7.618)	(3.207)