

Estados Financieros

Neorentas Diez Fondo de Inversión

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre 2021



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Neorentas Diez Fondo de Inversión:

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros adjuntos de Neorentas Diez Fondo de Inversión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 25 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2021 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Neorentas S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas contables de preparación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. La Administración también es responsable por 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.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad 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 la Entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Neorentas Diez Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 25 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con instrucciones y normas contables de preparación de información financiera de la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1.

Énfasis en un Asunto, Base de Preparación

Tal como se indica en la Nota 2.1 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 el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida 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, estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en el anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacente utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Fernando Dughman N.
EY Audit SpA

Santiago, 16 de marzo de 2022



Estados Financieros

NEORENTAS DIEZ FONDO DE INVERSION

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre de 2021

Estados Financieros

NEORENTAS DIEZ FONDO DE INVERSION

Indice

Estados Financieros

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

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(expresado en miles de pesos)

ACTIVO	Nota	31-12-2021
		M\$
Activo Corriente		
Efectivo y efectivo equivalente	16	389.153
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		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total Activo Corriente		389.153
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	8	3.208.240
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	837.179
Propiedades de Inversión		-
Otros activos		-
Total Activo No Corriente		4.045.419
Total Activo		4.434.572

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(expresado en miles de pesos)

PASIVO	Nota	31-12-2021
		M\$
Pasivo Corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora	25	9.202
Otros documentos y cuentas por pagar	14	2.788
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total Pasivo Corriente		11.990
Pasivo No Corriente		
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total Pasivo No Corriente		-
PATRIMONIO NETO		
Aportes		4.480.544
Otras Reservas		-
Resultados Acumulados		-
Resultado del ejercicio		(57.962)
Dividendos provisorios		-
Total Patrimonio Neto		4.422.582
Total Pasivo		4.434.572

Estado de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 25 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2021

(expresado en miles de pesos)

	Nota	ACUMULADO
		M\$
		25-08-2021 31-12-2021
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION		
Intereses y reajustes	15	53.073
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Resultado en venta de instrumentos financieros	9	227
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	10	(62.821)
Otros		-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(9.521)
GASTOS		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-
Comisión de administración	25	(40.534)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	27	(7.907)
Total gastos de operación		(48.441)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(57.962)
Costos financieros		-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(57.962)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		(57.962)
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		(57.962)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 25 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2021

(expresado en miles de pesos)

Descripción	31-12-2021									
	Aportes M\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total Otras Reservas M\$				
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	4.480.544	-	-	-	-	-	-	-	-	4.480.544
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(57.962)	-	(57.962)
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	4.480.544	-	-	-	-	-	-	(57.962)	-	4.422.582

Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por el período comprendido entre el 25 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2021

(expresado en miles de pesos)

	Nota	25-08-2021
		31-12-2021
		M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		(4.435.167)
Venta de activos financieros	9	380.227
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		(31.332)
Otros gastos de operación pagados		(5.119)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(4.091.391)
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		4.480.544
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		4.480.544
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		389.153
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		389.153

Nota 1- Información General

NEORENTAS Diez Fondo de Inversión (en adelante el Fondo) es un Fondo de inversión no rescatable, dirigido a Inversionistas Calificados, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección registrada de su oficina es Avda. Alonso de Córdova N°2700 oficina 24, Vitacura - Santiago.

El objetivo principal del Fondo será invertir en una o más sociedades y/o fondos de cualquier tipo, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda emitidos por los mismos, en adelante los “Vehículos de Inversión”, dedicadas al desarrollo, construcción, operación, arriendo, comercialización y/o venta, de centros y/o locales comerciales ubicados en la comuna de San Pedro de la Paz, Región del Biobío, en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”.

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

Con fecha 3 de noviembre de 2021, 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 25 de octubre de 2021:

1. En el Título II. *Política de Inversión y Diversificación*:
 - a. Reemplazar el número UNO. *Objeto del Fondo*, para efectos de modificar el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

“UNO. OBJETO DEL FONDO

*El objetivo principal del Fondo será invertir en **una o más sociedades y/o fondos de cualquier tipo, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda emitidos por los mismos, en adelante los “Vehículos de Inversión”, dedicadas al desarrollo, construcción, operación, arriendo, comercialización y/o venta, de centros y/o locales comerciales ubicados en la comuna de San Pedro de la Paz, Región del Biobío, en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”.**”.*
 - b. Reemplazar la sección 2.2. del número DOS. *Política de Inversiones*, para efectos de incluir cuotas de fondos de inversión que cumplan con el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

“2.2. Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos de inversión que cumplan con lo señalado en el número UNO. anterior.”

Nota 1- Información General (continuación)

- c. Reemplazar la sección 2.4. del número DOS. *Política de Inversiones*, por lo siguiente:

“2.4. En caso que fuere necesario para cumplir con el objeto del Fondo, éste podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.”.

- d. Reemplazar el literal /i/ de la sección 3.1. del número TRES. *Características y Límite de las Inversiones*, para efectos de incluir cuotas de fondos de inversión que cumplan con el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

“/i/ Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, así como cuotas de fondos de inversión que cumplan con lo señalado en el número UNO anterior: Hasta un 100% del activo del Fondo.”.

- e. Reemplazar el número CUATRO. *Operaciones que realizará el Fondo* por lo siguiente:

“CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

No se contempla la realización de operaciones de derivados, venta corta y préstamos de valores, de retroventa o retrocompra o de otro tipo. Lo anterior, sin perjuicio de las operaciones que puedan efectuar las sociedades o fondos en los que invierta el Fondo.

*Para la inversión indirecta en los **Proyectos Inmobiliarios** y para el manejo de la liquidez del Fondo, la Administradora, por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número DOS. anterior, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.”.*

2. En el Título VI. *Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos*:

- a. Modificar la sección 1.1 del número UNO. *Series de Cuotas*, con el objeto de incorporar la nueva Serie C, quedando su texto de la siguiente forma:

Nota 1- Información General (continuación)

Denominación	Requisitos de Ingreso	Valor Cuota	Moneda en que se recibirán Aportes
Serie A	Aportes realizados por Inversionistas Calificados.	\$1.000,00	Pesos Chilenos
Serie B	Aportes realizados por la Administradora u otros Inversionistas Calificados relacionados a la Administradora.	\$1.000,00	Pesos Chilenos
Serie C	Aportes realizados por Inversionistas Institucionales	967,3637	Pesos Chilenos

- b. Modificar la sección 1.2 del número UNO. Series de Cuotas, con el objeto de reflejar la incorporación de la nueva Serie C, quedando su texto de la siguiente forma:

“1.2. Las cuotas Serie A podrán ser suscritas por cualquier tipo de Inversionista Calificado, las Cuotas Serie B sólo podrán ser suscritas por la Administradora y/o Inversionistas Calificados relacionados a ésta y las Cuotas Serie C sólo podrán ser suscritas Inversionistas Institucionales.”.

- c. Modificar la sección 1.3 del número UNO. Series de Cuotas, con el objeto de reflejar la incorporación de la nueva Serie C, quedando su texto de la siguiente forma:

“1.3. Las cuotas Serie A, Serie B y Serie C tendrán las preferencias que se establecen en el número 5 del Título IX del presente Reglamento Interno, las cuales se mantendrán vigentes por todo el plazo de duración del Fondo, incluyendo sus prorrogas y su liquidación”.

- d. Reemplazar la sección 2.1. del número DOS. Remuneración de Cargo del Fondo, para efectos de efectuar un ajuste en la redacción, de conformidad a lo siguiente:

“2.1. La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual, en adelante la “Remuneración Fija Mensual”, que corresponderá a un monto total de hasta un doceavo del 2,38% IVA incluido, a partir de la fecha de constitución del Fondo y durante toda su vigencia, calculada sobre los aportes al Fondo efectivamente enterados y los aportes comprometidos mediante contrato de suscripción de cuotas o de promesa de suscripción de cuotas, siempre que no haya transcurrido el plazo para su pago.

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 en consideración las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y deberán expresarse en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte.”.

Nota 1- Información General (continuación)

- e. Reemplazar la sección 3.3. del número TRES. *Gastos de cargo del Fondo* para efectos de incluir a los fondos de inversión, de conformidad a lo siguiente:

*“3.3. El porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas **de fondos de inversión** o fondos mutuos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,3% del patrimonio promedio del Fondo.”.*

- f. Reemplazar la sección 3.7 del número TRES. *Gastos de cargo del Fondo* para efectos de ajustarlo a los conceptos definidos en el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

*“3.7. El Fondo o **el o los Vehículos de Inversión**, se encuentran expresamente facultados para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a la Administradora, distintos de aquellos descritos en el número siguiente, los que serán de cargo del Fondo o **del Vehículo de Inversión**, en la medida que se encuentren contemplados en el presente Título, se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su contratación y siempre que, a juicio de la Administradora, dicha contratación sea más favorable para el Fondo que otras alternativas similares. El Comité de Vigilancia podrá solicitarle a la Administradora, en cualquier momento, los antecedentes que fundamentan los términos más favorables de la contratación de los servicios prestados por una sociedad relacionada a ella, para lo cual la Administradora tendrá un plazo de 10 días contados desde la comunicación del requerimiento formal de información.*

En el caso de servicios prestados al Fondo, el porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,1% del valor promedio de los activos del Fondo y, en todo caso, deberá considerarse dentro del límite máximo establecido en el numeral 3.2 precedente.

*En el caso de servicios prestados **al o los Vehículos de Inversión**, no se aplicará el límite señalado en el párrafo anterior. No obstante, el precio total pagado por dichos servicios, IVA incluido, no podrá superar un 1,5% del valor promedio de los activos totales **del o los Vehículos de Inversión**. En especial, y sin perjuicio de otros servicios que se consideren necesarios contratar, **el o los Vehículos de Inversión** podrán contratar a una sociedad relacionada con la Administradora para que ésta preste servicios de comercialización, facturación, administración de ventas, contabilidad, administración financiera, administración de los contratos de arriendo que se celebren respecto de los activos de **los Vehículos de Inversión**, así como la negociación y ejecución de dichos contratos de arriendo.*

Nota 1- Información General (continuación)

*Adicionalmente y sin que sea parte del límite señalado en el párrafo anterior, **los Vehículos de Inversión** podrán contratar o recibir servicios de entidades **relacionadas** a la Administradora respecto de los Proyectos Inmobiliarios en los que indirectamente el Fondo participe, que digan relación con los servicios relacionados con la prospección, análisis, due diligence y estructuración de los Proyectos Inmobiliarios, por los cuales se pagará una remuneración fija inicial **de hasta el 2,38%** del valor de la inversión total del Proyecto Inmobiliario, se entiende por inversión total del proyecto la suma del precio pagado por el terreno y monto del contrato de construcción. La remuneración fija inicial antes mencionada se podrá pagar en parcialidades, efectuándose el primer pago correspondiente **a hasta el 2,38%** del precio pagado del terreno una vez obtenido el permiso de edificación y el pago restante al momento en que se suscriba el contrato de construcción respectivo.*

*Por último, se considerará una remuneración fija para las obras de ampliación de Proyectos Inmobiliarios ya desarrollados, en los mismos términos señalados en el párrafo anterior, aplicándose **hasta el 2,38%** sobre el valor total de la inversión en dicha ampliación, considerándose como inversión el precio pagado por el terreno adicional y monto del contrato de construcción respectivo. La remuneración fija para las obras de ampliación se podrá pagar en parcialidades en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”*

3. En el Título IX. *Otra Información Relevante*, reemplazar la sección 5.4 del número CINCO. *Política de Reparto de Beneficios*, con el objeto de incluir la nueva Serie C en las reglas de distribución de dividendos y disminuciones de capital, quedando su texto de la siguiente forma:

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

- a) *Todos los Aportantes tendrán derecho a recibir, a prorrata del número de Cuotas las Distribuciones que efectúe el Fondo hasta cuando los Aportantes de **todas las series** hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto equivalente al capital aportado al Fondo, expresado en Unidades de Fomento.*
- b) *Posteriormente, sólo las cuotas de la Serie **A y C** tendrán el derecho a recibir, en forma preferente, la totalidad de las Distribuciones, hasta cuando los aportantes de la Serie **A y C** hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto que iguale o supere a aquel monto expresado en Unidades de Fomento equivalente a una TIR, según esta expresión se define más adelante, de un 7% anual compuesto, en adelante el “Distribución Preferente Serie **A y C**”. Lo anterior, considerando además las Distribuciones recibidas según lo indicado en la letra a) anterior.*

Nota 1- Información General (continuación)

- c) *Una vez que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Serie A y C, las cuotas de la Serie B tendrán el derecho a recibir, en forma preferente a cualquier otra Distribución que corresponda recibir a las cuotas Serie A y C, la totalidad de las Distribuciones hasta que dichas Distribuciones alcancen un 20% de la suma de la Distribución Preferente Serie A y C indicada en la letra b) anterior, más las mismas Distribuciones especificadas en esta letra c), en adelante el “Distribución Preferente Serie B”.*
- d) *Una vez que los aportantes de la Serie B hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Serie B, las Distribuciones adicionales serán efectuadas en las siguientes proporciones: (i) las cuotas Serie A y C recibirán un 80% de las Distribuciones **a prorrata de sus participaciones**; y (ii) las cuotas Serie B recibirán un 20% de las Distribuciones. Este mecanismo de distribución se mantendrá hasta que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto que **iguale o supere** a aquel monto expresado en Unidades de Fomento equivalente a una TIR de un 12% anual compuesto, en adelante la “Distribución Preferente Adicional”.*
- e) *Una vez que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Adicional, las cuotas de la Serie B tendrán el derecho a recibir, en forma preferente, la totalidad de las Distribuciones hasta que dichas Distribuciones representen un 30% del total de las Distribuciones efectuadas en virtud de las letras b), c), y d) **anteriores, más las mismas Distribuciones especificadas en esta letra e)**, en adelante la “Distribución Preferente Adicional Serie B”.*
- f) *Finalmente, en caso que los aportantes de la Serie B hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Adicional Serie B, las Distribuciones en adelante serán efectuadas en las siguientes proporciones: (i) las cuotas Serie A y C recibirán un 70% de las Distribuciones **a prorrata de sus participaciones**; y (ii) las cuotas Serie B recibirán un 30% de las Distribuciones.*

Para efecto de las preferencias antes establecidas, las Distribuciones que se paguen durante la vigencia del Fondo, tendrán el carácter de provisorias con cargo al resultado final que se determine al momento de la liquidación del Fondo.

Nota 1- Información General (continuación)

En consecuencia, al momento de la liquidación del Fondo se determinará la TIR final de los Aportantes de la Serie A y C del Fondo por todo el período de vigencia del mismo y hasta su liquidación final, debiendo siempre mantenerse la relación que corresponda de acuerdo a las reglas establecidas en los literales a), b), c), d), e) y f) precedentes, compensándose a los Aportantes de la Serie que corresponda según el resultado final.

Para la determinación de los dividendos, se considerarán las siguientes definiciones:

“Aportes” serán las sumas de dinero entregadas efectivamente al Fondo por los Aportantes, con el objeto de pagar las cuotas suscritas por ellos, medidas en Unidades de Fomento a la fecha de su percepción por el Fondo.

“Distribución” será toda distribución de fondos que los Aportantes tengan derecho a percibir del Fondo, ya sea a título de dividendos, disminuciones de capital o al momento de la liquidación del Fondo con cargo a los Beneficios Netos Percibidos, medida en Unidades de Fomento a la fecha en que se pusieren a disposición de los Aportantes.

“Tasa Interna de Retorno (TIR)” será aquella tasa de descuento a la cual el valor actual neto de una determinada serie de flujos de dinero es igual a cero. En el caso de las cuotas Serie A y C, la TIR se calculará sobre el capital aportado en pago de las cuotas de la Serie A y C, como flujos negativos, y las Distribuciones, como flujos positivos. Sin embargo, para efectos de determinar la TIR se considerarán las Distribuciones efectivas más cualquier crédito contra impuestos asociado a dichas distribuciones.”

Con fecha 10 de noviembre de 2021, se depositó una nueva versión del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene una modificación observada por la Comisión para el Mercado Financiero al texto refundido del Reglamento Interno acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 25 de octubre de 2021, consistente en incluir en el Título II “Política de Inversión y Diversificación” del número TRES. “Características y Límites de las Inversiones” un nuevo numeral 3.8, el cual indica que los fondos en los cuales el Fondo invierta no deberán cumplir con límites o condiciones de diversificación específicos.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, se depositó una nueva versión del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 10 de diciembre de 2021, consistente en modificar el literal 1.2 del número UNO. “Aporte y Rescate de Cuotas” del Título VII “Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas”, para efectos de establecer un valor de suscripción de cuotas mayor para las cuotas emitidas en primera emisión de cuotas Serie A y Serie B, de conformidad a lo siguiente:

“1.2 Conversión de aportes: *Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en Cuotas del mismo, se utilizará el último valor cuota disponible, el cual es calculado trimestralmente conforme a lo indicado en el número 5.2 siguiente, calculado en la forma señalada en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.*

Nota 1- Información General (continuación)

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

Sin perjuicio de lo anterior, y sólo respecto de la primera emisión de cuotas de la Serie A y Serie B del Fondo correspondiente a 11.446.000 cuotas Serie A y 354.000 cuotas Serie B, el valor cuota a suscribir por cada Cuota Serie A y Cuota Serie B deberá ser siempre superior en 32,6363 pesos al valor cuota de la Serie C, calculado éste último de la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley, o en su defecto, correspondiente al valor cuota inicial de las cuotas Serie C equivalente a 967,3637 pesos.”.

El Fondo inició sus operaciones con fecha 25 de agosto de 2021.

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

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINR10A-E para la serie A y CFINR10B-E para la serie B, y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por la administración para su emisión el 16 de marzo de 2022.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.1 Bases de preparación

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

Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas NIIF:

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

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la **Nota 6- Juicios y Estimaciones Contable Críticas**.

2.2 Nuevas normas contables emitidas

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2021:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021.
NIIF 16: Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de abril de 2021. Se permite su adopción anticipada.
Enmienda a NIIF4 "Contratos de seguro": aplazamiento de la NIIF 9. Esta modificación difiere la fecha de aplicación de la NIIF 17.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021.

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

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

Nuevas Normas / Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha
Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

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

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden al Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021. El Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo) cubren el período comprendido entre el 25 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2021.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, la cual ha sido redondeada a la unidad de mil mas cercana (M\$).

b) Transacciones y saldos

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

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

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

ii. Clasificación y medición posterior:

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

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee inversiones clasificadas a valor razonable con efectos en resultados y a costo amortizado.

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

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

b) Activo financiero a costo amortizado:

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

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

iii. Pasivos financieros:

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

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

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

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

El Fondo al 31 de diciembre de 2021, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo amortizado.

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.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

vii. Medición de valor razonable:

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

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

viii. Identificación y medición del deterioro:

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

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

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

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.5 Activos y pasivos financieros (continuación)

Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

2.6 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

El Fondo mantiene una inversión en Inmobiliaria San Pedro SpA, sobre la cual posee el 100% de los derechos de su patrimonio. Al 31 de diciembre de 2021, la filial presenta patrimonio positivo, por lo tanto, el Fondo presenta la inversión en dicha sociedad en el rubro "Inversiones valorizadas por el método de la participación" del ítem Activo no corriente (ver **Nota 10- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**).

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

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

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo sólo mantiene en este rubro los saldos en cuentas corrientes bancarias.

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.8 Aportes (Capital pagado)

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

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

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

Podrán efectuarse nuevas emisiones de cuotas por acuerdo de una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión con las características definidas en su Reglamento Interno.

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

Sin perjuicio de lo anterior, la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acordó el aumento de capital, por unanimidad de las cuotas presentes, puede establecer que no habrá oferta preferente alguna.

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

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.8 Aportes (Capital pagado) (continuación)

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

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

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

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

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.

Asimismo, el Fondo podrá acordar realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital mediante la disminución del valor de las cuotas del Fondo o del número de cuotas del Fondo, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el numeral 5.3 del número CINCO. del Título IX. del Reglamento Interno del Fondo.

2.9 Adquisición de cuotas de propia emisión

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

2.10 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)**2.11 Dividendos por pagar**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos un 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, de acuerdo a lo dispuesto en el número **CINCO. POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS** de su Reglamento Interno (Ver **Nota 17- Reparto de Beneficios a los Aportantes**).

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

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

Nota 2- Principales criterios contables aplicados (continuación)

2.11 Dividendos por pagar (continuación)

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

2.12 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile, bajo las leyes vigentes en Chile no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

2.13 Garantías

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene activos entregados en garantía.

2.14 Segmentos

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

Nota 3- Políticas de Inversión del Fondo

(a) Políticas de Inversiones

- (i) El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.
- (ii) Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos de inversión que cumplan con lo señalado en el objetivo principal del Fondo.
- (iii) Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 30% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos.
 - (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
 - (2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.
 - (3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
 - (4) Cuotas de fondos mutuos nacionales, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

Nota 3- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)**(a) Políticas de Inversiones (continuación)**

- (iv) En caso que fuere necesario para la inversión en el Negocio Inmobiliario, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF.
- (v) El Fondo podrá, de conformidad con lo establecido en la letra h) del artículo 22 de la Ley y lo dispuesto en los artículos 23 y 62 de la Ley, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a la Administradora o sus personas relacionadas, en la medida de que las dos terceras partes de las Cuotas emitidas con derecho a voto, aprueben la operación específica y las condiciones para su realización.

(b) Características y Límites de Inversión

- (i) El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:
 - (1) Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30% del activo del Fondo.
 - (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: Hasta un 30% del activo del Fondo.
 - (4) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: Hasta un 30% del activo del Fondo.
 - (5) Cuotas de fondos mutuos nacionales: Hasta un 30% del activo del Fondo.
- (ii) El Fondo también deberá cumplir los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:
 - (1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 30% del activo del Fondo.
 - (3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (4) Inversión en acciones emitidas por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la CMF: Hasta un 100% del activo del Fondo.

Nota 3- Políticas de Inversión del Fondo (continuación)**(b) Características y Límites de Inversión (continuación)**

- (5) Inversión en derechos sociales de una misma sociedad: Hasta un 100% del activo del Fondo.
 - (6) Inversión en cuotas de un mismo fondo mutuo nacional: Hasta un 30% del activo del Fondo.
- (iii) Asimismo, el Fondo no tendrá límites en cuanto al monto, número o características de los proyectos inmobiliarios en los que invierta indirectamente de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento Interno.
- (iv) Los límites indicados en los numerales a(iii), b(i) y b(ii) precedentes no aplicarán:
- (1) En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 12 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de las nuevas Cuotas que se emitan;
 - (2) En los casos en que se requiera contar con reservas de liquidez para cumplir con obligaciones del Fondo cuyo monto supere el 30% del activo del mismo, como por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde la distribución de un dividendo o una disminución de capital y la fecha de pago de los montos correspondientes;
 - (3) Por el período de 12 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 20% de su patrimonio; y
 - (4) Durante la liquidación del Fondo.
- (v) Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en los numerales a(iii), b(i) y b(ii) precedentes, que se deban a causas imputables a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos que indique la CMF mediante Norma de Carácter General y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.
- Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.
- (vi) La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.
- (vii) El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

Nota 4- Política de Liquidez

A efectos de cumplir con las obligaciones del Fondo, a lo menos un 0,001% de sus activos serán activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de aquellos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días contados desde la presentación de la solicitud de rescate, así como títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.

Nota 5- Política de Endeudamiento

Ocasionalmente, tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como de cumplir con los compromisos de inversión que éste hubiere asumido, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en el presente Título, consistentes en créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 100% del patrimonio del Fondo, tanto como límite individual para el endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, como también límite global para dichos endeudamientos.

Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 100% del activo total del Fondo, con el objeto de cumplir con sus compromisos o complementar su objeto de inversión.

La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de este último cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

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

Nota 6- 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.

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

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

6.1 Consideraciones Relacionadas al Covid- 19

Respecto a la contingencia por COVID-19, declarada pandemia global en marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, la Administradora ha mantenido y seguirá manteniendo un constante monitoreo y análisis permanente de la situación general de la pandemia y de la situación particular de cada uno de los activos de los Fondos bajo su administración, con el objetivo de identificar, cuantificar y revelar cualquier impacto que pudiese tener en las actividades de dichos Fondos la contingencia sanitaria vigente.

Asimismo, y de acuerdo con el Plan de Gestión de Continuidad de Negocios de la Administradora, se ha tomado una serie de medidas con el objeto de resguardar la salud de nuestros colaboradores, asegurando así la salud de éstos y la continuidad de las operaciones:

- Actualmente el personal de la Administradora trabaja en modalidad presencial, pero si la autoridad sanitaria así lo dispone, éstos pueden efectuar su trabajo de manera remota dado que cuentan con los equipos necesarios a su disposición para efectuar sus labores.
- Se dispone de las aplicaciones necesarias para realizar conferencias telefónicas o videoconferencias incluyendo salas de reuniones virtuales.
- Bajo este esquema de reuniones virtuales, se han realizado con normalidad las Sesiones de Directorio de la Sociedad y las Sesiones de los Comités de Vigilancia de los Fondos administrados. Este mismo esquema se ha usado para realizar las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes.

Con lo anterior es posible confirmar que el Fondo mantiene su continuidad operacional, atendiendo los requerimientos de sus aportantes, reguladores y terceros asociados a la actividad normal del negocio.

6.2 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.

6.2.1 Riesgo de Precios

El Fondo invierte fundamentalmente en activos inmobiliarios a través de su filial relacionada, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen en el mercado inmobiliario producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los barrios en donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

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

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

6.2 Riesgo de Mercado (continuación)

6.2.1 Riesgo de Precios (continuación)

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

6.2.2 Riesgo Cambiario

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

6.2.3 Riesgo de Tasas de Interés

La exposición del Fondo a la variación en las tasas de interés del mercado es mínima dada la naturaleza de los activos en que invierte y la ausencia de obligaciones de importancia.

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

Los activos líquidos del Fondo están indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés.

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

6.3 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:

6.3.1 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.

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

6.3 Riesgo Crediticio (continuación)

6.3.2 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 25- Partes Relacionadas letra c)**).

El riesgo crediticio en este ámbito es bastante acotado puesto que el Fondo posee el 100% de propiedad de la filial relacionada, la cual, a su vez, sustenta sus ingresos proyectados a través de una adecuada gestión comercial y de cobranza que identifica y analiza los posibles casos de no pago de arrendatarios presentes y futuros, tomando las medidas requeridas para asegurar los ingresos proyectados de la filial.

6.3.3 Riesgo Crediticio de los Inversoristas

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

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

Actualmente, el 32,33% de las cuotas suscritas se encuentran pagadas, cumpliendo con lo pactado en los Contratos de Suscripción de Cuotas realizados.

6.4 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.

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

6.4 Riesgo de Liquidez (continuación)

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

PASIVOS	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de diciembre de 2021					
Pasivo corriente					
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	9.202	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	2.788	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente M\$	11.990	-	-	-	-
Pasivo corriente					
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente M\$	-	-	-	-	-
Patrimonio					
Aportes	-	-	-	-	4.480.544
Otras reservas	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(57.962)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio M\$	-	-	-	-	4.422.582
Flujos de salida de efectivo contractual M\$	11.990	-	-	-	4.422.582

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 2021	Menos de 7 días	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	389.153	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	3.208.240
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Total de activos M\$	389.153	3.208.240

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta riesgo de liquidez debido a que tiene exceso de activos corrientes sobre el total de sus pasivos corrientes como se mostró en el resumen anterior.

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

6.5 Riesgo Operacional

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

Entre las principales actividades del Fondo se deben considerar el total cumplimiento de los límites y reglas establecidas en las leyes, normativa vigente y su Reglamento Interno para lo cual la Administradora dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos que establece un conjunto de procedimientos y metodologías destinadas a controlar y mitigar los riesgos de los procesos.

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

6.6 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 para reducir la deuda.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene deuda financiera.

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

6.7 Estimación del valor razonable

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos del Fondo (por clase) medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2021:

Activos al 31 de diciembre de 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
- Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
- Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
- Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
- Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
- Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
- Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
- Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
- Pagarés de Empresas	-	-	-	-
- Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
- Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
- Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
- Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos M\$	-	-	-	-
Pasivos al 31 de diciembre de 2021				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
- Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
- Derivados	-	-	-	-
Total pasivos M\$	-	-	-	-

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

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

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

Nota 6- Administración de Riesgo (continuación)

6.7 Estimación del valor razonable (continuación)

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene transferencias de activos entre los niveles 1 y 2.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene instrumentos de nivel 2 y 3.

6.8 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

Concepto	31-12-2021	
	Valor Libro M\$	Valor Razonable M\$
Activo		
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a costo amortizado	3.208.240	3.208.240
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-
Otros activos	-	-
Pasivo		
Préstamos	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-
Otros pasivos	-	-

Nota 7- Juicios y Estimaciones Contables Críticas

7.1 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.

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

Nota 8- Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2021			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable				
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de Deuda				
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados (*)	3.208.240	-	3.208.240	72,3461
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	3.208.240	-	3.208.240	72,3461
Otras Inversiones				
Subtotal	-	-	-	-
Total	3.208.240	-	3.208.240	72,3461

(*) Corresponde a préstamos otorgados a la sociedad relacionada Inmobiliaria San Pedro SpA, cuyo detalle se presenta en **Nota 24- Partes Relacionadas letra c).**

Nota 8- Activos Financieros a Costo Amortizado (continuación)

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

Concepto	31-12-2021
Saldo de Inicio	-
Intereses y reajustes de instrumentos	53.073
Adiciones	3.155.167
Ventas	-
Cobro de intereses y reajustes	-
Otros movimientos	-
Saldo final M\$	3.208.240
Menos: Porción no corriente	(3.208.240)
Porción corriente M\$	-

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

(a) Activos

Concepto	31-12-2021
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	
Títulos de renta variable	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Cuotas de fondos mutuos	-
Cuotas de fondos de inversión	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
Títulos de deuda	
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de securitización	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados M\$	-

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

(b) Efectos en resultado

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-12-2021
-Resultados realizados	227
-Resultados no realizados	-
Total ganancias/(pérdidas) M\$	227
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en Resultados	-
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-
Total ganancias/(pérdidas) netas M\$	227

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2021			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de SA abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de Deuda				
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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

Concepto	31-12-2021
Saldo de Inicio	-
Resultado por venta de instrumentos financieros	227
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Adiciones	380.000
Ventas	(380.227)
Otros movimientos	-
Saldo final M\$	-

Nota 10- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

SALDOS AL 31-12-2021													
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PORCEN- TAJE DE PARTICI- PACION	ACTIVOS M\$			PASIVOS M\$			PATRIMO- NIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	RESULTA- DO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZA- CION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Inmobiliaria San Pedro SpA	Pesos	100,00%	328.958	10.897.471	11.226.429	207.869	10.181.381	10.389.250	837.179	457.829	(520.650)	(62.821)	NA

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

SALDOS AL 31-12-2021										
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.388.861-2	Inmobiliaria San Pedro SpA	-	(62.821)	-	-	900.000	-	-	837.179	
TOTAL		-	(62.821)	-	-	900.000	-	-	837.179	

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2021, no existe plusvalía por combinaciones de negocio bajo control común.

Nota 11- Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

Nota 12- Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene propiedades de inversión.

Nota 13- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene pasivos financieros.

Nota 14- Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Concepto	31-12-2021
Provisión de auditoría	2.788
Total M\$	2.788

Nota 15- Intereses y Reajustes

Concepto	31-12-2021
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	53.073
Total M\$	53.073

Nota 16- Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Concepto	31-12-2021
Efectivo en bancos	389.153
Depósitos a corto plazo	-
Otros	-
Total M\$	389.153

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2021
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-
Otros	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-
Efectivo y efectivo equivalente	389.153
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo M\$	389.153

Al 31 de diciembre de 2021 no existen restricciones a los saldos de efectivo y efectivo equivalente.

Nota 17- Cuotas en circulación y valor cuota

Movimiento	31-12-2021		
	Serie A	Serie B	Serie C
Saldo de inicio	-	-	-
Colocaciones del período	3.117.360	90.144	1.315.989
Disminuciones	-	-	-
Saldo al cierre	3.117.360	90.144	1.315.989

Fecha	Valor Cuota \$		
	Serie A	Serie B	Serie C
31-12-2021	977,6917	977,6917	977,6917

Nota 18- Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios.

Nota 19- Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada								
	Serie A			Serie B			Serie C		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	-2,2308%	N/A	N/A	-2,2308%	N/A	N/A	1,0676%	N/A	N/A
Real	-5,7098%	N/A	N/A	-5,7098%	N/A	N/A	0,1484%	N/A	N/A
Variación UF	3,6896%	N/A	N/A	3,6896%	N/A	N/A	3,6896%	N/A	N/A

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el valor cuota inicial de colocación (Series A y B: 25 de agosto de 2021 \$1.000; Serie C: 26 de noviembre de 2021 \$967,3637) y el valor cuota de la fecha de cierre de los estados financieros que se informan.

Nota 20- Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta datos relativos a valor económico de la cuota puesto que no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene inversiones en acciones o cuotas de fondos de inversión.

Nota 22- Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en su Reglamento Interno.

Nota 23- Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene gravámenes y prohibiciones que le afecten.

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

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2021						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	3.208.240	100,00	72,3461	-	-	-
Total Cartera Inversión	3.208.240	100,00	72,3461	-	-	-

Nota 25- Partes Relacionadas

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

a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual que corresponderá a un monto total de hasta un doceavo del 2,38% Unidades de Fomento IVA incluido, a partir de la fecha de constitución del Fondo y durante toda su vigencia, calculada sobre los aportes al Fondo efectivamente enterados y los aportes comprometidos mediante contratos de suscripción de cuotas o de promesa de suscripción de cuotas, siempre que no haya transcurrido el plazo para su pago.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo registra los siguientes saldos por este concepto.

Tipo remuneración	Por pagar M\$	Gasto anual M\$
	31-12-2021	31-12-2021
Fija	9.202	(40.534)
Saldo al cierre	9.202	(40.534)

Nota 25- Partes Relacionadas (continuación)

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

Tenedor	31-12-2021						
	SERIE A						
	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	901.450	-	901.450	881.340	19,928%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	567.264	-	567.264	554.609	12,540%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-
Tenedor	31-12-2021						
	SERIE B						
	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	% Final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	90.144	-	90.144	88.133	1,993%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo presenta las siguientes transacciones con la sociedad relacionada Inmobiliaria San Pedro SpA, sociedad de la cual tiene el 100% de participación:

Fecha Origen	Tipo transacción	Fecha Vencimiento	Monto Origen	Moneda	Tasa	Saldos M\$
						31-12-2021
29-09-2021	Préstamo	28-09-2024	42.053,99	UF	3,18%	1.314.033
14-12-2021	Préstamo	14-12-2024	23.942,73	UF	3,67%	743.313
28-12-2021	Préstamo	28-12-2024	37.124,57	UF	3,54%	1.150.894
Total						3.208.240

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

Fecha	Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
31-12-2021	Póliza de seguro	SUAVAL Seguros SA	BCI	10.000	05/2021-01/2022

Nota 27- Otros Gastos de Operación

El detalle de Otros Gastos de Operación al 31 de diciembre de 2021 del Fondo es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del Trimestre M\$	Monto acumulado M\$
		31-12-2021
Asesoría legal	1.139	3.742
Auditoría	758	2.789
Otros gastos	781	1.376
Total	2.678	7.907
% sobre el activo del fondo	0,06	0,18

Nota 28- Información Estadística

2021	Serie A				Serie B			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Septiembre	959,0192	959,0192	2.030.382	7	959,0192	959,0192	57.633	1
Octubre	959,0192	959,0192	2.030.382	7	959,0192	959,0192	57.633	1
Noviembre	959,0192	959,0192	2.030.382	7	959,0192	959,0192	57.633	1
Diciembre	977,6917	977,6917	3.047.817	10	977,6917	977,6917	88.133	1

2021	Serie C			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Diciembre	977,6917	977,6917	1.286.632	1

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Tal como se indica en **Nota 10- Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**, el Fondo mantiene una inversión en la sociedad Inmobiliaria San Pedro SpA sobre la cual posee el 100% de su patrimonio. De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular 592, el Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados según lo requerido por la NIIF 10.

Al 31 de diciembre de 2021, la información de las subsidiarias o filiales del Fondo es la siguiente:

SALDOS AL 31-12-2021													
SOCIEDAD	MONE- DA FUNCIO- NAL	PORCEN- TAJE DE PARTICI- PACION	ACTIVOS M\$			PASIVOS M\$			PATRIMO- NIO M\$	TOTAL INGRESOS M\$	TOTAL GASTOS M\$	RESULTA- DO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZA- CION BURSATIL
			CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL	CORRIEN- TES	NO CORRIEN- TES	TOTAL					
Inmobiliaria San Pedro SpA	Pesos	100,00%	328.958	10.897.471	11.226.429	207.869	10.181.381	10.389.250	837.179	457.829	(520.650)	(62.821)	NA

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

Sin información.

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, basados en la opinión del Asesor Legal, la filial del Fondo no presenta situaciones de contingencia que representen riesgos de pérdida.

Nota 30- Sanciones

Durante el período 2021, la Administradora no recibió sanciones ni multas por parte de la CMF o de otros organismos fiscalizadores.

Nota 31- Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2021, a juicio de la Administración no existen hechos relevantes que informar.

Nota 32- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	Monto M\$ Invertido al 31-12-2021		% 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	3.208.240	-	72,3461
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	837.179	-	18,8785
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	4.045.419	-	91,2246

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	25-08-2021
	31-12-2021
	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	227
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	227
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(62.821)
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	(62.821)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	53.073
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	53.073
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	(48.441)
Costos Financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(40.534)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(7.907)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(57.962)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	25-08-2021
	31-12-2021
	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(111.035)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	227
Pérdida no realizada de inversiones	(62.821)
Gastos del ejercicio	(48.441)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-
Dividendos definitivos declarados	-
Pérdida devengada acumulada	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(111.035)