



Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN ALZA MULTIFAMILY

Al 30 de septiembre 2023, 2022 y 31 de diciembre 2022

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujo de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros
- Estados complementarios a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

	Notas	30.09.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	246	4.800
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8a	1.975.952	295.259
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Total activos corrientes		1.976.198	300.059
Activos no corrientes			
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10a	8.810.133	7.036.299
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos	20a	3.714.451	3.602.954
Total activos no corrientes		12.524.584	10.639.253
Total activos		14.500.782	10.939.312
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	7.448	7.405
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	3.938	3.806
Otros documentos y cuentas por pagar	19b	271	297
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		11.657	11.508
Pasivo no Corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-

	Notas	30.09.2023	31.12.2022
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	20b	1.661.254	1.443.615
Total pasivo no corriente		1.661.254	1.443.615
PATRIMONIO NETO			
Aportes		12.520.378	9.551.824
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(67.635)	(251.978)
Resultado del ejercicio		375.128	184.343
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		12.827.871	9.484.189
Total Pasivo		14.500.782	10.939.312

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	NOTAS	30.09.2023	30.09.2022	01.07.2023 al 30.09.2023	01.07.2022 al 30.09.2022
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación					
Intereses y reajustes	21	242.519	152.208	112.598	58.489
Ingresos por Dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		228.276	595.990	27.009	230.697
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(15)	-	(15)	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	8b	89.248	5.372	55.508	1.619
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		(217.639)	(1.462.515)	(48.414)	(524.054)
Otros		91.232	275.324	3.570	101.881
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		433.621	(433.621)	150.256	(131.368)
Gastos					
Remuneración comité vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	29a	(35.056)	(33.826)	(11.791)	(10.987)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(23.364)	(28.159)	(7.371)	(5.800)
Total gastos de operación		(58.420)	(61.985)	(19.162)	(16.787)
Utilidad/(pérdida) de la operación		375.201	(495.606)	131.094	(148.155)
Costos financieros		(73)	(517)	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		375.128	(496.123)	131.094	(148.155)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		375.128	(496.123)	131.094	(148.155)
Otros resultados integrales					
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total resultado integral		375.128	(496.123)	131.094	(148.155)

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2023	9.551.824	-	-	-	-	(251.978)	184.343	-	9.484.189	
Cambios contables	-	-	-	-	-	184.343	(184.343)	-	-	
Subtotal	9.551.824	-	-	-	-	(67.635)	-	-	9.484.189	
Aportes	2.968.554	-	-	-	-	-	-	-	2.968.554	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	375.128	-	375.128	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 30.09.2023	12.520.378	-	-	-	-	(67.635)	375.128	-	12.827.871	

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aportes	9.077.834	-	-	-	-	-	-	-	9.077.834	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(496.123)	-	(496.123)	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	(216.539)	-	-	-	-	-	-	-	(216.539)	
Saldo final al 30.09.2022	8.861.295	-	-	-	-	-	(496.123)	-	8.365.172	

(*) Los otros movimientos corresponden al resultado acumulado generado hasta el 20 de enero de 2022, antes de su inicio de operaciones como Fondo Público.

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Notas	30.09.2023	30.09.2022
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		-	-
Compra de activos financieros		(2.914.820)	(6.304.693)
Venta de activos financieros		-	4.718
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		30	152.208
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	340.692
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	(3.344.976)
Otros gastos de operación pagados		(58.319)	(62.502)
Otros ingresos de operación percibidos		-	353.719
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		(2.973.109)	(8.860.834)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		-	-
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		2.968.555	8.861.295
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		2.968.555	8.861.295
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(4.554)	461
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		4.800	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		246	461

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Nota 1 Información general

El Fondo de Inversión Alza Multifamily (el “Fondo”) se encuentra domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, en Juan de Valiente 3669, Vitacura. Es administrado por la sociedad Alza Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”) conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, rol único tributario número 77.333.224-K, domiciliada en Juan de Valiente 3669, Vitacura, la cual fue constituida por escritura pública el 18 de febrero de 2020, en la Notaría N° 29 de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 16134, N° 7662 en el Registro de Comercio de Santiago del año 2021 y se publicó en el Diario Oficial con fecha 03 de marzo de 2021.

El fondo fue creado el día 10 de diciembre de 2019 como Fondo de Inversión Privado Rentas Multifamily CL mediante Sesión Extraordinaria de Directorio de la sociedad Endurance Investments S.A. para ser administrado por la misma entidad. El reglamento interno del Fondo se protocolizó el día 12 de diciembre de 2019.

Con fecha 21 de enero de 2022, se depositó el reglamento interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros, luego de que mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes fuera sustituida la mencionada sociedad por la Administradora.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en capital o títulos de deuda de sociedades inmobiliarias dedicadas tanto al desarrollo como a la compra y operación con fines de renta, de activos inmobiliarios residenciales situados en Chile (en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”). Para el cumplimiento de su objeto de inversión, el Fondo o las sociedades en que invierta contarán con los servicios de Assetplan Asesores de Inversión S.A. (el “Gestor”) o sus relacionados, quienes podrán ser o no aportantes del Fondo, para la prestación de servicios relacionados a la administración, arriendo y comercialización de los Proyectos Inmobiliarios, así como también en la prestación de asesorías de renta respecto de las inversiones en bienes raíces. Asimismo, Assetplan Asesores de Inversión S.A. o sus relacionados podrán prestar servicios de asesoría inmobiliaria o de inversiones a la Administradora en materias relativas a la administración de los activos de propiedad del Fondo.

El Fondo tendrá una duración de 48 meses contados desde el depósito del reglamento interno, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria. Dicho plazo será prorrogable en dos oportunidades, por períodos de un año cada uno.

El Fondo cotiza en bolsa, bajo el siguiente nemotécnico: CFIAMFSA-E (serie A) y CFIAMFSB-E (serie B).

Al 30 de septiembre de 2023 el Fondo no mantiene clasificación de riesgo.

Modificaciones al Reglamento Interno:

Con fecha 4 de junio de 2021 en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Rentas Multifamily CL, se acuerda la modificación del Reglamento Interno del Fondo en lo que refiere al título IV “Política de Inversión de los recursos del Fondo”. La modificación extendió el plazo del Periodo de Inversión definido en el artículo 9° del Reglamento Interno del Fondo. Para estos efectos se modificó el Periodo de Inversión, definiendo su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021. El Reglamento Interno con las modificaciones quedaron reducidos a escritura pública Repertorio N° 13963-2021 en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

Con fecha 30 de noviembre de 2021 en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Rentas Multifamily CL, se aprueba la sustitución de la sociedad administradora, Venturance S.A. (antes Endurance Investments S.A.), por Alza Administradora General de Fondos S.A..

Con fecha 15 de diciembre de 2021, en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Rentas Multifamily CL, se da cuenta de la sustitución de la sociedad administradora, Venturance S.A. (Endurance Investments S.A.), por Alza Administradora General de Fondos S.A., aprobar la transformación del Fondo, pasando a ser un Fondo de Inversión Público, de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 20.712, cambiar el nombre del Fondo a “Fondo de Inversión Alza Multifamily”, modificar su objeto de inversión, incorporar series de cuotas, cambios en las remuneraciones, distribuciones y otros cambios al reglamento necesarios para adecuarlo al estándar comercial de este tipo de vehículos y aprobar la emisión de “Cuotas Serie A” del Fondo. Los presentes cambios fueron incorporados en el reglamento interno del Fondo, el cual fue depositado el 21 de enero de 2022 en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero y reducido a escritura pública con fecha 25 de enero de 2022 Repertorio N° 2.608-2022 en la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

Nota 2 Bases de preparación

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de estos Estados Financieros (los “Estados Financieros”) se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”).

2.2 Aprobación Estados Financieros

El directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión de Directorio de fecha 29 de noviembre de 2023.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparado sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, razón por la cual tanto los activos, los pasivos y el valor del patrimonio del Fondo se expresarán en esa moneda, independiente de la moneda en la cual se efectúen las inversiones de los recursos del Fondo. Por lo cual, los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, redondeándose a la unidad más cercana (M\$). La moneda funcional se ha determinado considerando el entorno económico en que el Fondo desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan sus principales flujos de efectivo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente.

(c) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

Fecha	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Monedas	USD	USD	USD
Tipo de cambio	895,60	855,86	960,24

Nota 2 Bases de preparación, continuación

Fecha	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Monedas	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	36.197,53	35.110,98	34.258,23

2.6 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administradora del Fondo. La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

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:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos como norma de acuerdo a NIIF 13. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2023:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (Enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

3.1.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Administradora tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (Enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (Enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultado, se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado del ejercicio en el rubro de cambios netos en el valor razonable.

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con cambio en resultados.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) 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.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable 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.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios 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, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración 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 de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían 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. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero.

Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

El Fondo participa en transacciones mediante las que transfiere activos reconocidos en su Estado de Situación Financiera, pero retiene todos o casi todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos o una porción de ellos. Si todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios son retenidos, los activos transferidos no son eliminados. Por ejemplo, las transferencias de activos con retención de todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios incluyen préstamos de valores y acuerdos de recompra. El Fondo elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

El Fondo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no medidos al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad. La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o moras de parte del prestatario, reestructuración de un préstamo o avance por parte del Fondo en condiciones que de otra manera el Fondo no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarota u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en el Fondo, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos de los activos del Fondo.

La pérdida por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en el resultado y reflejadas en una cuenta de provisión contra préstamos y avances. El interés sobre el activo deteriorado continúa siendo reconocido mediante la reversión del descuento. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

3.2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiaria y Asociadas)

Las sociedades sobre las cuales el fondo posee el control directo, indirecto o de cualquier otro medio se contabiliza por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del fondo en este tipo de sociedades incluirá el goodwill o plusvalía comprada identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por el deterioro acumulado.

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 constituye resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales.

Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las prácticas adoptadas por el fondo, se modifican las prácticas contables de las asociadas.

3.2.8 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

3.2.9 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.3 Efectivo y efectivo equivalente

Se considera como efectivo y efectivo equivalente, los saldos mantenidos en caja y bancos, de alta liquidez, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo más propósitos de inversión. Estas partidas se registran a su costo histórico.

3.4 Estado de Flujos de Efectivo

En la preparación del estado de Flujos de Efectivo el Fondo, se define como flujo: entradas y salidas de dinero en efectivo; entendiéndose por estos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

- Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de inversión: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente de la Sociedad.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición.

3.5 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.6 Dividendos por pagar

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por "beneficios netos percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno. Los beneficios devengados que la sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso podrá ser considerada como disminución de capital.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.7 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.

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712, Título IV. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

Durante el año 2021, cuando era considerado como Fondo de Inversión Privado Rentas Multifamily CL se informó el incumplimiento del Fondo al artículo 92 de la Ley 20.712, al Servicio de Impuestos Internos, solicitud que se materializó con fecha 10 de mayo de 2021 a través de la opción Peticiones Administrativas que dicho Servicio tiene a disposición de los contribuyentes en su página web.

Nota 4 Cambios Contables

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en capital o títulos de deuda de sociedades inmobiliarias dedicadas tanto al desarrollo como a la compra y operación con fines de renta, de activos inmobiliarios residenciales situados en Chile (en adelante los "Proyectos Inmobiliarios").

Para el cumplimiento de su objeto de inversión, el Fondo o las sociedades en que invierta contarán con los servicios de Assetplan Asesores de Inversión S.A. (el "Gestor") o sus relacionados, quienes podrán ser o no aportantes del Fondo, para la prestación de servicios relacionados a la administración, arriendo y comercialización de los Proyectos Inmobiliarios, así como también en la prestación de asesorías de renta respecto de las inversiones en bienes raíces.

Asimismo, Assetplan Asesores de Inversión S.A. o sus relacionados podrán prestar servicios de asesoría inmobiliaria o de inversiones a la Administradora en materias relativas a la administración de los activos de propiedad del Fondo.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados a continuación en la presente nota. La inversión en los instrumentos indicados en los números /i/ al /vii/, ambos inclusive, se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja.

La participación del Fondo en las sociedades que posean Proyectos Inmobiliarios, siempre deberá implicar el control de las mismas, no pudiendo en caso alguno ser titular de un porcentaje inferior al 51% del capital de dichas sociedades. De esta forma, para los casos en que el Fondo no sea titular del 100% de las acciones de alguna de estas sociedades, el Fondo celebrará con los demás accionistas de la misma un pacto de accionistas, el cual deberá considerar, al menos, la participación activa, directa o indirecta, del Gestor en la operación en renta de los Proyectos Inmobiliarios, junto con los mecanismos de control que permitan en ciertos casos al Fondo adquirir o forzar la venta del 100% de dichas sociedades o de sus activos (como por ejemplo, drag along, call option, etc.).

Para el cumplimiento de su objeto de inversión indicado anteriormente, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, promesas de compraventa de acciones, cuotas de fondos de inversión, participaciones, valores convertibles en acciones, bonos, instrumentos negociables y otros instrumentos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidas o celebradas con entidades que (i) tengan por objeto el desarrollo, ejecución, comercialización u operación de Proyectos Inmobiliarios y (ii) cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Adicionalmente y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá mantener invertidos sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

/i/ 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;

/ii/ Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;

/iii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras nacionales o extranjeras, o garantizadas por éstas;

/iv/ Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción;

/v/ Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras, nacionales o extranjeras; /vi/ Cuotas de fondos mutuos chilenos o extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market); y

/vii/ Cuotas de fondos de inversión, públicos o privados, que cuenten con disminuciones de capital periódicas, al menos en forma trimestral, u otro mecanismo de liquidez y que inviertan, directa o indirectamente, en instrumentos de deuda.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de aquellos fondos indicados en los literales /vi/ y /vii/ citados anteriormente, sin que exista un límite de inversión y de diversificación específico que deban cumplir éstos, salvo las condiciones indicadas en los citados literales.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de aquellos fondos de inversión, privados o públicos, que sean administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el Reglamento Interno para la inversión en cuotas de fondos, sin que se contemple un límite adicional. Se deja expresa constancia que no se exige para la inversión en dichos fondos condiciones de diversificación o límites de inversión mínimos o máximos específicos que deban cumplir para ser objeto de inversión del Fondo.

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en pesos chilenos y en dicha moneda estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el Reglamento Interno.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión.

El Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62° de la Ley.

El Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a la Administradora o sus personas relacionadas, en la forma y condiciones establecidas en la ley y la normativa aplicable.

El Fondo no contempla requisitos de clasificación de riesgo para los instrumentos en los que invierte.

Se hace presente que las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo medio, lo cual se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte.

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Límite General: El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados precedentemente.

La inversión en los instrumentos indicados en los números /i/ al /vii/, ambos inclusive, se materializarán con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja y su límite en conjunto no podrá ser más de un 10% del activo del Fondo.

Límite máximo de inversión por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de la Ley:

/i/ Acciones, promesas de compraventa de acciones, cuotas de fondos de inversión, participaciones, valores convertibles en acciones, bonos, instrumentos negociables y otros instrumentos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión,

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

emitidas o celebradas con entidades que (i) tengan por objeto el desarrollo, ejecución, comercialización u operación de Proyectos Inmobiliarios y (ii) cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión: Hasta un 100% del activo del fondo.

/ii/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del fondo.

iii/ Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del fondo.

/iv/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas: Hasta un 10% del activo del fondo.

/v/ Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del fondo.

/vi/ Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras nacionales o extranjeras: Hasta un 10% del activo del fondo.

/vii/ Cuotas de fondos mutuos chilenos que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market): Hasta un 10% del activo del fondo.

/viii/ Cuotas de fondos de inversión, públicos o privados, que cuenten con disminuciones de capital periódicas, al menos en forma trimestral, u otro mecanismo de liquidez y que inviertan, directa o indirectamente, en instrumentos de deuda: Hasta un 10% del activo del fondo.

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en este artículo, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

/i/ Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial, excluidos los emisores indicados en los literales /ii/ al /viii/ : Hasta un 100% del activo total del Fondo; y

/ii/ Inversión en instrumentos emitidos por un mismo emisor de los indicados en los literales /ii/ al /viii/: Hasta un 60% del activo total del Fondo.

Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas:

Hasta un 100% del activo del Fondo.

Límite máximo de inversión en mercados particulares:

Hasta un 100% del activo del Fondo. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones será el mercado nacional, el cual no deberá cumplir con ninguna condición especial además de las señaladas en la normativa vigente.

Excepción general:

Los límites indicados en el presente, no se aplicarán:

(i) durante los primeros 24 meses contado desde el depósito del Reglamento Interno;

(ii) por un período de 24 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 25% de su patrimonio;

(iii) por un período de 24 meses luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos que representen más del 25% del patrimonio del Fondo;

(iv) por un período de 2 meses luego de haberse recibido aportes al Fondo que represente más del 25% de su patrimonio. Para los efectos de determinar el porcentaje indicado, no deberán considerarse los aportes en cuestión efectuados al Fondo;

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

(v) durante los 2 meses previos a realizar una nueva inversión en alguno de los activos señalados anteriormente; y

(vi) durante la liquidación del Fondo.

Excesos de Inversión:

Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en el Reglamento Interno, que se deban a causas imputables a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días corridos contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, deberán ser subsanados en los plazos que indique la Comisión mediante Norma de Carácter General y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos. La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Operaciones que realizará el Fondo:

El Fondo no contempla la realización de operaciones de derivados, de retroventa o retrocompra, venta corta y préstamos de valores u otra clase de operaciones del mismo tipo.

Nota 6 Administración de riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada administración de los riesgos asociados al Fondo, así como de dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la circular n° 1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), se han tomado una serie de medidas detalladas más adelante.

El Fondo tiene un organismo denominado Comité de Vigilancia, cuya principal función es velar por que la Administradora cumpla con las obligaciones que le impone el Reglamento Interno del Fondo y la Ley, además de aprobar y autorizar las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y control interno del Fondo, el cual se reúne al menos una vez al trimestre o con la frecuencia necesaria en caso de que se produzcan cambios significativos en las políticas o procedimientos establecidos.

Con el fin de cumplir las disposiciones contenidas en las leyes y normativas internas y externas el Fondo, a través de su Administradora, reporta a distintos organismos como se detalla a continuación:

Alza Administradora General de Fondos S.A. sociedad anónima especial administradora general de fondos, está inscrita como Entidad Informante frente a la CMF por Resolución Exenta N°1109 de fecha 19 de febrero de 2021, lo que implica el constante envío de información relevante de los distintos Fondos.

Alza Administradora General de Fondos S.A.. está inscrita también en la Unidad de Análisis Financiero (UAF), para el correcto cumplimiento ético y preventivo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Asimismo, se creó un manual de prevención y procedimientos para el cumplimiento de las políticas sobre esta materia definidas por la entidad.

El Fondo fue creado siguiendo las normas contenidas en el Título I, Capítulo V del artículo primero de la Ley 20.712 de Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales y su reglamento, contenido en el Decreto Supremo de Hacienda N°129, de 2014. Bajo este esquema, se definen las siguientes políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que abordan los siguientes temas:

- Cartera de inversión
- Valor cuota del Fondo
- Rescates de cuotas del Fondo
- Conflictos de interés
- Confidencialidad de la información
- Cumplimiento de la legislación y normativa

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

- Información de emisores
- Riesgo financiero (de mercado y crediticios)
- Medios y comunicación
- Información del inversionista
- Comité de inversiones y vigilancia, asambleas de aportantes y auditorías
- Idoneidad

A continuación, se detallan los posibles riesgos existentes en el Fondo de Inversión Alza Multifamily:

Riesgos relacionados al ciclo de inversión de los fondos que se administran:

1) Operacional: riesgo interno relacionado a faltas en procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio, que lleven a pérdidas financieras para la Administradora.

Si bien no es posible eliminar este riesgo, es mitigado por distintos procesos y procedimientos que permiten la alineación y el control de todo el equipo de Alza Administradora General de Fondos S.A. (Front-office y Back-office). Se realizan reuniones de coordinación semanales con los principales ejecutivos de la empresa, donde se hace una completa revisión operacional.

Todas las operaciones del Fondo se desarrollan por la Administradora a nombre del Fondo, a través de sus representantes designados por su Directorio. Todas sus funciones se describen claramente en el Reglamento Interno.

El Fondo tiene un organismo denominado Comité de Inversiones, cuyos integrantes son elegidos por los Aportantes según lo acordado por la Asamblea de Aportantes, según consta el Reglamento Interno del Fondo. Ellos participan en la toma de decisiones con respecto a la elección de los activos a invertir, lo que disminuye el riesgo operacional relacionado a este tema.

Por último, el Fondo tendrá un comité de vigilancia cuya principal función es velar por que la Administradora cumpla con las obligaciones que le impone el Reglamento Interno y la Ley Única de Fondos (LUF).

2) De liquidez: exposición a una potencial incapacidad de extraer fondos de manera inmediata.

El Fondo no establece el rescate de cuotas de acuerdo a lo establecido en los puntos 1.6 y 1.7 del capítulo VII del Reglamento Interno.

3) Crediticio: potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Se considera el riesgo del emisor y de la contraparte.

Además, actualmente el Fondo no mantiene deuda con entidades financieras de modo que el riesgo de sesión de pago está minimizado.

4) De mercado: este riesgo tiene que ver con potenciales pérdidas causadas por cambios en los precios de mercado y cómo influyen en el patrimonio total. Abarca el riesgo de tasas de interés, los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un Fondo. El Directorio y Gerencia de Alza Administradora General de Fondos S.A. participan activamente en la definición de la estrategia de inversión, tanto en políticas, procedimientos, límites y targets de inversión.

No existe riesgo cambiario, ya que las inversiones se realizan en pesos chilenos, al igual que el patrimonio del fondo, además no existe riesgo de tasa de interés o de precios del producto debido a que el Fondo no se rige por los precios de mercado.

Moneda	% del fondo
CLP	100%

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

5) Jurídico: relacionado a pérdidas por falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de la firma en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual puede afectar la legalidad o validez comercial de las transacciones.

La Administradora sigue todos los procedimientos y reglas exigidas por las distintas entidades reguladoras, para el correcto cumplimiento de las normativas vigentes. Para esto se apoya en bufetes de abogados con amplia experiencia en temas relacionados a fondos de inversión, banca y finanzas, capital privado y de riesgo, derecho corporativo y M&A, regulación y políticas públicas, entre otros.

6) Tecnológico: Exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a fallas operacionales de estos mismos.

En este tema, la Administradora realiza una correcta gestión de la tecnología necesaria tanto para lograr un trabajo eficiente, con las herramientas óptimas para llevarlo a cabo, como para resguardar la seguridad de todo el trabajo realizado. Para esto posee un servidor externalizado en la nube, respaldado diariamente. Además, paga licencias por aplicaciones tecnológicas que soportan el desarrollo de las distintas tareas.

7) Riesgos relacionados al ciclo de aportes y rescates: correcta gestión de la suscripción de cuotas y rescates por parte de la Administradora, además de correcto cumplimiento de plazos y montos por parte de los Aportantes, para evitar fallidos aportes de capital, de manera coherente con lo establecido en los Reglamentos Internos de sus distintos Fondos.

Para esto, el Reglamento Interno está regido por la normativa de la Ley Única de Fondos y sigue un estricto proceso para todo lo relacionado a la suscripción de cuotas, traspasos de fondos, solicitudes de rescates y los informes entregados a los distintos interesados.

8) Riesgo relacionado al ciclo de contabilidad y tesorería: incluye la valorización de cartera de cada Fondo, el correcto cálculo de los valores cuota, el cálculo del rendimiento o rentabilidad y la preparación correcta y a tiempo de la información entregada a los Aportantes.

Para esto, la Administradora establece encargados especializados para cada función, gestionándolas de manera de minimizar los riesgos, estableciendo controles cruzados de información para distintos tipos de informes, sean contables, financieros, tributarios o laborales, de manera de reducir al máximo posible el grado de error humano.

Además, los estados financieros del Fondo son debidamente auditados por una compañía externa independiente, inscrita en el registro que al afecto lleva la CMF.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento.

(A) Forma de administrar y mitigar el riesgo: La Administradora monitorea los reportes de control de límites cada vez que se realiza un aporte o un rescate, que dichas variables se estén cumpliendo cabalmente, para actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones del valor total del patrimonio del Fondo.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Al 30 de septiembre de 2023, el patrimonio del Fondo era equivalente a 354.385 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	M\$	MUF
Aportes	12.520.378	346
Resultados acumulados	(67.635)	(2)
Resultados del ejercicio	375.128	10
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	12.827.871	354

Adicionalmente, la Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del Fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del Fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del Fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la CMF en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión. La calidad de la gestión de riesgos será medida según una metodología estándar que considerará los riesgos de los activos y riesgos operacionales, entre otros. Dicha metodología y demás parámetros serán fijados en el Reglamento.

Al 30 de septiembre de 2023, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, (ver nota 30) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
FONDO DE INVERSIÓN ALZA MULTIFAMILY	10.01.2023 - 10.01.2024	10.000	1.069.236

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del efectivo y equivalente de efectivo es la siguiente:

Conceptos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Banco en Dólares	-	-
Banco en Pesos	246	4.800
Total	246	4.800

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(a) Activos

Conceptos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	1.975.952	295.259
Total activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	1.975.952	295.259

(b) Efectos en resultados

Conceptos	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
Resultados realizados	19.740	4.718
Resultados no realizados	69.508	654
Total ganancias netas	89.248	5.372

(c) Composición de la cartera

Instrumento	30.09.2023				31.12.2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Inversiones no Registradas								
Cuotas de Fondos Mutuos	1.975.952	-	1.975.952	13,6265	295.259	-	295.259	2,6991
Total	1.975.952	-	1.975.952	13,6265	295.259	-	295.259	2,6991

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

Movimientos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	295.259	-
Intereses y Reajustes	-	-
Adiciones	3.106.500	657.200
Ventas	(1.495.315)	(362.913)
Aumento neto por otros cambios en el valor razonable	69.508	972
Saldo final al periodo informado	1.975.952	295.259
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	1.975.952	295.259

Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Instrumento	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Títulos de Deuda		
Otros títulos de deuda	8.810.133	7.036.299
Total Activos Financieros	8.810.133	7.036.299

(b) Composición de la cartera

Instrumento	30.09.2023				31.12.2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Títulos Deuda								
Otros títulos de deuda	8.810.133	-	8.810.133	60,7563	7.036.299	-	7.036.299	64,3212
Total	8.810.133	-	8.810.133	60,7563	7.036.299	-	7.036.299	64,3212

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

Movimientos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	7.036.299	5.618.520
Intereses y reajustes	241.313	224.903
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el costo amortizado (*)	229.011	792.413
Provision deterioro	(20.291)	(15.759)
Pagarés	1.323.801	416.222
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	8.810.133	7.036.299
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	8.810.133	7.036.299

(*) Corresponde al reajuste de los pagarés que ha tomado el Fondo con Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA e Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro Inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro Ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro Otros pasivos financieros.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Servicios auditoría externa	3.801	4.901
Registros de aportantes	-	-
Valorizadores	1.709	924
Comité de Vigilancia	-	-
Cuenta por Pagar AGF	-	-
Acreedores varios	-	-
CMF	-	-
Legales y Notariales	-	-
LVA Indices	-	-
Backoffice	1.938	1.580
Simultáneas	-	-
Market Maker	-	-
Banco	-	-
Total	7.448	7.405

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 3 meses).

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

Detalle al 30.09.2023

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría Externa	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Limitada	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	3.801	3.801
Backoffice	76.228.189-9	Finix Servicios y Asesorias SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.938	1.938
Valorizadores	79.755.470-7	PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.709	1.709
Total										7.448	7.448

Detalle al 31.12.2022:

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría Externa	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Limitada	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	4.901	4.901
Backoffice	76.228.189-9	Finix Servicios y Asesorias SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.580	1.580
Valorizadores	79.755.470-7	PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	924	924
Total										7.405	7.405

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	3.938	3.806
Total	3.938	3.806

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo al mes de septiembre de 2023 y diciembre 2022.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro Otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Concepto	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Impuesto Renta por pagar (*)	-	297
Cuentas por pagar AGF	271	-
Total	271	297

(*) Saldo corresponde a impuestos determinados cuando se consideraba Fondo de inversión Privado, y tenía una obligación tributaria que cumplir por incumplimiento de la Ley 20.712.

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Conceptos	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Contrato de Promesa	3.756.942	3.644.169
Deterioro Promesa	(42.491)	(41.215)
Total	3.714.451	3.602.954

Nota 20 Otros activos y otros pasivos, continuación

(b) Otros pasivos

CONCEPTOS	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Titulos de Renta variable (*)	1.661.254	1.443.615
Total	1.661.254	1.443.615

(*) Corresponde a la inversión en Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA e Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA.

Incluye un efecto por valorización de M\$217.638 al 30 de septiembre de 2023 y M\$1.462.515 al 30 de septiembre de 2022 el cual se encuentra registrado en el estado de resultados integrales en el rubro de Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Detalle al 30.09.2023:

	Pais	Moneda	Acciones	Saldo inicial 01.01.2023	Adiciones	Bajas	Participación en Ganancia (perdida)	Saldo Final 30.09.2023
INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	750	(395.735)	-	-	(76.251)	(471.986)
INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	700	(1.047.880)	-	-	(141.388)	(1.189.268)
				(1.443.615)			(217.639)	(1.661.254)

Detalle al 31.12.2022:

	Pais	Moneda	Acciones	Saldo inicial 01.01.2022	Adiciones	Bajas	Participación en Ganancia (perdida)	Saldo Final 31.12.2022
INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	750	(73.040)	-	-	(322.695)	(395.735)
INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	700	(256.759)	-	-	(791.121)	(1.047.880)
				(329.799)			(1.113.816)	(1.443.615)

Nota 21 Intereses y reajustes

Concepto	30.09.2023	30.09.2022	01.07.2023 al 30.09.2023	01.07.2022 al 30.09.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Intereses Devengados	241.313	152.208	112.598	58.489
Intereses Percibidos	1.206	-	-	-
Total	242.519	152.208	112.598	58.489

Nota 22 Cuotas emitidas

Al 30 de septiembre de 2023, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 1.400.000 (Serie A: 600.000, Serie B: 800.000) de cuotas, con un valor de 36.197,5300 por cuota para la serie A y 32.186,3024 para la serie B.

Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 1.400.000 (Serie A: 600.000, Serie B: 800.000) de cuotas, con un valor de 35.110,98 por cuota para la serie A y 29.972,2222 para la serie B.

Al 30 de septiembre de 2023,

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 30 de septiembre de 2023, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
30.09.2023	-	9.706	9.706	9.706

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	9.289	9.289	9.289
Emissiones del período	-	417	417	417
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 30.09.2023	-	9.706	9.706	9.706

(*) La serie A no mantiene cuotas comprometidas al 30.09.2023.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Serie B:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 30 de septiembre de 2023, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
30.09.2023	412.365	387.635	387.635	800.000

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	494.449	305.551	305.551	800.000
Emissiones del período	-	82.084	82.084	82.084
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	(82.084)	-	-	(82.084)
Saldo al cierre 30.09.2023	412.365	387.635	387.635	800.000

(*) La serie B mantiene cuotas comprometidas al 30.09.2023.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

Al 31 de diciembre de 2022,

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:te:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2022	-	9.289	9.289	9.289

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2022	-	-	-	-
Emisiones del período	-	9.289	9.289	9.289
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2022	-	9.289	9.289	9.289

(*) La serie A no mantiene cuotas comprometidas al 31.12.2022.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Serie B:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2022	494.449	305.551	305.551	800.000

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2022	-	-	-	-
Emisiones del período	494.449	305.551	305.551	800.000
Transferencias (**)	-	4.000	4.000	4.000
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2022	494.449	305.551	305.551	800.000

(*) La serie B mantiene cuotas comprometidas al 31.12.2022.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los Aportantes durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Reparto de Patrimonio

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se han efectuado distribuciones de capital, mediante disminución del valor cuota.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE A	Nominal	3,0946	5,6608	-
SERIE A	Real	-	-	-

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE B	Nominal	7,3871	16,8142	-
SERIE B	Real	4,1636	10,5558	-

- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.
- La rentabilidad de los últimos 12 meses corresponden a períodos móviles.

Nota 25 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha tenido inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha tenido excesos de inversión y/o incumplimientos en sus límites de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

Nota 28 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 30 de septiembre de 2023:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	1.975.952	18,3195	13,6265	-	-	-
Otras entidades	8.810.133	81,6805	60,7563	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	10.786.085	100,0000	74,3828	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	295.259	4,0272	2,6991	-	-	-
Otras entidades	7.036.299	95,9728	64,3212	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	7.331.558	100,0000	67,0203	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

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

(a) Remuneración por Administración

Durante el plazo de duración del Fondo, la Administradora percibirá por su administración una remuneración fija conforme se indica a continuación:

(i) Remuneración Fija Serie A:

Las Cuotas Serie A pagarán una remuneración fija anual equivalente a 1,19% (IVA incluido) sobre la proporción que corresponda a la Serie A en el valor total de los activos del Fondo al último día hábil del mes anterior a su pago.

(ii) Remuneración Fija Serie B:

Las Cuotas Serie B pagarán una remuneración fija anual ascendente a 297,5 Unidades de Fomento (IVA incluido) a contar del inicio de vigencia del Fondo y hasta que se den cumplimiento íntegro a los requisitos establecidos en el artículo 5 de la Ley (la "Remuneración Fija Serie B-1"). Desde el momento en que el Fondo diera cumplimiento a las exigencias y requisitos mencionados precedentemente, la Administradora dejará de cobrar el monto antes indicado y tendrá derecho a cobrar una remuneración fija anual ascendente a 1.190 Unidades de Fomento (IVA incluido) durante toda la restante vigencia del Fondo (la "Remuneración Fija Serie B-2"). Adicionalmente a la Remuneración Fija Serie B-2, y a contar desde la misma fecha en que ésta empiece a devengarse, la Administradora podrá cobrar una remuneración fija anual adicional de 892.5 Unidades de Fomento (IVA incluido) (la "Remuneración Fija Adicional Serie B"), la que sólo se extenderá por un número de meses equivalente a los meses en que se cobró la Remuneración Fija Serie B-1. De este modo, cumplido dicho plazo esta remuneración adicional dejará de devengarse.

En el evento que el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar la referida remuneración en el plazo indicado, ésta quedará como una cuenta por pagar en favor de la Administradora, que será pagada tan pronto como el Fondo cuente con los recursos necesarios, en un plazo no mayor a 90 días.

En caso de no pago dentro del plazo antes indicado, la Administradora estará facultada para liquidar y disolver el Fondo, asignando los activos y pasivos a los Aportantes a prorrata; o bien, podrá ceder la administración a otra Administradora elegida por los Aportantes previo pago de las sumas adeudadas.

El total de remuneración por administración del período finalizado al 30 de septiembre de 2023 ascendió a M\$ 35.056 y M\$33.826 al 30 de septiembre de 2022.

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus Personas Relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Por el período al 30 de septiembre de 2023, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	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 en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,3273	1.160	-	-	1.160	41.989	0,3273
Accionistas de la Sociedad Administradora	0,2822	1.000	-	-	1.000	36.198	0,2822
Trabajadores que representen al empleador	0,0081	32	-	-	32	1.158	0,0081

Por el ejercicio al 31 de diciembre de 2022, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	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 en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	1.160	-	1.160	40.729	0,4265
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	1.000	-	1.000	35.111	0,3676
Trabajadores que representen al empleador (*)	-	-	192	-	32	1.124	0,0118

(*) La disminución de cuotas asociadas a trabajadores que representen al empleador disminuyeron, pues dos de los aportantes ya no poseen atribuciones de representación del empleador.

Nota 30 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 30 de septiembre de 2023, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 1069236, con la Cía. de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.,	Banco BICE	10.000	10.01.23-10.01.24

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy CMF.

Nota 31 Costos de transacción

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta saldo en el rubro Costos de transacción.

Nota 32 Otros gastos de operación

Tipo de Gasto	30.09.2023	30.09.2022	01.07.2023 al 30.09.2023	01.07.2022 al 30.09.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos CMF	-	699	-	-
Gastos Backoffice	17.281	13.691	5.803	4.568
Gastos valorizador	785	1.592	263	550
Gastos legales y notariales	30	9.318	30	-
Gastos por auditoría externa	3.801	2.859	1.275	682
Gastos Derechos BCS	210	-	-	-
Otros gastos	1.257	-	-	-
Total	23.364	28.159	7.371	5.800
% sobre el activo del Fondo	0,1611	0,2769	0,0508	0,0570

Nota 33 Información estadística

Al 30 de septiembre de 2023:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	35.287,4999	35.287,4999	327.786	47
SERIE A	Febrero	35.509,6799	35.509,6799	329.849	47
SERIE A	Marzo	35.575,4800	35.575,4800	330.461	47
SERIE A	Abril	35.838,5500	35.838,5500	332.904	47
SERIE A	Mayo	36.032,8900	36.032,8900	349.735	47
SERIE A	Junio	36.089,4800	36.089,4800	350.285	47
SERIE A	Julio	36.049,0500	36.049,0500	349.892	47
SERIE A	Agosto	36.130,3100	36.130,3100	350.681	47
SERIE A	Septiembre	36.197,5300	36.197,5300	351.333	47

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE B	Enero	30.198,3549	30.198,3549	9.227.138	5
SERIE B	Febrero	30.457,6739	30.457,6739	9.306.373	5
SERIE B	Marzo	30.293,9227	30.293,9227	9.256.338	5
SERIE B	Abril	30.598,7763	30.598,7763	9.349.487	5
SERIE B	Mayo	31.933,5830	31.933,5830	12.378.574	5
SERIE B	Junio	31.850,8216	31.850,8216	12.346.493	5
SERIE B	Julio	32.117,3847	32.117,3847	12.449.822	5
SERIE B	Agosto	32.052,2954	32.052,2954	12.424.592	5
SERIE B	Septiembre	32.186,3024	32.186,3024	12.476.537	5

Nota 33 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	-	-	-	-
SERIE A	Febrero	31.539,2000	31.539,2000	278.743	47
SERIE A	Marzo	31.727,7400	31.727,7400	280.410	47
SERIE A	Abril	32.176,4900	32.176,4900	284.376	47
SERIE A	Mayo	32.679,5401	32.679,5401	288.822	47
SERIE A	Junio	33.086,8301	33.086,8301	292.421	47
SERIE A	Julio	33.417,2600	33.417,2600	310.413	47
SERIE A	Agosto	33.836,5100	33.836,5100	314.307	47
SERIE A	Septiembre	34.258,2301	34.258,2301	318.225	47
SERIE A	Octubre	34.600,3500	34.600,3500	321.403	47
SERIE A	Noviembre	34.811,8095	34.811,8095	323.367	47
SERIE A	Diciembre	35.110,9800	35.110,9800	326.146	47

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE B	Enero	29.260,7088	29.260,7088	8.149.137	5
SERIE B	Febrero	29.596,6478	29.596,6478	8.242.696	5
SERIE B	Marzo	28.624,7668	28.624,7668	7.972.026	5
SERIE B	Abril	29.094,6120	29.094,6120	8.102.879	5
SERIE B	Mayo	29.592,4227	29.592,4227	8.241.519	5
SERIE B	Junio	27.849,9857	27.849,9857	7.756.249	5
SERIE B	Julio	28.431,1244	28.431,1244	8.303.281	5
SERIE B	Agosto	28.885,5649	28.885,5649	8.436.000	5
SERIE B	Septiembre	27.553,4161	27.553,4161	8.046.948	5
SERIE B	Octubre	27.941,0314	27.941,0314	8.160.150	5
SERIE B	Noviembre	28.198,5442	28.198,5442	8.235.357	5
SERIE B	Diciembre	29.972,2222	29.972,2222	9.158.043	5

Nota 34 Información por segmentos

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee información por segmentos.

Nota 35 Sanciones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha optado por no efectuar la valorización económica de sus cuotas, la cual es de carácter voluntario según lo indicado por la circular N°1258.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

(a) Información de subsidiarias o filiales (*)

Al 30 de septiembre de 2023:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.389.291-1	INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	75%	75%	232.196	8.032.971	8.265.167	4.915.083	3.979.399	8.894.482	(629.315)	3.605	(105.273)	(101.668)
77.375.142-0	INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	70%	70%	122.727	15.803.031	15.925.757	9.694.843	7.929.868	17.624.711	(1.698.954)	128.535	(330.517)	(201.982)
TOTAL						354.923	23.836.002	24.190.924	14.609.926	11.909.267	26.519.193	(2.328.269)	132.140	(435.790)	(303.650)

(*) Considera Estados Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA e Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA al 30.09.2023.

Al 31 de diciembre de 2022:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.389.291-1	INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	75%	75%	82.865	7.263.121	7.345.986	4.716.913	3.156.720	7.873.633	(527.647)	482.064	(912.324)	(430.260)
77.375.142-0	INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	70%	70%	127.755	14.814.743	14.942.498	9.653.629	6.785.840	16.439.469	(1.496.972)	232.878	(1.363.052)	(1.130.174)
TOTAL						210.620	22.077.864	22.288.484	14.370.542	9.942.560	24.313.102	(2.024.619)	714.942	(2.275.376)	(1.560.434)

(*) Considera Estados Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA e Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA al 31.12.2022.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

(b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(c) Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta juicios y contingencias.

(d) Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 38 Hechos posteriores

Entre el 1° de octubre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la presentación de los presentes estados financieros.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	1.975.952	-	1.975.952	13,6265
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	8.810.133	-	8.810.133	60,7563
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	10.786.085	-	10.786.085	74,3828

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	20.946	4.718
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	19.740	4.718
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.206	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(239.915)	(1.491.454)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(217.639)	(1.462.515)
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(22.276)	(28.939)

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Descripción	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	652.605	1.053.115
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	69.508	654
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	241.313	152.208
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	341.784	900.253
GASTOS DEL EJERCICIO	(58.493)	(62.502)
Gastos financieros	(73)	(517)
Comisión de la Sociedad Administradora	(35.056)	(33.826)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(23.364)	(28.159)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	(15)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	375.128	(496.123)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(277.477)	(1.549.238)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	20.946	4.718
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(239.915)	(1.491.454)
Gastos del ejercicio (menos)	(58.493)	(62.502)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(15)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.705.380)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(139.626)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(139.626)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	972	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(972)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.565.754)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.566.726)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	972	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.982.857)	(1.549.238)