



Estados Financieros

AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN,
EN LIQUIDACIÓN

Al 30 de junio 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujos de efectivo
- Notas explicativas
- Anexos complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

		30.06.2025	31.12.2024
	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	11	30.906	31.368
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activos corrientes		30.906	31.368
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		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		-	-
Total activos		30.906	31.368
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	23	584	1.153
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		584	1.153
Pasivos no Corrientes:			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
PATRIMONIO NETO			

	Notas	30.06.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Aportes		29.079	29.079
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		1.136	1.624
Resultado del ejercicio		107	(488)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		30.322	30.215
Total pasivos		30.906	31.368

Las notas adjuntas números 1 al 51 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	NOTAS	01.01.2025 al 30.06.2025	01.01.2024 al 30.06.2024	01.04.2025 al 30.06.2025	01.04.2024 al 30.06.2024
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación					
Intereses y reajustes	25	696	1.040	337	470
Ingresos por Dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos 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		-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		696	1.040	337	470
Gastos					
Remuneración comité vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración		-	-	-	-
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	43	(589)	(1.649)	(300)	(1.061)
Total gastos de operación		(589)	(1.649)	(300)	(1.061)
Utilidad/(pérdida) de la operación		107	(609)	37	(591)
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		107	(609)	37	(591)
Resultado del ejercicio		107	(609)	37	(591)
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total resultado integral		107	(609)	37	(591)

Las notas adjuntas números 1 al 51 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01-01-2025	29.079	-	-	-	-	-	1.624	(488)	-	30.215
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	29.079	-	-	-	-	-	1.624	(488)	-	30.215
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	107	-	107
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(488)	488	-	-
Saldo final al 30-06-2025	29.079	-	-	-	-	-	1.136	107	-	30.322

Las notas adjuntas números 1 al 51 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01-01-2024	29.079	-	-	-	-	-	842	782	-	30.703
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	29.079	-	-	-	-	-	842	782	-	30.703
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(609)	-	(609)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	782	(782)	-	-
Saldo final al 30-06-2024	29.079	-	-	-	-	-	1.624	(609)	-	30.094

Las notas adjuntas números 1 al 51 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Notas	01.01.2025 al 30.06.2025	01.01.2024 al 30.06.2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	25	696	1.040
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(1.153)	(893)
Otros gastos de operación pagados		(5)	(959)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(462)	(812)
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		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(462)	(812)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		31.368	31.596
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	11	30.906	30.784

Las notas adjuntas números 1 al 51 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Nota 1 Información General

El Fondo denominado “**Ameris Desarrollo Inmobiliario Perú Fondo de Inversión, en liquidación**” (en adelante el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado en El Golf número ochenta y dos, piso cinco, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

El Fondo es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”), todo ello conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

De conformidad con la clasificación del Fondo, éste no contempla el rescate de sus cuotas por parte de los aportantes (los “Aportantes” o los “Partícipes”).

Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en cuotas de Participación del Fondo (las “Cuotas”), nominativas, unitarias, de igual valor y características.

El Fondo está dirigido a Inversionistas Calificados. Las Cuotas solamente podrán ser adquiridas por inversionistas calificados, de aquéllos a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N° 18.045 y la Norma de Carácter General N°216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

Con fecha 20 de diciembre de 2016, se depositó el Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712, su Reglamento y la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero. De conformidad a la normativa vigente, dicho Reglamento Interno entró en vigencia el 21 de diciembre de 2016, materializándose su transformación en un Fondo de Inversión no Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 13 de junio de 2018, se depositó un nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo no contará con Series de Cuotas. Para invertir en las Cuotas del Fondo, el Aportante deberá ser Inversionista Calificado y no deberá cumplir con ningún otro requisito adicional en particular.

El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación se informarán mensualmente a través de la página web de la Administradora www.ameris.cl dentro de los primeros 15 días hábiles de cada mes.

El Fondo inició sus operaciones el 6 de enero de 2017, para la serie única con un valor cuota inicial de \$1.

El plazo de duración del Fondo será de 4 años y 6 meses contado desde el primer depósito del Reglamento Interno. Dicho plazo podrá ser siempre prorrogado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, por periodos de un año cada uno, con un máximo de 2 periodos.

La Asamblea en la cual se acuerde la renovación del plazo de duración del Fondo deberá tener lugar con una anticipación mínima de 5 días a la fecha de término del plazo inicial o la renovación que corresponda.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de agosto de 2021, se designó a la Administradora lleve a cabo el proceso de liquidación del Fondo, teniendo para ello las más amplias facultades administrativas, se acordó también que durante este proceso la Administradora no percibiría remuneración fija por el ejercicio de sus funciones en dicho cargo.

El proceso de liquidación tendrá una duración preliminar de 5 años, a contar de esta Asamblea, una vez terminado el proceso de liquidación del Fondo, se citará a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes que dará cuenta del proceso de liquidación, de los pagos y repartos, se aprobará la cuenta final y se determinará si el plazo indicado podrá ser prorrogado o modificado.

Los estados financieros del Fondo, han sido preparados considerando la hipótesis de que la entidad mantendrá sus operaciones en el tiempo como empresa en marcha.

Nota 2 Bases de Preparación

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de 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, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") y Normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en la circular N° 1998.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 01 de agosto de 2025.

2.3 Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo, por los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

2.4 Cambios contables

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2025, no se han efectuado cambios contables en relación al ejercicio anterior.

2.5 Bases de Medición

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

2.5.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado

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.

2.5.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

El Fondo evalúa a cada fecha del Estado de Situación Financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

2.5.3 Inversiones valorizadas por el método de participación (subsidiarias y asociadas)

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, el Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por las NIIF, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

2.5 Bases de Medición, continuación

2.5.3 Inversiones valorizadas por el método de participación (subsidiarias y asociadas), continuación

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

2.6 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, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

b) Transacciones y Saldos

Las transacciones efectuadas en moneda diferente a la moneda funcional son tratadas como moneda extranjera y se registran a tipo de cambio vigente a la fecha de transacción. Los activos y pasivos monetarios moneda extranjera 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, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

Fecha	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Moneda	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	39.267,07	38.416,69	37.571,86
Dólar estadounidense	933,42	996,46	944,34
Nuevo sol peruano	263,74	264,54	246,02

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

2.7 Uso de estimaciones y juicios

a) 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:

b) 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 valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. 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 para títulos de deuda 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 Utilizados

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables vigentes

Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La aplicación de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones no ha tenido efecto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Pronunciamiento contables aún no vigentes

Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas a NIIF han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 18, Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 19, Subsidiarias Sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
Enmiendas a NIIF	
Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

La Administración revisó y evaluó el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y nuevas enmiendas a las normas, determinando que no existe ningún impacto en los estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados 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 ingresos y pérdidas operacionales.

3.2.2 Clasificación

Las políticas contables asociadas a cada clasificación se tratarán en los puntos siguientes:

- Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados: Un activo financiero es clasificado 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.
- Activos y pasivos financieros a costo amortizado: se componen de activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir y/o pagar los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

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 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 Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo, que se originan directamente de sus operaciones y de sus actividades de financiamiento, comprenden entre otros: Préstamos, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, cuentas por pagar comerciales, y otros.

a) Valor contable de instrumentos financieros

El valor contable de los activos y pasivos financieros del Fondo se asemeja a su valor razonable.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros, continuación

b) Instrumentos financieros por categorías

Las políticas contables relativas a instrumentos financieros se han aplicado a las categorías que se detallan a continuación:

Descripción	30.06.2025		
	Costo amortizado M\$	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados M\$	Valor razonable con cambio en patrimonio M\$
a) Activos financieros			
Fondos Mutuos (Nota 11)	-	29.546	-
Total, Activos financieros	-	29.546	-
b) Pasivos financieros			
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	584	-	-
Total, Pasivos financieros	584	-	-

Descripción	31.12.2024		
	Costo amortizado M\$	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados M\$	Valor razonable con cambio en patrimonio M\$
a) Activos financieros			
Fondos Mutuos (Nota 11)	-	30.850	-
Total, Activos financieros	-	30.850	-
b) Pasivos financieros			
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	1.153	-	-
Total, Pasivos financieros	1.153	-	-

3.2.5 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.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros, continuación

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.

El Fondo efectuará la valoración económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el número Dos del Título II del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 y las modificaciones posteriores.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la normativa antes referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio a que se refiere la citada normativa, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

3.2.6 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.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros, continuación

3.2.7 Identificación y medición de deterioro

El Fondo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados 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 bancarrota 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.

3.2.8 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Las cuentas por cobrar y documentos por cobrar y pagar por operaciones son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo, y se valorizan al costo amortizado. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

3.3 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.

3.4 Efectivo y Efectivo Equivalente

Se considera como efectivo y efectivo equivalente, los saldos mantenidos en caja, bancos y Cuotas de Fondos Mutuos, 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.

3.5 Aportes

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas. La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, para los fines que se indican en el número Dos del Título X del Reglamento Interno.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.6 Ingresos y Gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo. Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.7 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 90% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, o la cantidad superior que libremente determine la Administradora. 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 dividendos devengados que la 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.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, a través de los medios establecidos en el Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

El dividendo deberá pagarse en dinero en la moneda de contabilización del Fondo, sin perjuicio de lo cual, la Administradora podrá ofrecer a los Aportantes que los pagos de los dividendos correspondientes a las Cuotas de su propiedad sean efectuados en Cuotas del Fondo, representativas de una capitalización equivalente. Para estos efectos, dicho ofrecimiento deberá ser realizado a todos los Aportantes del Fondo, a través de los medios establecidos en el Reglamento Interno, por la totalidad o una parte del dividendo a repartir, sea este provisorio o definitivo. En caso que el Aportante nada dijere, dichos dividendos se pagarán en dinero en la moneda de contabilización del Fondo.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.8 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. Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N° 1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo N° 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.

II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.

III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.

IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.

V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo N° 81 de la Ley N° 20.712.

En consideración a lo anterior, no se ha registrado efectos en los Estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

3.9 Segmentos

El Fondo mantiene una única línea de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos de acuerdo a lo requerido en NIIF 8.

Nota 4 Objetivo del Fondo

El Fondo tiene como objetivo principal invertir, en la forma indicada en la nota 4.1 siguiente, en proyectos inmobiliarios ubicados en Perú (los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”):

4.1. El Fondo podrá materializar su inversión alternativamente:

4.1.1. Por medio de la inversión en contratos de asociación en participación celebrados bajo la ley peruana, en virtud de los cuales el Fondo, que tendrá la calidad de “Asociado”, se asociará con una sociedad domiciliada en Perú, la que tendrá la calidad de “Asociante”, para que esta última le conceda al Fondo una participación en el resultado o utilidades del negocio que una o más de sus empresas desarrollarán en relación con uno o más de los Proyectos Inmobiliarios, a cambio de una contribución por parte del Fondo, siendo de cargo único y exclusivo de la Asociante la gestión del negocio (los “Contratos de Asociación”). Estos contratos, de acuerdo con la legislación Peruana, representan una inversión para el Asociado, no adquiriendo éste título alguno sobre los activos del negocio en el que invierte por medio de estos contratos, ni participación alguna en la gestión del mismo.

4.1.2. Por medio de la adquisición de acciones o derechos sociales de sociedades de cualquier tipo, tanto chilenas como extranjeras e instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas.

4.1.3. Por medio de la adquisición de cuotas de Fondos de Inversión de aquellos regidos por la Ley o bien fondos de inversión extranjeros (que en conjunto con los vehículos indicados en la nota 4.1.2. anterior, se denominaran como los “Vehículos”).

Nota 4 Objetivo del Fondo, continuación

4.2. Los Proyectos Inmobiliarios deberán cumplir con los siguientes requisitos copulativos:

- i. Al menos un 70% de ellos deben encontrarse ubicados en la ciudad de Lima;
- ii. Sólo se invertirá de la forma indicada en Proyectos Inmobiliarios de carácter residencial, los que podrán tener hasta un 15% de su superficie vendible de carácter comercial.
- iii. Los gestores o sus relacionados deben aportar al menos un 40% del total el capital requerido para el desarrollo de un proyecto, sin considerar como capital el financiamiento bancario para la construcción; y
- iv. La construcción debe comenzarse sólo una vez que se cuenten con ventas de bien futuro o promesas de venta de un 20% de las unidades vendibles y con crédito de construcción aprobado por el banco financista.

4.3 Salvo los períodos de excepción indicados más adelante, el Fondo mantendrá al menos un 90% de sus activos invertidos en Proyectos Inmobiliarios, sea que dicha inversión se materialice conforme a la sección anterior.

4.4 Todo lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en el número 5.8. siguiente.

Nota 5 Política de Inversión del Fondo

5.1. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

5.2. Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los Proyectos Inmobiliarios, lo que podrá verificarse, ya sea por medio de la inversión en los Contratos de Asociación o bien en acciones, cuotas, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos tanto por entidades nacionales como extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.

5.3. Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 10% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- 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. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- iii. Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero; y
- iv. Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan en títulos de deuda de corto plazo, respecto de los cuales no se requerirá que presente límites de inversión ni de diversificación de sus activos.

5.4. En caso que fuese necesario para el cumplimiento de su objetivo de inversión, 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 auditores externos de reconocido prestigio.

5.5. No se requiere que los instrumentos en los que invierta el Fondo cuenten con una determinada clasificación de riesgo, salvo en los casos que expresamente se indique en el Reglamento.

5.6. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en pesos chilenos, soles peruanos o dólares y en dichas monedas 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.

Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación

5.7. El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62° de la Ley y a lo indicado en la nota 5.1 anterior. Asimismo, el Fondo podrá invertir sus activos en otros fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, en los términos del Artículo 61° de la Ley.

5.8. El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado extranjero y, sólo para el manejo de la liquidez, al mercado nacional, sin que se exija condición o requisito particular a éstos.

Nota 6 Límites de las inversiones

En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

i. Inversión en Contratos de Asociación: Hasta un 100% del activo del Fondo.

ii. Acciones, cuotas, derechos sociales, bonos, efectos de comercio, instrumentos o contratos representativos de deuda u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública, emitidos por entidades nacionales o extranjeras, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio o que establezca dicha obligación en sus estatutos: Hasta un 100% del activo del Fondo.

iii. 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.

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

v. Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión: Hasta un 10% del activo del Fondo.

vi. Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan en títulos de deuda de corto plazo, respecto de los cuales no se requerirá que presente límites de inversión ni de diversificación de sus activos: Hasta un 10% del activo del Fondo.

Sin perjuicio de la política de inversiones y los límites por instrumento antes establecidos, el Fondo también deberá cumplir los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento o contraparte de contrato, según corresponda:

i. Inversión directa en Contratos de Asociación, instrumentos o valores celebrados, emitidos o garantizados por un mismo emisor o contraparte, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% del activo del Fondo.

ii. Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 10% del activo del Fondo.

iii. Inversión en Contratos de Asociación, instrumentos o valores celebrados, emitidos por entidades o contrapartes, según corresponda, pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.

iv. Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por entidades relacionadas a la Administradora: Hasta un 100% del activo del Fondo.

v. Acciones emitidas por una misma sociedad o derechos sociales de una misma sociedad: Hasta el 100% del Fondo.

Nota 6 Límites de las inversiones, continuación

Los límites indicados anteriormente no se aplicarán (i) por el periodo de 18 meses contados desde el primer depósito del Reglamento Interno; (ii) en los casos que se requiere contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha que se acuerde un dividendo o disminución de capital y la fecha de pago, por el periodo de 6 meses contados desde el día del acuerdo o hecho que da lugar al requisito de liquidez; (iii) durante el periodo de 6 meses contados desde el día en que se hubiese suscrito una cantidad de cuotas que represente un monto mayor al 10% del activo del Fondo; (iv) durante el periodo de 3 meses contados desde que el Fondo hubiese recibido distribuciones por parte de los Vehículos en los que invierte sea vía disminución de capital o vía dividendo que representen un monto mayor al 10% del activo del Fondo y (v) durante la liquidación del Fondo.

Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en la presente nota, que sean 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 de que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos que indique la Comisión mediante Norma de Carácter General y, en todo caso, en un plazo máximo de 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.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre los mismos.

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. Consecuentemente, para los efectos de determinar los valores máximos, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

Nota 7 Política de liquidez

El Fondo no tendrá política alguna relativa a mantener un porcentaje mínimo de sus activos invertidos en activos de alta liquidez.

El Fondo no deberá mantener razón financiera alguna entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos.

Nota 8 Operaciones que Realizará el Fondo

De conformidad a lo indicado en los números precedentes en relación al objetivo del Fondo indicado en la nota 4 anterior, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en la nota 5 anterior, pudiendo celebrar 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.

El Fondo no realizará operaciones de derivados, de retroventa y retro compra y de venta corta y préstamos de valores.

Nota 9 Política de Endeudamiento del Fondo

9.1. Ocasionalmente y tanto con el propósito de financiar el cumplimiento de las obligaciones del Fondo, como de aprovechar oportunidades puntuales de inversión de aquellas a que se refiere el Reglamento Interno, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en el Título, consistentes en créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 20% del patrimonio del Fondo.

Nota 9 Política de Endeudamiento del Fondo, continuación

9.2. 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 25% del patrimonio del Fondo.

9.3. 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 30% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de este 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.

9.4. 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.

Se deja constancia que los límites referidos en el título IV del Reglamento Interno se refieren exclusivamente al Fondo, sin que resulten aplicables a los vehículos en los que éste pueda invertir sus recursos.

Nota 10 Administración de Riesgos

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Circular N° 1.869 de 2008 de la Comisión para el mercado (CMF). Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. ha elaborado políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la administradora, y que se encontrarán contenidas en un Manual de control interno y Gestión de Riesgos (el "Manual"). De esta manera, el Manual contemplará la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión del mismo. En complemento a lo anterior, el Directorio de este Fondo evalúa y revisa permanentemente la aplicación y efectividad de las políticas y procedimientos establecidos, de manera de asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos.

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión.
- Valor de la cuota.
- Rescates de cuotas de los Fondos.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa.
- Información de emisores.
- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información del inversionista.
- Suitability.

De acuerdo a la política de inversión y estrategia de administración, el Fondo de Inversión, puede verse enfrentado a diversos eventos específicos de riesgos.

Para esos efectos, la Administradora posee una estructura organizacional apta para la administración y el control de todos los riesgos derivados de las actividades. Dicha estructura tiene como responsabilidad la identificación, cuantificación y monitoreo de los riesgos a los que se enfrenta la Administradora y sus Fondos administrados y un Encargado de Cumplimiento y Control Interno, cuya función es monitorear en forma permanente el cumplimiento de las políticas y procedimientos correspondientes a la gestión de riesgos y control interno.

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

Al respecto, el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por las inversiones y operaciones del Fondo, asimismo para y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en esta nota.

10.1 Riesgo de Mercado

Se entiende por riesgo de mercado, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés, tasas de cambio o en el precio de los instrumentos mantenidos en cartera por el Fondo.

a) Riesgo de Precio:

(i) Definición: Se entiende por riesgo de precio, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en el precio de los títulos mantenidos en la cartera del Fondo en el cual invierte.

(ii) Escenarios de tensión:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la inversión en los Proyectos Inmobiliarios en Perú se encuentra totalmente recuperada, por lo que ya no mantiene activos por inversión expuestos a un escenario de tensión.

(iii) Forma de administrarlo y mitigarlo: Adicional a lo establecido en el objetivo de inversión del Fondo, se consideran límites de diversificación para disminuir el riesgo de concentración en un instrumento o sector, los cuales están detallados en la nota N°6 "Límites de Inversión".

b) Riesgo Cambiario:

(i) Definición: El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas distintas al peso chileno, la moneda funcional, fluctúa debido a variaciones en el tipo de cambio.

(ii) Exposición global: La moneda funcional del Fondo corresponde a pesos chilenos. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee saldo en moneda extranjera por lo que ya no existe riesgo cambiario.

c) Riesgo de Tasa de Interés:

(i) Definición: Se entiende por la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés, tasas de cambio o en el precio de los instrumentos mantenidos en cartera por el Fondo. Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en las tasas de interés de mercado y que afectan el valor de los instrumentos, contratos, y demás operaciones registradas.

(ii) Exposición global: Al cierre de los presentes estados financieros la inversión se encuentra recuperada, por lo que ya no existe la exposición al riesgo descrito por tasa de interés.

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.2 Riesgo de Crédito

(i) Definición: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión de la Sociedad.

(ii) Exposición global: No existe riesgo debido a que no presenta saldos con clientes, y los instrumentos financieros que poseía al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se encuentran totalmente recuperadas las inversiones que constituían estos instrumentos.

(iii) Forma de administrarlo y mitigarlo: Los documentos y cuentas por cobrar no registran garantías, no tienen saldos morosos ni registran provisión de incobrabilidad, producto que las contrapartes son los fondos de inversión administrados por la misma Sociedad. Con fecha 10 de agosto de 2021 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo en donde se fijó el procedimiento de liquidación del Fondo y se designó a la Administradora como liquidador del Fondo, acordando que no recibiría remuneración alguna por dicho cargo, y fijando sus atribuciones y deberes, de conformidad a los términos y el proceso de liquidación acordados en la Asamblea.

10.3 Riesgo liquidez

(i) Definición: El riesgo de liquidez es el riesgo que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

(ii) Exposición global: Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las exposiciones globales de mercado fueron las siguientes:

	Hasta 90 días	Más de 90 días menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Al 30.06.2025	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	584	-	-	584
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	-	-

	Hasta 90 días	Más de 90 días menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Al 31.12.2024	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	1.153	-	-	1.153
Remuneraciones Sociedad Administradora	-	-	-	-

(i) Forma de administrarlo y mitigarlo: El enfoque de la Sociedad es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como en condiciones excepcionales, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación, por lo que todas las obligaciones son a corto plazo.

(ii) Se presentan las ratios de liquidez corrientes al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Razones de liquidez	30.06.2025	31.12.2024
Corriente	52,92	27,21

Al 30 de junio de 2025 mantiene una ratio de 52,92 veces y al 31 de diciembre de 2024 mantiene una ratio de 27,21 veces. Al 30 de junio de 2025, la liquidez del Fondo representa un 100,00% de los activos del mismo, porcentaje que es controlado mensualmente.

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.4 Riesgo Operacional

(i) **Definición:** Exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

i. Riesgo operacional externo (front-office): Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora, por ejemplo, ejecutivos, administradores, operadores de mesa, corredores, supervisores y ejecutivos de venta.

ii. Riesgo operacional interno (back-office): Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la Administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.

iii. Riesgo de custodia: Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora.

Riesgo de error en el cálculo del valor cuota: Que una o más partidas utilizadas para la determinación del valor cuota del Fondo, contenga errores o no sea debidamente imputada en el cálculo.

Forma de administrar y mitigar el riesgo: El área de Operaciones y Contabilidad de Fondos de Ameris es la encargada de calcular y revisar mensualmente el valor cuota del Fondo. Las principales actividades de control relacionadas con la determinación del patrimonio del Fondo y cálculo del valor cuota, son:

i. Controles relativos a las inversiones, que corresponden a procedimientos de control tendientes a garantizar que la información relativa a las transacciones de instrumentos financieros, sea ingresada a los sistemas de manera completa, veraz y oportuna. Lo anterior se encuentra relacionado además con los controles realizados para determinar el valor de la inversión medida por el método de la participación mantenida en la Sociedad Extranjera, lo cual se encuentra detallado en la sección de "Riesgo de Valorización".

ii. Controles relativos a las conciliaciones bancarias, las cuales son realizadas en forma diaria por el área de Operaciones y revisadas adicionalmente por el área de Control y Riesgo Operacional;

iii. Controles sobre el ingreso de aportes al Fondo (capital calls and promissory notes de la Sociedad Extranjera), que involucra: (a) Controles para que la totalidad de los aportes sean ingresados a los sistemas; (b) controles sobre el registro de los aportantes; (c) controles sobre la conversión de aportes al valor cuota que corresponda según Reglamento Interno; (d) controles sobre la generación y revisión de contratos de promesas, comprobantes de suscripción de cuotas, documentos que materializan el compromiso y aportes al Fondo y que permiten el control del registro de aportantes.

iv. Controles sobre disminuciones de capital (distribuciones de la Sociedad Extranjera), que involucra: (a) controles para que la totalidad de las disminuciones de capital a cada aportante sean ingresadas a los sistemas; (b) controles para determinar el monto a distribuir para cada aportante, a prorrata de su participación en el Fondo; (c) controles para comunicar en tiempo y forma a los aportantes, el detalle de la disminución de capital, monto total a distribuir, factor a repartir por cuota, fecha de pago; (d) controles sobre el registro de las disminuciones de cuotas en el registro de aportantes; (e) controles para informar de la disminución de capital al SII.

10.5 Plan de Contingencia

Con el fin de asegurar la continuidad operacional de la Sociedad Administradora y de sus Fondos Administrados, se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocios que considera entre ellos la indisponibilidad de espacios, falta de personal y fallas en los sistemas de información. Este plan es revisado al menos semestralmente. Además, la mayoría de los servicios informáticos se tienen externalizados en AWS (Amazon Web Services) el cual cumple con altos estándares de disponibilidad y seguridad.

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.6 Riesgo Jurídico

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas en los países o sectores en los cuales invierta el Fondo, ya sea directa o indirectamente a través de otras Sociedades, puede provocar modificaciones en la rentabilidad de los activos en los cuales invierta el Fondo. Por su parte, modificaciones legales, tributarias o administrativas que puedan originarse en nuestro país, también podrían afectar el funcionamiento del Fondo.

Forma de administrar y mitigar el riesgo: En el ámbito de las modificaciones legales, tributarias o administrativas que pudieran originarse en nuestro país, existe una comunicación y monitoreo permanente de la Administradora como miembro de la Asociación de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI), respecto de todo proyecto normativo que se encuentre en trámite o se haya puesto para consulta del mercado, de manera de prever el impacto que éstas pudieran generar y efectuar los comentarios pertinentes en caso que las disposiciones que se establezcan afecte los intereses de los aportantes y el negocio de la administración de fondos de terceros.

10.7 Gestión de riesgo de Capital

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.

Forma de administrar y mitigar el riesgo: La Administradora monitorea diariamente a través de reportes de control de límites, que dichas variables se estén cumpliendo cabalmente, para actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones del valor total del patrimonio del Fondo.

Al 30 de junio de 2025, el patrimonio del Fondo era equivalente a 772,20 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	M\$	MUF
Aportes	29.079	0,74
Resultados acumulados	1.136	0,03
Resultados del ejercicio	107	-
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	30.322	0,77

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 Comisión para el Mercado Financiero 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.

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.7 Gestión de riesgo de Capital, continuación

Al 30 de junio de 2025 los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Contemporanea Compañía de Seguros Generales S.A., (ver nota 42) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
Ameris Desarrollo Inmobiliario Perú Fondo de Inversión, en liquidación.	10.01.2025 - 10.01.2026	10.000,00	226.408

Nota 11 Efectivo y efectivo equivalente

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Conceptos	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Banco BCI CLP	1.360	518
Cuotas de Fondos Mutuos (*)	29.546	30.850
Total	30.906	31.368

(*) Las Cuotas de Fondos Mutuos al 30 de junio de 2025 corresponden a 1.673,4086 cuotas a un valor cuota de \$17.633,3225 del Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie AP y 1,0535 cuotas a un valor de \$36.425,4008 correspondientes del Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie Clasic.

Las Cuotas de Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2024 corresponden a 1.787,9843 cuotas a un valor cuota de \$ 17.233,0494 del Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie AP y 1,0535 cuotas a un valor de \$35.688,2359 correspondientes del Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie Clasic.

Nota 12 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 13 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 14 Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene activos financieros a costo amortizado.

Nota 15 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en las Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.

Nota 16 Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 17 Ingresos anticipados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldo en ingresos anticipados.

Nota 18 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 19 Préstamos

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene préstamos.

Nota 20 Otros Pasivos Financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldo en otros pasivos financieros.

Nota 21 Cuentas y documentos por Cobrar y Pagar por operaciones

a) Documentos y cuentas por cobrar:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en Documentos y cuentas por cobrar por operaciones.

b) Documentos y cuentas por pagar:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en Documentos y cuentas por pagar por operaciones.

Nota 22 Remuneraciones Sociedad Administradora

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldo en remuneraciones sociedad administradora.

Nota 23 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones.

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene saldos en Otros documentos y cuentas por pagar por operaciones, según el siguiente detalle:

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Auditoría externa	584	1.153
Total	584	1.553

Nota 23 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar, continuación

Detalle al 30 de junio de 2025:

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\$
Auditoria Externa	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	584	-	584
Total					-	-	-	-	584	-	584

Detalle al 31 de diciembre de 2024:

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\$
Auditoria Externa	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.153	-	1.153
Total					-	-	-	-	1.153	-	1.153

Nota 24 Otros activos y pasivos

a) Otros Activos:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en Otros activos.

b) Otros Pasivos:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos en Otros pasivos.

Nota 25 Intereses y Reajustes

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo mantiene los siguientes saldos:

Concepto	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Intereses y reajustes por Fondos Mutuos	696	1.040
Total	696	1.040

Nota 26 Ingresos por Dividendos

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en ingresos por dividendos.

Nota 27 Diferencias de Cambio Netas Sobre Activo Financiero a Costo Amortizado

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldos en diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado.

Nota 28 Diferencias De Cambio Netas Sobre Efectivo y Efectivo Equivalente

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en Diferencias De Cambio Netas Sobre Efectivo y Efectivo Equivalente.

Nota 29 Cambios Netos en Valor Razonable de Activos Financieros y Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en Cambios Netos en Valor Razonable de Activos Financieros y Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado.

Nota 30 Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de Participación

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de Participación.

Nota 31 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura.

Nota 32 Comisión Administración

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en Comisión de Administración.

Nota 33 Cuotas Emitidas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 2.991.191.913 y 2.991.191.913; El valor de la cuota ascendió a \$0,0101 y \$0,0101 respectivamente.

A continuación, se detalla el movimiento de cuotas al cierre del periodo:

a) Al 30 de junio de 2025, el detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30-06-2025	8.000.000.000	3.388.308.087	5.008.808.087	2.991.191.913

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01-01-2025	3.388.308.087	5.008.808.087	2.991.191.913	2.991.191.913
Transferencias	-	-	-	-
Colocaciones del período	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 30-06-2025	3.388.308.087	5.008.808.087	2.991.191.913	2.991.191.913

b) Al 31 de diciembre de 2024, el detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
31-12-2024	8.000.000.000	3.388.308.087	5.008.808.087	2.991.191.913

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01-01-2024	3.388.308.087	5.008.808.087	2.991.191.913	2.991.191.913
Transferencias	-	-	-	-
Colocaciones del período	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31-12-2024	3.388.308.087	5.008.808.087	2.991.191.913	2.991.191.913

Nota 34 Reparto de Beneficios a los Aportantes

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha realizado distribución de beneficios a los partícipes.

Nota 35 Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del Fondo es la siguiente:

Al 30 de junio de 2025:

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie Unica	Nominal	-	-	1,0000
Serie Unica	Real	(2,1656)	(4,3171)	(7,1732)

- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuota convertidos a unidades de fomento (UF).
- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a periodos móviles.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie del Fondo	Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie Unica	Nominal	(1,9417)	(1,9417)	1,0000
Serie Unica	Real	(6,0955)	(6,0955)	(7,6909)

- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuota convertidos a unidades de fomento (UF).
- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a periodos móviles.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

Nota 36 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldo en Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.

Nota 37 Excesos de Inversión

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

Nota 38 Gravámenes y Prohibiciones, Juicios y Contingencias

a) Gravámenes y prohibiciones:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

b) Juicios y contingencias:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene Juicios y contingencias.

Nota 39 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene en custodia instrumentos de su cartera de inversión, en los términos que se señala en el Título VI de la Norma de Carácter General N ° 235 de 2009, o la que modifique o reemplace.

Nota 40 Remuneración Comité de Vigilancia

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en remuneración del comité de vigilancia.

Nota 41 Partes Relacionadas

a) Remuneración por administración

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración por estructuración (la "Remuneración por Estructuración"), una remuneración fija (la "Remuneración Fija") y una remuneración variable ("Remuneración Variable"), según se indica a continuación:

Remuneración por Estructuración:

i. La Administradora tendrá derecho a cobrar al Fondo una remuneración por estructuración equivalente al 0,595% Impuesto al Valor Agregado ("IVA") incluido del monto invertido por el Fondo en cada Proyecto Inmobiliario (la "Remuneración por Estructuración").

ii. Esta remuneración se devengará por una sola vez por cada Proyecto Inmobiliario en que se invierta y deberá pagarse por el Fondo, según el mecanismo en virtud del cual se invierta, dentro de los 90 días siguientes al día en que: (i) el Fondo hubiese realizado su correspondiente contribución en virtud de un Contrato de Asociación en relación con el respectivo Proyecto Inmobiliario; (ii) el día en que el Fondo hubiese suscrito y pagado cuotas, derechos sociales, acciones o cualquier otro instrumento representativo de participación en el capital de un Vehículo que por su parte invierta en un Proyecto Inmobiliario particular o bien (iii) el día en que el Fondo hubiese adquirido uno o más títulos de deuda emitidos por un Vehículo que por su parte invierta en un Proyecto Inmobiliario determinado.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo no presenta gastos por remuneración por estructuración.

Remuneración Fija:

La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual que será equivalente al monto mayor entre (i) la cantidad de 142 Unidades de Fomento IVA incluido y (ii) un doceavo de 0,833% IVA Incluido de la cantidad que represente la suma de los aportes que efectivamente hubiesen sido enterados al Fondo por medio de la suscripción de cuotas del mismo y sin perjuicio de las disminuciones de capital que pudiesen acordarse con posterioridad.

Nota 41 Partes Relacionadas, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

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. La Remuneración Fija mensual se provisionará, devengará y pagará mensualmente con cargo al Fondo dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible.

Remuneración Variable:

Adicionalmente a las remuneraciones referidas en los números precedentes, la Administradora tendrá derecho a recibir una Remuneración Variable equivalente a los porcentajes que se indican más adelante, calculados sobre el monto total de las "Distribuciones", una vez que se hubiese repartido a los Aportantes vía Distribuciones la "Distribución Base" (según ambos términos se definen a continuación), según las reglas siguientes:

i. Se entenderá por "Distribución Base" a la suma total de Distribuciones que sean necesarias para generar una tasa interna de retorno igual a un 8% anual para el total de aportes efectuados por los Aportantes del Fondo.

ii. Para efectos de calcular la tasa interna de retorno se considerará el flujo de caja obtenido por los Aportantes de la siguiente forma: (a) se considerará como flujo negativo el valor de los aportes efectivamente pagados por los Aportantes al Fondo (capital aportado) y como flujos positivos, todas aquellas distribuciones efectuadas a los Aportantes por el Fondo (sea como dividendo, devolución de capital o con motivo de la liquidación del Fondo) (en adelante las "Distribuciones");

(b) Por su parte, la rentabilidad será determinada en base a un año de 365 días y calculada en base a las fechas de los aportes efectivamente enterados y las fechas de las Distribuciones efectivamente percibidas por los Aportantes, todo lo anterior expresado en unidades de fomento; y (c) La tasa interna de retorno del Fondo se determinará año a año de forma acumulativa.

iii. Toda Distribución que efectúe el Fondo en exceso de la Distribución Base, deberá necesariamente considerar el pago simultáneo de la presente Remuneración Variable hasta la completa liquidación del Fondo, equivalente a los porcentajes que se indican a continuación.

* Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es menor a 11%, la Remuneración Variable será equivalente a 0%;

* Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es mayor a 11% e igual o inferior a 15%, la Remuneración Variable será equivalente a un 2,38% calculado sobre las Distribuciones realizadas, IVA incluido; y

* Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es mayor a 15% la Remuneración Variable será equivalente a un 3,57% calculado las Distribuciones realizadas, IVA incluido.

Nota 41 Partes Relacionadas, continuación

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:

Al 30 de junio de 2025:

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 Serie Única	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas Serie Única	1,0985	32.861.213	-	-	32.861.213	332	1,0954
Accionistas de la Sociedad Administradora Serie Única	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador Serie Única	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2024:

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 Serie Única	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas Serie Única	1,0963	32.861.213	-	-	32.861.213	332	1,0985
Accionistas de la Sociedad Administradora Serie Única	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador Serie Única	-	-	-	-	-	-	-

Nota 41 Partes Relacionadas, continuación

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee transacciones con personas relacionadas.

Nota 42 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)

Al 30 de junio de 2025, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 226408-00, con Contempora Compañía de Seguros Generales S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Contempora Compañía de Seguros Generales S.A.	Banco de Crédito e Inversiones	10,000	10.01.2025 – 10.01.2026

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 Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 43 Otros Gastos de Operación

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el detalle de este rubro es el siguiente:

	01.04.2025 al 30.06.2025	01.01.2025 al 30.06.2025	01.01.2024 al 30.06.2024
Tipo de Gasto	M\$	M\$	M\$
Gastos CMF y BCS	-	-	219
Gastos de Auditoría	300	589	680
Asesorías Legales	-	-	750
Total	-	589	1.649
% sobre el activo del Fondo	0,9707	1,9058	5,3567

Nota 44 Costos de Transacción

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en Costos de Transacción.

Nota 45 Costos financieros

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldos en Costos Financieros:

Nota 46 Información Estadística

La información estadística del Fondo es la siguiente:

Al 30 de junio de 2025:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie Unica	Enero	0,0101	0,0101	30.245	14
Serie Unica	Febrero	0,0101	0,0101	30.259	14
Serie Unica	Marzo	0,0101	0,0101	30.284	14
Serie Unica	Abril	0,0101	0,0101	30.300	14
Serie Unica	Mayo	0,0101	0,0101	30.311	14
Serie Unica	Junio	0,0101	0,0101	30.322	14

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie Unica	Enero	0,0103	0,0103	30.792	14
Serie Unica	Febrero	0,0102	0,0102	30.629	14
Serie Unica	Marzo	0,0103	0,0103	30.686	14
Serie Unica	Abril	0,0103	0,0103	30.727	14
Serie Unica	Mayo	0,0103	0,0103	30.773	14
Serie Unica	Junio	0,0101	0,0101	30.095	14
Serie Unica	Julio	0,0101	0,0101	30.163	14
Serie Unica	Agosto	0,0100	0,0100	30.007	14
Serie Unica	Septiembre	0,0101	0,0101	30.068	14
Serie Unica	Octubre	0,0101	0,0101	30.132	14
Serie Unica	Noviembre	0,0101	0,0101	30.186	14
Serie Unica	Diciembre	0,0101	0,0101	30.215	14

Nota 47 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene sociedades en las cuales posea control directo o indirecto, ni ejerce influencia significativa sobre las mismas, por lo tanto, no debe proporcionar información alguna.

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones las sociedades filiales.

c) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene Juicios y contingencias para presentar.

Nota 47 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas, continuación

d) Operaciones discontinuas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene operaciones discontinuas para presentar.

e) Estados financieros anuales auditados de filiales

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene estados financieros anuales correspondientes a filiales del Fondo.

Nota 48 Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 49 Información por segmentos

El Fondo mantiene una única línea de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos de acuerdo a lo requerido en NIIF 8.

Nota 50 Valor económico de la cuota

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

Nota 51 Hechos Posteriores

Entre el 1° de julio de 2025 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

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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2025 al 30.06.2025	01.01.2024 al 30.06.2024
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	25	60
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	25	60
Enajenación de certificados de depósito 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 raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
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	-	-
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	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	671	980
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	671	980
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO, continuación

Descripción	01.01.2025 al 30.06.2025	01.01.2024 al 30.06.2024
	M\$	M\$
Arrendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(589)	(1.649)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la Sociedad Administradora	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	-	-
Otros gastos	(589)	(1.649)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	107	(609)

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2025 al 30.06.2025	01.01.2024 al 30.06.2024
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(564)	(1.589)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	25	60
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(589)	(1.649)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.056	1.544
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	1.056	1.544
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(730)	(1.445)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.786	2.989
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	492	(45)