



Estados Financieros

AMERIS RENTA INDUSTRIAL II FONDO DE INVERSIÓN

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

	Notas	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	11	54.894	114.803
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado	14	283.362	528.140
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activos corrientes		338.256	642.943
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	14	6.714.945	6.186.805
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	15	1.235.203	1.597.790
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		7.950.148	7.784.595
Total activos		8.288.404	8.427.538
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	22	10.076	9.858
Otros documentos y cuentas por pagar	23	1.529	3.073
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		11.605	12.931
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		8.896.876	8.896.876
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(482.269)	(439.394)
Resultado del ejercicio		(137.808)	(42.875)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		8.276.799	8.414.607
Total pasivos		8.288.404	8.427.538

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	147.701	255.898	73.793	145.047
Ingresos por Dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado	27	137.317	-	60.225	-
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	30	(362.587)	(215.301)	(283.932)	(161.032)
Otros	30,1	-	3.247	-	2.436
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(77.569)	43.844	(149.914)	(13.549)
Gastos					
Remuneración comité vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	32	(59.907)	(54.802)	(30.159)	(28.577)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción	44	-	(19)	-	(19)
Otros gastos de operación	43	(332)	(1.687)	-	(730)
Total gastos de operación		(60.239)	(56.508)	(30.159)	(29.326)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(137.808)	(12.664)	(180.073)	(42.875)
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(137.808)	(12.664)	(180.073)	(42.875)
Resultado del ejercicio		(137.808)	(12.664)	(180.073)	(42.875)
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total resultado integral		(137.808)	(12.664)	(180.073)	(42.875)

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

	Otras Reservas						Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial al 01-01-2025	8.896.876	-	-	-	-	-	(439.394)	(42.875)	-	8.414.607
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	8.896.876	-	-	-	-	-	(439.394)	(42.875)	-	8.414.607
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(137.808)	-	(137.808)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(42.875)	42.875	-	-
Saldo final al 30-06-2025	8.896.876	-	-	-	-	-	(482.269)	(137.808)	-	8.276.799

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

	Otras Reservas						Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial al 01-01-2024	8.073.143	-	-	-	-	-	(262.019)	(177.375)	-	7.633.749
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	8.073.143	-	-	-	-	-	(262.019)	(177.375)	-	7.633.749
Aportes	744.640	-	-	-	-	-	-	-	-	744.640
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(12.664)	-	(12.664)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(177.375)	177.375	-	-
Saldo final al 30-06-2024	8.817.783	-	-	-	-	-	(439.394)	(12.664)	-	8.365.725

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	1.656	4.464
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(12.931)	(10.417)
Otros gastos de operación pagados		(48.634)	(45.457)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(59.909)	(51.410)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		-	(787.821)
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		-	(787.821)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	744.640
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	744.640
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(59.909)	(94.591)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		114.803	187.702
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	11	54.894	93.111

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

Nota 1 Información General

El Fondo denominado “**Ameris Renta Industrial II Fondo de Inversión**” (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 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, su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014 y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión.

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.

A la Administradora no le corresponde pronunciarse sobre la transferencia de Cuotas y está obligada a inscribir, sin más trámite, los traspasos o transferencias que se le presenten, a menos que no se ajusten a lo dispuesto en la Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno o a las políticas internas de la Administradora.

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir sus recursos en una o más sociedades (las “Sociedades”), que a su vez inviertan directa o indirectamente en el desarrollo de bienes raíces de carácter no habitacional destinados a la renta en Chile, ya sea como propietario, inversionista en instrumentos de capital o deuda, o cualquier otro tipo de contrato que permita materializar la inversión indicada.

La inversión del Fondo en las Sociedades se podrá llevar a cabo directamente o bien mediante la inversión en acciones, derechos, promesas, opciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por éstas ya sea de manera directa o bien por medio de la inversión en otras sociedades o cuotas de fondos de inversión públicos o privados.

Para el cumplimiento de su objeto de inversión, las Sociedades podrán contratar a terceros, quienes podrán ser o no aportantes del Fondo, para la prestación de servicios relacionados a la gestión inmobiliaria, administración, arriendo y comercialización de los inmuebles o de los proyectos en los cuales invierta. Por su parte, dichos terceros que presten servicios a las Sociedades o bien sus relacionados, podrán a su vez, prestar servicios a la Administradora.

La inversión del Fondo en los términos antes señalados es sin perjuicio de las inversiones en otros instrumentos que efectúe el Fondo de conformidad con el Reglamento Interno.

Con fecha 1 de octubre de 2021, se depositó el Reglamento Interno de Ameris Renta Industrial II Fondo de Inversión 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 16 de diciembre de 2021, materializándose como un Fondo de Inversión no Rescatable sujeto la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 28 de junio de 2022 se depositó un nuevo texto refundido del Reglamento Interno de Ameris Renta industrial II Fondo de Inversión, el cual contiene modificaciones acordadas en Sesión Extraordinaria de Directorio de la Administradora con fecha 5 de mayo de 2022.

El Fondo inició sus operaciones el 16 de diciembre de 2021, para la serie Única con un valor cuota inicial de \$1 respectivamente.

Nota 1 Información General, continuación

El plazo de duración del Fondo será de 5 años contados desde el día en que se suscriba y pague la primera Cuota, plazo que podrá ser prorrogado sucesivamente por 2 períodos de 1 año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo. Esta Asamblea deberá celebrarse con anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración original o de sus prórrogas. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes a través de los medios establecidos para tales efectos en el Reglamento Interno. El Fondo se formará con una primera emisión de Cuotas por un monto total de 350.000 Unidades de Fomento, el cual se dividirá en 350.000 Cuotas. Asimismo, para invertir en el Fondo, el Aportante no deberá cumplir con requisitos de ingreso particulares. cómo se indica a continuación:

Denominación	Requisitos de Ingreso	Número de Cuotas Emitidas en la primera emisión de Cuotas	Valor Cuota inicial	Moneda en que se recibirán los aportes
Única	Sin requisitos de ingreso.	350.000	1 UF	Pesos moneda nacional

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.

Nota 2 Bases de Preparación

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de este estado financiero se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente al ejercicio presentado, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero y complementarios, las que están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo siguiente: No se realiza consolidación de las sociedades de las cuales el Fondo mantiene control directo, indirecto o por cualquier medio, La información de estas sociedades se presenta como inversiones valorizadas por el método de la participación.

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 05 de septiembre 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; y Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

2.4 Cambios contables

Al 30 de junio de 2025, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus Estados Financieros, en relación al periodo anterior.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

2.4 Cambios contables, continuación

2.4.1 Reclasificación contables (Nota 14)

Al 31 de diciembre de 2024, se han realizado reclasificaciones de saldos en relación con el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023. Dichas reclasificaciones se han efectuado por el criterio de registro de la Inversión en Pagarés de Empresas, la cual debió haber sido registrada en el ejercicio anterior como una Inversión valorizada a costo amortizado (Activos financieros a costo amortizado). Los efectos de dicha reclasificación se presentan a continuación:

Rubros	31-12-2023		31-12-2024
	Antes de la reclasificación	Reclasificación	Después de la reclasificación
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	5.783.999	(5.783.999)	-
Activos financieros a costo amortizado	-	5.783.999	5.783.999
Totales	5.783.999	-	5.783.999

Efectos en Resultados:

Rubros	31-12-2023		31-12-2024
	Antes de la reclasificación	Reclasificación	Después de la reclasificación
Intereses y reajustes	192.265	(192.265)	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortiza	-	192.265	192.265
Totales	192.265	-	192.265

2.5 Bases de Medición

Los Estados Financieros individuales, 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

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.

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.

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)

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. Se asume que existe control cuando el Fondo está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder de ésta.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fondo tiene influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo, que incluye los costos de transacción.

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una subsidiaria o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la subsidiaria o asociada. Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus subsidiarias o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Fondo, se modifican las políticas contables de las subsidiarias y asociadas. Las ganancias o pérdidas de dilución en subsidiarias o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

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\$).

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

2.6 Conversión de Moneda Extranjera, continuación

b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras se traducen a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son traducidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la traducción 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.

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

2.7 Uso de estimaciones y juicios

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:

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

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

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos como norma 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
NIC 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" Ausencia de convertibilidad	1 de enero de 2025
Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición.	
La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad	

La aplicación de estas Enmiendas no ha tenido un efecto significativo 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
IFRS 18 "Presentación e información a revelar en los Estados Financieros", derogando a NIC 1.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027.
Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos:	
* Mejora la comparabilidad del estado de resultados	
* Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión	
* Agrupación más útil de la información de los estados financieros	
IFRS 19 "Divulgación de la Información de Filiales sin responsabilidad pública".	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027.
Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	
IFRS 7 "Instrumentos financieros - Información a revelar".	
El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
IFRS 9 "Instrumentos financieros".	
El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmienda a las normas.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros

3.2.3 Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo, que se originan directamente de sus operaciones y de sus actividades de financiamiento, comprenden entre otros: Cuotas de Fondos de Inversión, Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, 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 con cambio en resultados.

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\$
Acciones no registradas			
Pagares de empresas (Nota 14)	6.998.307	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos (Nota 11)	-	53.494	-
Total, Activos financieros	6.998.307	53.494	-
b) Pasivos financieros			
Remuneraciones sociedad administradora	10.076	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	1.529	-	-
Total, Pasivos financieros	11.605	-	-

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros, continuación

Descripción	31.12.2024		
	Costo amortizado M\$	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados M\$	Valor razonable con cambio en patrimonio M\$
Acciones no registradas			
Pagares de empresas (Nota 14)	6.714.945	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos (Nota 11)	-	112.837	-
Total, Activos financieros	6.714.945	112.837	-
b) Pasivos financieros			
Remuneraciones sociedad administradora	9.858	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	3.073	-	-
Total, Pasivos financieros	12.931	-	-

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros, continuación

reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

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

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

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada, es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

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

3.2.5 Baja

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.2 Activos y Pasivos Financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

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

3.2.7 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.

3.2.8 Compensación

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

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 y bancos, de alta liquidez, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo más propósitos de inversión. Estas partidas se registran a su costo histórico.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

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.

Podrán efectuarse nuevas emisiones de Cuotas por acuerdo de una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, considerando las posibilidades de crecimiento de las inversiones del Fondo y las necesidades de financiamiento del mismo.

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

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

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital en los términos y condiciones que proponga la Administradora y acuerden los Aportantes del Fondo y siempre que dicha disminución no obste al íntegro y cabal cumplimiento de las obligaciones del Fondo.

Por su parte, la Administradora podrá acordar disminuciones de capital del Fondo sin necesidad de acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, de conformidad a las condiciones que a continuación se indican:

- i. Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora y a prorrata de las Cuotas que tenga cada Aportante o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo;
- ii. Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que la Administradora determine que existen los recursos disponibles para ello en los términos que se indican en la presente nota.
- iii. El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el último valor cuota disponible a la fecha fijada para el pago de la disminución de capital acordada por la Administradora, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

Asimismo, la Administradora podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital del Fondo mediante la disminución del valor de las Cuotas del Fondo, sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el número 29 del Reglamento Interno. Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

El pago a los Aportantes de las disminuciones de capital referidas en los literales anteriores, deberá efectuarse mediante cheque nominativo o transferencia electrónica, dentro del plazo que fije la misma Asamblea o la Administradora, según corresponda, en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.5 Aportes, continuación

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en la presente nota, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes que deberá acordar la liquidación del Fondo en los términos indicados en el número 28 del Reglamento Interno del Fondo. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

3.6 Ingresos y Gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, intereses generados por las inversiones a costo amortizados (pagares), 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.

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 el Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos un 90% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio en la medida que no existan obligaciones o compromisos pendientes o futuros por parte del Fondo y se determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del mismo, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, debiendo siempre de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la 15 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.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.

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.

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

3.8 Tributación, continuación

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.

Las Cuotas del Fondo serán inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores o en otra bolsa nacional, de tal manera que puedan ser transadas en el mercado secundario formal. Lo anterior, con el objeto de permitir que los Partícipes puedan acogerse a lo dispuesto en el primer caso establecido en el número 2) del artículo 107 de la Ley de Impuestos a la Renta, en la medida que se cumplan los requisitos necesarios para que el Fondo cuente con presencia bursátil.

El Fondo podrá acogerse al beneficio tributario establecido en el numeral segundo del artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta de manera que, cumpliéndose los requisitos que en dicha norma legal señalan, el mayor valor obtenido en la enajenación de cuotas del Fondo con presencia bursátil no constituirá renta. En virtud de lo anterior, las Cuotas del Fondo serán inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores o en otra bolsa nacional, de tal manera que puedan ser transadas en el mercado secundario formal.

De todas formas, y para efectos de acogerse a dicho Beneficio Tributario, la Administradora podrá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos

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 tendrá como objetivo principal invertir sus recursos en una o más sociedades (las "Sociedades"), que a su vez inviertan directa o indirectamente en el desarrollo de bienes raíces de carácter no habitacional destinados a la renta en Chile, ya sea como propietario, inversionista en instrumentos de capital o deuda, o cualquier otro tipo de contrato que permita materializar la inversión indicada.

La inversión del Fondo en las Sociedades se podrá llevar a cabo directamente o bien mediante la inversión en acciones, derechos, promesas, opciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por éstas ya sea de manera directa o bien por medio de la inversión en otras sociedades o cuotas de fondos de inversión públicos o privados.

Para el cumplimiento de su objeto de inversión, las Sociedades podrán contratar a terceros, quienes podrán ser o no aportantes del Fondo, para la prestación de servicios relacionados a la gestión inmobiliaria, administración, arriendo y comercialización de los inmuebles o de los proyectos en los cuales invierta. Por su parte, dichos terceros que presten servicios a las Sociedades o bien sus relacionados, podrán a su vez, prestar servicios a la Administradora.

Nota 5 Política de Inversión del Fondo

5.1. Para efectos de materializar el objetivo antes indicado, el Fondo deberá invertir a lo menos un 80% del activo del Fondo en los instrumentos antes mencionados.

5.2. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 20% del activo total del Fondo:

- 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; y
- iii. Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market), respecto de los cuales no se requerirá un límite particular de inversión ni de diversificación de sus activos.

5.3. 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 lo indique el Reglamento Interno.

5.4. 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 aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión.

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

5.6. No se contemplan límites para la duración de los instrumentos en los cuales invierta el Fondo. El horizonte de inversión es de largo plazo.

5.7. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo medio, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte.

Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación

5.8. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el Reglamento Interno para la inversión en cuotas de fondos, sin que se contemple para ello límite adicional alguno.

5.9. El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora en los términos contemplados en el artículo 62° de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, sujeto a los límites de la nota 6 siguiente.

5.10. El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional.

5.11. La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.

Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados, serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la ley N°18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte la Comisión.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.

Nota 6 Límites de las inversiones

6.1. Considerando lo dispuesto en el objeto del Fondo y de la nota 5 precedente, 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:

a) Instrumentos referidos en la nota 5.1 anterior: 100%

b) Instrumentos referidos en los románicos /i/, /ii/ y /iii/ de la nota 5.2 anterior: 20%

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

6.2. 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:

i. Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.

ii. Inversión en instrumentos 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 20% del activo del Fondo.

iii. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera o garantizado por ésta: Hasta un 20% del activo del Fondo.

iv. Cuotas emitidas por un mismo fondo mutuo: Hasta un 20% del activo del Fondo.

Nota 6 Límites de las inversiones, continuación

6.3. Los límites indicados en las notas 5.1, 5.2, 6.1 y 6.2 precedentes no se aplicarán (i) por el periodo de 9 meses contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo (ii) por el periodo de 90 días contados desde el día en que sea acuerde una distribución de dividendo o disminución de capital; (iii) durante el periodo de 9 meses contado desde el día en que se hubiese suscrito una cantidad de cuotas que represente un monto mayor al 5% del activo del Fondo; (iv) durante el periodo de 6 meses contado desde que el Fondo hubiese recibido cualquier tipo de distribución o flujo por parte de las Sociedades, sea vía disminución de capital, vía dividendo o vía préstamo, que represente un monto superior al 5% del activo del Fondo y (v) durante el período de liquidación del Fondo.

6.4. Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos precedentemente, cuya causa sea imputable a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 del año 2015 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, según sea el caso, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente; y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

6.5. Con el objeto de resolver los conflictos de interés que se pudieren presentar en la inversión de los recursos del Fondo, con otros fondos de inversión que presenten objetivos de inversión similares a éste y que sean administrados por la Administradora, se deberán aplicar las disposiciones contenidas en el documento denominado "Manual de Tratamiento y Solución de Conflictos de Interés" de Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. (el "Manual") aprobado por el Directorio de la Administradora.

El Manual vela por que las inversiones tanto del Fondo como de los fondos relacionados, se efectúen en términos equivalentes para todos los fondos, sin privilegiar los intereses de uno por sobre los intereses de los demás fondos. El Manual ha sido aprobado por el Directorio y sólo podrá ser modificado por acuerdo del mismo, debiendo mantenerse en las oficinas de la Administradora copias suficientes de su texto vigente para aquellos Aportantes y demás autoridades fiscalizadoras que lo requieran.

Con el objeto de velar por el cumplimiento de lo establecido en el Manual, el Directorio designará al responsable del cumplimiento de las disposiciones del Manual, el Oficial de Cumplimiento, quien tendrá como función detectar e informar los conflictos de interés que se pudieren producir en la inversión de los recursos del Fondo y fondos relacionados.

Nota 7 Política de liquidez

El Fondo tendrá como política de liquidez que al menos un 0,0001% de los activos del Fondo deberán corresponder a activos de alta liquidez, entendiéndose que tiene tal carácter, además de las cantidades que se mantengan en caja o bancos, las cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market) y aquellos instrumentos de renta fija con vencimientos inferiores a un año, y cuotas de fondos mutuos nacionales de aquéllos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de renta fija.

La liquidez que mantenga el Fondo tendrá como finalidad solventar los gastos establecidos en el mismo, aprovechar oportunidades de inversión y pagar la remuneración de la Administradora y cumplir con sus obligaciones por las operaciones del Fondo, como el pago de disminuciones de capital, distribución de beneficios, entre otros.

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

Nota 8 Operaciones que Realizará el Fondo

Para el cumplimiento de la política de inversión indicada precedentemente, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, así como aceptar las garantías que se constituyan a favor del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá otorgar cualquier tipo de financiamiento, en la medida que se encuentre respaldado por uno o más títulos en los cuales el Fondo pueda invertir.

El Fondo no contempla la celebración de contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores, operaciones con retroventa o retrocompra.

Nota 9 Política de Endeudamiento del Fondo

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 bancario, con compañías de seguros, bonos o efectos de comercio, por cuenta del Fondo de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en la presente nota.

Dicho financiamiento no podrá superar el 90% del activo del Fondo, tanto como límite individual para el endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, como también límite global para el endeudamiento de corto, mediano y largo plazo en su totalidad, salvo que tal endeudamiento haya sido aprobado por mayoría absoluta en una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, caso en el cual, podrá ser superior sujeto al límite indicado por la respectiva Asamblea. El endeudamiento de corto plazo corresponde a pasivo exigible. Por su parte, se entenderá por pasivo exigible aquellos que venzan en un plazo inferior a un año.

En el evento que los créditos bancarios de mediano y largo plazo que contrate el Fondo superen el plazo de duración del Fondo vigente a esa fecha, el costo del crédito en cuestión, incluido el costo de prepago a la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo, deberá ser inferior que un crédito con vencimiento a la fecha de vencimiento del Fondo, medidos dichos costos a la fecha de origen de la operación. Lo anterior, deberá ser informado al Comité de Vigilancia que se celebre inmediatamente a continuación de la operación en cuestión, entregando todos los antecedentes necesarios para confirmar el cumplimiento de lo anterior.

Adicionalmente, el Fondo podrá endeudarse a través de la emisión de bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras, hasta por una cantidad equivalente al 90% del activo total del Fondo.

Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 100% del activo total 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.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de sociedades en las que tenga participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión, tales como aquellas que se pacten para el cumplimiento específico de contratos de compraventa o promesas de compraventa.

Nota 10 Administración de Riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A., elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora y en Manuales complementarios que describen los procedimientos de la Administradora. De esta manera, estos manuales contemplan la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las mismas.

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 al 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.

Al respecto, el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes, los riesgos están asociados a su inversión principal en Inmobiliaria Nororiental Sur Spa. 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.

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.1 Riesgo de Mercado, continuación

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

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

Inversiones valorizadas por el método de la participación	30-06-2025 M\$	%	31-12-2024 M\$	%
Acciones de Inmoliaria Nororiente SpA	1.235.203	14,9028%	1.597.790	18,9592%
	1.235.203	14,9028%	1.597.790	18,9592%

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos subyacentes de los Instrumentos financieros en los cuales la administradora mantiene sus recursos son los siguientes:

Sociedad	Nivel de riesgo	Activos Subyacentes
Inmobiliaria Nororiente Sur Spa	Medio	Adquisición de bienes raíces de carácter no habitacional destinados a la renta en Chile con la finalidad de que sea dado en arrendamiento a terceros con opción de compra o cualquier otro tipo de contrato que permita materializar la inversión indicada

El Fondo se encuentra expuesto a las volatilidades de los precios de los fondos en los cuales se encuentra invertido de acuerdo a los siguientes cuadros;

(iii) Escenarios de tensión:

Al 30 de junio de 2025:

Escenario de Tensión	Activo total	Exposición	Impacto sobre activo total	Impacto sobre activo total
	M\$	M\$	M\$	%
1%	8.288.404	6.998.307	69.983	0,8443
5%	8.288.404	6.998.307	349.915	4,2217
10%	8.288.404	6.998.307	699.831	8,4435

Al 31 de diciembre de 2024:

Escenario de Tensión	Activo total	Exposición	Impacto sobre activo total	Impacto sobre activo total
	M\$	M\$	M\$	%
1%	8.427.538	6.714.945	67.149	0,7968
5%	8.427.538	6.714.945	335.747	3,9839
10%	8.427.538	6.714.945	671.495	7,9679

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.1 Riesgo de Mercado, continuación

(iv) Forma de administrarlo y mitigarlo: el Fondo analiza mensualmente las carteras de inversiones, o con la periodicidad que puedan ser preparadas. Adicionalmente, el Fondo monitorea permanentemente la evolución de los valores cuota de los mismos.

Los Activos Subyacentes corresponden a proyectos inmobiliarios en desarrollo, por lo que aún no está afectado por bajas en las ventas, y en cuanto a la construcción propia del proyecto se están tomando las medidas necesarias para detectar la probabilidad de verse afectado con las contingencias económicas nacional y mundial mediante Due Diligence elaborado por la Administradora.

(b) Riesgo de tipo de cambio

(i) Definición: Se entiende como riesgo de tipo de cambio, 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 los tipos de cambio.

(ii) Exposición al riesgo cambiario: 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 inversiones en monedas distintas a la funcional, por lo cual no se encuentran expuestos al riesgo de tipo de cambio.

(c) Riesgo de tasa de interés

(i) Definición: Se entiende por riesgo de tasa de interés, 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.

(ii) Exposición al riesgo de tasas de interés: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 mantiene instrumentos de deuda pagarés, pero mediante una tasa de interés fija.

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: Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene de manera directa instrumentos de deuda en su cartera de inversiones, las cuales suman M\$6.998.307 y M\$ 6.714.945 respectivamente.

Activos Financieros a Costo Amortizado	30-06-2025	%	31-12-2024	%
	M\$		M\$	
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	1.513.514	18,2606%	1.459.075	17,3132%
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	567.233	6,8437%	546.681	6,4868%
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	574.041	6,9258%	550.159	6,5281%
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	2.955.918	35,6633%	2.833.707	33,6244%
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	574.097	6,9265%	549.918	6,5253%
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	360.460	4,3490%	343.415	4,0749%
Pagare Inmobiliaria Nororiental Sur Spa	453.044	5,4660%	431.990	5,1259%
	6.998.307	84,4349%	6.714.945	79,6786%

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.2 Riesgo de Crédito, continuación

(iii) Forma de administrarlo y mitigarlo: El Fondo, al tener instrumentos de deuda en su cartera de inversiones, se encuentra expuesto al riesgo de crédito. No obstante, lo anterior, si bien el Reglamento Interno le permite invertir en ese tipo de instrumentos, en adelante éstos debiesen quedar garantizados por la inversión en los activos que mantiene en la sociedad vehículo.

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, las exposiciones globales de mercado fueron las siguientes:

Al 30.06.2025	Hasta 90 días	Más de 90 días menos de 1 año	Más de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
a) Activos				
Cuentas y documentos por cobrar	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
b) Pasivos				
Remuneracion Sociedad Administradora	10.076	-	-	10.076
Otros documentos y cuentas por pagar	-	1.529	-	1.529

Al 31 de diciembre de 2024, las exposiciones globales de mercado fueron las siguientes:

Al 31.12.2024	Hasta 90 días	Más de 90 días menos de 1 año	Más de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
a) Activo				
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-
b) Pasivos				
Remuneracion Sociedad Administradora	9.858	-	-	9.858
Otros documentos y cuentas por pagar	-	1.785	-	1.785
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.3 Riesgo liquidez, continuación

(iii) Forma de administrarlo y mitigarlo: El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado, ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo medio, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte. De acuerdo a lo requerido por la NIIF 9, la administración efectúa un análisis de deterioro según lo establecido en dicha norma, concluyendo al 31 de diciembre de 2024 existe un deterioro de M\$7.844. el cual se realiza una vez al año, por lo cual al 30 de junio de 2025 se mantiene la provisión por M\$7.844.

(iv) El enfoque del Fondo 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.

(v) Se presentan las ratios de liquidez corrientes al 30.06.2025 y 31.12.2024:

Razones de liquidez	30.06.2025	31.12.2024
Corriente	29,1474	49,7211

10.4 Riesgo Operacional

Se entiende por riesgo operacional a la exposición de potenciales pérdidas debido a las diversas actividades que realizan personas que participan en el negocio de la administración del Fondo, y que pueden afectar el rendimiento del Fondo.

(a) Riesgo de adquisición y enajenación de instrumentos financieros

(i) El Fondo puede verse enfrentado al incumplimiento de límites de inversión por causas que no sean imputables directamente a la Administradora, esto por fluctuaciones en los precios de mercado o por variaciones en el total de activos.

(ii) Pueden mantenerse valores en cartera que reúnan las condiciones para ser considerados objeto de inversión para el Fondo. Sin embargo, al momento de una nueva compra, puede ser que hayan perdido dicha condición y queden como instrumentos no objeto de inversión.

Forma de administrarlo y mitigarlo:

(i) Distribución actualizada de Reglamento Interno que detalla los límites de inversión aplicables al Fondo;

(ii) Control diario de límites de inversión y monitoreo de eventuales excesos de inversión, con el objeto de no realizar nuevas compras de instrumentos;

(iii) Control del portfolio manager respecto al cumplimiento de la condición de mandato al momento de comprar el instrumento y revisión posterior del área de control respectiva.

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 que los activos en los cuales invierta el Fondo, renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas. 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 de que las disposiciones que se establezcan afecten los intereses de los aportantes y el negocio de la administración de fondos de terceros.

10.7 Gestión de riesgo de Capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

Adicionalmente, la Sociedad Administradora tiene como principal objetivo en la gestión de riesgo del patrimonio del Fondo, lo siguiente:

(a) Cumplir en todo momento con las exigencias de patrimonio impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

(b) Mantener un patrimonio que asegure el normal funcionamiento de sus operaciones.

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 210.782,19 de unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	M\$	MUF
Aportes	8.896.876	226,57
Resultados acumulados	(482.269)	(12,28)
Resultados del ejercicio	(137.808)	(3,51)
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	8.276.799	210,78

Nota 10 Administración de Riesgos, continuación

10.7 Gestión de riesgo de Capital, continuación

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.

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

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
Ameris Renta Industrial II Fondo de Inversión	10.01.2025 -10.01.2026	10.000	123.034.323

Nota 11 Efectivo y efectivo equivalente

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente:

Conceptos	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Banco BCI CLP	1.400	1.966
Cuotas de Fondos Mutuos (*)	53.494	112.837
Total	54.894	114.803

(*) Las Cuotas de Fondo Mutuo al 30 de junio de 2025 corresponden a 36.425,4008 cuotas a un valor cuota de \$1.468,5787 del FM BCI Competitivo Serie Clasic.

(*) (*) Las Cuotas de Fondo Mutuo al 31 de diciembre de 2024 corresponden a 3.161,7543 cuotas a un valor cuota de \$35.688,2359 del FM 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 saldos en 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 mantiene saldos en activos financieros a costo amortizado por los siguientes montos:

(a) Activos:

Instrumento	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable		
Otros Títulos de deuda no registrados	6.998.307	6.714.945
Total activos financieros al costo amortizado	6.998.307	6.714.945

Nota 14 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

(b) Composición de la Cartera:

Instrumento	30.06.2025				31.12.2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Otros títulos de deuda no registrados	6.998.307	-	6.998.307	84,4349	6.714.945	-	6.714.945	79,6786
Total	6.998.307	-	6.998.307	84,4349	6.714.945	-	6.714.945	79,6786

(c) Movimientos de los activos financieros a costo amortizado:

Movimientos	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo de inicio	6.714.945	5.783.999
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado	146.045	259.319
Intereses y reajustes	137.317	275.928
Provision deterioro	-	(7.107)
Adiciones	-	402.806
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	6.998.307	6.714.945
Menos: Porción no corriente	283.362	528.140
Porción corriente	6.714.945	6.186.805

Nota 14 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

Al 30 de junio de 2025, el saldo a costo amortizado está compuesto por:

Activos Financieros a Costo Amortizado	30 de junio de 2025			
	Monto	Monto	Variación UF	Intereses por Cobrar
	UF	M\$	M\$	M\$
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	34.402,00	1.460.778	29.255	25.185
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	12.986,96	547.321	11.044	9.507
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	13.000,00	550.802	11.055	12.827
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	68.250,00	2.837.018	58.038	64.172
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	13.533,00	550.559	11.508	12.672
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	8.450,00	343.817	7.186	9.858
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	10.855,00	432.494	9.231	11.824
		6.722.789	137.317	146.045

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo a costo amortizado está compuesto por:

Activos Financieros a Costo Amortizado	31 de diciembre de 2024			
	Monto	Monto	Variación UF	Intereses por Cobrar
	UF	M\$	M\$	M\$
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	34.402,00	1.355.886	55.983	48.910
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	12.986,96	507.723	21.134	18.463
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	13.000,00	504.738	21.155	24.909
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	68.250,00	2.601.332	111.065	124.620
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	13.533,00	503.928	22.023	24.609
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	8.450,00	311.129	13.751	18.936
Pagaré Inmobiliaria Nororiental Sur SpA	10.855,00	402.806	14.208	15.481
		6.187.542	259.319	275.928

(d) El movimiento de la provisión por deterioro de los activos financieros clasificados como a costo amortizado es como sigue:

Movimientos	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	(7.844)	(737)
Uso de Provisión	7.844	(7.107)
Constitución de Provisión	-	-
Saldo final	-	(7.844)

Nota 15 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene inversiones en sociedades valorizadas por el método de participación. A continuación, se indica la participación en las inversiones y los estados financieros de estas sociedades.

a) Composición del rubro:

Al 30 de junio de 2025, el Fondo mantiene control en las siguientes sociedades:

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.490.706-8	Inmobiliaria Nororiental SpA	Chile	CLP	100%	100%	2.585.665	27.301.664	29.887.329	20.424.479	7.009.846	27.434.325	2.453.004	37.620	(153.257)	(115.637)

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene control en las siguientes sociedades:

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.490.706-8	Inmobiliaria Nororiental SpA	Chile	CLP	100%	100%	3.162.528	26.036.384	29.198.912	19.879.482	6.750.789	26.630.271	2.568.641	105.659	(30.102)	75.557

- Los balances presentados anteriormente son utilizados para la valoración de las inversiones mediante el método de la participación, todos corresponden al cierre de mayo de 2025 y diciembre de 2024 respectivamente.

Nota 15 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, continuación

b) El movimiento durante el periodo fue el siguiente:

Al 30 de junio de 2025:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
77.490.706-8	Inmobiliaria Nororient SpA	1.597.790	(115.637)	-	-	-	-	(246.950)	1.235.203

*El saldo en "Otros Movimientos" corresponden a que la Sociedad Inmobiliaria Nororient SpA está activando los intereses y reajustes, por lo cual el Fondo lleva este saldo a ingreso por intereses devengados, los cuales se encuentran registrados en el Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación por M\$ (362.587), el cual considera la fluctuación por M\$ (115.637) más los M\$ (246.950).

Al 31 de diciembre de 2024:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
77.490.706-8	Inmobiliaria Nororient SpA	1.672.465	75.557	-	-	385.015	-	(535.247)	1.597.790

*El saldo en "Otros Movimientos" corresponden a que la Sociedad Inmobiliaria Nororient SpA esta activando los intereses y reajustes, por lo cual el Fondo lleva este saldo a ingreso por intereses devengados, los cuales se encuentran registrados en el Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación por M\$ (459.690), el cual considera la fluctuación por M\$ 75.557 más los M\$ (535.247).

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) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

Nota 22 Remuneraciones Sociedad Administradora

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene saldo en remuneraciones sociedad administradora:

Conceptos	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Remuneración por pagar con Sociedad Administradora	10.076	9.858
Total	10.076	9.858

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de junio de 2025 y diciembre de 2024, que será pagadas a la Sociedad Administradora durante los primeros 15 días del mes siguiente.

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.

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:

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Auditoría por pagar	1.529	3.073
Totales	1.529	3.073

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\$
Provisión Auditoría	83.110.800-2	Surlatina Auditores Limitada	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.529	1.529
Totales					-	-	-	-	-	1.529	1.529

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\$
Provisión Auditoría	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	3.073	3.073
Totales					-	-	-	-	-	3.073	3.073

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 en interés y reajustes:

Concepto	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Reajustes e intereses por Cuotas de fondos mutuos	1.656	1.217
Reajustes Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas	-	122.899
Intereses devengados Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas	-	131.782
Intereses devengados por instrumentos a costos amortizados	146.045	-
Total	147.701	255.898

Nota 26 Ingresos por Dividendos

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

Descripción	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado	137.317	-
Total	137.317	-

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 saldos en cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 30 Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de Participación

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo mantiene saldo en resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (véase nota 15a).

Descripción	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(362.587)	(215.301)
Totales	(362.587)	(215.301)

30.1 Otros

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo mantiene saldo en Otros, según el siguiente detalle:

Tipo de gasto	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Utilidad Cuotas de fondos mutuos	-	3.247
Total	-	3.247

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 presenta los siguientes saldos como gasto de remuneración:

Concepto	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Remuneración Fija	59.907	54.802
Totales	59.907	54.802

Nota 33 Cuotas Emitidas

Al 30 de junio de 2025, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 309.725; a un valor cuota de \$26.723,0544.

Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 309.725; a un valor cuota de \$27.167,9948.

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

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
30-06-2025	350.000	-	40.275	309.725

Nota 33 Cuotas Emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio al 01-01-2025	-	40.275	309.725	309.725
Transferencias	-	-	-	-
Colocaciones del período	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre al 30-06-2025	-	40.275	309.725	309.725

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

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
31-12-2024	350.000	-	40.275	309.725

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio al 01-01-2024	23.365	70.176	279.824	279.824
Colocaciones del período	-	-	29.901	29.901
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(23.365)	(29.901)	-	-
Saldo al cierre al 31-12-2024	-	40.275	309.725	309.725

Nota 34 Reparto de Beneficios a los Aportantes

El Fondo no ha distribuido dividendos en los períodos finalizados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Nota 35 Rentabilidad del Fondo

El Fondo mantiene la siguiente rentabilidad:

Al 30 de junio de 2025:

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie Unica	Nominal	(1,6377)	(1,9571)	(5,4581)
Serie Unica	Real	(3,7679)	(6,1897)	(13,1086)

- 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.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.

Nota 35 Rentabilidad del Fondo, continuación

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie del Fondo	Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Periodo Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie Unica	Nominal	(0,4125)	(0,4125)	(1,7919)
Serie Unica	Real	(4,6311)	(4,6311)	(10,2426)

- 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.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a periodos móviles.

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 posee inversiones acumuladas 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

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

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

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

Al 30 de junio de 2025:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de Depósito de Valores-Custodia Encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores-Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	8.233.510	100,0000	99,3377	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	8.233.510	100,0000	99,3377	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2024:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de Depósito de Valores-Custodia Encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores-Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	8.312.735	100,0000	98,6378	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	8.312.735	100,0000	98,6378	-	-	-

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

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

La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una remuneración fija (en adelante la "Remuneración Fija"), una remuneración variable (la "Remuneración Variable") y una remuneración de estructuración (la "Remuneración de Estructuración") por el periodo de vigencia inicial del Fondo y por cada una de sus renovaciones posteriores, según se indica a continuación. Dicha remuneración incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad a la Ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refieren la presente nota se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere la presente nota, será informada directamente a los Aportantes del Fondo por los medios establecidos en el Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

a) Remuneración por administración

a) Remuneración Fija: La Remuneración Fija Anual, ascenderá a una cantidad equivalente a:

Serie Única: Hasta un 1,19% anual (IVA incluido) sobre la base de cálculo indicada a continuación.

Base de cálculo de la Remuneración Fija Anual: La Remuneración Fija Anual se aplicará sobre el capital suscrito y pagado del Fondo calculado en Unidades de Fomento y se devengará y pagará mensualmente por un monto equivalente a un doceavo del porcentaje indicado en el cuadro precedente, en la moneda de contabilidad del Fondo dentro de los 15 primeros días hábiles del mes siguiente, en su equivalente al valor en pesos moneda nacional que corresponda a la fecha de su pago.

b) Remuneración variable: Adicionalmente a la Remuneración Fija Anual indicada precedentemente, la Administradora tendrá derecho a recibir una Remuneración Variable, la cual se calculará y pagará conforme se indica a continuación.

La Remuneración Variable se devengará, sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, vía disminuciones de capital y/o dividendos (las "Distribuciones"), una cantidad equivalente al 100% del capital aportado por éstos al Fondo (la "Devolución del Aporte") más el monto correspondiente a una Tasa Interna de Retorno ("TIR") obtenida por los Aportantes mayor o igual a 8%.

Para efectos de calcular la TIR, 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 7 Aportantes al Fondo (capital aportado) y como flujos positivos las Distribuciones efectuadas a los Aportantes por el Fondo; y (b) 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.

Una vez que se haya completado la Devolución del Aporte más la TIR de 8% indicada precedentemente mediante Distribuciones, previo a toda nueva Distribución que se haga a los Aportantes, la Administradora tendrá derecho a percibir una Remuneración Variable de hasta un 23,8% (IVA incluido), calculado sobre las Distribuciones que excedan la Devolución del Aporte más una TIR de 8%. En caso de no producirse la Devolución del Aporte más la TIR indicada en los términos establecidos precedentemente, la Administradora no tendrá derecho a la Remuneración Variable. Por su parte, a Remuneración Variable se devengará y pagará a la Administradora dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que se hubieren pagado Distribuciones que cumplan las condiciones indicadas

Nota 41 Partes Relacionadas, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

precedentemente (es decir, que excedan la Devolución del Aporte más una TIR de 8%).

En caso de que se acuerde la sustitución de la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable calculada hasta la fecha efectiva de sustitución de la Administradora. Para efectos de determinar el monto de las Distribuciones en los términos que se indican precedentemente, deberá sumarse a éstas, un monto equivalente al promedio que resulte de las valorizaciones del activo del Fondo a la fecha de cálculo de la Remuneración Variable, realizada por dos valorizadores independientes designados por el Comité de Vigilancia del Fondo a solicitud de la Administradora.

En caso que el Fondo invierta en cuotas de fondos de inversión públicos o privados administrados por la misma Administradora o una sociedad relacionada a esta, las remuneraciones pagadas a la administradora de dicho Fondo no serán descontadas a las remuneraciones pagadas a la Administradora por el Fondo.

En caso de sustitución de Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A., en su calidad de administrador del Fondo, por causa no imputables a la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración fija, el monto que resulte del cálculo de la remuneración fija establecida en la presente nota a la fecha del acuerdo respectivo, más una indemnización equivalente al monto a que hubiese tenido derecho a percibir la Administradora por concepto de Remuneración Fija por 1 año.

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, no mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el período terminado 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	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora Serie Única	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador Serie Única	-	-	-	-	-	-	-

Nota 41 Partes Relacionadas, continuación

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

Por el período terminado 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	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora Serie Única	-	-	6.014	(6.014)	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador Serie Única	-	-	-	-	-	-	-

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° 01-23-034323, con aseguradora porvenir S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Aseguradora Porvenir 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 Fondo mantiene saldo en otros gastos de operación:

	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\$
Asesorías Legales	-	104	-
Gasto Bolsa de Comercio de Santiago	-	228	219
Gastos de Auditoría	-	-	1.468
Total	-	332	1.687
% sobre el activo del Fondo	-	0,0040	0,0201

Nota 44 Costos de Transacción

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo mantiene el siguiente saldo en costos de transacción:

Tipo de gasto	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Gastos de Corretaje y Valores	-	19
Total	-	19

Nota 45 Costos financieros

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene saldo en costos financieros.

Nota 46 Información Estadística

La información estadística el Fondo es la siguiente:

Al 30 de junio de 2025:

Serie Única:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie Única	Enero	27.197,3448	27.197,3448	8.423.698	42
Serie Única	Febrero	27.334,7988	27.334,7988	8.466.271	42
Serie Única	Marzo	27.304,4548	27.304,4548	8.456.872	41
Serie Única	Abril	27.234,9487	27.234,9487	8.435.344	41
Serie Única	Mayo	27.192,9117	27.192,9117	8.422.325	41
Serie Única	Junio	26.723,0544	26.723,0544	8.276.799	41

Nota 46 Información Estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie Única:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie Única	Enero	28.006,9658	28.006,9658	7.922.050	39
Serie Única	Febrero	27.414,5925	27.414,5925	7.754.492	39
Serie Única	Marzo	27.394,6149	27.394,6149	7.748.841	39
Serie Única	Abril	27.340,8123	27.340,8123	8.388.681	40
Serie Única	Mayo	27.323,8037	27.323,8037	8.386.386	40
Serie Única	Junio	27.256,4881	27.256,4881	8.365.725	40
Serie Única	Julio	27.334,2988	27.334,2988	8.389.607	40
Serie Única	Agosto	27.384,9010	27.384,9010	8.405.138	40
Serie Única	Septiembre	27.352,0106	27.352,0106	8.395.043	40
Serie Única	Octubre	27.265,2617	27.265,2617	8.368.418	40
Serie Única	Noviembre	27.427,3314	27.427,3314	8.418.161	40
Serie Única	Diciembre	27.167,9948	27.167,9948	8.414.607	42

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, el Fondo mantiene control en sociedades (véase nota 15a):

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.490.706-8	Inmobiliaria Nororiental SpA	Chile	CLP	100%	100%	2.585.665	27.301.664	29.887.329	20.424.479	7.009.846	27.434.325	2.453.004	37.620	(153.257)	(115.637)

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene control en las siguientes sociedades:

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.490.706-8	Inmobiliaria Nororiental SpA	Chile	CLP	100%	100%	3.162.528	26.036.384	29.198.912	19.879.482	6.750.789	26.630.271	2.568.641	105.659	(30.102)	75.557

b) Gravámenes y prohibiciones

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

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.

d) Operaciones discontinuas

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta información por segmentos.

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	1.235.203	-	1.235.203	14,9028
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	6.998.307	-	6.998.307	84,4349
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	8.233.510	-	8.233.510	99,3377

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	573	3.247
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	573	3.247
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	(362.587)	(215.301)
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	(362.587)	(215.301)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	284.445	255.898
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	1.083	1.217
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	137.317	122.899
Intereses devengados de títulos de deuda	146.045	131.782
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	(60.239)	(56.508)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(59.907)	(54.802)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(332)	(1.687)
Otros gastos	-	(19)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(137.808)	(12.664)

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	(422.253)	(268.562)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	573	3.247
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(362.587)	(215.301)
Gastos del ejercicio (menos)	(60.239)	(56.508)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.637.973)	(1.066.959)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(216.244)	(104.920)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(216.923)	(105.540)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	679	620
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.421.729)	(962.039)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.421.729)	(962.039)
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	(2.060.226)	(1.335.521)