



Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN ALZA MULTIFAMILY

Al 31 de diciembre 2024, 2023

Santiago, Chile

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Alza Multifamily

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Fondo de Inversión Alza Multifamily, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Alza Multifamily al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Alza Multifamily y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos – Informe de otros auditores independientes predecesores

Los estados financieros Fondo de Inversión Alza Multifamily al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 28 de marzo de 2024.

Énfasis en un asunto – Bases de contabilización

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

Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en los anexos adjuntos, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2024 ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2024 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Alza Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

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

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

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

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

A handwritten signature in blue ink that reads "Robinson Lizana Tapia". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single blue stroke.

Robinson Lizana Tapia
Grant Thornton Auditoría y Servicios Limitada

Santiago, 31 de marzo de 2025

Contenido

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	302	1.595
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8a	14.146	4.993.383
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado entregado en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activos corrientes		14.448	4.994.978
Activos no corrientes			
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10a	21.953.071	10.579.727
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	9.803.598	-
Otros activos	20a	57.528	3.775.182
Total activos no corrientes		31.814.197	14.354.909
Total activos		31.828.645	19.349.887
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	8.547	6.533
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	4.180	4.003
Otros documentos y cuentas por pagar		-	1.000
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		12.727	11.536
Pasivos no Corrientes			
Préstamos		-	-

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	20b	-	1.883.197
Total pasivos no corrientes		-	1.883.197
PATRIMONIO NETO			
Aportes		24.381.727	17.017.958
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		437.196	(67.635)
Resultado del ejercicio		6.996.995	504.831
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		31.815.918	17.455.154
Total Pasivos		31.828.645	19.349.887

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

	NOTAS	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	1.075.863	381.906
Ingresos por Dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		719.353	379.968
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		3	(15)
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	8b	14.206	131.241
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	5.315.268	(440.582)
Otros		(44.422)	131.720
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		7.080.271	584.238
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		-	-
Comisión de administración	29a	(49.718)	(46.996)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(33.558)	(32.338)
Total gastos de operación		(83.276)	(79.334)
Utilidad/(pérdida) de la operación		6.996.995	504.904
Costos financieros		-	(73)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		6.996.995	504.831
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		6.996.995	504.831
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		6.996.995	504.831

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

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	17.017.958	-	-	-	-	-	(67.635)	504.831	-	17.455.154
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	504.831	(504.831)	-	-
Subtotal	17.017.958	-	-	-	-	-	437.196	-	-	17.455.154
Aportes	7.363.769	-	-	-	-	-	-	-	-	7.363.769
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.996.995	-	6.996.995
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2024	24.381.727	-	-	-	-	-	437.196	6.996.995	-	31.815.918

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

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	9.551.824	-	-	-	-	-	(251.978)	184.343	-	9.484.189
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	184.343	(184.343)	-	-
Subtotal	9.551.824	-	-	-	-	-	(67.635)	-	-	9.484.189
Aportes	7.466.134	-	-	-	-	-	-	-	-	7.466.134
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	504.831	-	504.831
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2023	17.017.958	-	-	-	-	-	(67.635)	504.831	-	17.455.154

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

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		(10.211.320)	(7.389.014)
Venta de activos financieros		5.847.444	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	30
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		(3.001.186)	(80.355)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(7.365.062)	(7.469.339)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		7.363.769	7.466.134
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		7.363.769	7.466.134
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(1.293)	(3.205)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.595	4.800
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	302	1.595

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

Nota 1 Información general

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

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

Con fecha 02 de abril de 2024, se depositó el reglamento interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros, luego de que mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes fuera sustituida la mencionada sociedad por la Administradora.

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

El Fondo estará vigente hasta el día 21 de enero de 2029, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no mantiene clasificación de riesgo.

Modificaciones al Reglamento Interno:

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

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

Con fecha 15 de diciembre de 2021, en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Rentas Multifamily CL, se da cuenta de la sustitución de la sociedad administradora, Venturance S.A. (Endurance Investments S.A.), por Alza Administradora General de Fondos S.A., aprobar la transformación del Fondo, pasando a ser un Fondo de Inversión Público, de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 20.712, cambiar el nombre del Fondo a “Fondo de Inversión Alza Multifamily”, modificar su objeto de inversión, incorporar series de cuotas, cambios en las remuneraciones, distribuciones y otros cambios al reglamento necesarios para adecuarlo al estándar comercial de este tipo de vehículos y aprobar la emisión de “Cuotas Serie A”

Nota 1 Información general, continuación

del Fondo. Los presentes cambios fueron incorporados en el reglamento interno del Fondo, el cual fue depositado el 21 de enero de 2022 en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero y reducido a escritura pública con fecha 25 de enero de 2022 Repertorio N° 2.608-2022 en la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

Modificaciones al Reglamento Interno 2024

Reemplazo del Número DOS. Del título IX “Otra Información Relevante” del Reglamento Interno, por el siguiente:

“DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO

El Fondo estará vigente hasta el día 21 de enero de 2029, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.

Dicho plazo será prorrogable en dos oportunidades, por períodos de un año cada uno. Para acordar la primera prórroga del plazo de duración del Fondo se requerirá un acuerdo adoptado por a lo menos la mayoría absoluta de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo, reunidas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes especialmente convocada para tal efecto, que deberá celebrarse con a lo menos un día de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo. Respectivamente, para acordar la segunda prórroga del plazo de duración del Fondo se requerirá un acuerdo adoptado por a lo menos dos tercios de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo, reunidas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes especialmente convocada para tal efecto, que deberá celebrarse con a lo menos un día de anticipación a la fecha de vencimiento de la prórroga del plazo de duración del Fondo.”

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante también “IASB”) vigentes al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones y excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Los estados financieros del Fondo de Inversión Alza Multifamily han sido preparados de acuerdo con instrucciones impartidas en el Oficio Circular N°592 y N°657 de la Comisión para el Mercado Financiero y complementarios basado en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°657 y N°592, las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados lo cual es requerido por NIC 27. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades está bajo el método de la participación.

La preparación de los estados financieros en conformidad a las normas, instrucciones e interpretación de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Nota 2 Bases de preparación, continuación

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados en miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión de Directorio de fecha 31 de marzo de 2025.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.4 Base de medición

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

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

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

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

(c) Base de conversión

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

Fecha	\$	
	31.12.2024	31.12.2023
USD	996,46	877,12
UF	38.416,69	36.789,36

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2024:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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

3.1.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Administradora tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 18, Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
NIIF 19, Subsidiarias Sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

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

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

3.2.2 Clasificación

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

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

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

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

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

3.2.3 Valorización del costo amortizado

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

3.2.4 Medición del valor razonable

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

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

instrumento financiero.

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable

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

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31.12.2024	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	14.146	-	14.146
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Totales activos	-	14.146	-	14.146
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Derivados	-	-	-	-
Totales pasivos	-	-	-	-

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

31.12.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	4.993.383	-	4.993.383
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Totales activos	-	4.993.383	-	4.993.383
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Derivados	-	-	-	-
Totales pasivos	-	-	-	-

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

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

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

El Fondo tiene inversiones por M\$686.625 en la sociedad Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, M\$1.361.452 en la sociedad Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA y M\$6.372.627 en la sociedad Inmobiliaria Paso el Roble SpA, la cual es valorizada utilizando el método de la participación. El Fondo es dueño del 75%, 70% y 100% de las acciones de dichas sociedades, respectivamente.

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIIF 10, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 y N° 657 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que la inversión en la sociedad sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto se valoriza utilizando el método de la participación.

Subsidiaria es toda sociedad que es controlada por lo general por otra entidad que mantiene más del 50% de su derecho a voto.

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

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada 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 haber realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas 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 la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.8 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

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

3.2.9 Compensación

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

3.3 Efectivo y efectivo equivalente

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

3.4 Estado de Flujos de Efectivo

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

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

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

3.5 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.6 Dividendos por pagar

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

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

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

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

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

3.7 Tributación

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

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

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

Nota 4 Cambios Contables

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

/i/ Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

/ii/ Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;

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

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

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

/vii/ Cuotas de fondos de inversión, públicos o privados, que cuenten con disminuciones de capital periódicas, al menos en forma

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

trimestral, u otro mecanismo de liquidez y que inviertan, directa o indirectamente, en instrumentos de deuda.

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

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

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

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

/i/ Acciones, promesas de compraventa de acciones, cuotas de fondos de inversión, participaciones, valores convertibles en acciones, bonos, instrumentos negociables y otros instrumentos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidas o celebradas con entidades que (i) tengan por objeto el desarrollo, ejecución, comercialización u operación de Proyectos Inmobiliarios y (ii) cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión: Hasta un 100% del activo del fondo.

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

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

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

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

Hasta un 100% del activo del Fondo.

Límite máximo de inversión en mercados particulares:

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

Excepción general:

Los límites indicados en el presente, no se aplicarán:

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

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

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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

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

(vi) durante la liquidación del Fondo.

Excesos de Inversión:

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

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

Operaciones que realizará el Fondo:

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

Nota 6 Administración de riesgos

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

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

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

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

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

El Fondo actualmente se rige por las normas contenidas en el Título I, Capítulo I, del artículo 1 de la Ley 20.712. Bajo este esquema, se definen las siguientes políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que abordan los siguientes temas:

- Cartera de inversión

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

- Valor cuota del Fondo
- Rescates de cuotas del Fondo
- Conflictos de interés
- Confidencialidad de la información
- Cumplimiento de la legislación y normativa
- Información de emisores
- Riesgo financiero (de mercado y crediticios)
- Medios y comunicación
- Información del inversionista
- Comité de inversiones y vigilancia, asambleas de aportantes y auditorías
- Idoneidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) De mercado: este riesgo tiene que ver con potenciales pérdidas causadas por cambios en los precios de mercado y cómo influyen en el patrimonio total. Abarca el riesgo de tasas de interés, los riesgos de precios en relación con los activos financieros

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

de un Fondo. El Directorio y Gerencia de Alza Administradora General de Fondos S.A. participan activamente en la definición de la estrategia de inversión, tanto en políticas, procedimientos, límites y targets de inversión.

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

Moneda	% del fondo
CLP	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio del Fondo era equivalente a 828.180 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	M\$	MUF
Aportes	24.381.727	635
Resultados acumulados	437.196	11
Resultados del ejercicio	6.996.995	182
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	31.815.918	828

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, (ver nota 30) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
FONDO DE INVERSIÓN ALZA MULTIFAMILY	10.01.2024 - 10.01.2025	10.000	1.069.236

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Banco en Dólares	-	-
Banco en Pesos	302	1.595
Total	302	1.595

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(a) Activos

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable		
Cuotas de Fondos Mutuos	14.146	4.993.383
Títulos de deuda		
Total activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	14.146	4.993.383
Designados a valor razonable con efecto en resultados al inicio	-	-
Títulos de renta variable		
Total designados a valor razonable con efecto en resultados al inicio	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	14.146	4.993.383

(b) Efectos en resultados

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Resultados realizados	13.901	42.683
Resultados no realizados	305	88.558
Total ganancias netas	14.206	131.241

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, continuación

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	%
Títulos de Renta Variable								
Cuotas de fondos mutuos	14.146	-	14.146	0,0444	4.993.383	-	4.993.383	25,8057
Subtotal	14.146	-	14.146	0,0444	4.993.383	-	4.993.383	25,8057
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.146	-	14.146	0,0444	4.993.383	-	4.993.383	25,8057

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

Movimientos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	4.993.383	295.259
Intereses y Reajustes	-	-
Adiciones	854.000	6.577.500
Ventas	(5.833.542)	(1.967.934)
Aumento neto por otros cambios en el valor razonable	305	88.558
Otros movimientos	-	-
Saldo final al periodo informado	14.146	4.993.383
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	14.146	4.993.383

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Instrumento	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Títulos de Deuda		
Otros títulos de deuda	21.953.071	10.579.727
Total Activos Financieros	21.953.071	10.579.727

(b) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Títulos Deuda								
Otros títulos de deuda	21.953.071	-	21.953.071	68,9727	10.579.727	-	10.579.727	54,6759
Total	21.953.071	-	21.953.071	68,9727	10.579.727	-	10.579.727	54,6759

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

Movimientos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	10.579.727	7.036.299
Intereses y reajustes	1.075.863	380.700
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el costo amortizado (*)	719.353	379.968
Provision deterioro	(95.349)	(40.534)
Pagarés	9.673.477	2.823.294
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	21.953.071	10.579.727
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	21.953.071	10.579.727

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

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee las siguientes inversiones registradas por el método de la participación:

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.389.291-1	INMOBILIARIA VUCUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	75%	75%	273.796	9.081.210	9.355.006	3.550.533	6.900.914	10.451.447	(1.096.441)	132.763	(431.424)	(298.661)
77.375.142-0	INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	70%	70%	1.860.656	22.642.178	24.502.834	10.220.941	16.731.102	26.952.043	(2.449.209)	322.133	(963.164)	(641.031)
76.712.981-5	INMOBILIARIA PASO EL ROBLE SPA	Chile	\$	100%	100%	2.372.156	40.405.422	42.777.578	30.437.204	-	30.437.204	12.340.374	12.103.535	(6.115.550)	5.987.985
TOTAL						4.506.608	72.128.810	76.635.418	44.208.678	23.632.016	67.840.694	8.794.724	12.558.431	(7.510.138)	5.048.293

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

(b) Movimientos durante el período

Al 31 de diciembre de 2024

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.389.291-1	INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	(598.334)	(223.996)	-	-	-	-	-	(822.330)
77.375.142-0	INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	(1.265.724)	(448.722)	-	-	-	-	-	(1.714.446)
76.712.981-5	INMOBILIARIA PASO EL ROBLE SPA	(19.139)	5.987.986	-	-	6.371.527	-	-	12.340.374
TOTAL		(1.883.197)	5.315.268	-	-	6.371.527	-	-	9.803.598

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existe plusvalía en el valor de la inversión.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro Ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro Otros pasivos financieros.

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
GASTO VALORIZADOR	1.112	1.988
GASTOS POR PAGAR AUDITORIA	5.378	2.575
GASTOS POR PAGAR BACKOFFICE	2.057	1.970
Total	8.547	6.533

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

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

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

Detalle al 31.12.2024

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría Externa	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Limitada	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	5.378	5.378
Backoffice	76.228.189-9	Finix Servicios y Asesorias SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	2.057	2.057
Valorizadores	79.755.470-7	PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.112	1.112
Total										8.547	8.547

Detalle al 31.12.2023:

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría Externa	80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Limitada	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	2.575	2.575
Backoffice	76.228.189-9	Finix Servicios y Asesorias SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.970	1.970
Valorizadores	79.755.470-7	PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	-	1.988	1.988
Total										6.533	6.533

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	4.180	4.003
Total	4.180	4.003

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro Otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro Otros documentos y cuentas por pagar.

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Contrato de Promesa	-	3.818.368
Deterioro Promesa	-	(43.186)
Pagarés por cobrar	57.528	-
Total	57.528	3.775.182

Nota 20 Otros activos y otros pasivos, continuación**(b) Otros pasivos**

CONCEPTOS	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Titulos de Renta variable (*)	-	1.883.197
Total	-	1.883.197

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

Incluye un efecto por valorización de M\$440.582 al 31 de diciembre de 2023 el cual se encuentra registrado en el estado de resultados integrales en el rubro de Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Detalle al 31.12.2023:

	País	Moneda	Acciones	Saldo inicial 01.01.2023	Adiciones	Bajas	Participación en Ganancia (perdida)	Saldo Final 31.12.2023
INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	750	(395.735)	-	-	(202.599)	(598.334)
INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	700	(1.047.880)	-	-	(217.844)	(1.265.724)
INMOBILIARIA PASO ROBLE SPA	Chile	\$	1000	-	1.000	-	(20.139)	(19.139)
				(1.443.615)	1.000	-	(440.582)	(1.883.197)

Nota 21 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Intereses Devengados	1.073.540	380.700
Intereses Percibidos	2.323	1.206
Total	1.075.863	381.906

Nota 22 Cuotas emitidas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de las cuotas emitidas y valor cuota es el siguiente:

Serie	Cuotas emitidas 31.12.2024	Valor cuota	Cuotas emitidas 31.12.2023	Valor cuota
A	600.000	47.121,1280	600.000	36.789,3600
B	800.000	44.467,9909	800.000	33.516,7665

Al 31 de diciembre de 2024,

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	9.706	9.706	9.706

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2024	-	9.706	9.706	9.706
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2024	-	9.706	9.706	9.706

(*) La serie A no mantiene cuotas comprometidas al 31.12.2024.

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

Serie B:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	94.806	705.194	705.194	800.000

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2024	289.865	510.135	510.135	800.000
Emisiones del período	-	195.059	195.059	195.059
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	(195.059)	-	-	(195.059)
Saldo al cierre 31.12.2024	94.806	705.194	705.194	800.000

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(*) La serie B mantiene cuotas comprometidas al 31.12.2024.

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

Al 31 de diciembre de 2023,

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:te:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2023	-	9.706	9.706	9.706

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	9.289	9.289	9.289
Emisiones del período	-	417	417	417
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	9.706	9.706	9.706

(*) La serie A no mantiene cuotas comprometidas al 31.12.2023.

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

Serie B:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2023	289.865	510.135	510.135	800.000

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	494.449	305.551	305.551	800.000
Emisiones del período	-	204.584	204.584	204.584
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	(204.584)	-	-	(204.584)
Saldo al cierre 31.12.2023	289.865	510.135	510.135	800.000

(*) La serie B mantiene cuotas comprometidas al 31.12.2023.

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

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los Aportantes durante el período terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Reparto de Patrimonio

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se han efectuado distribuciones de capital, mediante disminución del valor cuota.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE A	Nominal	28,0836	28,0836	34,2062
SERIE A	Real	22,6580	22,6580	22,6580

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE B	Nominal	32,6739	32,6739	48,3640
SERIE B	Real	27,0538	27,0538	35,5975

- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha tenido inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha tenido excesos de inversión y/o incumplimientos en sus límites de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 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	14.146	0,0445	0,0444	-	-	-
Otras entidades	31.756.669	99,9555	99,7739	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	31.770.815	100,0000	99,8183	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	4.993.383	32,0641	25,8057	-	-	-
Otras entidades	10.579.727	67,9359	54,6759	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	15.573.110	100,0000	80,4816	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

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

(a) Remuneración por Administración

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

(i) Remuneración Fija Serie A:

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

(ii) Remuneración Fija Serie B:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de remuneración por administración es el siguiente:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneración por administración Fija	49.718	46.996
Total	49.718	46.996

Nota 29 Partes relacionadas, continuación**(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros**

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

Por el ejercicio al 31 de diciembre de 2024, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	1.000	-	1.000	47.121	0,1481
Personas relacionadas	0,2433	1.160	-	-	1.160	54.660	0,1718
Accionistas de la Sociedad Administradora	0,2097	1.000	-	(1.000)	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	0,0067	32	64	-	96	4.523	0,0014

Por el ejercicio al 31 de diciembre de 2023, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,3273	1.160	-	-	1.160	42.676	0,2433
Accionistas de la Sociedad Administradora	0,2822	1.000	-	-	1.000	36.789	0,2097
Trabajadores que representen al empleador	0,0081	32	-	-	32	1.177	0,0067

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 1069236, con la Cía. de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.,	Banco BICE	10.000	10.01.24-10.01.25

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

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro Costos de transacción.

Nota 32 Otros gastos de operación

Tipo de Gasto	31.12.2024	31.12.2023	01.10.2024 al 31.12.2024	01.10.2023 al 31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos Backoffice	24.142	23.158	6.139	5.877
Gastos valorizador	1.163	1.064	289	279
Gastos por auditoria externa	5.376	5.132	1.398	1.331
Gastos Derechos BCS	219	424	-	214
Gastos Legales y notariales	2.616	1.303	-	1.273
Gastos Banco	42	-	-	-
Otros gastos	-	1.257	-	-
Total	33.558	32.338	7.826	8.974
% sobre el activo del Fondo	0,1054	0,1671	0,0246	0,0060

Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	36.733,0400	36.733,0400	356.531	47
SERIE A	Febrero	36.856,5000	36.856,5000	357.729	47
SERIE A	Marzo	37.093,5200	37.093,5200	360.030	48
SERIE A	Abril	37.261,9800	37.261,9800	361.665	48
SERIE A	Mayo	37.438,9100	37.438,9100	363.382	48
SERIE A	Junio	37.571,8600	37.571,8600	364.673	48
SERIE A	Julio	37.578,9500	37.578,9500	364.741	48
SERIE A	Agosto	37.754,4700	37.754,4700	366.445	48
SERIE A	Septiembre	37.910,4200	37.910,4200	367.959	48
SERIE A	Octubre	37.971,4200	37.971,4200	368.551	48
SERIE A	Noviembre	38.247,9200	38.247,9200	371.234	48
SERIE A	Diciembre	47.121,1280	47.121,1280	457.358	48

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE B	Enero	33.461,0168	33.461,0168	17.069.636	5
SERIE B	Febrero	33.494,9922	33.494,9922	17.086.968	5
SERIE B	Marzo	33.596,0037	33.596,0037	18.158.136	5
SERIE B	Abril	33.584,0830	33.584,0830	18.151.693	5
SERIE B	Mayo	33.024,5483	33.024,5483	17.849.273	5
SERIE B	Junio	32.731,0241	32.731,0241	18.281.717	5
SERIE B	Julio	32.787,0867	32.787,0867	18.863.854	5
SERIE B	Agosto	33.060,2959	33.060,2959	19.021.043	5
SERIE B	Septiembre	33.594,6450	33.594,6450	22.293.205	5
SERIE B	Octubre	33.800,8111	33.800,8111	22.430.015	5
SERIE B	Noviembre	32.508,9682	32.508,9682	22.778.839	5
SERIE B	Diciembre	44.467,9909	44.467,9909	31.358.560	5

Nota 33 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2023:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	35.287,4999	35.287,4999	327.786	47
SERIE A	Febrero	35.509,6799	35.509,6799	329.849	47
SERIE A	Marzo	35.575,4800	35.575,4800	330.461	47
SERIE A	Abril	35.838,5500	35.838,5500	332.904	47
SERIE A	Mayo	36.032,8900	36.032,8900	349.735	47
SERIE A	Junio	36.089,4800	36.089,4800	350.285	47
SERIE A	Julio	36.049,0500	36.049,0500	349.892	47
SERIE A	Agosto	36.130,3100	36.130,3100	350.681	47
SERIE A	Septiembre	36.197,5300	36.197,5300	351.333	47
SERIE A	Octubre	36.388,0700	36.388,0700	353.183	47
SERIE A	Noviembre	36.563,8701	36.563,8701	354.889	47
SERIE A	Diciembre	36.789,3600	36.789,3600	357.078	47

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE B	Enero	30.198,3549	30.198,3549	9.227.138	5
SERIE B	Febrero	30.457,6739	30.457,6739	9.306.373	5
SERIE B	Marzo	30.293,9227	30.293,9227	9.256.338	5
SERIE B	Abril	30.598,7763	30.598,7763	9.349.487	5
SERIE B	Mayo	31.933,5830	31.933,5830	12.378.574	5
SERIE B	Junio	31.850,8216	31.850,8216	12.346.493	5
SERIE B	Julio	32.117,3847	32.117,3847	12.449.822	5
SERIE B	Agosto	32.052,2954	32.052,2954	12.424.592	5
SERIE B	Septiembre	32.186,3024	32.186,3024	12.476.537	5
SERIE B	Octubre	32.307,5472	32.307,5472	12.523.536	5
SERIE B	Noviembre	32.404,2646	32.404,2646	12.561.027	5
SERIE B	Diciembre	33.516,7665	33.516,7665	17.184.508	5

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee información por segmentos.

Nota 35 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administradora no ha sido objeto de sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo ha optado por no efectuar la valorización económica de sus cuotas, la cual es de carácter voluntario según lo indicado por la circular N°1258.

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

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

(a) Información de subsidiarias o filiales (*)

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.389.291-1	INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	75%	75%	273.796	9.081.210	9.355.006	3.550.533	6.900.914	10.451.447	(1.096.441)	132.763	(431.424)	(298.661)
77.375.142-0	INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	70%	70%	1.860.656	22.642.178	24.502.834	10.220.941	16.731.102	26.952.043	(2.449.209)	322.133	(963.164)	(641.031)
76.712.981-5	INMOBILIARIA PASO EL ROBLE SPA	Chile	\$	100%	100%	2.372.156	40.405.422	42.777.578	30.437.204	-	30.437.204	12.340.374	12.103.535	(6.115.550)	5.987.985
TOTAL						4.506.608	72.128.810	76.635.418	44.208.678	23.632.016	67.840.694	8.794.724	12.558.431	(7.510.138)	5.048.293

(*) Considera Estados Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA e Inmobiliaria Paso el Roble SpA al 31 de diciembre de 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2023:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.389.291-1	INMOBILIARIA VICUÑA MACKENNA SpA	Chile	\$	75%	75%	267.469	8.193.926	8.461.395	4.874.663	4.384.511	9.259.174	(797.779)	122.697	(392.829)	(270.132)
77.375.142-0	INMOBILIARIA APOQUINDO 6880 SPA	Chile	\$	70%	70%	124.477	16.247.562	16.372.039	10.051.832	8.128.385	18.180.217	(1.808.178)	308.318	(619.524)	(311.206)
76.712.981-5	INMOBILIARIA PASO EL ROBLE SPA	Chile	\$	100%	100%	6.776.113	1.930.104	8.706.217	8.725.356	-	8.725.356	(19.139)	-	(20.139)	(20.139)
TOTAL						7.168.059	26.371.592	33.539.651	23.651.851	12.512.896	36.164.747	(2.625.096)	431.015	(1.032.492)	(601.477)

(*) Considera Estados Financieros de Inmobiliaria Vicuña Mackenna SpA, Inmobiliaria Apoquindo 6880 SpA e Inmobiliaria Paso el Roble SpA al 31.12.2023.

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

(b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta juicios y contingencias.

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 38 Hechos posteriores

La garantía constituida para este fondo fue renovada mediante póliza de seguro con Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A., póliza N°1069236 por UF: 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2026.

En fecha 19 de marzo de 2025 el Fondo repartió un dividendo provisorio por \$1.024.433.450, de los cuales los aportantes de la Serie A recibieron \$ 375.116.898 y los aportantes de la Serie B recibieron \$649.316.552.

Entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los estados financieros de Fondo de Inversión Alza Multifamily, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de estos.

(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	14.146	-	14.146	0,0444
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	21.953.071	-	21.953.071	68,9727
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	9.803.598	-	9.803.598	30,8012
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	31.770.815	-	31.770.815	99,8183

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	16.224	43.889
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	13.901	42.683
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	2.323	1.206
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(483.796)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(440.582)
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	-	(43.214)

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Descripción	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	7.064.044	1.024.160
Valorización de acciones de sociedades anónimas	5.315.268	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	305	88.558
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.073.540	380.700
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	674.931	554.902
GASTOS DEL EJERCICIO	(83.276)	(79.407)
Gastos financieros	-	(73)
Comisión de la Sociedad Administradora	(49.718)	(46.996)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(33.558)	(32.338)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	3	(15)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	6.996.995	504.831

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(67.052)	(519.329)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	16.224	43.889
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(483.796)
Gastos del ejercicio (menos)	(83.276)	(79.407)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	(15)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(2.136.150)	(1.705.380)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(86.600)	(139.626)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(175.159)	(139.626)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	88.559	972
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(972)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(2.049.550)	(1.565.754)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(2.049.550)	(1.566.726)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	972
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(2.203.202)	(2.224.709)