

Estados Financieros

GREYSTAR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CÓNDOR I

Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de 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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

	Notas	31.03.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	60.690	175.575
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
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	19a	-	13.337.947
Otros activos		-	-
Total activos corrientes		60.690	13.513.522
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	10	15.723.780	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	91.338.092	92.414.197
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		107.061.872	92.414.197
Total activos		107.122.562	105.927.719
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	14.097	16.458
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	34.496	17.923
Otros documentos y cuentas por pagar	19b	2	2
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		48.595	34.383
Pasivos no Corrientes			
Préstamos		-	-

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

	Notas	31.03.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		70.516.076	68.454.776
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		37.438.560	(3.534.941)
Resultado del ejercicio		(880.669)	40.973.501
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		107.073.967	105.893.336
Total Pasivos		107.122.562	105.927.719

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

	NOTAS	31.03.2025	31.03.2024
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	303.473	-
Ingresos por Dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	(1.127.579)	(1.014.042)
Otros		997	1.377
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(823.109)	(1.012.665)
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		-	-
Comisión de administración	29a	(45.521)	(26.562)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(11.929)	(12.751)
Total gastos de operación		(57.450)	(39.313)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(880.560)	(1.051.978)
Costos financieros		(110)	(157)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(880.669)	(1.052.135)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(880.669)	(1.052.135)
Otros resultados integrales		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		(880.669)	(1.052.135)

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la	Otras	Total	Resultados	Resultado del	Dividendos	Total
		Caja					Participación	Acumulados	Ejercicio	
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial al 01.01.2025	68.454.776	-	-	-	-	-	(3.534.941)	40.973.501	-	105.893.336
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	40.973.501	(40.973.501)	-	-
Subtotal	68.454.776	-	-	-	-	-	37.438.560	-	-	105.893.336
Aportes	2.061.300	-	-	-	-	-	-	-	-	2.061.300
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(880.669)	-	(880.669)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.03.2025	70.516.076	-	-	-	-	-	37.438.560	(880.669)	-	107.073.967

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

	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	62.245.342	-	-	-	-	-	(450.993)	(3.083.948)	-	58.710.401
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	(3.083.948)	3.083.948	-	-
Subtotal	62.245.342	-	-	-	-	-	(3.534.941)	-	-	58.710.401
Aportes	3.125.038	-	-	-	-	-	-	-	-	3.125.038
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(1.052.135)	-	(1.052.135)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.03.2024	65.370.380	-	-	-	-	-	(3.534.941)	(1.052.135)	-	60.783.304

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, MÉTODO DIRECTO

Al 31 de marzo 2025, 2024 y 31 de diciembre 2024

	Notas	31.03.2025	31.03.2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		(15.471.781)	(3.081.656)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		13.294.598	-
Otros gastos de operación pagados		-	(36.674)
Otros ingresos de operación percibidos		997	1.377
Flujo neto originado por actividades de la operación		(2.176.186)	(3.116.953)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		2.061.300	3.125.038
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		2.061.300	3.125.038
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(114.886)	8.085
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		175.576	138.082
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		60.690	146.167

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

Nota 1 Información general

El Fondo denominado, Greystar Fondo de Inversión Inmobiliario Cóndor I Run 10187-7 (en adelante el "Fondo") es un Fondo No Rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Rosario Norte 555, piso 19, Las Condes.

El Fondo es administrado por Finasset Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la 'Administradora'). La sociedad administradora fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 378 de fecha 21 de octubre de 2013.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir directa o indirectamente, en instrumentos de capitalización o instrumentos de deuda emitidos por sociedades del rubro inmobiliario, cuyas acciones o derechos no se coticen en un mercado de instrumentos financieros, constituidas bajo las leyes de Chile (en adelante las "Sociedades Objetivo"), siempre que dichas sociedades sean (i) 100% de propiedad del Fondo, o (ii) sean administradas por Greystar SpA o administradas por los continuadores legales de ésta, o sus sociedades relacionadas (en adelante "Greystar"), o por el reemplazante de Greystar si ésta es sustituida en virtud del TÍTULO VIII del Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo tendrá una duración de 8 años a partir de la fecha del primer depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Con fecha 24 de noviembre de 2021, la Administradora depositó en la Comisión para el Mercado Financiero – CMF, el Reglamento Interno del Fondo, dando inicio a sus operaciones como Fondo de Inversión Público con fecha 15 de diciembre de 2021.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha 28 de junio de 2022, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el mercado Financiero.

Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFGFICI-E. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las mismas no mantienen clasificación de riesgo.

Nota 2 Bases de preparación

En la preparación de los presentes Estados Financieros, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"). y normas e instrucciones impartidas por la Comisión Para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011.

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 28 de mayo de 2025.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden el Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025 y 2024.

Nota 2 Bases de preparación, continuación**2.4 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, los cuales son valorizados a valor razonable y las inversiones en sociedades registradas por el método de la participación.

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. Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana.

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en monedas distintas del peso chileno se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en dólares 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, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

	\$	\$	\$
Fecha	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
USD	953,07	996,46	981,71
UF	38.894,11	38.416,69	37.093,52

(c) Bases 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.

2.6 Uso de estimaciones y juicios**Estimaciones contables críticas**

La preparación de estados financieros, en conformidad con NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados continuamente. Las revisiones de los criterios contables se aplican en el período en que se establecen y en los períodos siguientes. La información sobre juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, corresponde principalmente a:

Nota 3 Principales criterios contables significativos

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente a todos los periodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los periodos iniciados al 01 de enero de 2025:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16: Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7: Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma retrospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los periodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del periodo de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

3.1.2 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 21: Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7: Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7: Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
IFRS 9 e IFRS 7: Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
IFRS 18: Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19: Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28: Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Las enmiendas a IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la IFRS 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

Mejoras anuales a las IFRS

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las IFRS que afectan IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas IFRS que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada

Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza

En diciembre de 2024, el Consejo emitió las enmiendas a IFRS 9 Instrumentos Financieros y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, que:

1. Aclaran la aplicación de los requisitos del concepto de “uso propio”.
2. Permiten la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura.
3. Agregan nuevos requisitos de revelaciones para permitir a los inversores entender el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Las enmiendas entrarán en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2026 o después. Se permite la adopción anticipada, pero la misma debe ser revelada. Las aclaraciones sobre los requisitos de “uso propio” deben aplicarse retrospectivamente, pero las directrices que permiten la contabilidad de cobertura deben aplicarse prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas en o después de la fecha de aplicación inicial.

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, el Consejo emitió la IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros (“IFRS 18”) que reemplaza la IAS 1 Presentación de Estados Financieros. IFRS 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera incluyendo orientación para determinar descripciones o nombres significativos para las partidas que se agregan en los estados financieros.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, IFRS 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por IFRS 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una “actividad de negocio principal” de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

Medidas de desempeño definidas por la administración

IFRS 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. IFRS 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por IFRS 18 u otra norma contable IFRS.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica IAS 33 Ganancias por Acción para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por IFRS 18 o una MPM según lo definido por IFRS 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en IAS 1 se han trasladado a IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, que ha pasado a denominarse IAS 8 Bases para la Preparación de Estados Financieros. IAS 34 Información Financiera Intermedia ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

IFRS 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, el Consejo emitió IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar (“IFRS 19”), que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad IFRS. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar IFRS 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables IFRS.

Una entidad que aplica IFRS 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables IFRS. IFRS 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad IFRS, incluida IFRS 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar IFRS 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en IFRS 10 Estados Financieros Consolidados;
- No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables IFRS.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables IFRS

Los requisitos de revelación de IFRS 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad IFRS y cuando los

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad IFRS.

Las revelaciones de IFRS 19 excluyen IFRS 8 Segmentos Operativos, IFRS 17 Contratos de Seguro y IAS 33 Ganancias por Acción. Por lo tanto, si una entidad que aplica IFRS 19 debe aplicar IFRS 17 o elige aplicar IFRS 8 y/o IAS 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de IFRS 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad IFRS al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad IFRS que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en IFRS 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad IFRS después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar IFRS 19.

IFRS 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según IFRS 19, a menos que IFRS 19 u otra norma contable IFRS permita o requiera lo contrario.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el Consejo está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

3.2 Activos y pasivos financieros

Inversiones registradas por el método de la participación (subsidiarias)

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIIF10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la CMF, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se registran utilizando el método de la participación.

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

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable, los

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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 valoración razonable se incluyen dentro del resultado del ejercicio en el rubro ingresos y pérdidas operacionales.

3.2.2 Clasificación

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

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. Según se indica a continuación:

a) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con efecto en resultados:

(1) El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros.

(2) Los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

b) Valor razonable con cambios en resultados (VRCR):

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

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.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

(1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;

(2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;

(3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;

(4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;

(5) Las razones para las ventas de activos; y

(6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales de acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valoración: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

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

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o pagado por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada. Los activos y posiciones largas o compradoras son valorados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valoradas al precio de oferta.

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados y títulos para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) es determinado usando la información de la agencia de servicios de fijación precios RiskAmerica.

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo.

Separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

La NIIF 9 introduce requerimientos para (i) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (ii) deterioro de activos financieros, y (iii) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros del Fondo se describen más adelante. Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable basado en el modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

No obstante lo anterior, el Fondo puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fondo podría elegir irrevocablemente presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio, que no es mantenido para negociación ni es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3; y
- El Fondo podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas de patrimonio a resultados como un ajuste de reclasificación. En contraste, para un instrumento de patrimonio designado para ser medido a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral no es posteriormente reclasificada a resultados, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los activos financieros que son posteriormente medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales están sujetos a deterioro.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que el Fondo contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Específicamente, NIIF 9 requiere que el Fondo reconozca una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre (i) activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, (ii) cuentas por cobrar por arrendamientos, (iii) activos de contratos, y (iv) compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera para los cuales aplican los requerimientos de deterioro de NIIF 9.

En particular, NIIF 9 requiere que el Fondo mida la corrección de valor para un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida del activo cuando el riesgo crediticio sobre ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero con deterioro de valor crediticio comprado u originado. Si, por otro lado, el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (excepto para un activo financiero con deterioro de valor crediticio comprado u originado), el Fondo mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

3.2.7 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. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile para las operaciones realizadas ese día.

3.2.8 Compensación

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

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros.

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

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

En la preparación del Estado de Flujos de Efectivo del Fondo, se define como flujo: entradas y salidas de dinero en efectivo y/o efectivo equivalente; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor. Por ello, una inversión normalmente cumple los requisitos de un equivalente al efectivo cuando tiene un periodo de vencimiento corto, de tres meses o menos desde la fecha de la adquisición. El estado de flujos de efectivo informará acerca de los flujos de efectivo habidos durante el periodo, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiación.

- 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 del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

3.5 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, esto es, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

forma, condiciones y para los fines que se indican en el número 10.2 del Título X de dicho Reglamento Interno.

3.6 Ingresos y gastos operacionales

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

3.7 Dividendos por pagar

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos el 75% de los "Beneficios Netos Percibidos" percibidos 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. No se contempla la posibilidad de reinvertir los Beneficios Netos Percibidos en cuotas del Fondo u otra forma.

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

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

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

3.8 Tributación

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

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712.

Considerando lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

3.9 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

3.10 Reclasificaciones

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el fondo no ha efectuado reclasificaciones en sus Estados Financieros.

Nota 4 Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025 en el Fondo no han ocurrido cambios contables.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 28 de junio de 2022 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicada en Av. Rosario Norte 555, Piso 19, Las Condes.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir directa o indirectamente, en instrumentos de capitalización o instrumentos de deuda emitidos por sociedades del rubro inmobiliario, cuyas acciones o derechos no se coticen en un mercado de instrumentos financieros, constituidas bajo las leyes de Chile (en adelante las “Sociedades Objetivo”), siempre que dichas sociedades sean (i) 100% de propiedad del Fondo, o (ii) sean administradas por Greystar SpA o administradas por los continuadores legales de ésta, o sus sociedades relacionadas (en adelante “Greystar”), o por el reemplazante de Greystar si ésta es sustituida en virtud del TÍTULO VIII del Reglamento Interno del Fondo.

Las Sociedades Objetivo tendrán por objeto principal adquirir, desarrollar, poseer, operar, administrar o explotar proyectos inmobiliarios en Chile que califiquen como de categoría multifamily residencial clase A. (la “Propiedad” o las “Propiedades”).

(a) Para efectos de dar cumplimiento a su objetivo de inversión, el Fondo sólo invertirá en acciones e instrumentos de deuda emitidos por las Sociedades Objetivo. Asimismo, para efectos de mantener el valor de las reservas de efectivo del Fondo provenientes de (i) las distribuciones de dividendos por parte de las Sociedades Objetivo y/o (ii) los pagos de intereses o de capital efectuados al Fondo por las Sociedades Objetivo, el Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos por la Tesorería General de la República de Chile, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con el respaldo de garantías estatales por el 100% de su valor hasta su cancelación total; en depósitos a plazo, cuotas de fondos mutuos de deuda de corto plazo respecto de los cuales no se exigirá límites particulares en relación a su inversión y diversificación y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por las mismas.

En relación con cualquier inversión a corto plazo, la Administradora procurará, tan pronto como sea razonablemente posible, (i) reinvertir los importes recibidos de dichas inversiones (ya sea en capital o en deuda emitida por las Sociedades Objetivo) o (ii) distribuir dichos montos a los Partícipes del Fondo. El Fondo no podrá realizar inversiones a corto plazo con fines especulativos.

(b) La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al presente Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

(c) El Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos mutuos o de inversión administrados por su Administradora o por una sociedad relacionada, ni en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos ni instrumentos, contratos o bienes, emitidos, garantizados o de propiedad de personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

(d) Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que los recursos de éste se inviertan de acuerdo con lo establecido en la Sección 2.1 y en la Sección 2.2. del Título II del Reglamento Interno del Fondo.

(e) Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna su rentabilidad.

(f) Por su parte, no será necesario que los instrumentos en los que invierta el Fondo cuenten con clasificación de riesgo.

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

(g) El Fondo deberá efectuar sus inversiones en el mercado nacional y deberá cumplir con lo establecido en la Norma de Carácter General N° 376 del año 2015 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

(h) Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en pesos chilenos y en dólares.

Características y diversificación de las Inversiones

(a) Considerando lo dispuesto en la Sección 2.1 y en la Sección 2.2. del Título II del Reglamento Interno del Fondo, el Fondo podrá invertir hasta el 100% de sus activos en acciones e instrumentos de deuda emitidos por las Sociedades Objetivo. De acuerdo con la Sección 2.2 el Título II del Reglamento Interno del Fondo, el Fondo podrá invertir hasta un 10% de su patrimonio total en instrumentos emitidos por la Tesorería General de la República de Chile, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con el respaldo de garantías estatales por el 100% de su valor hasta la cancelación total; cuotas de fondos mutuos de deuda de corto plazo, y en depósitos a plazo u otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por las mismas.

(b) Sin perjuicio de cualquier otro límite que pueda ser aplicable, el Fondo no tendrá límites máximos de inversión con respecto a la inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el mismo emisor o grupo empresarial. Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en este numeral, se considerará la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

(c) Los límites indicados en la Sección 2.2 y Sección 2.3(a) del Título II del Reglamento Interno del Fondo precedentes no serán aplicables:

(i) Durante los primeros 6 meses de operación del Fondo, contados desde la fecha en que ocurra la primera colocación de Cuotas del Fondo;

(ii) Por un período de 6 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio;

(iii) Por un período de 12 meses luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos, que directa o indirectamente, representen más del 10% del patrimonio del Fondo;

(iv) Por un período de 12 meses luego que el Fondo haya recibido aportes que representen más del 20% de su patrimonio. Para los efectos de determinar el porcentaje indicado, no deberán considerarse los aportes en cuestión efectuados al Fondo; y

(v) Durante su liquidación. No obstante lo anterior, la Administradora velará por el cumplimiento en todo momento del objetivo de inversión del Fondo aplicando en todo momento lo indicado en el artículo 60 de la Ley.

(d) Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en la Sección 2.2 y Sección 2.3(b) el Título II del Reglamento Interno del Fondo, por causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso de que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos que indique la Comisión mediante Norma de Carácter General y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse 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.

Política de Liquidez

El objetivo del Fondo es la formación de un portafolio compuesto por instrumentos que presenten las características indicadas en el TÍTULO II del Reglamento Interno del Fondo. De todas formas, y para efectos de efectuar el pago de beneficios netos

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

percibidos a los Aportantes, solventar los gastos de cargo del Fondo establecidos en el presente Reglamento Interno, permitir la cobertura de sus pasivos, aprovechar oportunidades de inversión y pagar la remuneración de la Administradora, señalada en el TÍTULO VI, el Fondo tendrá como política mantener a lo menos un 0,001% de los activos del Fondo en instrumentos de alta liquidez, de acuerdo al párrafo segundo de la Sección 2.2 del Reglamento Interno del Fondo.

Política de Endeudamiento

Ocasionalmente, tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como de cumplir con los compromisos de inversión que hubiere asumido el Fondo u obligaciones de distribución o repartos de dividendos a los Aportantes, la Administradora podrá tomar deuda por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos, de corto, mediano y largo plazo, hasta por el monto que el Comité de Inversiones apruebe de conformidad a la Sección 8.3. del Reglamento Interno del Fondo Para estos efectos, el endeudamiento de corto plazo corresponde a pasivo exigible, el endeudamiento de mediano plazo corresponde a pasivos de mediano plazo y el endeudamiento a largo plazo corresponderá a créditos con un vencimiento mayor a dos años. Para efectos de lo anterior, se entenderá por pasivo exigible aquellos que venzan en un plazo inferior a un año; y por pasivos de mediano plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a un año pero que no excedan de los dos años. De todas formas, el plazo del endeudamiento contratado por el Fondo no podrá extenderse más allá del plazo de duración original del Fondo o de cualquiera de sus prórrogas, según sea el caso.

Los pasivos del Fondo más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo, no podrán exceder del monto que establezca el Comité de Inversiones, el cual en todo caso no podrá exceder del 100% de los activos totales del Fondo. Para estos efectos, se deberán considerar como uno solo y por tanto no podrán sumarse, los pasivos asumidos por el Fondo con terceros y los gravámenes y prohibiciones establecidos como garantía de dichos pasivos, debiendo considerarse, para efectos del cálculo de este límite a aquel que resulte mayor entre dichos pasivos y gravámenes y prohibiciones.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades que constituya o adquiera especialmente para efectos de cumplir su objetivo de inversión, o de gravámenes, prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Los gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo para garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades que constituya o adquiera especialmente para efectos de cumplir su objetivo de inversión, no podrán exceder del monto que establezca el Comité de Inversiones, el cual en todo caso no podrá exceder del 100% de los activos totales del Fondo.

Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66 de la Ley, no podrán exceder del monto que establezca el Comité de Inversiones, el cual en todo caso no podrá exceder del 100% de los activos totales del Fondo y serán exclusivamente para garantizar obligaciones propias del Fondo.

Nota 6 Administración de riesgos

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Circular N° 1.869 de 2008 de la Comisión para el mercado (CMF) se han elaborado políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora. Para esos efectos, la Administradora posee una estructura organizacional apta para la administración y el control de todos los riesgos derivados de sus actividades. Dicha estructura tiene como responsabilidad la identificación, cuantificación y monitoreo de los riesgos a los que se enfrenta la Administradora y sus Fondos administrados y un Encargado de Cumplimiento y Control Interno, cuya función es monitorear en forma permanente el cumplimiento de las políticas y procedimientos correspondientes a la gestión de riesgos y control interno.

Según la composición de la cartera de inversiones del Fondo, correspondiente al 31 de marzo de 2025 la principal inversión del Fondo es la adquisición de acciones de sociedades inmobiliarias. Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos, tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, entre otros. Las políticas y procedimientos de administración de

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

riesgos del Fondo buscan asumir un riesgo razonable y dentro de límites preestablecidos. Los factores de riesgo a que se enfrenta el Fondo son acotados y específicos, y aquí se describen los que a juicio de la Administración son más relevantes.

El Fondo está dirigido a inversionistas calificados, que busquen una apreciación de capital invirtiendo en instrumentos de capitalización o instrumentos de deuda emitidos por sociedades del rubro inmobiliario, cuyas acciones o derechos no se coticen en un mercado de instrumentos financieros, constituidas bajo las leyes de Chile (en adelante las “Sociedades Objetivo”) siempre que dichas sociedades sean (i) 100% de propiedad del Fondo, o (ii) sean administradas por Greystar SpA o administradas por los continuadores legales de ésta, o sus sociedades relacionadas (en adelante “Greystar”), o por su reemplazante. El horizonte de inversión del Fondo es de largo plazo.

Gestión de Riesgo de Mercado

Se entiende por riesgo de mercado, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los activos respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés, tasas de cambio, o en el precio de los activos mantenidos en cartera del Fondo. Conforme a la naturaleza de las inversiones que el Fondo realiza, éste último no asegura a sus Aportantes ni al público en general, ningún tipo de rentabilidad, retornos mínimos esperados o repartición de dividendos.

1. Riesgos de Precios

Este riesgo se entiende como la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los activos, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en el precio de los activos mantenidos en cartera por el Fondo.

El Fondo invierte indirectamente en activos inmobiliarios para la renta, por lo que se encuentra abierto a este tipo de riesgo, incluyendo, entre otros, los costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precios, competencia, que podrían afectar negativamente la rentabilidad esperada del Fondo. La Administradora no podrá garantizar que la demanda, la competencia, o los niveles de rentabilidad que el sector ha presentado en los últimos años se mantengan.

El Comité de Inversiones supervisa permanentemente los distintos riesgos contenidos en cartera y el nivel de exposición a los mismos a fin de prever este riesgo mediante la diversificación de sus inversiones en distintas ubicaciones y priorizando la inversión en proyectos con mayor grado de avance. Desdó el punto de vista de la diversificación geográfica, el Fondo se encuentra con mayor exposición en inversiones en Santiago Chile.

2. Riesgos Cambiarios

El fondo en general no está expuesto a riesgo cambiario, dado que invierte principalmente en compañías constituidas en Chile. Dicho esto, el fondo puede mantener saldos en dólares, teniendo la facultad de invertir también en swaps y forwards a manera de cobertura. El Fondo al 31 de marzo de 2025, no mantenía activos o pasivos expresados en una moneda distinta a la moneda funcional peso chileno.

3. Riesgo de Crédito

El Fondo está expuesto, para todas sus inversiones, al riesgo crediticio, asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones. Para poder ponderar el Riesgo de Crédito de cada instrumento que forma parte de su cartera de inversiones, el Fondo ha constituido un Comité de Inversiones, con profesionales de alta experiencia en mercados financieros.

Para analizar la evolución del riesgo crediticio de cada emisor, se hace un seguimiento periódico a la condición financiera del emisor. Este seguimiento involucra, entre otras consideraciones, los Estados Financieros del emisor y la situación del sector económico en que éste se desempeña. Perspectivas negativas del riesgo crediticio del emisor, pueden tener como consecuencia

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

la venta del instrumento financiero a fin de resguardar el patrimonio del Fondo.

Asimismo, entendemos que el riesgo de crédito de un emisor es el reflejo de la capacidad para generar flujos para cubrir sus obligaciones financieras. Por tanto, un deterioro en su capacidad de generar flujos conlleva una reevaluación inmediata de la inversión en ese emisor.

Adicionalmente y como una medida para restringir el riesgo de crédito individual, el Fondo cuenta con los límites de inversión por emisor detallados en su Reglamento Interno.

El sistema contable del Fondo permite controlar el nivel de inversión relativo a los límites que proporciona el Reglamento Interno. No obstante, el Comité de Inversiones tiene como política, invertir proporciones menores en cada emisor que el límite establecido, evitando así excederse en ellos.

4. Riesgo de Tasa de Interés

Corresponde a un riesgo de mercado asociado a cambios inesperados en las tasas de interés, que afecten el valor del patrimonio del Fondo.

Al cierre del 31 de marzo de 2025 el fondo posee indirectamente activos que se encuentran en operación, los cuales poseen distintos financiamientos, principalmente bancarios. Para hacer frente a este riesgo, la política de endeudamiento del fondo es de un apalancamiento máximo del 65% de cada una de sus sociedades, y la priorización de selección de tasas de interés fijas por sobre a las variables, en créditos de corta a mediana duración. A pesar de estas medidas, aún existe un riesgo asociado principalmente a la variabilidad inflacionaria, dado que los créditos de este mercado operan regularmente en moneda UF, en vez de en pesos. Este último riesgo se corrige en parte mediante ajuste de rentas cada cierto período de tiempo en los activos operacionales.

Por su parte, el Fondo mantiene invertido sus recursos en cinco sociedades, de las cuales es el único accionista a través de aportes de capital. La exposición que mantiene el Fondo en dichas sociedades es la siguiente:

Sociedades	Patrimonio	% Activo del Fondo	% Participación del Fondo
Gryphus Rinconada	26.283.932.751	29%	100%
Gryphus Alderete SpA	24.329.001.765	27%	100%
Gryphus Rosales SpA	23.891.054.012	26%	100%
Lo Ovalle	10.633.636.821	12%	100%
Gryphus Asturias DOS SPA	6.200.466.218	7%	100%

5. Riesgo de Liquidez

El Riesgo de Liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Por otra parte, el riesgo de liquidez se encuentra muy acotado, pues el Fondo es un fondo no rescatable.

Los activos subyacentes del fondo se encuentran en etapa de desarrollo y de llenado, por lo que no existe un compromiso de pago al Fondo y/o aportantes. Por otro lado, no hay visualización de venta de los activos subyacentes que se exponga a un riesgo de iliquidez del mercado inmobiliario.

6. Riesgo de Contraparte

Es el riesgo de pérdida originado de la incapacidad de una contraparte para cumplir sus obligaciones de entregar efectivo,

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

instrumentos u otros activos acordados contractualmente.

Se buscará operar con contrapartes establecidas, de nombre respetable y que sean reguladas.

7. Gestión de Riesgo de Capital

El Fondo es un patrimonio integrado de aportes de personas naturales y jurídicas (los Aportantes). El Capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe de este puede variar por nuevos aportes de cuotas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo es salvaguardar la capacidad de este para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los Aportantes o vender activos.

Para gestionar el riesgo de capital, el Fondo tiene un límite máximo de apalancamiento del 100% del activo del Fondo, en los términos y condiciones establecidos en la sección IV del Reglamento Interno del Fondo.

Al cierre del 31 de marzo de 2025, el patrimonio del Fondo estaba compuesto por las siguientes partidas, lo que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Monedas	M\$	MUF
Aportes	70.516.076	1.813
Resultados acumulados	37.438.560	963
Resultados del ejercicio	(880.669)	(23)
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	107.073.967	2.753

8. Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de una pérdida directa o indirecta proveniente de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones del Fondo internamente, o externamente en los proveedores de servicio del Fondo, y de factores externos distintos de los riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que surgen de requerimientos legales y regulatorios y las normas generalmente aceptadas del comportamiento corporativo.

El objetivo es administrar el riesgo operacional para así evitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación del Fondo, alcanzando su objetivo de inversión de generar retornos a los inversionistas. A fin de identificar y administrar los riesgos operacionales, se dispone de amplias políticas y procedimientos, que cubren los ciclos de inversiones, de aportes y rescates, de contabilidad y tesorería y de información.

La responsabilidad por el desarrollo y la implementación de dichas políticas y procedimientos operacionales radica en la Gerencia General. A fin de verificar su debido cumplimiento, el Encargado de Cumplimiento y Control Interno debe realizar controles y reportes periódicos con ese fin.

La gestión de la liquidez, de financiamiento y de riesgo son revisados periódicamente por la Administración. Al 31 de marzo de 2025, la Administradora cuenta con niveles de capital y liquidez adecuados para mantener los niveles de operación esperados para el resto del año 2025

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**9. Análisis de Sensibilidad**

Los principales indicadores que podrían afectar la rentabilidad esperada de cada proyecto y en consecuencia la del Fondo, están directamente relacionados con los precios de arriendo de los departamentos, su financiamiento, los tiempos de inicio de operación, y la tasa de descuento (Cap Rate) utilizado para valorizar la venta de portafolio al término del Fondo.

Se muestra la variación de retornos del Fondo para cada variable:

Parámetro	Variación	Variación de Rentabilidad del Fondo
	[1pb = 0.01%]	[1pb = 0.01%]
Plazo entrega e inicio operación	0 a +6 meses	0 – 25pb
Precios de arriendo	0 a (5%)	0 – (110) pb
Tasa financiamiento	0 a +50 pb	0 – (15) pb
Tasa de descuento salida	0 a +25 pb	0 – (120) pb

Las cifras mencionadas corresponden a valores netos de rentabilidad del Fondo.

Finalmente, informamos que al cierre 31 de marzo de 2025 no se presentaron situaciones que interrumpieran el normal funcionamiento de los procesos o que vulneraran la seguridad de los sistemas e información y tampoco que pusieran en riesgo el bienestar de los colaboradores.

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

Conceptos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Banco en Dólares	-	-
Banco en Pesos	11.142	12.025
Cuotas de Fondos Mutuos	49.548	163.550
Total	60.690	175.575

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con Efecto en Resultados.

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activo:

Instrumento	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pagarés de empresas	15.723.780	-
Total activos financieros costo amortizado	15.723.780	-

(b) Composición de la cartera:

Instrumento	31.03.2025				31.12.2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Títulos de deuda								
Pagarés de empresas	15.723.780	-	15.723.780	14,6783	-	-	-	-
Total	15.723.780	-	15.723.780	14,6783	-	-	-	-

Al 31 de marzo de 2025, está compuesto por el siguiente detalle:

Emisor	Fecha	Monto UF	Tasa interés anual
Gryphus Asturias Dos SpA	23.01.2025	347.304	4%
Gryphus Rinconada SpA	18.02.2025	3.575	4%
Gryphus Alderete SpA	18.02.2025	31.457	4%
Gryphus Rosales SpA	18.02.2025	19.059	4%
Total		401.395	

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

Movimientos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	303.473	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el costo amortizado	-	-
Provision deterioro	-	-
Adiciones	15.420.307	-
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	15.723.780	-
Menos: Porción no corriente	(15.723.780)	-
Porción corriente	-	-

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de marzo de 2025 y 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:

31.03.2025

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\$
77.454.514-K	Lo Ovalle SpA	Chile	\$	100%	100%	718.182	24.347.144	25.065.326	484.112	13.947.577	14.431.689	10.633.637	368.949	(482.050)	(113.101)
77.486.581-0	Gryphus Rinconada SpA	Chile	\$	100%	100%	577.296	32.354.776	32.932.072	6.508.443	139.696	6.648.139	26.283.933	-	(29.340)	(29.340)
77.687.656-9	Gryphus Asturias Dos SpA	Chile	\$	100%	100%	3.001.270	56.486.368	59.487.638	643.661	52.643.511	53.287.172	6.200.466	735.424	(1.550.118)	(814.694)
77.684.349-0	Gryphus Rosales SpA	Chile	\$	100%	100%	1.142.498	29.747.199	30.889.697	6.253.984	744.659	6.998.643	23.891.054	1.191	(97.144)	(95.953)
77.684.365-2	Gryphus Alderete SpA	Chile	\$	100%	100%	1.417.075	30.176.109	31.593.184	6.035.125	1.229.057	7.264.182	24.329.002	1.607	(76.098)	(74.491)
TOTAL						6.856.321	173.111.596	179.967.917	19.925.325	68.704.500	88.629.825	91.338.092	1.107.171	(2.205.410)	(1.127.579)

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

31.12.2024

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\$
77.454.514-K	Lo Ovalle SpA	Chile	\$	100%	100%	634.977	24.364.927	24.999.904	542.898	13.734.214	14.277.112	10.722.792	1.437.914	(5.803.206)	(4.365.292)
77.486.581-0	Gryphus Rinconada SpA	Chile	\$	100%	100%	186.087	32.285.082	32.471.169	39.424	6.118.472	6.157.896	26.313.273	20.546.734	(5.590.583)	14.956.151
77.687.656-9	Gryphus Asturias Dos SpA	Chile	\$	100%	100%	2.435.747	57.434.155	59.869.902	14.689.743	38.192.527	52.882.270	6.987.632	5.724.900	(4.720.298)	1.004.602
77.684.349-0	Gryphus Rosales SpA	Chile	\$	100%	100%	510.453	29.611.959	30.122.412	239.278	5.896.127	6.135.405	23.987.007	15.877.642	(4.320.437)	11.557.205
77.684.365-2	Gryphus Alderete SpA	Chile	\$	100%	100%	210.580	29.833.537	30.044.117	44.488	5.596.136	5.640.624	24.403.493	23.739.226	(5.761.983)	17.977.243
TOTAL						3.977.844	173.529.660	177.507.504	15.555.831	69.537.476	85.093.307	92.414.197	67.326.416	(26.196.507)	41.129.909

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

(b) Movimientos durante el período

31.03.2025

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\$
77.454.514-K	Lo Ovalle SpA	10.722.792	(113.101)	-	-	23.946	-	-	10.633.637
77.486.581-0	Gryphus Rinconada SpA	26.313.273	(29.340)	-	-	-	-	-	26.283.933
77.687.656-9	Gryphus Asturias Dos SpA	6.987.630	(814.694)	-	-	27.528	-	-	6.200.464
77.684.349-0	Gryphus Rosales SpA	23.987.009	(95.953)	-	-	-	-	-	23.891.056
77.684.365-2	Gryphus Alderete SpA	24.403.493	(74.491)	-	-	-	-	-	24.329.002
TOTAL		92.414.197	(1.127.579)	-	-	51.474	-	-	91.338.092

31.12.2024

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\$
77.454.514-K	Lo Ovalle SpA	13.413.117	(4.365.292)	-	-	1.674.967	-	-	10.722.792
77.486.581-0	Gryphus Rinconada SpA	9.019.174	14.956.151	-	-	2.337.948	-	-	26.313.273
77.687.656-9	Gryphus Asturias Dos SpA	18.467.646	1.004.602	-	-	854.329	(13.338.947)	-	6.987.630
77.684.349-0	Gryphus Rosales SpA	11.829.442	11.557.205	-	-	600.362	-	-	23.987.009
77.684.365-2	Gryphus Alderete SpA	5.883.824	17.977.243	-	-	542.426	-	-	24.403.493
TOTAL		58.613.203	41.129.909	-	-	6.010.032	(13.338.947)	-	92.414.197

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe plusvalía en el valor de la inversión.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo no mantiene ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

Nota 15 Préstamos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo no mantiene préstamos.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
GASTOS POR PAGAR ARRIENDO TEMRINAL BCS	974	861
GASTOS POR PAGAR AUDITORIA	5.226	7.635
GASTOS POR PAGAR BACKOFFICE	7.897	7.962
Total	14.097	16.458

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 de marzo de 2025:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios auditoría	77.802.430-6	EY Audit SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	5.226	-	7.635
Servicios contabilidad	77.060.973-9	Fund Services Chile SPA.	Chile	Pesos	-	-	-	-	7.898	-	7.962
Servicios terminal BCS	90.249.000-0	Bolsa Comercio de Santiago	Chile	Pesos	-	-	-	-	974	-	861
Total					-	-	-	-	14.098	-	14.098

Detalle al 31 de diciembre de 2024:

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios auditoría	77.802.430-6	EY Audit SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	7.635	-	7.635
Servicios contabilidad	77.060.973-9	Fund Services Chile SPA.	Chile	Pesos	-	-	-	-	7.962	-	7.962
Servicios terminal BCS	90.249.000-0	Bolsa Comercio de Santiago	Chile	Pesos	-	-	-	-	861	-	861
Total					-	-	-	-	16.458	-	16.458

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	34.496	17.923
Total	34.496	17.923

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante los períodos 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, que será pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Conceptos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Disminucion de capital Austrias dos	-	13.337.947
Total	-	13.337.947

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Otras cuentas por pagar	-	-
Total	2	2

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene otros activos.

(b) Otros pasivos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene otros pasivos.

Nota 21 Intereses y reajustes

Concepto	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Activos financieros a costos amortizado		
Intereses y reajustes	303.473	-
Total	303.473	-

Nota 22 Cuotas emitidas

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de las cuotas emitidas y valor cuota es el siguiente:

Serie	Cuotas emitidas 31.03.2025	Valor cuota	Cuotas emitidas 31.12.2024	Valor cuota
UNICA	106.958.701	1.001,0777	104.939.659	1.009,0879

Al 31 de marzo de 2025:

Serie Única

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.03.2025	-	106.958.701	106.958.701	106.958.701

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2025	-	104.939.659	104.939.659	104.939.659
Emissiones del período	-	2.019.042	2.019.042	2.019.042
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.03.2025	-	106.958.701	106.958.701	106.958.701

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de marzo de 2025.

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

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie Única

(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	-	104.939.659	104.939.659	104.939.659

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2024	-	94.752.482	94.752.482	94.752.482
Emissiones del período	-	10.187.177	10.187.177	10.187.177
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2024	-	104.939.659	104.939.659	104.939.659

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

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

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo no ha repartido dividendos.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE UNICA	Nominal	(0,7938)	64,3394	64,2170
SERIE UNICA	Real	(2,0115)	56,7314	50,2053

-La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF).

-La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

-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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee Gravámenes y prohibiciones.

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 31 de marzo de 2025:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	107.061.872	100,000	99,9433	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	107.061.872	100,000	99,9433	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2024:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	92.414.197	100,000	87,2427	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	92.414.197	100,000	87,2427	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

La Administradora percibirá como únicas remuneraciones por la administración del Fondo, las siguientes: (i) una remuneración fija anual, la cual se pagará de manera mensual, dentro los cinco primeros días del mes siguiente a aquél en que se hubiere devengado; sin perjuicio que ella se provisionará diariamente; (ii) una remuneración variable anual calculada y pagada en forma trimestral, conforme año calendario, en base a los activos bajo administración que tenga el Fondo al término de cada trimestre, pagadera dentro los cinco primeros días del trimestre siguiente a aquél en que se hubiere devengado; en adelante ambas remuneraciones en conjunto, en adelante la “Remuneración de Administración”.

Remuneración Fija Anual

Hasta 1.770 Unidades de Fomento anuales (Exento de IVA)

Remuneración Variable Anual Sobre los Activos Bajo Administración del Fondo

Durante la vigencia del Fondo, hasta el 2,5% de los activos bajo administración del Fondo; y durante el periodo de liquidación del Fondo, hasta el 10% de los activos bajo administración del Fondo (Exento de IVA)

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el total de remuneración por administración es el siguiente:

Concepto	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Remuneración por administración	45.521	26.562
Total	45.521	26.562

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Al 31 de marzo de 2025:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Al 31 de diciembre de 2024:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Compañía HDI Seguros S.A.	Banco BICE	17.000	10.01.2025 - 10.01.2026

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

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene costos de transacción.

Nota 32 Otros gastos de operación

El detalle de otros gastos de operación al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

Tipo de Gasto	31.03.2025	31.03.2024	01.01.2025 al 31.03.2025	01.01.2024 al 31.03.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos Auditoría	1.430	1.376	1.430	1.376
Gastos Contabilidad	8.027	7.729	8.027	7.729
Gastos terminal BCS	113	109	113	109
Gastos Servicio tecnologico	384	3.537	384	3.537
Gasto operación	16	-	16	-
Gastos legales	1.959	-	1.959	-
Total	11.929	12.751	11.929	12.751
% sobre el activo del Fondo	0,0111	0,0210	0,0111	0,0210

Nota 33 Información estadística

Al 31 de marzo de 2025:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Marzo	1.001,0777	1.001,0777	107.073.967	1

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Marzo	609,1524	609,1524	60.783.304	1
SERIE UNICA	Junio	601,2604	601,2604	60.204.206	1
SERIE UNICA	Septiembre	595,1023	595,1023	61.045.634	1
SERIE UNICA	Diciembre	1.009,0879	1.009,0879	105.893.336	1

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene información por segmentos.

Nota 35 Sanciones

En el periodo del 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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

(a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de marzo de 2025:

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\$
77.454.514-K	Lo Ovalle SpA	Chile	\$	100%	100%	718.182	24.347.144	25.065.326	484.112	13.947.577	14.431.689	10.633.637	368.949	(482.050)	(113.101)
77.486.581-0	Gryphus Rinconada SpA	Chile	\$	100%	100%	577.296	32.354.776	32.932.072	6.508.443	139.696	6.648.139	26.283.933	-	(29.340)	(29.340)
77.687.656-9	Gryphus Asturias Dos SpA	Chile	\$	100%	100%	3.001.270	56.486.368	59.487.638	643.661	52.643.511	53.287.172	6.200.466	735.424	(1.550.118)	(814.694)
77.684.349-0	Gryphus Rosales SpA	Chile	\$	100%	100%	1.142.498	29.747.199	30.889.697	6.253.984	744.659	6.998.643	23.891.054	1.191	(97.144)	(95.953)
77.684.365-2	Gryphus Alderete SpA	Chile	\$	100%	100%	1.417.075	30.176.109	31.593.184	6.035.125	1.229.057	7.264.182	24.329.002	1.607	(76.098)	(74.491)
TOTAL						6.856.321	173.111.596	179.967.917	19.925.325	68.704.500	88.629.825	91.338.092	1.107.171	(2.205.410)	(1.127.579)

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

Al 31 de diciembre de 2024:

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\$
77.454.514-K	Lo Ovalle SpA	Chile	\$	100%	100%	634.977	24.364.927	24.999.904	542.898	13.734.214	14.277.112	10.722.792	1.437.914	(5.803.206)	(4.365.292)
77.486.581-0	Gryphus Rinconada SpA	Chile	\$	100%	100%	186.087	32.285.082	32.471.169	39.424	6.118.472	6.157.896	26.313.273	20.546.734	(5.590.583)	14.956.151
77.687.656-9	Gryphus Asturias Dos SpA	Chile	\$	100%	100%	2.435.747	57.434.155	59.869.902	14.689.743	38.192.527	52.882.270	6.987.632	5.724.900	(4.720.298)	1.004.602
77.684.349-0	Gryphus Rosales SpA	Chile	\$	100%	100%	510.453	29.611.959	30.122.412	239.278	5.896.127	6.135.405	23.987.007	15.877.642	(4.320.437)	11.557.205
77.684.365-2	Gryphus Alderete SpA	Chile	\$	100%	100%	210.580	29.833.537	30.044.117	44.488	5.596.136	5.640.624	24.403.493	23.739.226	(5.761.983)	17.977.243
TOTAL						3.977.844	173.529.660	177.507.504	15.555.831	69.537.476	85.093.307	92.414.197	67.326.416	(26.196.507)	41.129.909

(b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las subsidiarias o filiales no presenta gravámenes y prohibiciones.

(c) Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las subsidiarias o filiales no presenta juicios y contingencias.

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

(e) Estados financieros anuales auditados de filiales

Se informa que los estados financieros anuales auditados de las sociedades, fueron enviados a la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo instruido en la sección II, letra c), literal ii) de la Circular N°1.998, de 2010.

Nota 38 Hechos posteriores

En Sesión de Asamblea Ordinaria de Aportantes realizada con fecha 16 de mayo de 2025 en la que los Aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

- 1) Se aprobó la cuenta anual del Fondo y sus estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2024;
- 2) Se eligieron como miembros del Comité de Vigilancia del Fondo para el ejercicio 2025 a los señores Ivars Grinbergs, Vicente Ruz y Francisco Plant, fijando su presupuesto gastos y remuneración;
- 3) Se eligieron como miembros del Comité de Inversiones del Fondo para el ejercicio 2025 a los señores Ivars Grinbergs, Vicente Ruz y Patricio Fernández, fijando su presupuesto gastos y remuneración; y
- 4) Se designó a EY Audit Ltda. como empresa de auditoría externa para el ejercicio 2025.

Entre el 1 de abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, a juicio de la Administradora, no existen otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente la interpretación de los mismos

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	15.723.780	-	15.723.780	14,6783
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	91.338.092	-	91.338.092	85,2650
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	107.061.872	-	107.061.872	99,9433

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	170	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	170	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.127.579)	(1.014.042)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(1.127.579)	(1.014.042)
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	-	-

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Descripción	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	304.300	1.377
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	827	-
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	191.594	-
Intereses devengados de títulos de deuda	111.879	-
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	-	1.377
GASTOS DEL PERÍODO	(57.561)	(39.470)
Gastos financieros	(110)	(157)
Comisión de la Sociedad Administradora	(45.521)	(26.562)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(11.929)	(12.751)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL PERÍODO	(880.669)	(1.052.135)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL PERÍODO	(1.184.970)	(1.053.512)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	170	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(1.127.579)	(1.014.042)
Gastos del período (menos)	(57.561)	(39.470)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE PERÍODO ANTERIORES	(3.695.180)	(3.534.941)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(387.223)	(226.984)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(387.223)	(226.984)
Utilidad devengada acumulada realizada en el período	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el período (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(3.307.957)	(3.307.957)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(3.307.957)	(3.307.957)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el período (más)	-	-
Por pérdida devengada en el período (más)	-	-
	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(4.880.150)	(4.588.453)