



Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Santiago, Chile

Contenido

- Estado De Situación Financiera
- Estado De Resultados Integrales
- Estado De Cambios En El Patrimonio Neto
- Estado De Flujos De Efectivo
- Notas Explicativas
- Anexos Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III** al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2.

Base para la opinión

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

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

Énfasis en un asunto – Consolidación

Tal como se indica en Nota 2.7, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Estados Complementarios

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

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora de **Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administradora de **Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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

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

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



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

Santiago, Chile
27 de marzo de 2025

		31.12.2024	31.12.2023
	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	21	881.113	33.082
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	208.046	1.338.275
Activos financieros a costo amortizado	9	10.796.985	11.181.570
Total activos corrientes		11.886.144	12.552.927
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	-	3.244.663
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	2.600	2.650
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	36.883	1.482.858
Total activos no corrientes		39.483	4.730.171
Total activos		11.925.627	17.283.098
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	93.001	7.250
Otros documentos y cuentas por pagar	16	7.572	10.433
Total pasivos corrientes		100.573	17.683
Pasivos no Corrientes:			
Total pasivo no corriente		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		6.131.718	12.117.740
Resultados acumulados		5.147.675	3.855.209
Resultado del ejercicio		1.910.590	2.241.889
Dividendos provisorios	23	(1.364.929)	(949.423)
Total patrimonio neto		11.825.054	17.265.415
Total pasivos y patrimonio neto		11.925.627	17.283.098

Las notas adjuntas N°s 1 a la 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	NOTAS	01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	Nº	M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	19	1.799.189	2.104.780
Ingresos por Dividendos		434.342	140.805
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.	7	(88.769)	119.148
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	179.073	202.382
Otros		5.296	107
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		2.329.131	2.567.222
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		(6.915)	(6.622)
Comisión de administración	30	(173.030)	(85.348)
Otros gastos de operación	32	(238.596)	(233.363)
Total gastos de operación		(418.541)	(325.333)
Utilidad/(pérdida) de la operación		1.910.590	2.241.889
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		1.910.590	2.241.889
Resultado del ejercicio		1.910.590	2.241.889
Otros resultados integrales			
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		1.910.590	2.241.889

Las notas adjuntas N°s 1 a la 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

31.12.2024

		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	12.117.740	-	-	-	-	-	3.855.209	2.241.889	(949.423)	17.265.415	
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	1.292.466	(2.241.889)	949.423	-	
Subtotal	12.117.740	-	-	-	-	-	5.147.675	-	-	17.265.415	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de patrimonio	(5.986.022)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.986.022)	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.364.929)	(1.364.929)	
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.910.590	-	1.910.590	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 31.12.2024	6.131.718	-	-	-	-	-	5.147.675	1.910.590	(1.364.929)	11.825.054	

Las notas adjuntas N°s 1 a la 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

31.12.2023

		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	15.906.203	-	-	-	-	-	1.440.366	3.464.280	(1.049.437)	19.761.412	
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	2.414.843	(3.464.280)	1.049.437	-	
Subtotal	15.906.203	-	-	-	-	-	3.855.209	-	-	19.761.412	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de patrimonio	(3.788.463)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.788.463)	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(949.423)	(949.423)	
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.241.889	-	2.241.889	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 31.12.2023	12.117.740	-	-	-	-	-	3.855.209	2.241.889	(949.423)	17.265.415	

Las notas adjuntas N°s 1 a la 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

		01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	Notas	M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	9	(17.015)	(109.776)
Venta de activos financieros	9	6.557.298	3.710.217
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		774.942	1.149.547
Dividendos recibidos		1.214.062	140.805
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		50	-
Otros gastos de operación pagados		(330.355)	(322.902)
Flujo neto originado por actividades de la operación		8.198.982	4.567.891
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Repartos de patrimonio		(5.986.022)	(3.788.463)
Repartos de dividendos	23	(1.364.929)	(949.423)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(7.350.951)	(4.737.886)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente			
		848.031	(169.995)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		33.082	203.077
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	881.113	33.082

Las notas adjuntas N°s 1 a la 36 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Nota 1 Información General

Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Américo Vespucio Norte N°2500 oficina 401, Vitacura.

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la “CMF”), todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 50% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

El plazo de duración del Fondo es de 6 años desde la fecha que se efectuó el Depósito del Reglamento Interno en el Registro Público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero. plazo que podrá ser extendido por una sola vez en caso de que la Administradora así lo determine, por doce meses, sin que sea necesario del acuerdo previo adoptado en Asamblea de Aportantes. En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse por un período adicional de un año, en caso de que así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con las tres cuartas partes de las cuotas suscritas y pagadas. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos diez días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración.

Con fecha 11 de diciembre de 2019 el Fondo de inversión inició operaciones, como fondo de inversión público con el Run 9740-3.

Con fecha 17 de abril de 2019, fue depositado por primera vez el Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financieros (ex Superintendencia de Valores y Seguros), de acuerdo con lo requerido en la Ley 20.712.

Con fecha 28 de mayo de 2021, se depositó última versión de Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, el cual fue modificado y sus respectivas modificaciones se detallan en el Anexo Hechos Relevantes.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por la sociedad HMC S.A. Administradora General de Fondos autorizada mediante Resolución Exenta N°404 de fecha 27 de junio de 2008.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIHMI3R-E para la serie R y CFIHMI3I-E para la serie I.

El Fondo de Inversión no tiene un controlador. El controlador de la Administradora es la sociedad HMC S.A.

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

Nota 1 Información General, continuación

A continuación, se detalla la Sociedad Administradora de las actividades de inversión del Fondo y el Grupo económico al cual pertenece:



Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y Normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero en la circular N°1998.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 27 de marzo de 2025.

2.2 Bases de Preparación

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultado los cuales son valorizados a valor razonable.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

2.3.1 Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el periodo

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
Modificación NIC 1 - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024
Enmienda NIC 1 - Presentación de Estados Financieros sobre clasificación de pasivos	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024
Enmiendas IFRS 16 - Sobre ventas con arrendamiento posterior	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024
IFRS S1 Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sustentabilidad	2023	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024
IFRS S2 Revelaciones relacionadas con el Clima	2023	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024

El Fondo evaluó los impactos que generarían las mencionadas normas, concluyendo que no afectarán los presentes Estados Financieros.

2.3.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Modificaciones a las NIIF	Fecha emisión	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Ausencia de convertibilidad	2023	1 de enero de 2025
IFRS 18 - Presentación e información a revelar en los Estados Financieros.	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación Anticipada
IFRS 19 - Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
IFRS 7 y 9 - Instrumentos financieros - Información a revelar.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

El Fondo evaluó los impactos que generarían las mencionadas normas, concluyendo que no afectarán los presentes Estados Financieros.

2.4 Periodo cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el estado de Flujos Efectivo por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.5 Conversión de Moneda Extranjera

2.5.1 Moneda Funcional y de Presentación

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

2.5.2 Transacciones y Saldos

Las transacciones en monedas extranjeras son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en 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.

	31.12.2024	31.12.2023
USD	996,46	877,12

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente".

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en los estados de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (1) Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- (2) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (3) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.5 Conversión de Moneda Extranjera, continuación

2.5.3 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 posteriormente convertidos a la moneda funcional CLP, y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

El valor de la UF al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Fecha	31.12.2024	31.12.2023
UF	38.416,69	36.789,36

2.6 Activos y Pasivos Financieros

2.6.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones de acuerdo a lo siguiente:

2.6.1.1 Activos Financieros a Costo Amortizado

Los Activos Financieros a Costo Amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados con vencimiento fijo, sobre los cuales el Fondo tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

2.6.1.2 Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en resultados

Un Activo Financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene derivados.

2.6.1.3 Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, si la intención del Fondo es conservar el activo financiero para obtener los flujos contractuales y/o mantenerlo para negociación, y dentro de sus condiciones contractuales el activo financiero conlleva a flujos de efectivo, donde se retribuirá únicamente el pago de principal e intereses sobre el importe pendiente, en fecha determinada.

Las variaciones al valor razonable se reconocen en los otros resultados integrales.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.6 Activos y Pasivos Financieros, continuación

2.6.1 Clasificación, continuación

2.6.1.4 Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva, son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene derivados.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos”.

2.6.2 Reconocimiento y Medición

Inicialmente, el Fondo clasifica sus activos financieros como medido a costo amortizado o valor razonable con efectos en resultados o con efectos en otros resultados integrales. 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 compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacciones se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos, en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, se registran como parte del valor inicial del instrumento, en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones, son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros, ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado del período en el rubro cambios netos a valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

2.6.3 Bajas

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado.

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 la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.6 Activos y Pasivos Financieros, continuación

2.6.3 Bajas, continuación

El Fondo también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

2.6.4 Compensación

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

2.6.5 Estimación de Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados 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, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización 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 al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

De acuerdo a las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el Fondo invertirá en acciones bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acción, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

2.6.6 Valorización a Costo Amortizado

Los Activos Financieros a Costo Amortizado se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta "Intereses y Reajustes" del estado de resultados integrales.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.6 Activos y Pasivos Financieros, continuación

2.6.6 Valorización a Costo Amortizado, continuación

El método de interés efectivo es un método para el calcular el costo amortizado de un activo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del periodo pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un periodo mas breve, respecto del valor contable del activo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuros. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales, pagados o recibidos entre las partes contractuales que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.6.7 Deterioro de Valor de Activos Financieros a Costo Amortizado

La Sociedad Administradora evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

Se establece una provisión por deterioro de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deterioro, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado. para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir le deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

2.7 Inversiones valorizadas por el Método de la Participación (Subsidiarias y Asociadas)

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.7 Inversiones valorizadas por el Método de la Participación (Subsidiarias y Asociadas), continuación

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

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

2.8 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente y Estados de flujo de efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de corto plazo en cuotas de fondos mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

Estado de Flujos de Efectivo

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

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.9 Efectivo y efectivo equivalente y Estados de flujo de efectivo, continuación

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

- Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados por las operaciones normales del Fondo, 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 del Fondo.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición.

2.10 Aportes (Capital Pagado)

Los aportes al Fondo deberán ser pagados en Pesos.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor:

- Tratándose de cuotas de la Serie R, se utilizará el valor cuota inicial señalado en el Reglamento Interno, debidamente reajustado a UF + 6% anual, calculado dicho porcentaje anual en base a un año calendario de trescientos sesenta días, descontado todos aquellos montos que hayan sido distribuidos a los titulares de cuotas de la Serie R como dividendos y/o como disminuciones de capital mediante disminución de valor cuota de la referida Serie. En todo caso, y bajo ninguna circunstancia, el valor de conversión de los aportes de cuotas de la Serie R podrá ser inferior al valor cuota de dicha Serie correspondiente al del día inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley Nº 20.712.
- Tratándose de cuotas de la Serie I, se utilizará el valor cuota de dicha Serie correspondiente al del día inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley Nº 20.712.

En todo caso, las diferencias que se produzcan entre el valor pagado por la suscripción de cuotas y el valor cuota a que se refiere el inciso primero del artículo 10 del Reglamento de la Ley, pasarán a formar parte del patrimonio del Fondo que represente la Serie respectiva, sin incrementar el número de cuotas.

Los aportes se realizarán: (i) de manera presencial en las oficinas de la Administradora o en la de sus agentes que estén debidamente autorizados para la colocación de cuotas, firmando la documentación contractual pertinente; (ii) mediante el envío de una carta dirigida al domicilio principal de la Administradora o de sus agentes; (iii) mediante el envío de un correo electrónico al ejecutivo comercial asignado en la Administradora; o (iv) tratándose de disminuciones de capital, las mismas se efectuarán en la forma, oportunidad y condiciones que señalan más adelante.

Por cada aporte que efectúe el Aportante o disminución de capital que se efectúe respecto del Fondo, se emitirá un comprobante con el detalle de la operación respectiva, incluyendo la información, cuando sea aplicable, recibida por el Fondo, la que se remitirá al Aportante a la dirección de correo electrónico que éste tenga registrada en la Administradora.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.10 Aportes (Capital Pagado), continuación

En caso de que el Aportante no tuviere una dirección de correo electrónico registrada en la Administradora, dicha información será enviada por correo simple, mediante carta dirigida al domicilio que el Aportante tenga registrado en la Administradora.

Para efectos de la suscripción de cuotas, se considerará como hora de inicio de operaciones del Fondo las 9:00 horas y hora de cierre de operaciones del mismo, las 17:00 horas.

2.10.1 Aumentos de capital

El Fondo podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo.

Para efectos de lo señalado en el párrafo anterior, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de cuotas por un plazo de 30 días corridos y en los términos establecidos en el artículo 36 de la Ley Nº 20.712. Para tales efectos, acordado que sea una nueva emisión de cuotas, la Administradora enviará una comunicación a los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y, en particular, el día a partir del cual comenzará el referido período de suscripción preferente. Dicha comunicación deberá enviarse por los medios indicados en la letra a) de la letra l) precedente, a más tardar con 10 días de anticipación a la fecha en que se dé inicio al período preferente.

2.10.2 Disminuciones de Capital

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondientes a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que la misma Asamblea acuerde.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondientes a aportes, sin que sea necesario para ello el acuerdo previo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican más adelante.

a) La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo, y/o la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, a elección de la Administradora y sin necesidad de acuerdo previo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

b) La disminución de capital respectiva se informará oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica en la letra d) siguiente.

c) En todo caso la Administradora sólo podrá llevar a cabo una disminución de capital en la medida que, (i) el Fondo cuente con recursos suficientes para proceder a la disminución; y, (ii) en la medida que la Administradora determine que existen excedentes suficientes provenientes de flujos de ingreso para cubrir las necesidades de caja del Fondo.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.10 Aportes (Capital Pagado), continuación

2.10.2 Disminuciones de Capital, continuación

d) Conforme lo indicado en la letra c) precedente, verificados los requisitos para llevarse a cabo una disminución de capital, la Administradora enviará una comunicación a los Aportantes del Fondo, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo, objeto de la parcialidad, en que efectivamente se disminuirá el capital y/o el monto en que disminuirá el valor de cada una de las Cuotas del Fondo, según corresponda, la fecha y el lugar de pago. Esta comunicación deberá enviarse cada vez que se vaya a proceder con una disminución de capital.

e) El o los pagos de la disminución deberán efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo o mediante cheque o transferencia electrónica, previa entrega del respectivo Aportante del o los títulos en que consten las cuotas correspondientes, cuando ello sea aplicable.

f) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% del valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos precedentemente, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

No obstante lo indicado en las letras precedentes, en caso alguno podrá llevar a cabo una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.

2.10.3 Promesas

Para los efectos de la colocación de cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley N°20.712, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos para la inversión conforme al Reglamento Interno.

Los contratos de promesa deberán ser cumplidos dentro del plazo máximo de vigencia que establezca la emisión de cuotas para la colocación de las mismas.

2.11 Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendo se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.12 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando al método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generan ingresos financieros para el Fondo.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.13 Ingreso y Gastos por Intereses y Reajustes

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integrales usando la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

El cálculo de la tasa efectiva incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y gastos por interés presentados en el estado de resultados integrales incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado.

2.14 Remuneración de la Sociedad Administradora

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración, de:

Serie I

Remuneración fija: Conjuntamente con la Serie R, UF 115 mensuales (IVA Incluido).

Serie R

Remuneración fija: Conjuntamente con la Serie I, UF 115 mensuales más un 0,952% anual (IVA Incluido).

Remuneración variable: 23,8% sobre TIR anualizada de UF + 5,0% (IVA Incluido).

Base de cálculo de la remuneración en caso de porcentaje

- i) **Remuneración fija:** La remuneración fija establecida para las Serie I y R equivalente a UF 115 mensuales (IVA Incluido) será soportada por ambas Series, según la proporción que cada una de ellas represente en el valor promedio mensual del patrimonio del Fondo en el mes inmediatamente anterior a la fecha en que haya de pagarse esta remuneración fija.

Luego, la remuneración fija adicional establecida para la Serie R equivalente a un 0,952% anual (IVA Incluido) será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes de dicha Serie al Fondo. Las remuneraciones referidas en los párrafos que anteceden (en adelante, la “Remuneración Fija”) se calcularán y devengarán diariamente y se deducirán mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.14 Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación

ii) **Remuneración variable:** Para efectos de calcular la Remuneración Variable, al cierre de cada año se determinará la tasa interna de retorno anualizada del Fondo (TIR), la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados al Fondo; y, (ii) la totalidad de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos.

Habiéndose efectuado dicho cálculo, en el evento que la TIR anualizada del Fondo sea igual o inferior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea igual o inferior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable.

Por el contrario, en caso de que la TIR anualizada del Fondo sea superior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea superior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable la cual será igual al monto que corresponda al 23,8% (IVA incluido) de lo que exceda de UF + 5% anual para el caso de la Serie R, y de lo que exceda de UF + 6% anual para el caso de la Serie I.

En caso de que la Asamblea de Aportantes acordare la liquidación del Fondo y/o venta de los activos del Fondo en que este sea titular directamente o a través de sociedades en las que participe y, luego de haberse practicado la liquidación y/o vendido los activos, se deberá determinar la TIR anualizada del Fondo, la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados al Fondo; (ii) el monto de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos; y, (iii) el monto resultante de la liquidación y/o venta de todos o parte de los activos del Fondo cuyo producto no haya sido aún distribuido.

Habiéndose efectuado una liquidación de los activos del Fondo, y en el evento que la TIR anualizada del Fondo sea igual o inferior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea igual o inferior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable.

Por el contrario, en caso de que la TIR anualizada del Fondo sea superior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea superior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable la cual será igual al monto que corresponda al 23,8% (IVA incluido) de lo que exceda de UF + 5% anual para el caso de la Serie R, y de lo que exceda de UF + 6% anual para el caso de la Serie I.

Asimismo, en caso de que la Asamblea de Aportantes acuerde sustituir a la Administradora por causas no imputables a ella, la Remuneración Variable se calculará para efectos del pago en los mismos términos establecidos en el punto precedente, reemplazándose en este caso el valor de liquidación y/o venta de los activos del Fondo por el valor presente de los flujos proyectados de las inversiones que tengan los subyacentes en los que invierte el Fondo, descontados a una tasa del 0,5% mensual, tomándose como referencia los flujos definidos en los contratos de inversión que se tengan a la fecha. En caso de proceder el pago de la Remuneración Variable, esta se pagará al Fondo dentro de los 20 días a la fecha en que la Asamblea de Aportantes haya determinado sustituir a la Administradora.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.14 Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la CMF de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración Fija y Variable se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

2.15 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, o en su caso, el porcentaje superior necesario para poder acogerse al beneficio tributario señalado en la letra f) siguiente. 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 costos y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley N° 20.712.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio que la Administradora tendrá como política, en la medida que cuente con los recursos suficientes para ello, la de efectuar la distribución de dividendos provisorios con cargo a tales resultados en forma trimestral. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

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 devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero.

Toda información que la Administradora deba proporcionar a los Aportantes respecto del reparto de beneficios será efectuado conforme lo dispuesto en la letra a) precedente.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.16 Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

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

2.17 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.

2.18 Beneficio Tributario

En el evento que el Fondo contrate los servicios de un market maker, éste pasará a acogerse al beneficio tributario establecido en el numeral segundo del artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta de manera que, cumpliéndose los requisitos que en dicha norma legal señalan, el mayor valor obtenido en la enajenación de cuotas del Fondo con presencia bursátil, no constituirá renta.

Para efectos de lo anterior, la Administradora tendrá la obligación de distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, según dicho concepto se define en la letra e) de la letra l) del Reglamento Interno, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

2.19 Garantías

Salvo las garantías requeridas por la Ley Nº 20.712, el Fondo no contempla la constitución de garantías adicionales a favor de los Aportantes.

2.20 Segmentos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene inversiones en el segmento inmobiliario, por lo tanto invierte en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda relacionados a este rubro.

Por este motivo, el Fondo no ha identificado información por segmentos, dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de toma de decisiones, solo considera como segmento la inversión en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda relacionados con el rubro inmobiliario.

Nota 2 Resumen de Criterios Contables Significativos, continuación

2.21 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha realizado reclasificaciones

Nota 3 Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de los estados financieros respecto del año anterior.

Nota 4 Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero, con fecha 28 de mayo de 2021, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Av. Américo Vespucio Norte N°2500 oficina 401, Vitacura y en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero.

4.1 Política de Inversión

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la "CMF"), todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 50% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

No obstante, el objetivo principal del Fondo según se refieren los párrafos anteriores, los aportes recibidos por el Fondo que todavía no hayan sido destinados a la inversión en las sociedades deberán mantenerse invertidos en:

- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 3) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF; y
- 4) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace.

Conforme lo señalado anteriormente y para dar cumplimiento a su objetivo de inversión, el Fondo sólo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores e instrumentos:

- 1) Acciones emitidas por las sociedades, no registradas en la CMF;
- 2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF emitidos por

Nota 4 Política de Inversión del Fondo, continuación

4.1 Política de Inversión, continuación

las sociedades del Fondo; y,

- 3) Valores o instrumentos señalados en el Reglamento, esto es:
- 4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 6) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF; y,
- 7) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace.

Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste invertirá en los valores e instrumentos señalados en los literales a), b), c) y/o d) del número 3) precedente, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá incurrir a la constitución de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones.

Los valores e instrumentos enumerados en los puntos 1) y 2) precedente no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.

El Fondo dirigirá sus inversiones exclusivamente al mercado local y, por tanto, mantendrá monedas y los valores e instrumentos en que invierta estarán denominados en pesos, moneda de curso legal en Chile (en adelante, "Pesos").

El Fondo no podrá invertir en valores e instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si 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 y a la CMF 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. No se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ésta, sujeto al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712.

Asimismo, las sociedades en las que el Fondo invierta sus recursos, podrán celebrar contratos con personas relacionadas a la Administradora, los cuales deberán observar condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado.

Nota 4 Política de Inversión del Fondo, continuación

4.2 Límites de Inversión

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión por tipo de valor o instrumento respecto del activo total del Fondo:

- 1) Acciones emitidas por las sociedades referidas en sección precedente: Hasta un 100%.
- 2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, emitidos por las sociedades referidas en la sección precedente: Hasta un 100%.
- 3) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, que tengan como política la de invertir en aquellos instrumentos que cumplan el objeto del Fondo: Hasta un 50%.
- 4) Valores o instrumentos señalados en la sección precedente:
 - (a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
 - (b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.
 - (c) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF: Hasta un 30%.
 - (d) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo total del Fondo en función del emisor del instrumento:

- 1) Acciones emitidas por las sociedades referidas en el Reglamento Interno: Hasta un 30%.
- 2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, emitidos por las sociedades referidas en el Reglamento Interno: Hasta un 30%.
- 3) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, que tengan como política la de invertir en aquellos instrumentos que cumplan el objeto del Fondo: Hasta un 50%
- 4) Valores o instrumentos señalados en la sección precedente:
 - (a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
 - (b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.

Nota 4 Política de Inversión del Fondo, continuación

4.2 Límites de Inversión, continuación

(c) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF: Hasta un 30%.

(d) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.

Luego, y para todos aquellos valores e instrumentos señalados los números 1) y 2) de la sección precedente, el límite máximo en la inversión de los recursos del Fondo en entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas será de un 30% respecto del activo total del Fondo.

Finalmente, y para todos aquellos valores e instrumentos señalados en los numerales 1 y 2 del Reglamento Interno, el límite máximo en la inversión de los recursos del Fondo en entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas será de un 100% respecto del activo total del Fondo.

Para los efectos de determinar los límites máximos referidos anteriormente, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

Los límites indicados anteriormente no se aplicarán: (i) durante los primeros 36 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo, o hasta la inversión del 80% del capital comprometido del Fondo; (ii) durante los 30 días corridos siguientes contados desde la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos cuando se efectúen modificaciones a la presente Sección B); (iii) durante los 30 días corridos siguientes a colocaciones de nuevas cuotas contados desde la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerda su emisión; (iv) mientras las devoluciones de capital o repartos de dividendos recibidos por el Fondo producto de sus inversiones no hayan sido distribuidos a los Aportantes; y (v) durante el período de liquidación del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en los párrafos precedentes, deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley N° 20.712.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione.

El Fondo no contempla realizar operaciones de derivados, de retroventa o retrocompra o de venta corta.

Nota 5 Administración de Riesgos

5.1 Gestión de Riesgo financiero

HMC S.A. Administradora General de Fondos ha elaborado y puesto en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora.

Tales políticas y procedimientos buscan identificar, minimizar y controlar los riesgos a los que están expuestos los Fondos, estableciendo roles y responsabilidades, órganos de control, y mecanismos de divulgación de la información, necesarios para establecer, implementar y mantener un proceso de gestión de riesgos, acorde con la estructura, tamaño y volumen de operación actual y previsto a futuro de la Administradora.

Los tipos de riesgo más relevantes a los cuales el Fondo está expuesto son los siguientes:

5.1.1 Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere a la volatilidad en el valor de los activos y pasivos que compone el Fondo. A mayor fluctuación en el valor de los activos y pasivos subyacentes, mayor es la exposición al riesgo de mercado que tienen los aportantes del Fondo.

Dada su estructura, este Fondo no mantiene una política de administración de riesgos de mercado activa. El objetivo principal del Fondo es invertir sus recursos en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la “CMF”), todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

Existen tres componentes que conforman el riesgo de mercado, estos son: Riesgo de Precios, Cambiario y Tipo de Interés.

5.1.1.1 Riesgo de Precio

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los instrumentos que forman parte de la cartera de inversión del Fondo.

De acuerdo a su política de inversión, el Fondo invertirá en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acción, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamiento inmobiliario.

El Fondo a la fecha concentra su inversión, principalmente en participación societaria y pagarés. Las sociedades en las que invierte, a su vez lo hacen, mediante la asociación por participación en proyectos inmobiliarios, mediante la celebración de contratos de promesa de compraventa, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los lugares geográficos donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia. Por lo que, si bien no responden a valores de oferta pública, existe un margen de exposición a dicho riesgo. No obstante, el fondo cuenta con una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

5.1.1.1 Riesgo de Precio, continuación

El siguiente cuadro entrega un resumen de las concentraciones significativas por emisor dentro de la cartera de inversión:

Principales Emisores	% Respecto del total de la cartera de inversiones	
	31.12.2024	
Inversiones KP III SpA		0,37%
FIP Buydepa		2,07%
Inmobiliaria Belgica 1574 SpA		33,40%
Inmobiliaria E-Plaza SpA		20,10%
El Refugio SpA		24,82%
Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA		19,24%
Total		100,00%

La distribución por zona geográfica de las principales inversiones del Fondo es la siguiente:

País	Al 31.12.2024
Chile	100,00%
Total	100,00%

5.1.1.2 Riesgo Cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo. El Fondo no se encuentra afecto al riesgo cambiario debido a que todos sus activos y pasivos se encuentra en pesos chilenos.

Naturaleza de la exposición	Moneda	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Efectivo Y Equivalente Al Efectivo	CLP	881.113	33.082
Activos Financieros A Valor Razonable	CLP	208.046	1.338.275
Activos Financieros a Costo Amortizado	CLP	10.796.985	11.181.570
Otros documentos y cuentas por cobrar	CLP	2.600	2.650
Inversiones valorizadas por el método de la participación	CLP	36.883	1.482.858
Activos			

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

5.1.1.2 Riesgo Cambiario, continuación

Naturaleza de la exposición	Moneda	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Remuneraciones Sociedad Administradora	CLP	93.001	7.250
Otros documentos y cuentas por pagar	CLP	7.572	10.433
Pasivos			

	Moneda	31.12.2024
		%
Activos		
Activos Monetarios	CLP	2.563,42
Activos No Monetarios	CLP	(35,97)
Pasivos		
Pasivos Monetarios	CLP	0,00
Pasivos No Monetarios	CLP	468,76

5.1.1.3 Riesgo de Tipo de Interés

El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante.

El Fondo en relación a su estructura de financiamiento no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, debido a que al 31 de diciembre de 2024 no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, Sin embargo, sí mantiene a la fecha inversiones directas en instrumentos de deuda que devengan interés.

Por otra parte, el 100% de la deuda de la Sociedad Inversiones KP III SpA está convenida a una tasa de interés fija, de modo que respecto de ello no hay incertidumbre de los cargos que afectarán los resultados por concepto de intereses.

El siguiente cuadro entrega un resumen de las concentraciones significativas por tipo de instrumentos dentro de la cartera de inversión:

Instrumentos	31.12.2024
	%
Pagarés	97,56
Acciones	0,37

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

5.1.1.3 Riesgo de Tipo de Interés, continuación

Instrumentos	31.12.2024
	%
Cuotas Fondo Inversión	2,07
Total	100,00%

Si bien lo anterior refleja una exposición a este tipo de riesgos, el Fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.2 Riesgo de crédito

Este riesgo evalúa la exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor.

De acuerdo a las políticas de inversión, el Fondo invertirá en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acción, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

El Fondo mantiene inversiones mediante instrumentos de deuda, por lo tanto, hay exposición a riesgo crédito. No obstante, el Fondo Fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

Tipos de activos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Títulos de Deuda	10.796.985	14.426.233
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	208.046	1.338.275
Inversiones valorizadas por el método de participación	36.883	1.482.858
Otros documentos y cuentas por cobrar	2.600	2.650
Efectivo y efectivo equivalente	881.113	33.082
Otros Activos	-	-
Total	11.925.627	17.283.098

Existe una póliza de garantía por 60.000 UF a favor de inversiones KP III SpA, sociedad sobre la cual el Fondo posee el 100% de propiedad, por lo cual el Fondo de inversión se encuentra cubierto indirectamente.

Por otra parte, respecto a Inmobiliaria Bélgica 1574 SpA, Inmobiliaria Santa Elvira SpA, Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria El Refugio SpA e Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA, el Fondo de Inversión es dueño del 100% de las acciones preferentes de cada sociedad, las cuales tienen como preferencia que, representan siempre y en todo momento a lo menos el 50% del total de las acciones emitidas con derecho a voto, para efectos de computar quórums y ejercicio de derechos políticos en juntas de accionistas, con total independencia del porcentaje que ellas representen en el total de acciones emitidas por la sociedad respectiva. Con el objeto de garantizar el pago de cada una de las obligaciones del deudor con el acreedor bajo el pacto de accionistas y/o las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Bélgica 1574 SpA, Inmobiliaria Santa Elvira SpA, Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria El Refugio SpA e Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA mediante la suscripción de los pagarés, así como cualquiera de las renovaciones, sustituciones, reprogramaciones, novaciones, y/o prorrogas de dichos documentos el deudor constituye prenda sin desplazamiento del primer grado sobre la totalidad de las acciones de la serie Subordinada que posee o llegue a poseer en la sociedad y a favor del acreedor.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Fondo no podrá liquidar los activos a tiempo para cumplir con sus obligaciones financieras.

El Fondo mantiene activos líquidos para cumplir con cuentas por pagar, los gastos de constitución y las remuneraciones de la sociedad administradora.

El Fondo procurará mantener la mayor cantidad de recursos posible invertidos en aquellos valores e instrumentos definidos en los números 1) y 2) de la Subsección 2.1. de la letra B) del Reglamento Interno, destinando un mínimo de 0,01% de los activos del Fondo a reservas permanentes de liquidez, las cuales tendrán como única finalidad hacer frente a los gastos de cargo del Fondo.

Para estos efectos, dichos valores e instrumentos se considerarán líquidos si pueden ser liquidados, a saber, enajenados, rescatados o realizados en los mercados secundarios formales o directamente con el emisor respectivo, dentro del plazo máximo de diez días corridos.

Asimismo, el Fondo buscará mantener en todo momento, a lo menos, una razón de uno a uno entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, remuneraciones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagado. Para efectos de lo anterior, se considerarán que son pasivos líquidos cuando además tengan todos ellos un vencimiento menor a 365 días.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2024:

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31.12.2024	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Efectivo y equivalentes al efectivo	881.113	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	208.046
Activos financieros a costo amortizado	-	-	10.796.985	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	2.600	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	36.883
Otros activos	-	-	-	-	-
Pasivos					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneración sociedad administradora	-	93.001	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	7.572	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

5.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2023:

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31.12.2023	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Efectivo y equivalentes al efectivo	33.082	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	1.338.275
Activos financieros a costo amortizado	-	-	11.181.570	3.244.663	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	2.650	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	1.482.858
Otros activos	-	-	-	-	-
Pasivos					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneración sociedad administradora	-	7.250	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	10.433	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Con el fin de complementar la liquidez el Fondo, así como para financiar las inversiones que se efectúe el Fondo previo que los partícipes de éste materialicen sus aportes en cumplimiento de los contratos de promesas suscritos, conforme a lo señalado en la sección e) de la letra G) del Reglamento Interno del Fondo. La Administradora podrá obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, hasta por una cantidad máxima de UF 200.000.

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondientes a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que la misma Asamblea acuerde.

El Fondo no mantiene ni ha mantenido obligaciones financieras, de acuerdo a lo estipulado en política de endeudamiento, que lo exponga materialmente a este tipo de riesgo.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.2 Gestión de Riesgo de Capital

Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios, hasta por la cantidad equivalente al 50% del Patrimonio del Fondo. El límite indicado es extensivo tanto para los pasivos exigibles como a los pasivos de mediano y largo plazo.

5.3 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transen en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III, es valorizado diariamente según el valor de mercado que poseen sus activos financieros, generando un patrimonio que da origen al valor cuota de dicho Fondo.

El Fondo posee inversiones en una Sociedad Inmobiliaria, “Inversiones KP III SpA”, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros mensuales de dicha sociedad, la que actualmente representa el 30,02% de los activos del Fondo.

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 (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, 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 qué 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.

Las inversiones cuyos valores no están basados en datos de mercado observables, están clasificados dentro del nivel 3.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
31.12.2024				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado				
Otras inversiones	-	-	208.046	208.046
Total Activos	-	-	208.046	208.046

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
31.12.2023				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado				
Otras inversiones	-	-	1.338.275	1.338.275
Total Activos	-	-	1.338.275	1.338.275

5.4 Análisis de Sensibilidad

Riesgo de Precio

El Fondo a la fecha concentra su inversión, principalmente en participación societaria y pagarés. Las sociedades en las que invierte, a su vez lo hacen, mediante la asociación por participación en proyectos inmobiliarios, a través de la celebración de contratos de promesa de compraventa. Por lo que, si bien no responden a valores de oferta pública, existe un margen de exposición a dicho riesgo. A continuación se presenta un análisis con un cambio de un 5% en el valor de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2024:

Cartera	Patrimonio	Variación Cartera	Cambio Cartera	Cambio Patrimonio	Variación Patrimonio
M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
244.929	11.825.054	5,00	257.175	11.837.300	0,10
244.929	11.825.054	(5,00)	232.683	11.812.808	(0,10)

Al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Patrimonio	Variación Cartera	Cambio Cartera	Cambio Patrimonio	Variación Patrimonio
M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
2.821.133	17.265.415	5,00	2.962.190	17.406.472	0,82
2.821.133	17.265.415	(5,00)	2.680.076	17.124.358	(0,82)

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

5.4 Análisis de Sensibilidad, continuación

Riesgo Cambiario

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno. El Fondo al 31 de diciembre de 2024 no posee en sus activos en monedas distintas a la funcional por lo que no se encuentra afecta al riesgo cambiario.

Riesgo de Tipo de Interés

El Fondo en relación a su estructura de financiamiento no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, debido a que al 31 de diciembre de 2024 no se encuentra endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, y la inversión que realiza el Fondo está definida contractualmente a ser una inversión a tasa fija, lo que anula este tipo de riesgo.

5.5 Gestión de Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del objetivo de inversión del Fondo y el cumplimiento por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su Reglamento Interno.

La gestión directa de inversión está a cargo de la Gerencia de Inversiones y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones realizadas, evaluando si éstas siguen cumpliendo con el objetivo del Fondo.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, la Sociedad Administradora cuenta con una unidad de control interno, quienes diariamente controlan el cumplimiento de límites normativos, reportando la situación en la que se encuentra el Fondo a distintas áreas predefinidas con anterioridad.

La Sociedad Administradora dispone de un Manual de “Gestión de Riesgo y Control Interno”, tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la última actualización de este manual se realizó en enero de 2024 y se encuentra aprobada por el Directorio de la Sociedad Administradora. Las instrucciones y definiciones contenidas en dicho manual tienen por objeto elaborar y poner en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de Gestión de Riesgos y Control Interno en todas las actividades de la Sociedad Administradora.

A través de este manual, la Sociedad Administradora busca aplicar un Modelo de Gestión de Riesgo y Control Interno que permita la identificación, análisis y evaluación de riesgos asociados a las actividades del negocio, por medio del establecimiento de Políticas.

Plan de Contingencia

Con el fin de asegurar la continuidad operacional de la Sociedad Administradora y de sus Fondos Administrados se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocios que considera entre ellos la indisponibilidad de espacios, falta de personal o ausencia del titular del proceso o personal crítico; y fallas en los sistemas de información, suministro eléctrico y acceso a internet; y eventos extremos a nivel local o nacional, entre otros. Este plan es revisado al menos una vez al año.

Nota 6 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

6.1 Estimaciones Contables Críticas

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

6.1.1 Valor razonable de instrumentos financieros derivados

El Fondo mantiene instrumentos financieros que no son cotizados en mercados activos, tales como derivados extrabursátiles. Los valores razonables de tales instrumentos se determinan utilizando técnicas de valoración. En los casos que se utilicen técnicas de valoración (por ejemplo, modelos) para determinar valores razonables, estas son validadas y periódicamente revisadas por personal experimentado de la sociedad, independiente de la entidad o área que las creó. Los modelos son calibrados por pruebas de contraste (back-testing) de las transacciones reales para asegurar que los resultados sean confiables.

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

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas. El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria.

Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivos descontados y otros. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

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

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Nota 6 Juicios y Estimaciones Contables Críticas, continuación

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables, continuación

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

Nota 7 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

7.1 Composición de la Cartera

	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Instrumento	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Cuotas de fondos de inversión privados	208.046	-	208.046	1,7445	1.338.275	-	1.338.275	7,7433
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	208.046	-	208.046	1,7445	1.338.275	-	1.338.275	7,7433
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	208.046	-	208.046	1,7445	1.338.275	-	1.338.275	7,7433

7.2 Efectos en Resultados

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	(88.769)	119.148
Total ganancias netas	(88.769)	119.148

Nota 7 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados, continuación

7.3 Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado

Movimientos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.338.275	3.370.628
Aumento (disminución) neto por cambio en el valor razonable	(88.769)	119.148
Compras	-	-
Ventas	(1.041.460)	(2.151.501)
Saldo final	208.046	1.338.275

Nota 8 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

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

Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado

9.1 Composición de la Cartera

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros títulos de deuda no registrados	10.796.985	-	10.796.985	90,5360	14.426.233	-	14.426.233	83,4702
Subtotal	10.796.985	-	10.796.985	90,5360	14.426.233	-	14.426.233	83,4702
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10.796.985	-	10.796.985	90,5360	14.426.233	-	14.426.233	83,4702

Nota 9 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

9.2 Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado

Movimientos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	14.426.233	14.770.896
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	1.799.189	2.104.780
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Adiciones	17.015	109.776
Ventas	(5.445.452)	(2.708.263)
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos	-	149.044
Saldo final ambos periodos informados	10.796.985	14.426.233
Menos: Porción no corriente	-	3.244.663
Porción corriente	10.796.985	11.181.570

9.3 Movimiento de la Provisión por Deterioro

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no tiene provisión por deterioro

Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

10.1 Información Financiera resumida de Subsidiarias y Asociadas

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	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
77.112.649-9	Inversiones KP III SpA	Chile	Pesos Chilenos	100	-	78.949	-	78.949	42.066	-	42.066	36.883	330.749	(151.676)	179.073	-

31.12.2023

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
77.112.649-9	Inversiones KP III SpA	Chile	Pesos Chilenos	100	-	103.620	4.718.116	4.821.736	94.214	3.244.664	3.338.878	1.482.858	387.962	(185.580)	202.382	-

Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, continuación

10.2 Movimiento de Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

31.12.2024

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
77.112.649-9	Inversiones	1.482.858	179.073	-	-	-	(845.328)	(779.720)	36.883
	KP III SpA								

31.12.2023

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
77.112.649-9	Inversiones	1.280.476	202.382	-	-	-	-	-	1.482.858
	KP III SpA								

10.3 Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen plusvalías incluidas en el valor de la inversión.

Nota 11 Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 12 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones

12.1 Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones que informar.

12.2 Cuentas y Documentos por Pagar por Operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene cuentas y documentos por pagar por operaciones que informar.

Nota 13 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

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

Nota 14 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones financieras.

Nota 15 Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros que informar.

Nota 16 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar

16.1 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar

- a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el fondo no tiene otros documentos y cuentas por cobrar corriente que informar.
- b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de otros documentos y cuentas por cobrar no corriente es el siguiente:.

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Otros documentos y cuentas por cobrar	2.600	2.650
Total	2.600	2.650

* El saldo al 31 de diciembre de 2024 corresponde al 50% de las acciones que el Fondo de Inversión mantiene sobre las sociedades Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA, Inmobiliaria Bélgica 1574 SpA e Inmobiliaria El Refugio SpA.

* El saldo al 31 de diciembre de 2023 corresponde al 50% de las acciones que el Fondo de Inversión mantiene sobre las sociedades Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA, Inmobiliaria Bélgica 1574 SpA, Inmobiliaria Santa Elvira SpA e Inmobiliaria El Refugio SpA.

16.2 Otros Documentos y Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo posee los siguientes otros documentos y cuentas por pagar que informar.

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Auditorías	1.788	2.454
Custodia	-	85
Comité de Vigilancia	5.784	7.492
Otras Cuentas Por Pagar	-	402
Total	7.572	10.433

Nota 17 Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

Nota 18 Otros Activos y Otros Pasivos

18.1 Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene otros activos que informar.

18.2 Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene otros pasivos que informar.

Nota 19 Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de intereses y reajustes es el siguiente:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
A valor razonable con efecto en resultados:	-	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.799.189	2.104.780
TOTAL	1.799.189	2.104.780

Nota 20 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

Nota 21 Efectivo y Equivalente de Efectivo

21.1 Composición del Saldo

Descripción	Moneda	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Efectivo en Bancos	CLP	881.113	33.082
Totales		881.113	33.082

21.2 Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	881.113	33.082
Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Situación Financiera	881.113	33.082
Total	-	-

Nota 22 Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2024 las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 488.220 cuotas de la Serie I, con un valor cuota de \$19.350,2774 y 121.756 cuotas de la Serie R, con un valor cuota de \$19.529,7310.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Serie I	1.500.000	-	488.220	488.220
Serie R	1.500.000	-	121.756	121.756

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie I				
Saldo inicio	-	488.220	488.220	488.220
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	488.220	488.220	488.220

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie R				
Saldo inicio	-	121.756	121.756	121.756
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	121.756	121.756	121.756

Al 31 de diciembre de 2023 las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 488.200 cuotas de la Serie I, con un valor cuota de \$28.227,9457 y 121.756 cuotas de la Serie R, con un valor cuota de \$28.614,3408.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Serie I	1.500.000	-	488.220	488.220
Serie R	1.500.000	-	121.756	121.756

Nota 22 Cuotas Emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie I				
Saldo inicio	-	488.220	488.220	488.220
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	488.220	488.220	488.220

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Serie R				
Saldo inicio	-	121.756	121.756	121.756
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	121.756	121.756	121.756

Nota 23 Reparto de Beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo posee los siguientes repartos de beneficios:

31 de diciembre de 2024

Fecha de Distribución	Series	Monto por Cuota	Monto Total Distribuido	Tipo de Dividendo
24 de Enero de 2024	I	626,9601495072	306.095	Provisorio
24 de Enero de 2024	R	635,2403972504	77.344	Provisorio
12 de Noviembre de 2024	I	297,3108474586	145.153	Provisorio
12 de Noviembre de 2024	R	298,4395927408	36.337	Provisorio
26 de Diciembre de 2024	I	1.308,9632102131	639.062	Provisorio
26 de Diciembre de 2024	R	1.321,8073976621	160.938	Provisorio
Total			1.364.929	

Nota 23 Reparto de Beneficios a los Aportantes, continuación

31 de diciembre de 2023

Fecha de Distribución	Series	Monto por Cuota	Monto Total Distribuido	Tipo de Dividendo
11 de enero de 2023	I	418,3965229864	204.269	Provisorio
	R	427,9700100824	52.108	Provisorio
7 de marzo de 2023	I	204,9273748983	100.050	Provisorio
	R	209,3353430397	25.488	Provisorio
26 de abril de 2023	I	567,9261522155	277.273	Definitivo
	R	579,439821983	70.550	Definitivo
24 de mayo de 2023	I	358,751722388	175.150	Provisorio
	R	365,776479974	44.535	Provisorio
Total			949.423	

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) en los períodos que se indican es la siguiente:

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
I	Nominal	(31,4499)	(31,4499)	(39,9975)
I	Real	(34,3537)	(34,3537)	(45,1606)
R	Real	(34,6396)	(34,6396)	(45,8954)
R	Nominal	(31,7485)	(31,7485)	(40,8014)

La rentabilidad del ejercicio actual corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2024.

Nota 25 Valor económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 26 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 27 Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota 28 Gravámenes y Prohibiciones

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

Nota 29 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

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
HMC S.A.	11.005.031	99,6660	92,2805	-	-	-
Administradora General de Fondos						
KP III SPA	36.883	0,3340	0,3093	-	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	11.041.914	100,0000	92,5898	-	-	-

31 de diciembre de 2023

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
HMC S.A.	15.764.508	91,4024	91,2135	-	-	-
Administradora General de Fondos						
KP III SPA	1.482.858	8,5976	8,5798	-	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	17.247.366	100,0000	99,7933	-	-	-

Nota 30 Partes Relacionadas

30.1 Remuneración por administración

El Fondo es administrado por HMC S.A. Administradora General de Fondos (la "Administradora"), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile.

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración, de:

Serie I

Remuneración fija: Conjuntamente con la Serie R, UF 115 mensuales (IVA Incluido).

Serie R

Remuneración fija: Conjuntamente con la Serie I, UF 115 mensuales más un 0,952% anual (IVA Incluido).

Remuneración variable: 23,8% sobre TIR anualizada de UF + 5,0% (IVA Incluido).

Base de cálculo de la remuneración en caso de porcentaje

i) Remuneración fija: La remuneración fija establecida para las Serie I y R equivalente a UF 115 mensuales (IVA Incluido) será soportada por ambas Series, según la proporción que cada una de ellas represente en el valor promedio mensual del patrimonio del Fondo en el mes inmediatamente anterior a la fecha en que haya de pagarse esta remuneración fija.

Luego, la remuneración fija adicional establecida para la Serie R equivalente a un 0,952% anual (IVA Incluido) será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes de dicha Serie al Fondo. Las remuneraciones referidas en los párrafos que anteceden (en adelante, la "Remuneración Fija") se calcularán y devengarán diariamente y se deducirán mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

ii) Remuneración variable: Para efectos de calcular la Remuneración Variable, al cierre de cada año se determinará la tasa interna de retorno anualizada del Fondo (TIR), la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados al Fondo; y, (ii) la totalidad de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos.

Habiéndose efectuado dicho cálculo, en el evento que la TIR anualizada del Fondo sea igual o inferior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea igual o inferior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable.

Por el contrario, en caso de que la TIR anualizada del Fondo sea superior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea superior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable la cual será igual al monto que corresponda al 23,8% (IVA incluido) de lo que exceda de UF + 5% anual para el caso de la Serie R, y de lo que exceda de UF + 6% anual para el caso de la Serie I.

Nota 30 Partes Relacionadas, continuación

30.1 Remuneración por administración, continuación

En caso de que la Asamblea de Aportantes acordare la liquidación del Fondo y/o venta de los activos del Fondo en que este sea titular directamente o a través de sociedades en las que participe y, luego de haberse practicado la liquidación y/o vendido los activos, se deberá determinar la TIR anualizada del Fondo, la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados al Fondo; (ii) el monto de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos; y, (iii) el monto resultante de la liquidación y/o venta de todos o parte de los activos del Fondo cuyo producto no haya sido aún distribuido.

Habiéndose efectuado una liquidación de los activos del Fondo, y en el evento que la TIR anualizada del Fondo sea igual o inferior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea igual o inferior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable.

Asimismo, en caso de que la Asamblea de Aportantes acuerde sustituir a la Administradora por causas no imputables a ella, la Remuneración Variable se calculará para efectos del pago en los mismos términos establecidos en el punto precedente , reemplazándose en este caso el valor de liquidación y/o venta de los activos del Fondo por el valor presente de los flujos proyectados de las inversiones que tengan los subyacentes en los que invierte el Fondo, descontados a una tasa del 0,5% mensual, tomándose como referencia los flujos definidos en los contratos de inversión que se tengan a la fecha. En caso de proceder el pago de la Remuneración Variable, esta se pagará al Fondo dentro de los 20 días a la fecha en que la Asamblea de Aportantes haya determinado sustituir a la Administradora.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la CMF de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración Fija y Variable se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

30.1.1 Gasto de Remuneración por Administración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el gasto por remuneración a la Sociedad Administradora es el siguiente:

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneración fija por administración del ejercicio	87.466	85.348
Remuneración variable por administración del ejercicio	85.564	-
Total	173.030	85.348

Nota 30 Partes Relacionadas, continuación

30.1 Remuneración por administración, continuación

30.1.2 Cuenta por Pagar Remuneración por Administración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora son las siguientes:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneración fija por administración	7.437	7.250
Remuneración variable por administración	85.564	-
Total	93.001	7.250

30.2 Tenencia de cuotas por la administradora, personas relacionadas, 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; a la fecha de los presentes estados financieros mantienen cuotas del Fondo, según se detalla a continuación.

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie R	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	5.875	-	-	5.875	114.737	0,9703%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	5.875	-	-	5.875	114.737	0,9703%

Nota 30 Partes Relacionadas, continuación

30.2 Tenencia de cuotas por la administradora, personas relacionadas, entidades relacionadas a la misma y otros, continuación

Al 31 de diciembre de 2023:

Tenedor	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	5.875	-	-	5.875	168.109	0,9737%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	5.875	-	-	5.875	168.109	0,9737%

30.3 Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha efectuado transacciones con Fondos de la misma Sociedad Administradora, personas relacionadas a esta o Aportantes del mismo.

Nota 31 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N° 20.712)

A continuación se detalla la garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo N°12 de la Ley N° 20.712.

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de Garantía	Seguros Generales Suramericana S.A	Banco de Chile	10.000	10-01-2024 al 10-01-2025

Nota 32 Otros Gastos de Operación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los otros gastos de operación del Fondo es el siguiente:

Tipo de Gasto	01.10.2024 al 31.12.2024	01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	M\$	M\$	M\$
Auditorías	899	3.458	4.047
Custodia	303	869	1.027
Asesorías legales	1.218	1.861	1.793
Asesorías Contables	57.713	226.972	218.522
Otros gastos	1.084	5.436	7.974
Total	61.217	238.596	233.363
% sobre el activo del Fondo	0,5133	2,0007	1,3502

Nota 33 Información Estadística

A continuación, se detalla el valor cuota correspondiente al último día del mes informado:

31 de diciembre de 2024

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie I					
	Enero	26.234,2193	26.234,2193	12.808.071	3
	Febrero	26.439,7336	26.439,7336	12.908.407	3
	Marzo	26.764,5367	26.764,5367	13.066.982	3
	Abril	26.085,6331	26.085,6331	12.735.528	3
	Mayo	26.301,3488	26.301,3488	12.840.844	3
	Junio	26.517,5142	26.517,5142	12.946.381	3
	Julio	24.942,8605	24.942,8605	12.177.603	3
	Agosto	24.015,8564	24.015,8564	11.725.021	3
	Septiembre	20.914,1267	20.914,1267	10.210.695	3
	Octubre	21.084,2602	21.084,2602	10.293.758	3
	Noviembre	21.433,1032	21.433,1032	10.464.070	3
	Diciembre	19.350,2774	19.350,2774	9.447.192	3
Serie R					
	Enero	26.569,4783	26.569,4783	3.234.993	7
	Febrero	26.754,2720	26.754,2720	3.257.493	7
	Marzo	27.057,9610	27.057,9610	3.294.469	7
	Abril	26.347,6717	26.347,6717	3.207.987	7

Nota 33 Información Estadística, continuación

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
	Mayo	26.540,6504	26.540,6504	3.231.483	7
	Junio	26.734,6596	26.734,6596	3.255.105	7
	Julio	25.123,5335	25.123,5335	3.058.941	7
	Agosto	24.165,6825	24.165,6825	2.942.317	7
	Septiembre	21.022,2382	21.022,2382	2.559.584	7
	Octubre	21.168,3112	21.168,3112	2.577.369	7
	Noviembre	21.657,7627	21.657,7627	2.636.963	7
	Diciembre	19.529,7310	19.529,7310	2.377.862	7

31 de diciembre de 2023

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie I					
	Enero	32.109,8064	32.109,8064	15.676.650	4
	Febrero	32.439,4063	32.439,4063	15.837.567	4
	Marzo	32.503,4441	32.503,4441	15.868.831	3
	Abril	32.483,2214	32.483,2214	15.858.958	3
	Mayo	32.362,2529	32.362,2529	15.799.899	3
	Junio	31.932,1682	31.932,1682	15.589.923	3
	Julio	31.473,6724	31.473,6724	15.366.076	3
	Agosto	31.764,7223	31.764,7223	15.508.173	3
	Septiembre	32.042,2390	32.042,2390	15.643.662	3
	Octubre	31.089,1128	31.089,1128	15.178.327	3
	Noviembre	30.463,7925	30.463,7925	14.873.033	3
	Diciembre	28.227,9457	28.227,9457	13.781.448	3

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie R					
	Enero	32.822,8671	32.822,8671	3.996.381	7
	Febrero	33.137,1748	33.137,1748	4.034.650	7
	Marzo	33.177,6001	33.177,6001	4.039.572	7
	Abril	33.132,9083	33.132,9083	4.034.130	7
	Mayo	32.984,6645	32.984,6645	4.016.081	7
	Junio	32.522,3143	32.522,3143	3.959.787	7
	Julio	32.030,7652	32.030,7652	3.899.938	7
	Agosto	32.301,9379	32.301,9379	3.932.955	7
	Septiembre	32.559,9458	32.559,9458	3.964.369	7

Nota 33 Información Estadística, continuación

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
	Octubre	31.566,7689	31.566,7689	3.843.444	7
	Noviembre	30.907,7572	30.907,7572	3.763.205	7
	Diciembre	28.614,3408	28.614,3408	3.483.968	7

Nota 34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo presenta las siguientes inversiones en subsidiarias o coligadas.

34.1 Información de Subsidiarias y Filiales

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\$
77.112.649-9	Inversiones KP	Chile		100	100	78.949	-	78.949	42.066	-	42.066	36.883	330.749	(151.676)	179.073
	III SpA														
						78.949	-	78.949	42.066	-	42.066	36.883	330.749	(151.676)	179.073

31.12.2023

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.112.649-9	Inversiones KP	Chile		100	100	103.620	4.718.116	4.821.736	94.214	3.244.664	3.338.878	1.482.858	387.962	(185.580)	202.382
	III SpA														
						103.620	4.718.116	4.821.736	94.214	3.244.664	3.338.878	1.482.858	387.962	(185.580)	202.382

Nota 35 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo informa las siguientes sanciones a la Sociedad Administradora:

Fecha Resolución	N/A
Nº Resolución	N/A
Organismo Fiscalizador	N/A
Fecha notificación	N/A
Persona (s) Sancionada (s)	N/A
Monto de la sanción en UF	N/A
Causa de la sanción	N/A
Tribunal	N/A
Partes	N/A
Nº de Rol	N/A
Fecha notificación CMF	N/A
Estado de tramitación	N/A
Otros antecedentes	N/A

Nota 36 Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2025, HMC S.A. Administradora General de Fondos adquirió póliza de garantía para el Fondo, cumpliendo así con el artículo 226 de la Ley 18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La garantía constituida por este Fondo mediante póliza N° 8723477 por UF 10.000 con Seguros Generales Suramericana S.A. con vencimiento al 10 de enero de 2026.

Con fecha 22 de enero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio de HMC S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”), se acordó distribuir un dividendo provisorio del Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III (el “Fondo”), con cargo a los resultados del ejercicio 2025, ascendente a la suma total de CLP 160.000.001,00. En virtud de lo anterior, cada Aportante de la Serie I recibirá la suma de CLP 261,8661118321 por cada cuota suscrita y pagada en el Fondo, cada Aportante de la Serie R recibirá la suma de CLP 264,0668786864 por cada cuota suscrita y pagada en el Fondo.

Este dividendo provisorio será pagado al contado y en pesos, mediante cheque o transferencia electrónica a la cuenta corriente que el aportante tenga registrada en la Administradora a contar del día 28 de enero de 2025.

Con fecha 12 de febrero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio de HMC S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”), se acordó distribuir un dividendo provisorio del Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III (el “Fondo”), con cargo a los resultados del ejercicio 2025, ascendente a la suma total de CLP 178.820.010,00. En virtud de lo anterior, cada Aportante de la Serie I recibirá la suma de CLP 292,7231129260 por cada cuota suscrita y pagada en el Fondo, cada Aportante de la Serie R recibirá la suma de CLP 294,9072966199 por cada cuota suscrita y pagada en el Fondo.

Este dividendo provisorio será pagado al contado y en pesos, mediante cheque o transferencia electrónica a la cuenta corriente que el aportante tenga registrada en la Administradora a contar del día 18 de febrero de 2025,

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el

Nota 36 Hechos Posteriores, continuación

01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

A RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	36.883	-	36.883	0,3093
Cuotas de Fondos de inversión privados	208.046	-	208.046	1,7445
Títulos de deuda no registrados	10.796.985	-	10.796.985	90,5360
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	11.041.914	-	11.041.914	92,5898

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.243.387	1.156.453
Dividendos percibidos	576.632	140.805
Intereses percibidos en títulos de deuda	661.459	1.015.648
Otras inversiones y operaciones	5.296	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(88.769)	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	(88.769)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.174.513	1.410.769
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	119.148
Intereses devengados de títulos de deuda	1.137.730	1.089.132
Otras inversiones y operaciones	36.783	202.489
GASTOS DEL EJERCICIO	(418.541)	(325.333)
Comisión de la Sociedad Administradora	(173.030)	(85.348)
Remuneración del comité de vigilancia	(6.915)	(6.622)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(238.596)	(233.363)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.910.590	2.241.889

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	736.077	831.120
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.243.387	1.156.453
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(88.769)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(418.541)	(325.333)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.364.929)	(949.423)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.194.272	561.662
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	1.194.272	561.662
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	443.359	479.878
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	750.913	133.899
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(52.115)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(34.966)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	34.966
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	565.420	443.359