

*Estados Financieros*

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO - ACONCAGUA III**

*Santiago, Chile*

*Al 31 de diciembre de 2022 y 2021*



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 23 de marzo de 2023

Señores Aportantes  
Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario Aconcagua III

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario Aconcagua III, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

La Administración de Credicorp Capital Asset Management S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en 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.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad 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 la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Santiago, 23 de marzo de 2023  
Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario Aconcagua III  
2

### *Opinión*

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario Aconcagua III al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

### *Énfasis en un asunto - Bases de contabilización*

De acuerdo a lo descrito en Nota 2 y conforme a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, estos estados financieros presentan las inversiones en sociedades en que el Fondo tiene el control directo o indirecto presentadas mediante el método de la participación y no valorizadas a valor justo como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera en los casos de entidades de inversión. Nuestra opinión no se modifica 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. La información complementaria adjunta, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, se presenta 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 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.

**DocuSigned by:**

7206FED3381745D...

Fernando Orihuela B.  
RUT: 22.216.857-0

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO - ACONCAGUA III**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Índice**

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales .....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	5
Estados de Flujo de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros .....	7

\$ : Pesos chilenos  
M\$ : Miles de pesos chilenos  
UF : Unidades de fomento

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	16	129.749	199.165
Activos financieros a costo amortizado	9	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	26	-	-
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>129.749</b>	<b>199.165</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	25.032.277	23.839.635
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>25.032.277</b>	<b>23.839.635</b>
<b>Total Activos</b>		<b>25.162.026</b>	<b>24.038.800</b>

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	26	5.661	5.528
Otros documentos y cuentas por pagar	13	15.186	4.681
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>20.847</b>	<b>10.209</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital		23.014.715	23.014.715
Resultados Acumulados		1.013.876	(527.535)
Resultado del ejercicio		1.112.588	1.541.411
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>25.141.179</b>	<b>24.028.591</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>25.162.026</b>	<b>24.038.800</b>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**  
Estados de Resultados Integrales  
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	ACUMULADO M\$	
		01-01-2022 31-12-2022	01-01-2021 31-12-2021
<b>INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION</b>			
Intereses y reajustes	14	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		11.213	820
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.192.642	1.615.185
Otros		-	-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación</b>		<b>1.203.855</b>	<b>1.616.005</b>
<b>GASTOS</b>			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(12.393)	(11.173)
Comisión de administración	26	(66.313)	(57.042)
Honorarios por custodia y admistración		-	-
Costos de transacción		-	(322)
Otros gastos de operación	28	(12.561)	(6.057)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(91.267)</b>	<b>(74.594)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación</b>		<b>1.112.588</b>	<b>1.541.411</b>
<b>Costos financieros</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto</b>		<b>1.112.588</b>	<b>1.541.411</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.112.588</b>	<b>1.541.411</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>1.112.588</b>	<b>1.541.411</b>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO								
Descripción	31-12-2022 M\$							
	Capital	Otras Reservas			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
<b>Saldo al 01 de enero de 2022</b>	<b>23.014.715</b>	-	-	-	<b>(527.535)</b>	<b>1.541.411</b>	-	<b>24.028.591</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>23.014.715</b>	-	-	-	<b>(527.535)</b>	<b>1.541.411</b>	-	<b>24.028.591</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:• Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	1.112.588	-	1.112.588
• Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	1.541.411	(1.541.411)	-	-
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>23.014.715</b>	-	-	-	<b>1.013.876</b>	<b>1.112.588</b>	-	<b>25.141.179</b>
Descripción	31-12-2021 M\$							
	Capital	Otras Reservas			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
<b>Saldo al 01 de enero de 2021</b>	<b>18.243.070</b>	-	-	-	<b>(1.074.261)</b>	<b>546.726</b>	-	<b>17.715.535</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>18.243.070</b>	-	-	-	<b>(1.074.261)</b>	<b>546.726</b>	-	<b>17.715.535</b>
Aportes	4.771.645	-	-	-	-	-	-	4.771.645
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:• Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	1.541.411	-	1.541.411
• Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	546.726	(546.726)	-	-
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>23.014.715</b>	-	-	-	<b>(527.535)</b>	<b>1.541.411</b>	-	<b>24.028.591</b>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados de Flujos de Efectivo  
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
<b>Flujos de efectivo por actividades de la operación</b>			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	(4.560.401)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(77.471)	(66.945)
Otros gastos de operación pagados		(3.158)	(11.748)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(80.629)</b>	<b>(4.639.094)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Compra de activos financieros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Aportes de capital		-	4.771.645
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>4.771.645</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo</b>		<b>(80.629)</b>	<b>132.551</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		199.165	65.794
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		11.213	820
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>129.749</b>	<b>199.165</b>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros



**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 1 - Información General**

Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario -Aconcagua III (en adelante el Fondo), es administrado por Credicorp Capital Asset Management S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la ‘Administradora’), conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, en adelante también la “Ley”. La Sociedad Administradora pertenece al Grupo Credicorp Capital y fue autorizada mediante Resolución Exenta N°016 de fecha 15 de enero de 2004.

Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario -Aconcagua III, es un Fondo de Inversión No Rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avda. Apoquindo 3721 Piso 9, comuna de Las Condes.

El Fondo tiene como objeto principal la inversión indirecta en proyectos inmobiliarios (los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”) gestionados y, salvo algunas excepciones, construidos por Inmobiliaria Aconcagua S.A. o sus sociedades relacionadas (el “Gestor”). Para lo anterior, se contempla que el Fondo invierta en cuotas emitidas por un fondo de inversión privado (el “FIP”) administrado por la misma Administradora, el cual a su vez invertiría en una o más sociedades que invertirán y desarrollarán estos Proyectos Inmobiliarios. El Gestor participará también en el FIP aportando una cantidad equivalente a un 45% del total de sus cuotas.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Fondo de Inversión Credicorp Capital Inmobiliario -Aconcagua III da inicio a su operación.

El Fondo tendrá una duración de 7 años a contar del día 17 de noviembre de 2017, fecha correspondiente al primer depósito del Reglamento Interno del Fondo en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” que lleva la CMF, plazo que será prorrogable indefinidamente por períodos de 1 año, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Con fecha 17 de noviembre de 2017, se depositó el primer Reglamento Interno del Fondo, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de acuerdo a lo indicado en el artículo N°46 de la Ley N° 20.712, sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales (en adelante la “Ley”) y la Norma de Carácter General N° 365 de fecha 7 de mayo de 2014 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la “Norma”).

**Modificaciones al Reglamento Interno 2022:**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta modificaciones al Reglamento Interno.

**Modificaciones al Reglamento Interno 2021:**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta modificaciones al Reglamento Interno.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 1 - Información General**

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo los nemotécnicos CFICCACB-E, CFICCACI-E y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Con fecha 31 de diciembre de 2015, mediante Resolución Exenta N°368, la Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S.) actualmente Comisión para el Mercado Financiero (C.M.F.) aprobó la reforma de estatutos de la sociedad anónima denominada "IM TRUST S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS", acordada en junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 2 de septiembre de 2015 y reducida a escritura pública el 9 de septiembre de 2015, en la Quinta Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. La reforma de los estatutos sociales consiste en modificar el nombre de la sociedad por el de "CREDICORP CAPITAL ASSET MANAGEMENT S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS".

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 23 de marzo de 2023.

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos**

**2.1 Bases de preparación**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los presentes Estados Financieros del Fondo han sido preparados según las normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la CMF puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Además, los Estados Financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N°592 y complementarias basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren por lo siguiente:

**i. Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:**

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades inmobiliarias sobre las cuales poseen control directo, no les será exigible la presentación de Estados Financieros consolidados requerida por la IFRS 10. En este sentido, al fondo de inversión solamente se le requerirá la presentación de Estados Financieros individuales, preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posea sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.1 Bases de preparación (continuación)**

**b) Base de medición**

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con efecto en resultados.

**c) Juicios y estimaciones contables**

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, se presentan en la Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contable Críticas.

**d) Período cubierto**

Los presentes Estados Financieros corresponden al Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**e) Moneda funcional y conversión de moneda extranjera**

**i. Moneda funcional y de presentación**

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. 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.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.1 Bases de preparación (continuación)**

**e) Moneda funcional y conversión de moneda extranjera (continuación)**

**ii. Transacciones y saldos en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Dado que el objetivo del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios en el mercado local, bajo la moneda funcional del Fondo, esto es pesos chilenos, el Fondo no realiza transacciones en moneda extranjera.

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables:**

**a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2022.**

Enmiendas y mejoras

Enmienda a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios” se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.

Enmienda a la NIC 16, “Propiedades, planta y equipo” prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

Enmienda a la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020 que realizan modificaciones menores a las siguientes normas:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación a ejemplos ilustrativos incluidos en la norma.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables:**

**a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2022.**

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

La Administración ha evaluado el impacto estimado que la aplicación de esta modificación tendrá sobre sus estados financieros, concluyendo que no afectan significativamente los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de criterios contables significativos (continuación)**

**2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación):**

**b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.**

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique NIIF 9, “Instrumentos financieros”.</i>	01/01/2023
<i>Enmienda a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” sobre clasificación de pasivos”. Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2024.</i>	01/01/2024
<i>Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”, la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.</i>	01/01/2024
<i>Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</i>	01/01/2023
<i>Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.</i>	01/01/2023
<i>Enmiendas a la IFRS 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.</i>	01/01/2024

La Administración ha evaluado el impacto estimado que la aplicación de esta modificación tendrá sobre sus estados financieros, concluyendo que no afectan significativamente los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de criterios contables significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros**

**a) Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se conviertan en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. En el reconocimiento inicial los activos y pasivos financieros son medidos por su valor razonable incluyendo, en el caso de un activo financiero o pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición.

**b) Bajas**

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o se transfiera los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Los pasivos financieros serán dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o haya expirado.

**c) Compensación**

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto cuando el Fondo tenga el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y tenga la intención de liquidar por el importe neto el activo y el pasivo simultáneamente.

**d) Clasificación y medición posterior**

El Fondo clasifica sus activos financieros según el modelo de negocio en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo. En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: Costo amortizado; Valor razonable con cambios en otro resultado integral; Valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de criterios contables significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**d) Clasificación y medición posterior (continuación)**

La definición de cada clasificación se indica a continuación:

i) Costo amortizado: el activo financiero se medirá al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la venta del activo financiero se reconoce en resultados.

Por otra parte, el Fondo clasifica posteriormente todos sus pasivos como medidos a costo amortizado, excepto por:

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estados pasivos incluyendo los instrumentos derivados.
- Los pasivos financieros que surjan por la transferencia de activos financieros que no cumplan los resultados para su baja en cuantas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.
- Contratos de garantía financiera
- Contraprestación contingente producto de una combinación de negocio.

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros.
- Los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.



**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**d) Clasificación y medición posterior (continuación)**

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. La ganancia o pérdida en la venta del activo se reconoce en resultados.

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

iii) Valor razonable con cambios en resultados (VRCR): categoría residual para los activos que no cumplen con las clasificaciones anteriores.

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

El Fondo clasifica todos sus pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado a excepción de los derivados que son pasivos que se miden a su valor razonable.

**e) Evaluación del Modelo de Negocio**

El Fondo realiza una evaluación a nivel de cartera del modelo de negocio en el que mantiene sus activos financieros. Esta evaluación busca reflejar la manera en que gestiona sus inversiones. La información considerada en esta evaluación incluye:

- La Política de inversión del Fondo, definen los objetivos y estrategia de inversión del Fondo los cuales se encuentran descritos en el Reglamento Interno del Fondo. El detalle de los tipos de instrumentos se encuentra descritos en Nota 4 de los presentes estados financieros.
- La forma cómo se evalúa el rendimiento de la cartera de inversiones y cómo este se informa a los inversionistas y aportantes del Fondo.
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio y a las inversiones mantenidas y la forma en que se gestionan dichos riesgos.
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas de instrumentos financieros componentes de la cartera en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**f) Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses**

Para propósitos de esta evaluación, el principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y

Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**g) Instrumentos financieros derivados**

Los contratos de derivados financieros se reconocen inicialmente en el Estado de Situación Financiera a su valor razonable en la fecha de contratación.

Los contratos de derivados son contratados para cubrir la exposición de riesgo del portafolio de inversiones (riesgo de moneda y tasa de interés) y no activos específicos. Se informan como un activo, cuando su valor razonable es positivo y como un pasivo, cuando es negativo.

El Fondo no aplica contabilidad de cobertura por lo que al momento de suscripción de un contrato de derivado, éste es designado contablemente como instrumento derivado para negociación (medición a valor razonable con efecto en resultados).

**h) Deterioro de valor de activos**

**• Activos financieros**

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y activos del contrato.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**h) Deterioro de valor de activos (continuación)**

• **Activos financieros (continuación)**

El Fondo en términos cuantitativos asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario o emisor pague o cumpla con sus obligaciones crediticias por completo al Banco, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos financieros del emisor o del prestatario:

- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario o emisor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**h) Deterioro de valor de activos (continuación)**

• **Activos financieros (continuación)**

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al valor razonable con efectos en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las estimaciones de pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. Si en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Fondo medirá la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida de un instrumento financiero.

En resultados se reconocen como una pérdida o ganancia por deterioro de valor el importe de las pérdidas crediticias esperadas o reversiones. Sin embargo, la corrección de valor de la cuenta de activo por pérdidas para los activos medidos a VRCORI deberá reconocerse en otro resultado integral y no reducirá el importe en libros del activo financiero.

El monto en libros de los activos no financieros es revisado en cada fecha de presentación de los Estados Financieros para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**i) Estimación del valor razonable**

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera.

Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados,

los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

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

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).

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)**

**i) Estimación del valor razonable (continuación)**

- 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.

**2.4 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo sólo mantiene en este rubro el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias y Fondos Mutuos de alta liquidez.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha utilizado el método directo y se toman en consideración los siguientes conceptos:

- a) Efectivo y Equivalente al efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalente, entendiéndose por éstas los saldos en partidas tales como:
  - i) Efectivo: saldos de disponible en caja y bancos,
  - ii) Equivalente al efectivo: inversiones de corto plazo de alta liquidez, es decir, que el vencimiento del instrumento al momento de su adquisición es de tres meses o menos; fácilmente convertible en monto determinado en efectivo y no estén sujetos a cambios significativos de valor.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.4 Efectivo y efectivo equivalente (continuación)**

- b) Actividades operacionales: corresponden a las actividades que se derivan fundamentalmente de las transacciones de la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Los flujos de efectivo por Dividendos recibidos son clasificados como actividades de operación siempre que se hayan originado por instrumentos de patrimonio invertidos según la Política de Inversiones descrita en Nota 4.

- c) Actividades de inversión: corresponden a desembolsos para recursos (como activos de largo plazo) que se prevé van a producir ingresos o flujos de efectivo en el futuro, tales como la adquisición de propiedades planta y equipo, intangibles, entre otros.

Actividades de financiamiento: las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades operacionales o de inversión. Los principales conceptos dentro de las actividades de financiamiento corresponden a entrada o salida por adquirir o rescatar cuotas del Fondo de parte de los aportantes del mismo; reparto de beneficios a los aportantes por concepto de dividendos, entre otros.

**2.5 Aportes (Capital pagado)**

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo, en adelante las "Cuotas". El Fondo contará con dos series de Cuotas. Para invertir en las Cuotas de Fondo, el Aportante no deberá cumplir con ningún requisito en particular.

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo podrá acordar nuevas emisiones de Cuotas, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Reglamento Interno. Para lo anterior, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de cuotas por un plazo de 15 días corridos y en los términos establecidos en el artículo 36° de la Ley.



**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.5 Aportes (Capital pagado) (continuación)**

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con las obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital antes señaladas se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien, mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el reglamento interno del Fondo, 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.

**2.6 Ingresos financieros e ingresos por dividendos**

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

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

**2.7 Dividendos por pagar**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)**

**2.7 Dividendos por pagar (continuación)**

Los repartos de dividendos antes referidos deberán efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno

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

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

**2.8 Tributación**

El Fondo se encuentra bajo las leyes vigentes en Chile, específicamente por la Ley N° 20.712 en su artículo 81, que indica que fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a la renta en Chile, por lo tanto, no determina impuestos a pagar sobre la base de utilidades netas y, por ende, no se encuentra sujeto a las disposiciones de NIC 12

**2.9 Beneficio Tributario**

El fondo no contempla beneficio tributario

**2.10 Garantías**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene activos entregados en garantía.

**2.11 Segmentos**

El Fondo tiene la característica de ser un fondo que sólo invierte en proyectos inmobiliarios, por lo que no tiene segmentos operacionales.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no se han efectuado cambios contables en relación con el ejercicio anterior.

**Nota 4 - Política de Inversión del Fondo**

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, cuya versión vigente se encuentra disponible en las oficinas de la Administradora, ubicadas en Avenida Apoquindo N°3721, piso 9, comuna de Las Condes, sitio web [www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl).

El Fondo tiene como objeto principal la inversión indirecta en proyectos inmobiliarios (los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”) gestionados y, salvo algunas excepciones, construidos por Inmobiliaria Aconcagua S.A. o sus sociedades relacionadas (el “Gestor”). Para lo anterior, se contempla que el Fondo invierta en cuotas emitidas por un fondo de inversión privado (el “FIP”) administrado por la misma Administradora, el cual a su vez invertiría en una o más sociedades que invertirán y desarrollarán estos Proyectos Inmobiliarios. El Gestor participará también en el FIP aportando una cantidad equivalente a un 45% del total de sus cuotas.

Según lo indicado en las Secciones siguientes y salvo los períodos de excepción indicados más adelante, el Fondo mantendrá al menos un 70% de sus activos invertidos en el FIP.

Todo lo anterior, es sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en el Reglamento Interno.

De acuerdo a lo señalado precedentemente, el Fondo asumirá el riesgo del negocio de los Proyectos Inmobiliarios, no teniendo asegurada rentabilidad alguna por sus inversiones.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes instrumentos:

- a) Cuotas de fondos de inversión privados, pudiendo estos ser administrados por la misma Administradora, siempre que el fondo de inversión correspondiente invierta sus activos indirectamente en los Proyectos Inmobiliarios.
- b) Acciones de sociedades inmobiliarias que inviertan o desarrollen uno o más Proyectos Inmobiliarios cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, efectos de comercio, títulos de deuda y cualquier otro contrato representativo de deuda, emitidos por sociedades que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF y que inviertan o desarrollen uno o más Proyectos Inmobiliarios.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)**

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- i) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- iii) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como fondos mutuos de inversión en instrumentos de deuda de acuerdo a la Circular N° 1.578 de 2002 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO del Título II del Reglamento Interno, el Fondo podrá concurrir a la constitución de cualquier tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus Estados Financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.

Los instrumentos en los cuales invertirá sus recursos el Fondo no requerirán de clasificación de riesgo.

El 100% de los activos del Fondo se invertirá en pesos moneda nacional y en el mercado nacional, al cual no se le exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.

**Características y diversificación de las inversiones**

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

- (a) Cuotas de fondos de inversión privados según lo indicado en el numeral 2.1 (i) del Reglamento Interno: Hasta un 100% del activo del Fondo.
- (b) Instrumentos o contratos indicados en la Sección 2.1(ii) del Reglamento Interno: Hasta un 100% del activo del Fondo.
- (c) Instrumentos indicados en la Sección 2.2 (i) del Reglamento Interno: Hasta un 30% del activo del Fondo.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)**

**Características y diversificación de las inversiones (continuación)**

(d) Instrumentos indicados en la Sección 2.2 (ii) del Reglamento Interno: Hasta un 30% del activo del Fondo.

(e) Instrumentos indicados en la Sección 2.2 (iii) del Reglamento Interno: Hasta un 30% del activo del Fondo.

Se deja expresa constancia que no se exige para la inversión en otros fondos, condiciones de diversificación o límites de inversión mínimos o máximos específicos que deban cumplir dichos fondos para ser objeto de inversión del Fondo.

Sin perjuicio de los límites individuales establecidos precedentemente, la inversión en los instrumentos indicados en las letras (c), (d) (e), precedentes, no podrá exceder del 30% del activo total del Fondo.

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

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión:

**A. Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:**

i) Conjunto de instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 30% del activo del Fondo.

ii) Acciones de sociedades inmobiliarias que inviertan o desarrollen uno o más Proyectos Inmobiliarios, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública: No habrá límite.

iii) Efectos de comercio, títulos de deuda, y cualquier otro contrato representativo de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, emitidos por una misma entidad: No habrá límite.

iv) Cuotas de Fondos de Inversión Nacionales: No habrá límite.

v) Cuotas de Fondos Mutuos Nacionales: Hasta un 30% de las cuotas del fondo, o el porcentaje inferior que señale el Reglamento Interno del fondo mutuo.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)**

**Características y diversificación de las inversiones (continuación)**

**B. Límite máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en función de grupo empresarial y sus personas relacionadas:**

Inversiones en instrumentos o valores emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.

Los límites indicados anteriormente no se aplicarán (i) durante los 24 meses de vigencia del fondo; (ii) durante los 60 días siguientes a la fecha en que el fondo reciba dividendos, disminuciones de capital o pago de deudas de cualquiera de sus inversiones por un monto superior a un 20% del activo del Fondo; y (iii) durante la liquidación del fondo.

Si se produjeren excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia, y no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos. La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible, en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley.

**Operaciones que Realizará el Fondo**

El Fondo no contempla realizar operaciones de contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores u operaciones con retroventa o retro compra.

Como se indicó en la Sección anterior, se contempla que el Fondo invierta en los Proyectos Inmobiliarios por medio de su inversión en cuotas del FIP, en el cual coinvertirá con el Gestor.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos**

**5.1 Gestión de riesgo financiero**

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros, como son el riesgo de mercado (tasa de interés, tipo de cambio y precio), riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo operacional.

La gestión de estos riesgos no se realiza de manera aislada, por el contrario, mantiene un enfoque integral respecto a su evaluación, análisis y mitigación.

**Estructura de Administración del Riesgo**

Para implementar, monitorear y sostener en el tiempo el Modelo de Administración del Riesgo, se ha establecido la estructura organizacional:

- **Comité de Riesgo**

Se cuenta con un Comité de Riesgo, el cual es responsable de diseñar y monitorear la implementación de las políticas de riesgo del fondo, y que se enmarcan en las políticas corporativas de Credicorp Capital. Complementariamente, los principales riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional de la empresa son reportados a diversos comités de alcance local y corporativo, en donde se asegura una adecuada gestión de riesgos dentro de los parámetros establecidos.

- **Gerencia de Riesgos Corporativa**

Es la Gerencia responsable de asegurar la implementación y operación del modelo de Administración de Riesgo en Credicorp Capital, basado en tres líneas de defensa, a través de las Unidades locales de Riesgo Mercado, Liquidez, Operacional y Crédito. Esta Gerencia actúa dentro de la segunda línea de defensa, independiente al negocio, reportando los resultados del proceso de monitoreo y gestión del riesgo crediticio, operacional, mercado y liquidez a los respectivos comités y a la alta administración.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)**

**5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**Estructura de Administración del Riesgo (continuación)**

• **Gerencias de Unidades de negocio y/o soporte de Credicorp Capital**

Las Gerencias de estas Unidades son los propietarios de los riesgos inherentes a las actividades que ejecutan. Por tanto, son los responsables de su adecuada gestión y de dar cumplimiento a las políticas, límites y metodologías de riesgo aprobadas por Credicorp Capital.

Son responsables de difundir hacia sus colaboradores, la importancia de la gestión de riesgos en el desempeño de sus funciones.

Junto con la unidad de riesgos de operación (URO), deberá definir el marco de apetito y tolerancia al riesgo operacional basado en indicadores claves de riesgo (KRIs), con el objetivo de mitigar el riesgo operativo y mejorar el sistema de control y seguimiento.

Las Gerencias deben contemplar en el Planeamiento Estratégico de sus unidades, los recursos necesarios para asegurar la ejecución de los procesos incluidos dentro de la gestión del riesgo operacional; el cual será liderado por la URO:

- La selección y evaluación de riesgo operacional de los procesos críticos.
- La evaluación de proveedores críticos.
- Los planes de continuidad de negocios.
- La evaluación a través del proceso de riesgos de la innovación.
- La gestión de eventos de pérdida y de los incidentes de riesgo.
- El seguimiento de planes de acción.



**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)**

**5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**Estructura de Administración del Riesgo (continuación)**

- **Unidad Riesgo Operacional**

Esta área es responsable de garantizar el adecuado cumplimiento del modelo de gestión de riesgo operacional, las políticas, metodologías, procedimientos y todo lo necesario para la correcta aplicación del mismo. La Gestión del Riesgo Operacional debe cubrir los siguientes componentes o procesos:

- Gestión y Evaluación de Riesgo Operacional
- Eventos de pérdida e incidentes de riesgo operacional
- Gestión de Continuidad de Negocio
- Política de Seguridad de la información.
- Riesgos de la Innovación: Nuevos Procesos, Productos, Canales, Aplicaciones y Servicios.
- Plan de Capacitación y Cultura en Riesgo Operacional.

- **Unidad Riesgo Mercado y Liquidez**

La gestión del riesgo mercado y liquidez cuenta con diversas políticas de aplicación local que definen el alcance de sus tareas, las que son revisadas, analizadas y aprobadas.

- **Unidad Riesgo Crédito**

Esta área es responsable de administrar eficientemente las políticas de riesgo de crédito, donde se busca identificar, medir, controlar y monitorear este riesgo. La gestión del riesgo crédito cuenta con políticas de aplicación local que definen el alcance de sus tareas, las que son revisadas, analizadas y aprobadas.

**a) Riesgos de mercado**

El riesgo de mercado, evidenciado como la exposición a riesgo resultante ante la posibilidad de fluctuaciones en los precios de los activos adquiridos en el portafolio de inversiones del Fondo, se enmarca en las políticas de inversión del fondo y la gestión activa del mismo para optimizar la relación riesgos rentabilidad.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)**

**5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**a) Riesgos de mercado (continuación)**

**i) Riesgo de precios**

El riesgo de precio está asociado a posibilidad de movimientos adversos en los precios de activos financieros como acciones y fondos. Estos cambios pueden estar dados por las condiciones del emisor, país o fluctuaciones generales del mercado entre otros.

De acuerdo con lo señalado en la Nota 4 - Política de Inversión del Fondo, el Fondo está invertido en cuotas del Fondo de Inversión Privado Credicorp Capital Inmobiliario Los Nogales.

**ii) Riesgo cambiario**

Es el riesgo de incurrir en una potencial pérdida en las inversiones producto de la fluctuación de los tipos de cambio.

El Fondo no opera ni mantiene activos tanto monetarios como no monetarios denominados en monedas distintas al Peso chileno, la moneda funcional.

**iii) Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. El Fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo expongan a este riesgo.

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo crediticio es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

De acuerdo con lo señalado en Nota 4 - Política de Inversión del Fondo, el objetivo del Fondo será invertir, en cuotas del Fondo de Inversión Privado Credicorp Capital Inmobiliario Los Nogales.

Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de proyectos asociados a Inmobiliaria Los Nogales SpA presenta grados de avances en construcción, ventas y escrituración de un 55%, 38% y 17%, respectivamente.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)**

**5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**c) Riesgo de liquidez**

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

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimiento relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados excluidos los derivados liquidados brutos.

PASIVOS	Menos de 7 días M\$	7 días a 6 meses M\$	6 meses a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>					
<b>Pasivos corrientes</b>					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.661	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	15.186	-	-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>5.661</b>	<b>15.186</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos corrientes</b>					
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio neto</b>					
Capital	-	-	-	-	23.014.715
Resultados acumulados	-	-	-	-	1.013.876
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	1.112.588
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.141.179</b>
<b>Flujos de salida de efectivo contractual</b>	<b>5.661</b>	<b>15.186</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.141.179</b>

PASIVOS	Menos de 7 días M\$	7 días a 6 meses M\$	6 meses a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>					
<b>Pasivos corrientes</b>					
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.528	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	4.681	-	-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>5.528</b>	<b>4.681</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos corrientes</b>					
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio neto</b>					
Capital	-	-	-	-	23.014.715
Resultados acumulados	-	-	-	-	(527.535)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	1.541.411
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.028.591</b>
<b>Flujos de salida de efectivo contractual</b>	<b>5.528</b>	<b>4.681</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.028.591</b>

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)**

**5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**c) Riesgo de liquidez (continuación)**

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo de 7 días o menos. El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2022	Menos de 7 días	7 días a 6 meses	6 meses a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	129.749	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	25.032.277
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-	-	-
<b>Total de activos</b>	<b>129.749</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.032.277</b>

Al 31 de diciembre de 2021	Menos de 7 días	7 días a 6 meses	6 meses a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	199.165	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	23.839.635
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-	-	-
<b>Total de activos</b>	<b>199.165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.839.635</b>

**d) Riesgo operacional**

La gestión del riesgo operacional del fondo está basada en los lineamientos Corporativos definidos por Credicorp Capital.

La gestión del riesgo operacional incluye dentro de su marco de referencia los lineamientos del Committee of Sponsoring Organizations –COSO, y las mejores prácticas aplicadas al sector, cumpliendo con el marco regulatorio y requerimientos de las entidades de vigilancia y control.

Las Gerencias de las Unidades de Negocio y de Soporte, son los propietarios o dueños de los riesgos de operación inherentes a las actividades que se desarrollan en sus respectivas áreas y procesos. Por tanto, son los responsables de su gestión.

Las políticas y procedimientos para gestionar el riesgo operacional están alineadas con la planeación estratégica y generar valor a los procesos que soportan el negocio y a la operación.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)**

**5.2 Gestión de riesgo de capital**

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

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

**5.3 Estimación del valor razonable**

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene deuda financiera.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene activos y pasivos a valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene transferencias de activos entre los niveles 1,2 y 3.

**5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene activos y pasivos financieros a costo amortizado

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas**

**a) Estimaciones contables críticas**

La Administración del Fondo 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:

**i) Valor razonable de instrumentos financieros derivados**

El Fondo no mantiene ni ha efectuado operaciones con instrumentos financieros que no son cotizados en mercados activos, tales como derivados extrabursátiles.

**ii) Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil**

El Fondo no realiza inversiones en instrumentos que no coticen en un mercado activo.

**6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables**

**a) 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. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 7 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados**

**a) Activos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no mantiene saldos por este concepto.

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
<b>Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>		
<b>Títulos de renta variable</b>		
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	-	-
<b>Títulos de deuda</b>		
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
<b>Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**b) Efecto en Resultados**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no mantiene saldos por este concepto.

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
-Resultados realizados	-	-
-Resultados no realizados	-	-
<b>Total ganancias/(pérdidas)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en Resultados	-	-
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
<b>Total ganancias/(pérdidas) netas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 7 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados (continuación)**

**c) Composición de la cartera**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no mantiene saldos por este concepto.

Instrumento	31-12-2022 M\$				31-12-2021 M\$			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
<b>Títulos de Renta Variable</b>								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de soc. 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Títulos de Deuda</b>								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones No Registradas</b>								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras Inversiones</b>								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-



**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

**Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene activos financieros a costo amortizado.

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
<b>Efectivo y Efectivo equivalente</b>	-	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:</b>		
- A valor razonable con efecto en resultados	-	-
- Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
<b>Activos financieros a costo amortizado</b>	-	-
<b>Total</b>	-	-

**Nota 10 – Inversiones Valorizados por el Método de la Participación:**

a) Información financiera resumida de subsidiaria y asociadas

SALDOS AL 31-12-2022															
SOCIEDAD	MONEDA FUNCIONAL	PAIS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACION		ACTIVOS			PASIVOS			PATRIMONIO	TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
			CAPITAL	VOTOS	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL					
Fondo de Inversion Credicorp Capital Inmobiliario Los Nogales	Pesos	Chile	55,00%	55,00%	559.564	45.021.246	45.580.810	67.588	-	67.588	45.513.222	7.018.728	(4.850.289)	2.168.439	NA

SALDOS AL 31-12-2021															
SOCIEDAD	MONEDA FUNCIONAL	PAIS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACION		ACTIVOS			PASIVOS			PATRIMONIO	TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
			CAPITAL	VOTOS	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL					
Fondo de Inversion Credicorp Capital Inmobiliario Los Nogales	Pesos	Chile	55,00%	55,00%	300.638	43.098.283	43.398.921	54.138	-	54.138	43.344.783	3.493.759	(557.059)	2.936.700	NA

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 10 – Inversiones Valorizados por el Método de la Participación (Continuación):**

b) El movimiento durante el periodo fue el siguiente:

SALDOS AL 31-12-2022									
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.542-1	Fondo de Inversion Credicorp Capital Inmobiliario Los Nogales	23.839.635	1.192.641	-	-	-	-	-	25.032.276

SALDOS AL 31-12-2021									
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
76.810.542-1	Fondo de Inversion Credicorp Capital Inmobiliario Los Nogales	17.664.049	1.615.185	-	-	4.560.401	-	-	23.839.635

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 11 – Propiedades de Inversión**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene propiedades de inversión.

**Nota 12 – Pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene pasivos financieros que informar.

**Nota 13 – Otros documentos y Cuentas por cobrar y por pagar**

**a) Otros documentos y cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no registra saldo por este concepto.

**b) Otros documentos y cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta los siguientes saldos por este concepto:

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Gastos comité de vigilancia	2.399	2.242
Gastos legales y notariales	8.074	1.472
Provisión de auditoría y otros	4.713	967
<b>Total</b>	<b>15.186</b>	<b>4.681</b>

**Nota 14 – Cuentas por cobrar y por pagar por operaciones**

**a) Cuentas por cobrar por operaciones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta saldos que informar por este concepto.

**b) Cuentas por pagar por operaciones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta saldos que informar por este concepto.

**Nota 15 – Intereses y Reajustes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no registra saldos por este concepto.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 16 – Efectivo y Efectivo equivalente**

La composición del rubro Efectivo y equivalente al efectivo es el siguiente:

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Efectivo en bancos	6.039	2.568
Depósitos a corto plazo	-	-
Fondos Mutuos	123.710	196.597
<b>Total</b>	<b>129.749</b>	<b>199.165</b>

El efectivo y equivalente al efectivo, está presentado en las siguientes monedas:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Tipo de moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pesos chilenos	CLP	129.749	199.165
<b>Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo</b>		<b>129.749</b>	<b>199.165</b>

**Nota 17 - Cuotas en circulación**

El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31-12-2022		31-12-2021	
	Serie B	Serie I	Serie B	Serie I
Saldo Inicial	371.241	453.750	299.565	366.110
Colocaciones del período	-	-	71.676	87.640
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre</b>	<b>371.241</b>	<b>453.750</b>	<b>371.241</b>	<b>453.750</b>

El valor cuota al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31-12-2022		31-12-2021	
	Serie B \$	Serie I \$	Serie B \$	Serie I \$
Valor Cuota	30.175,6290	30.719,0040	28.934,8159	29.282,2062

**Nota 18 - Reparto de Beneficios a los Aportantes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios.

**Nota 19 – Repartos de Patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha efectuado reparto de patrimonio.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 20 - Rentabilidad del Fondo**

Tipo rentabilidad	Serie B			Serie I		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,2883%	4,2883%	13,9185%	4,9067%	4,9067%	14,9903%

**Nota 21 - Valor económico de la cuota**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta datos relativos a valor económico de la cuota puesto que no mantienen inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

**Nota 22 - Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones en acciones o cuotas de fondos de inversión.

**Nota 23 - Excesos de Inversión**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en su reglamento interno.

**Nota 24 - Gravámenes y Prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene gravámenes y prohibiciones que le afecten.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 25 - Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009)**

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2022 M\$						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	25.032.277	100,0000	99,4843	-	-	-
<b>Total Cartera Inversión</b>	<b>25.032.277</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,4843</b>	-	-	-

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2021 M\$						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	23.839.635	100,0000	99,1715	-	-	-
<b>Total Cartera Inversión</b>	<b>23.839.635</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,1715</b>	-	-	-

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 26 - Partes Relacionadas**

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

**a) Remuneración por administración**

**i) Remuneración Fija:**

Mientras existan aportes comprometidos al Fondo a través de contratos de promesa de suscripción de Cuotas, dentro del plazo máximo de 12 meses contado de la firma de la primera de estas promesas de suscripción de Cuotas, la Administradora percibirá por la administración del Fondo,

- (i) una Remuneración Fija Mensual con cargo a la Serie B equivalente a un monto de un doceavo de hasta el 1,785% de la cantidad que represente la suma de los aportes efectivamente pagados al Fondo y aquellos comprometidos a través de los contratos de promesa indicados medido al primer día hábil de cada mes; y
- (ii) una Remuneración Fija Mensual con cargo a la Serie I equivalente a un monto de un doceavo de hasta el 1,19% de la cantidad que represente la suma de los aportes efectivamente pagados al Fondo y aquellos comprometidos a través de los contratos de promesa indicados medido al primer día hábil de cada mes.

Una vez que se hayan aportado la totalidad de los aportes comprometidos al Fondo a través de contratos de promesa de suscripción de Cuotas en los términos indicados o una vez cumplido el plazo máximo de 12 meses contado de la firma de la primera de estas promesa de suscripción de Cuotas, la Administradora percibirá por la administración del Fondo, (i) una Remuneración Fija Mensual con cargo a la Serie B equivalente a un monto de un doceavo de hasta el 1,785% del patrimonio del Fondo, medido al primer día hábil de cada mes; y (ii) una Remuneración Fija Mensual con cargo a la Serie I equivalente a un monto de un doceavo de hasta el 1,19% del patrimonio del Fondo, medido al primer día hábil de cada mes.

En todo caso, la Remuneración Fija Mensual con cargo a ambas series no podrá ser inferior a 200 Unidades de Fomento mensuales.

Esta remuneración incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 26 - Partes Relacionadas (continuación)**

**a) Remuneración por administración (continuación)**

**i) Remuneración Fija (continuación)**

La Remuneración Fija Mensual se pagará mensualmente con cargo a la serie de cuotas del Fondo que corresponda dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce o dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se acuerde la liquidación del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la remuneración se provisionará diariamente.

Se descontará proporcionalmente de esta Remuneración Fija Mensual a pagar con cargo a cada Serie, el monto de la Remuneración Fija Mensual por Administración FIP indicada en la sección 4.2.1 de la Sección II del Reglamento Interno.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la CMF con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de depósito del Fondo corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere la presente Sección se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno. Dicha actualización será informada a los Aportantes del Fondo mediante el envío de una comunicación escrita a su domicilio, dentro de los 5 días siguientes a su ocurrencia.

El total de remuneración por administración al 31 de diciembre de 2022 ascendió a M\$66.313, (M\$57.042 al 31 de diciembre de 2021), adeudándose M\$5.661 al 31 de diciembre de 2022 y M\$5.528 al 31 de diciembre de 2021.

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

Tenedor	Serie B 31-12-2022						
	%	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 M\$ en cuotas al cierre del ejercicio	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	49.564	-	-	49.564	1.495.625	5,9440

Series I no presentan saldos por este concepto al cierre de los presentes Estados Financieros.



**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 26 - Partes Relacionadas (continuación)**

**c) Transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma sociedad administradora, con personas relacionadas a ésta, o con sus aportantes.

**d) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta saldos por cobrar a la administración.

**Nota 27 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 12 Ley N°20.712)**

Fecha	Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
31-12-2022	Póliza de seguro	Suaval Seguros S.A.	Banco Santander	10.000,00	10/01/2022-10/01/2023
31-12-2021	Póliza de seguro	Suaval Seguros S.A.	Banco Santander	10.000,00	10/01/2021-10/01/2022

**Nota 28 - Otros Gastos de Operación**

El detalle de Otros Gastos de Operación del Fondo es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del Trimestre Actual	Monto acumulado M\$	
		31-12-2022	31-12-2021
Gasto de Auditoría	(1.225)	(4.627)	(4.294)
Gastos publicaciones	-	-	-
Gastos legales y de formación del Fondo	(2.099)	(7.931)	(1.020)
Gastos bancarios y otros	-	(3)	(743)
Gastos Clasificadora de Riesgo	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(3.324)</b>	<b>(12.561)</b>	<b>(6.057)</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,0132</b>	<b>0,0499</b>	<b>0,0252</b>

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**Nota 29 - Información Estadística**

2022	Serie B				Serie I			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	29.166,6473	29.166,6473	10.827.855	142	29.531,3400	29.531,3400	13.399.846	4
Febrero	29.482,0117	29.482,0117	10.944.932	142	29.865,2903	29.865,2903	13.551.375	4
Marzo	27.614,0715	27.614,0715	10.251.475	142	27.987,8742	27.987,8742	12.699.498	4
Abril	28.032,0019	28.032,0019	10.406.628	142	28.425,4346	28.425,4346	12.898.041	4
Mayo	29.041,7249	29.041,7249	10.781.479	142	29.462,7781	29.462,7781	13.368.736	4
Junio	28.924,5316	28.924,5316	10.737.972	142	29.358,4943	29.358,4943	13.321.417	4
Julio	28.535,4647	28.535,4647	10.593.534	142	28.978,1470	28.978,1470	13.148.834	4
Agosto	30.077,5744	30.077,5744	11.166.029	142	30.558,5484	30.558,5484	13.865.941	4
Septiembre	30.135,2945	30.135,2945	11.187.457	142	30.632,3434	30.632,3434	13.899.426	4
Octubre	30.162,5498	30.162,5498	11.197.575	142	30.675,2368	30.675,2368	13.918.889	4
Noviembre	30.129,6683	30.129,6683	11.185.368	142	30.657,0061	30.657,0061	13.910.617	4
Diciembre	30.175,6290	30.175,6290	11.202.431	142	30.719,0040	30.719,0040	13.938.748	4

2021	Serie B				Serie I			
	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	26.572,7569	26.572,7569	7.960.268	142	26.811,9317	26.811,9317	9.816.116	4
Febrero	26.738,5481	26.738,5481	8.009.933	142	26.992,5094	26.992,5094	9.882.228	4
Marzo	27.268,4081	27.268,4081	8.168.661	142	27.540,7850	27.540,7850	10.082.957	4
Abril	27.229,0599	27.229,0599	8.156.873	142	27.514,6994	27.514,6994	10.073.407	4
Mayo	27.469,3885	27.469,3885	9.263.062	142	27.735,1556	27.735,1556	11.431.100	4
Junio	27.338,4942	27.338,4942	9.218.923	142	27.616,7469	27.616,7469	11.382.297	4
Julio	27.371,2642	27.371,2642	9.229.973	142	27.663,5437	27.663,5437	11.401.585	4
Agosto	27.436,9593	27.436,9593	9.252.127	142	27.743,6569	27.743,6569	11.434.604	4
Septiembre	27.850,4407	27.850,4407	9.391.559	142	28.175,5165	28.175,5165	11.612.595	4
Octubre	28.698,3244	28.698,3244	10.653.995	144	29.014,2262	29.014,2262	13.165.205	4
Noviembre	28.981,2892	28.981,2892	10.759.043	143	29.314,6920	29.314,6920	13.301.542	4
Diciembre	28.934,8159	28.934,8159	10.741.790	142	29.282,2062	29.282,2062	13.286.801	4

**Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas**

Tal como se indica en Nota – 10 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, el Fondo tiene el 55% de participación en el Fondo de Inversión Privado Inmobiliario Los Nogales. De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, el Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros consolidados según lo requerido por la IFRS 10.

**Nota 31 – Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2022, la Administradora no ha sido objeto de sanciones ni multas por parte de la CMF u otros organismos fiscalizadores.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresado en miles de pesos)

**Nota 32 - Hechos Posteriores**

Con fecha 10 de enero de 2023, la Sociedad Administradora, renovó la póliza de seguro de garantía con Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. a favor de los Aportantes del Fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2023 y hasta el 10 de enero de 2024, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**  
Estados Financieros Complementarios  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

# **ANEXOS**

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**  
Estados Financieros Complementarios  
Al 31 de diciembre de 2022  
(expresado en miles de pesos)

**A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	Monto Invertido al 31-12-2022 M\$			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	Total	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	25.032.277	-	25.032.277	99,4843
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>25.032.277</b>	<b>-</b>	<b>25.032.277</b>	<b>99,4843</b>

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**  
Estados Financieros Complementarios  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
<b>UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>1.192.642</b>	<b>1.615.185</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	1.192.642	1.615.185
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(91.267)</b>	<b>(74.594)</b>
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(66.313)	(57.042)
Remuneración del comité de vigilancia	(12.393)	(11.173)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	(322)
Otros gastos	(12.561)	(6.057)
Diferencias de cambio	11.213	820
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.112.588</b>	<b>1.541.411</b>

**FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL  
INMOBILIARIO -ACONCAGUA III**  
Estados Financieros Complementarios  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresado en miles de pesos)

**C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS**

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(91.267)</b>	<b>(74.594)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gastos del ejercicio	(91.267)	(74.594)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(1.202.409)</b>	<b>(1.127.815)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(281.916)</b>	<b>(207.322)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(281.916)	(207.322)
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada</b>	<b>(920.493)</b>	<b>(920.493)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial	(920.493)	(920.493)
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(1.293.676)</b>	<b>(1.202.409)</b>