

FONDO DE INVERSION SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Aportantes de:

Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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

Sartor Administradora General de Fondos S.A. 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 a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos 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 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 del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. 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 de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Instrucciones y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2 a) a los estados financieros.

Otros asuntos - Modificaciones al Reglamento Interno

Como se indica en Nota 1, con fecha 30 de mayo de 2022, a Administradora del Fondo efectuó nuevas modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2 a), estos estados financieros no han sido consolidados con la filial Sartor Inmobiliario SpA, de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Deloitte

Marzo 29, 2023
Santiago, Chile

Roberto Leiva Casas-Cordero
RUT: 13.262.725-8

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas.

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

ÍNDICE

	Página
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujos de Efectivo	7
 Notas Explicativas	
1. Información General	8
2. Bases de Preparación	12
3. Principales Criterios Contables Utilizados	16
4. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes	26
5. Política de Inversión del Fondo	27
6. Administración de Riesgos	31
7. Juicios y Estimaciones Contables Críticas	42
8. Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	44
9. Activos Financieros a valor razonable con Efecto en otros Resultados Integrales	45
10. Activos Financieros a Costo Amortizado	46
11. Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	51
12. Propiedades de Inversión	53
13. Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones	53
14. Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	53
15. Préstamos	53
16. Otros Pasivos Financieros	53
17. Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	54

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL
ÍNDICE

	Página
18. Ingresos Anticipados	54
19. Otros Activos y Otros Pasivos	54
20. Intereses y Reajustes	54
21. Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	54
22. Efectivo y Equivalentes al Efectivo	55
23. Cuotas Emitidas	55
24. Reparto de Beneficios a los Aportantes	56
25. Rentabilidad del Fondo	56
26. Valor económico de la Cuota	57
27. Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	57
28. Excesos de Inversión	57
29. Gravámenes y prohibiciones	57
30. Custodia de Valores	57
31. Partes Relacionadas	58
32. Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo	60
33. Otros Gastos de Operación	60
34. Información estadística	61
35. Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	62
36. Sanciones	64
37. Hechos Posteriores	64
Anexos 1 Estados Complementarios	
A. Resumen de la Cartera de Inversiones	65
B. Estado de Resultados Devengado y Realizado	66
C. Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos	67

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Activos	Nota	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	27.063	55.807
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 (a)	126.625	64.048
Activos financieros a costo amortizado	10 (a)	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13 (a)	1.418	13.115
Otros documentos y cuentas por cobrar	17 (a)	-	-
Otros Activos	19	-	-
Total activos corrientes		155.106	132.970
Activos no corrientes:			
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	525.510	361.792
Activos financieros a costo amortizado	10 (a)	3.456.564	3.085.988
Total activos no corrientes		3.982.074	3.447.780
Total de activo		4.137.180	3.580.750
Patrimonio y Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	14	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13 (b)	1.761	13.500
Remuneraciones sociedad administradora	31 (a.ii)	4.066	3.644
Otros documentos y cuentas por pagar	17 (b)	11.468	9.993
Otros pasivos	19	-	-
Total pasivos corrientes		17.295	27.137
Pasivos no corrientes:			
Total pasivos no corrientes		-	-
Patrimonio:			
Aportes		3.411.720	3.344.768
Otras Reservas		992	992
Resultados acumulados		175.453	21.297
Resultado del período		660.779	323.674
Dividendos Provisorios		(129.059)	(137.118)
Total patrimonio neto		4.119.885	3.553.613
Total de patrimonio y pasivos		4.137.180	3.580.750

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados de Resultados Integrales
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Ingresos / pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	20	557.248	326.960
Ingresos por dividendos		-	464
Diferencias de cambios netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		794	383
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		73	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 b)	(5.274)	5.818
Resultado en venta de instrumentos financieros	8 c)	25	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación	11	163.718	59.782
Otros		30	(18.246)
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		716.614	375.161
Gastos			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia		(5.948)	(5.495)
Comisión de administración	31 (i)	(44.628)	(41.311)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(5.259)	(4.681)
Total gastos de operación		(55.835)	(51.487)
Utilidad / (pérdida) de la operación		660.779	323.674
Costos financieros		-	-
Utilidad / (pérdida) antes de impuesto		660.779	323.674
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		660.779	323.674
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		660.779	323.674

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Instrumento 31-12-2022	Otras reservas									
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio	3.344.768	-	-	-	992	992	207.853	-	-	3.553.613
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.344.768	-	-	-	992	992	207.853	-	-	3.553.613
Aportes	66.952	-	-	-	-	-	-	-	-	66.952
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	(32.400)	-	(129.059)	(161.459)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	660.779	-	660.779
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	3.411.720	-	-	-	992	992	175.453	660.779	(129.059)	4.119.885

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Instrumento 31-12-2021	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio	3.304.789	-	-	-	992	992	21.297	-	-	3.327.078
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.304.789	-	-	-	992	992	21.297	-	-	3.327.078
Aportes	39.979	-	-	-	-	-	-	-	-	39.979
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(137.118)	(137.118)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	323.674	-	323.674
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	3.344.768	-	-	-	992	992	21.297	323.674	(137.118)	3.553.613

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Estados de Flujos de Efectivo
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Compra de activos financieros	8 c) 10 c)	(306.566)	(676.407)
Venta de activos financieros	8 c) 10 c)	278.741	675.943
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibido		147.464	133.094
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	464
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	(46.207)
Otros gastos de operación pagados		(53.949)	23
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		65.690	86.910
Flujo de efectivo originado por actividades de la inversión:			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión			
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos			
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pago de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		66.952	39.979
Reparto de patrimonio		-	-
Reparto de dividendos		(161.459)	(137.118)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(94.507)	(97.139)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(28.817)	(10.229)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	22	55.807	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo		73	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		27.063	55.807

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(1) Información General

Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial, es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Cerro Plomo N° 5420, oficina 1301, Las Condes.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en valores o instrumentos emitidos por una o más sociedades que inviertan en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo, ya sea en Chile o en el extranjero. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en otros bienes, valores, instrumentos o contratos, de acuerdo con lo indicado en la política de inversiones del Fondo.

El Fondo tendrá una duración de 10 años contados desde el día hábil siguiente al del primer depósito del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, renovable sucesivamente por períodos de 1 año cada uno por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de su prórroga.

Con fecha 10 de julio de 2019, Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial inicio operaciones como Fondo público y con fecha 9 de julio de 2019 fue depositado el Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

El Fondo no posee controlador de acuerdo a Ley única de Fondos (N°20.712).

Modificaciones al reglamento interno

Con fecha 30 de mayo de 2022, se depositó el reglamento interno, modificando lo siguiente:

1. En la Sección B del Reglamento Interno, “Política de inversión y diversificación”, Número 3, “Características y diversificación de las inversiones”, numeral 3.1, letra g), se establece el porcentaje límite de inversión respecto de depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por estas en un 40%.

2. En la Sección D del Reglamento Interno, “Política de Endeudamiento”, se incorpora el siguiente párrafo:

“Para efectos de lo anterior, se entenderá por pasivo exigible aquellos que venzan en un plazo inferior a un año; por pasivos de mediano plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a un año pero que no excedan de los dos años; y, por pasivos de largo plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a dos años.”

3. En la Sección F del Reglamento Interno, “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, Número 1, se aclara que el Fondo cuenta con una serie única de cuotas.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(1) Información General, continuación

Modificaciones al reglamento interno, continuación

4. En la Sección F del Reglamento Interno, “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, Número 2, numeral 2.2, se incluye la frase “incluidos aquellos señalados en el párrafo siguiente”.

5. En la Sección G del Reglamento Interno, “Aporte, Rescate y valorización de Cuotas”, numeral 1.7, se modifica la individualización al mercado secundario para las cuotas del Fondo.

6. En la Sección G del Reglamento Interno, “Aporte, Rescate y valorización de Cuotas”, numeral 1.8, se agrega la referencia a que las fracciones de cuotas del Fondo serán de hasta 4 decimales.

7. En la Sección H del Reglamento Interno, “Otra Información Relevante”, Número 2, se agrega la posibilidad de que los miembros del Comité de Vigilancia sesionen por medios remotos que aseguren su conexión simultánea y permanente.

8. En la Sección I del Reglamento Interno, Número 4, se reemplazan los párrafos sexto, séptimo y octavo, por los siguientes:

“En caso de que no pudieren liquidarse la totalidad de los activos del Fondo dentro del citado plazo de 2 años desde iniciada la liquidación del mismo, la Administradora podrá prorrogar justificadamente dicho plazo nuevos periodos iguales y sucesivos de hasta un año cada uno, hasta la completa liquidación de los activos del Fondo, obrando siempre en el mejor interés de los Aportantes.

Los dineros no cobrados por los Aportantes dentro del plazo de 5 años desde la liquidación del Fondo deberán ser entregados a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, de conformidad a lo establecido en el artículo 26 bis de la Ley.”

9. En la Sección I del Reglamento Interno, se reemplazó el contenido del Número 6, “Beneficio Tributario”, por el siguiente:

“Las cuotas del Fondo son de aquellas que permiten a los Aportantes acogerse al beneficio tributario establecido en el artículo 82° de la Ley, en relación al número 2) del artículo 107° de la Ley de Impuesto a la Renta, en la medida que las cuotas del Fondo tengan presencia bursátil y se cumplan los demás requisitos establecidos en dichas normas.”

10. En la Sección I del Reglamento Interno, Número 8, se modificó el contenido del segundo párrafo, relativo al entero de las indemnizaciones que perciba la Administradora por perjuicios ocasionados por terceros al Fondo, de manera que dicho párrafo quedó redactado conforme al siguiente tenor:

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(1) Información General, continuación

Modificaciones al reglamento interno, continuación

“Toda indemnización que perciba la Administradora de conformidad a lo señalado en el párrafo anterior, deberá ser enterada al Fondo o traspasada a los Aportantes según el criterio que ésta determine, atendida la naturaleza y causa de dicha indemnización. En el caso de que la indemnización sea traspasada a los Aportantes, ésta se efectuará mediante la entrega de cuotas del Fondo a aquellos Aportantes que mantenían cuotas del Fondo al momento en que éste sufrió el perjuicio que originó la indemnización, según el valor que la cuota de la serie correspondiente tenga el día del entero de la indemnización. En todo caso, el entero de la indemnización deberá efectuarse en la oportunidad en que ella sea recibida y a más tardar dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde que la Administradora haya percibido el pago producto de dicha indemnización.”

El texto del nuevo Reglamento Interno comenzará a regir a partir del día hábil siguiente al de su depósito en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Sartor Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”), autorizada mediante Resolución Exenta N° 2057 de fecha 10 de junio de 2016.

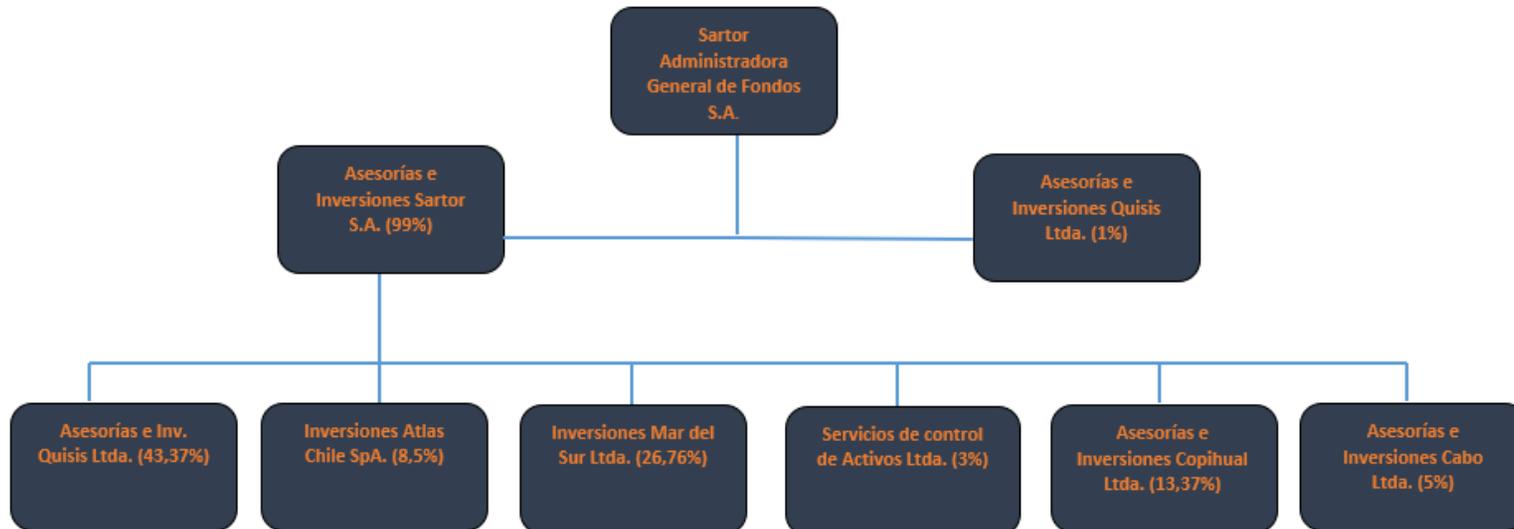
Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIRENTCOM

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(1) Información General, continuación

A continuación, se detalla la controladora directa y la controladora última de la Administradora:



FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Bases de Preparación

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

(a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010, 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 Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF. De acuerdo con lo señalado en el oficio N°592, las inversiones en sociedades en la que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades está bajo el método de la participación. Por lo tanto, en estos estados financieros no ha sido consolidada la filial Sartor Inmobiliario SPA.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por el directorio para su emisión por la Administración el 29 de marzo de 2023.

(b) Bases de Medición

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

(c) Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados 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 comprendidos entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Bases de Preparación, continuación

(d) Moneda Funcional y Presentación

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en miles de pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en pesos chilenos. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Bases de Preparación, continuación

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

Las transacciones en otras monedas extranjeras son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo.

MONEDA	31-12-2022	31-12-2021
Unidades de Fomento (UF)	35.110,98	30.991,74
Dólares	855,86	844,69

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(2) Bases de Preparación, continuación

(f) Cambios Contables

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

(a) Activos y Pasivos Financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

El Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

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. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo ha clasificado sus inversiones como a costo amortizado, a valor razonable con efecto en resultado e inversiones valorizadas por el método de la participación.

(iii) Un activo financiero a valor razonable con efecto en resultados:

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta activos financieros a valor razonable.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación.

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(iv) Activos financieros a costo amortizado:

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

– 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 especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta Otros títulos de deuda que corresponde a pagarés.

(v) Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

El Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

(vi) Baja:

a) Activos Financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere 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.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(vi) Baja, continuación

b) Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(vii) Compensación:

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

(viii) Valorización a costo amortizado:

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(ix) Medición a valor razonable:

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(ix) Medición a valor razonable, continuación

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(x) Identificación y medición del deterioro:

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.

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.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(x) Identificación y medición del deterioro, continuación:

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- A reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario 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.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fondo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fondo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación.

El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los importes adeudados.

(xi) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados:

El Fondo designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como, asimismo, los resultados por las actividades de negociación se incluyen en el rubro Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(b) Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste

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

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

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

(c) Remuneración de la Sociedad Administradora

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo hasta un:

Serie	Remuneración Fija	Remuneración Variable
UNICA	1,19% anual IVA Incluido.	23,8% IVA Incluido.

La Remuneración de la Sociedad Administradora aplicará sobre el valor contable del patrimonio diario del Fondo. Esta se calculará y devengará diariamente, y será pagada mensualmente por el Fondo a la sociedad Administradora, dentro de los diez primeros días hábiles del mes siguiente a aquél cuya remuneración se paga.

(d) Ingresos por Dividendos

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

(e) Dividendos por Pagar

El Fondo deberá distribuir como dividendo a lo menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, o la cantidad superior que corresponda para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 6 del Reglamento Interno del Fondo (6. Beneficio Tributario) o que libremente determine la Administradora, entendiéndose por tales, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(e) Dividendos por Pagar, continuación

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de 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 a través de los medios establecidos en el numeral 1. del literal H) del reglamento interno para las comunicaciones con los partícipes.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados, cuando así lo estime pertinente. Los dividendos se pagarán en dinero. No obstante, lo anterior, los Aportantes podrán solicitar su pago total o parcial en cuotas liberadas del mismo Fondo en los términos del inciso final del artículo 80 de la Ley, mediante aviso directo y por escrito a la Administradora. Para estos efectos la comunicación del aportante deberá ser entregada a la Administradora dentro de los cinco días anteriores a la fecha de pago informada.

(f) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones

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

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

(g) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del Fondo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por el Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(h) Aportes (Capital Pagado)

Los aportes al Fondo deberán ser pagados en pesos chilenos.

El aporte recibido se expresará en cuotas del Fondo utilizando el valor cuota correspondiente al mismo día de la recepción de la solicitud de aporte, si éste se efectuare antes del cierre de operaciones del Fondo o al valor cuota del día siguiente al de la recepción, si el aporte se efectuare con posterioridad a dicho cierre, el valor cuota será calculado en la forma señalada en el artículo 10 del D.S de Hacienda N° 129 de 2014.

Para efectos de aportes se considerará como hora de cierre de operaciones del Fondo el horario bancario obligatorio. En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el valor para la conversión de aportes corresponderá al que libremente estipulen las partes en esos sistemas de negociación.

Promesas

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

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

(i) Beneficio Tributario

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

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

Por sus inversiones en el exterior, el Fondo actualmente no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital. Tales rentas o ganancias se registran sin rebajar los impuestos de retención en el estado de resultado.

Los impuestos de retención se presentan como un ítem separado en el estado de resultados integrales, bajo el nombre “Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior.”

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(i) Beneficio Tributario, continuación

Para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el primer caso del número 2) del artículo 107° de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos. Lo anterior se establece sin perjuicio de los demás requisitos que deban cumplirse para efectos de acogerse al referido beneficio tributario, de conformidad con lo dispuesto en dicho artículo 107 y en el reglamento interno del Fondo.

(j) Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

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

(k) Información por Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(3) Principales Criterios Contables aplicados, continuación

(1) Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, el Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por las NIIF, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación. Se asume que existe control cuando el Fondo está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder de ésta.

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

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

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

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus subsidiarias o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas.

También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Fondo, se modifican las políticas contables de las subsidiarias y asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en subsidiarias o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(4) Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La aplicación de estas Enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(5) Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del fondo, el cual fue depositado el día 09 de julio de 2019 con su última modificación depositada con fecha 30 de mayo de 2022, en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Cerro Plomo N° 5420, oficina 1301, Las Condes, y en las oficinas de la Comisión para el Mercado Financiero.

1. Objetivo del Fondo

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en valores o instrumentos emitidos por una o más sociedades que inviertan en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo, ya sea en Chile o en el extranjero.

2. Política de Inversiones

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

Para el cumplimiento del objeto de inversión del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes bienes, valores, instrumentos y/o contratos:

- a) Acciones y/o derechos en sociedades chilenas o extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión o en un organismo de similar competencia en su país de origen, que tengan por objeto invertir en negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo.
- b) Toda clase de títulos de deuda emitidos por las sociedades referidas en la letra a) precedente.
- c) Cuotas de inversión, nacionales o extranjeros, fiscalizados o privados, que tengan por objeto invertir en negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo.
- d) Pagarés, efectos de comercio y otros títulos de deuda emitidos por personas naturales, empresas u otras entidades extranjeras, o contratos representativos de deuda de estas mismas personas, empresas o entidades.
- e) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por Ley, pudiendo otorgarse también con recursos del propio Fondo.
- f) Cuotas de fondos mutuos y/o de inversión, fiscalizados o privados, distintos de aquellos referidos en la letra c) precedente.
- g) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(5) Política de Inversión del Fondo, continuación

- h) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Estado de Chile o el Banco Central de Chile.
- i) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Nacionales.
- j) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Estado de un país extranjero o por sus Bancos Centrales.
- k) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Extranjeras.
- l) Acciones de sociedades anónimas abiertas con transacción bursátil.
- m) Otros valores de deuda de oferta pública, que autorice la Comisión.

El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional, sin perjuicio de poder invertir en mercados internacionales, los que deberán cumplir los requisitos de información, regulación y supervisión establecidos en la Norma de Carácter General N° 376 de 2015 de la Comisión o aquella que la modifique y/o reemplace en el futuro.

3. Características y diversificación de las inversiones:

3.1. Límite de inversión por bienes, valores, instrumentos y/o contratos, medido en función del activo total del Fondo:

- a) Acciones y/o derechos en sociedades chilenas o extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión o en un organismo de similar competencia en su país de origen, que tengan por objeto invertir en negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo: Hasta un 100%.
- b) Toda clase de títulos de deuda emitidos por las sociedades referidas en la letra a) precedente: Hasta un 100%.
- c) Cuotas de inversión, nacionales o extranjeros, fiscalizados o privados, que tengan por objeto invertir en negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo: Hasta un 40%.
- d) Pagarés, efectos de comercio y otros títulos de deuda emitidos por personas naturales, empresas u otras entidades extranjeras, o contratos representativos de deuda de estas mismas personas, empresas o entidades: Hasta un 40%.
- e) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por Ley, pudiendo otorgarse también con recursos del propio Fondo: Hasta un 40%.
- f) Cuotas de fondos mutuos y/o de inversión, fiscalizados o privados, distintos de aquellos referidos en la letra c) precedente: Hasta un 40%.
- g) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- h) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Estado de Chile o el Banco Central de Chile: Hasta un 40%.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(5) Política de Inversión del Fondo, continuación

- i) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Nacionales: Hasta un 40%.
- j) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Estado de un país extranjero o por sus Bancos Centrales: Hasta un 40%.
- k) Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Extranjeras: Hasta un 40%.
- l) Acciones de sociedades anónimas abiertas con transacción bursátil: Hasta un 40%.
- m) Otros valores de deuda de oferta pública, que autorice la Comisión: Hasta un 40%.

3.2. Límite de inversión por emisor:

El límite máximo de inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor será de un 100% del activo total del Fondo.

3.3. Límite de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas:

El límite máximo de inversión en instrumentos emitidos por emisores que pertenezcan a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas será de un 100% del activo total del Fondo.

3.4. Límite máximo de inversión en monedas que podrán ser mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones.

Moneda / Denominación	% Máximo sobre activo del Fondo
Peso Chileno	100%
Unidad de Fomento	100%
Dólar de los Estados Unidos de América	100%

3.5 Límite máximo de inversión en cuotas de fondos administrados por la misma sociedad Administradora o sus personas relacionadas: Hasta un 40% del activo del Fondo.

3.6 Límite máximo de inversión de los recursos de Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora: Hasta un 25% del activo total del Fondo.

3.7 Tratamiento de los excesos de inversión:

Si se produjeran excesos de inversión, estos deberán ser regularizados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. Mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(5) Política de Inversión del Fondo, continuación

3.8 Excepción a los límites de inversión:

Los límites indicados en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes no se aplicarán: (i) por un período de 12 meses contados desde el depósito del presente Reglamento Interno en el “Registro Público de Reglamentos Internos”; (ii) por un plazo de treinta días contados desde el depósito del Reglamento Interno del Fondo en el “Registro Público de Reglamentos Internos” dando cuenta de cualquier modificación a la presente Sección B); (iii) por un período de 6 meses contado desde la enajenación, liquidación o vencimiento de un instrumento representativo de 35% del activo del Fondo, contado desde la fecha en que el Fondo perciba los recursos derivados de dicha operación; y, (iv) durante la liquidación del Fondo.

4. Operaciones que realizara el Fondo

Sin perjuicio de los bienes, valores, instrumentos o contratos que mantenga en cartera, el Fondo podrá efectuar las operaciones y celebrar los contratos referidos a continuación:

Contratos de Derivados

La Administradora, por cuenta del Fondo, podrá celebrar contratos de futuros, opción, forward y swap, tanto en Chile como en el extranjero, respecto de aquellos valores e instrumentos contenidos en su política de inversiones, tasas de interés y monedas, actuando como comprador o vendedor del respectivo activo objeto. Estos contratos se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgo financiero que pueda afectar a las inversiones en los valores en los que invierta el Fondo.

Límites

El valor total de los recursos del Fondo comprometidos en márgenes o garantías producto de las operaciones en contratos futuros, opciones, forwards y swaps que se mantengan vigentes, no podrá exceder del 70% del activo del Fondo.

- (i) La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de forward y swap, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del activo objeto, no podrá ser superior al 100% del patrimonio total del Fondo.
- (ii) La cantidad neta comprometida a vender de un activo cuyo objeto sea tasa de interés a través de contratos de futuro, forward y swaps, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del activo objeto, no podrá exceder del 100% del patrimonio total del Fondo.
- (iii) La cantidad neta comprometida a vender de un determinado instrumento de renta deuda, a través de contratos de futuro, forward y swap, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del activo objeto, no podrá exceder del 100% del patrimonio del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N° 1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, Sartor Administradora General de Fondos S.A., implementó un modelo de riesgo que considera la elaboración, aprobación y puesta en práctica de políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora.

6.1 Gestión de Riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados. El área encargada de esto es el área de riesgo, la cual, trabaja juntamente con el portfolio manager. Este fondo al igual que la mayoría de los fondos está expuesto a tres tipos de riesgos financieros: riesgo de mercado, que se subdivide en riesgo de vacancia, riesgo de precios y riesgo de tasas de interés; riesgo de crédito y; riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

6.1.1 Riesgo de Mercado

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

a) Riesgo de vacancia

El riesgo de vacancia surge cuando en el mercado se produce una diferencia entre la oferta y la demanda por arriendo de espacios de oficinas, centros comerciales, estacionamientos y bodegas. Para mitigar este riesgo, el Fondo mantiene una gestión activa de los contratos de arriendo a través de empresas especializadas, gestionando con anticipación los próximos vencimientos y manteniendo cánones de arriendo competitivos en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existe un riesgo muy bajo de vacancia dado que los contratos de arriendo que tiene la Sociedad son a largo plazo, cualquier afecto de la vacancia, afecta a la Sociedad Sartor Inmobiliario SpA.

En relación las variaciones en el precio y liquidez de los activos y sus efectos en la cartera de inversiones del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

b) Riesgo de precios

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los activos del Fondo.

Este riesgo consiste en la posibilidad de que un fondo reduzca su valor como consecuencia de caídas en el precio de los instrumentos presentes en su cartera.

La política del Fondo es administrar el riesgo precio a través de la diversificación y la selección de valores y otros instrumentos financieros dentro de determinados límites establecidos en su Reglamento Interno.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en valores o instrumentos emitidos por una o más sociedades que inviertan en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo, ya sea en Chile o en el extranjero.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en otros bienes, valores, instrumentos o contratos, de acuerdo con lo indicado en la política de inversiones del Fondo.

Los valores de los activos inmobiliarios están sujetos a variaciones propias del mercado inmobiliario, lo que podría tener efectos positivos o negativos en los activos. Como forma de mitigar este riesgo, el Fondo apunta a diversificar la ubicación geográfica y de clases de activos inmobiliarios, pudiendo distinguir entre oficinas, centros comerciales, bodegas, estacionamientos, entre otros. Al mismo tiempo, la administración sigue una política de privilegiar contratos de arriendo de largo plazo, los que a su vez se encuentran indexados a la UF, traduciéndose en una mayor estabilidad de los flujos, al tiempo que éstos están cubiertos contra la inflación.

c) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda de funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivos futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera

Las monedas mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectuaron las inversiones es 100% en pesos chilenos, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

c) Riesgo cambiario, continuación

El siguiente cuadro resume los activos y pasivos por moneda, tanto monetarios como no monetarios.

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	<u>M\$</u>	<u>MUSD</u>	<u>M\$</u>	<u>MUSD</u>
Activos				
Activos Monetarios	4.137.180	-	3.580.750	-
Activos No Monetarios	-	-	-	-
Pasivos				
Pasivos Monetarios	-	-	-	-
Pasivos No Monetarios	17.295	-	27.137	-

d) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasas de interés surge a partir de eventuales efectos que una fluctuación de éstas podría tener tanto en el valor razonable de los activos como de los pasivos financieros. Para mitigar este riesgo, el Fondo procura financiarse con estructuras tipo bullet, es decir, solo pago de intereses mensuales y capital al fin de la operación. En general, podemos decir que estos riesgos se encuentran acotados considerandos, entre otros factores, la buena calidad de los activos, ubicación, diversificación geográfica y de actividad.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de cumplir con sus obligaciones (contratos de arriendo). Este riesgo es mitigado manteniendo contratos con contrapartes de buena calidad crediticia y que a su vez están atomizados con respecto al total de ingresos.

El principal activo sujeto a riesgo de crédito para el Fondo son los activos financieros a costo amortizado, para los cuales se aplica el modelo de deterioro de acuerdo a IFRS 9 descrito en nota 10. La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el valor contable de los activos financieros.

El siguiente análisis resume la calidad crediticia de la cartera de deuda del Fondo:

Otros Títulos de deuda por categoría de riesgo	Al 31-12-2022		Al 31-12-2021	
	M\$	% Cartera	M\$	% Cartera
Sin Clasificación	3.456.564	84,1280%	3.085.988	87,8741%

Instrumentos a valor razonable por categoría de riesgo	Al 31-12-2022		Al 31-12-2021	
	M\$	% Cartera	M\$	% Cartera
Nivel 3	126.125	3,0819%	64.048	1,8238%

Instrumentos valorizados por el método de la participación	Al 31-12-2022		Al 31-12-2021	
	M\$	% Cartera	M\$	% Cartera
Sin Clasificación	525.509	12,7902%	361.792	10,3021%

El riesgo de crédito se mitiga mediante la revisión que realiza comité de riesgo antes de invertir en estos instrumentos; se analizan las Sociedades deudoras, así como también su evaluación crediticia. La sociedad deudora es Sartor Inmobiliario SpA.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el asociado a la posibilidad de que el Fondo no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones al vencimiento. El Fondo provisiona flujos para cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia.

El Fondo mantendrá el indicado nivel de liquidez con el propósito de contar con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones en relación a las operaciones que realice, el pago de disminuciones de capital y el pago de beneficios.

Se minimiza el riesgo de liquidez del Fondo invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro del corto plazo.

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2022:

Instrumento	Menos de 7 días M\$	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Títulos de Renta Variable						
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	126.125	126.125
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda						
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados						
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas						
Acciones no registradas	-	-	-	-	525.509	525.509
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	3.456.564	-	3.456.564
Total	-	-	-	3.456.564	652.134	4.108.198

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.1.3 Riesgo de liquidez

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimientos relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual.

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de diciembre de 2022	-	-	-	-
Pasivo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	4.066	-	1.761	-
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	11.468	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-
Total Pasivo	4.066	11.468	1.761	-
Patrimonio neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	3.411.720
Otras reservas	-	-	-	992
Resultados acumulados	-	-	-	175.453
Resultado del ejercicio	-	-	-	660.779
Dividendos provisorios	-	-	-	(129.059)
Total patrimonio neto	-	-	-	4.119.885
Flujo de salida de efectivo contractual	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2021:

Instrumento	Menos de 7 días M\$	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Títulos de Renta Variable						
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	64.048	64.048
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda						
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas						
Acciones no registradas	-	-	-	-	361.792	361.792
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	3.085.988	-	3.085.988
Total	-	-	-	3.085.988	425.840	3.511.828

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimientos relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual.

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Pasivo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	13.500	-
Remuneraciones sociedad administradora	3.644	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	9.993	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-
Total Pasivo	3.644	9.993	13.500	-
Patrimonio neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	3.344.768
Otras reservas	-	-	-	992
Resultados acumulados	-	-	-	21.297
Resultado del ejercicio	-	-	-	323.674
Dividendos provisorios	-	-	-	(137.118)
Total patrimonio neto	-	-	-	3.553.613
Flujo de salida de efectivo contractual	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.2 Gestión de riesgo de capital, continuación

El objetivo del Fondo, cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad de este para continuar como una entidad en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes. Con el objeto de mantener la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

- Observar el nivel diario de aportes y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del Fondo para tener la capacidad de pagar a los partícipes.
- Recibir aportes y rescates de nuevas cuotas de acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, lo cual incluye la capacidad para diferir el pago de los rescates y requerir permanencias.

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión a precios iguales o inferiores al valor cuota, calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 20.712, de conformidad a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley N° 20.712 y en el Reglamento Interno del Fondo. El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión de las Serie A y/o I, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total de cuotas del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% del patrimonio de cuotas del Fondo, salvo en los casos establecidos en el artículo 43° de la Ley N° 20.712, en los que podrá adquirir un monto mayor.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El fondo tiene como estrategia de endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. El endeudamiento de corto plazo indicado corresponde a pasivo exigible y el endeudamiento de mediano y largo plazo corresponde a pasivos de mediano y largo plazo, respectivamente. Por lo tanto, el límite indicado de 50% del patrimonio del Fondo, es extensivo tanto a los pasivos exigibles como a los pasivos de mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el índice de deuda versus patrimonio es de 0,41% y 0,76% respectivamente, en las fechas señaladas el fondo no contaba con deuda de mediano y largo plazo, el límite señalado en párrafo anterior es medido diariamente dentro de los límites de inversión.

El fondo se encuentra sujeto a cumplimiento de requerimientos externos de capital, de acuerdo con lo exigido en el artículo 5 de la Ley N°20.712, la cual requiere cumplir un capital mínimo de 10.000 UF y 50 partícipes, salvo que entre éstos hubiere un inversionista institucional, en cuyo caso no registrará ese número mínimo de partícipes.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.2 Gestión de riesgo de capital, continuación

Para cumplir con estos requerimientos, la administración del fondo está permanentemente monitoreando el nivel diario de aportes y rescates, y el monto mínimo de capital que debe mantener, presentando los siguientes niveles de aportantes y capital para 2022 y 2021.

	31-12-2022	31-12-2021
Total Aportantes	28	28
Capital en UF	97.170	107.924
Patrimonio en UF	117.339	114.663

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o póliza de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o ; iii) aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de MAFRE Seguros Generales S.A., (ver nota 32) son los siguientes:

Fondo	Vigencia	Capital asegurado UF	N° póliza vigente
Fondo de inversión Sartor Renta Comercial	10-01-2022 10-01-2023	10.000	330-22-00031934

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

El patrimonio del Fondo no varía de manera significativa diariamente ya que el Fondo no está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de los partícipes de cuotas, por lo que, dado el reglamento interno del fondo, este riesgo está acotado.

Para la obtención del valor razonable de los activos del fondo, estos se llevan a valor de mercado a través de tasaciones realizadas a los activos inmobiliarios (realizadas por tasadores autorizados y auditados) con una periodicidad anual.

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total de cuotas del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% del patrimonio de cuotas del Fondo, salvo en los casos establecidos en el artículo 43° de la Ley N° 20.712, en los que podrá adquirir un monto mayor.

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se calcula en base a precios cotizados y observables, por la cual, los instrumentos pueden ser intercambiados o liquidados, entre partes independientes y cuando se estime conveniente.

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

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

Modelo de negocio:

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en valores o instrumentos emitidos por una o más sociedades que inviertan en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta de mediano o largo plazo, ya sea en Chile o en el extranjero.

La Administradora gestiona activamente el rendimiento de la cartera comprando y vendiendo instrumentos financieros para así aprovechar las ganancias y obtener beneficios en el corto plazo. Cuando el Fondo invierte en instrumentos de corto plazo, estos instrumentos se pueden mantener hasta su vencimiento, pero estas posiciones también pueden ser liquidadas si existe la posibilidad de generar beneficios por flujos.

El Fondo utiliza inputs que están basados en datos de mercado observables, de esta manera no ha clasificado ninguno de sus activos o pasivos financieros medidos a valor razonable como nivel 2 y 3.

La Administración ha evaluado y concluido no presentar el valor razonable de los instrumentos medidos a costo amortizado

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(7) Juicios y Estimaciones Contables Críticas

7.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

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 INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(8) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados
(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2022 M\$			% de total de activos	31-12-2021 M\$			% de total de activos
	Nacional	Extranjero	Total		Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	126.625	-	126.625	3,0607%	64.048	-	64.048	1,7887%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	126.625	-	126.625	3,0607%	64.048	-	64.048	1,7887%
Títulos de Deuda								
Depósitos 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 cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	126.625	-	126.625	3,0607%	64.048	-	64.048	1,7887%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(8) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados, continuación

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Resultados realizados	707	-
Resultados no realizados	(5.981)	5.818
Total ganancia (pérdidas)	(5.274)	5.818

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

Movimientos de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo inicio al 01 de enero:	64.048	7.766
Intereses y reajustes	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	(5.274)	5.818
Compras	132.301	50.464
Ventas	(64.475)	-
(*) Otros Movimientos	25	-
Totales	126.625	64.048

(*) corresponde a resultado en venta de cuotas de fondos de inversión y Fondos mutuos.

(9) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2022				31-12-2021			
	Nacional	Extranjero	Total	% de total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% de total de activos
Títulos de Deuda								
Depósitos 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 cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados (*)	3.456.564	-	3.456.564	83,5488%	3.085.988	-	3.085.988	86,1827%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.456.564	-	3.456.564	83,5488%	3.085.988	-	3.085.988	86,1827%
Otras inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.456.564	-	3.456.564	83,5488%	3.085.988	-	3.085.988	86,1827%

(*) Corresponde a pagares de emisores privados clasificados como otros títulos de deuda

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Resultados realizados	531.362	312.255
Resultados no realizados	25.886	14.705
Total ganancia (pérdidas)	557.248	326.960

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

Movimientos de los activos financieros a costo amortizado	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero:	3.085.988	2.941.740
Intereses y reajustes	557.248	326.960
Compras	174.265	625.943
Ventas	(214.266)	(675.943)
(*) Deterioro	-	-
(**) Otros Movimientos	(146.671)	(132.712)
Totales	3.456.564	3.085.988

(**) Corresponden a corte cupón.

(*) Estos activos financieros pasaron la prueba SPPI de IFRS 9, y por ende se miden al costo amortizado. El Fondo de Inversión Sartor Renta Comercial al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no realizó provisión de deterioro, dado que la garantía real que respalda el crédito tiene un valor superior a la deuda.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

Según la NIIF 9 el aumento significativo del riesgo de crédito se define como: “un incremento significativo en el riesgo de que ocurra un incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero en la fecha de presentación comparado con el riesgo existente en la fecha de reconocimiento inicial”. Independientemente de la forma en que una entidad evalúa los incrementos significativos en el riesgo crediticio, existe una presunción refutable de que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales se atrasen más de 30 días.

Si bien es cierto, el Incumplimiento no está definido en la NIIF 9, Sartor ha definido que hay incumplimiento cuando los pagos contractuales se retrasan por más de 120 días.

Considerando lo anterior, la Administración ha definido tres estados para la clasificación de la cartera según su estado de deterioro. Estos estados se conocen en la literatura como Stages o Buckets. Cabe enfatizar aquí que una de las principales innovaciones plantea la distinción entre el riesgo crédito de una operación a 12 meses de horizonte y a toda la vida de la operación, dicha diferenciación pudiera no tener aplicación en las carteras de pagarés, pero aun así se desarrolla aquí el concepto. En la práctica se plantea una suerte de clasificación de las operaciones vigentes para ser asignadas a cada uno de los estados según sus características crediticias. Las definiciones de Buckets se plantean a continuación.

- Bucket 1: La provisión será equivalente a la pérdida esperada en los próximos 12 meses. Se considerarán las operaciones al día y hasta un cierto nivel de morosidad considerado razonable para el producto (hasta 30 días de mora).
- Bucket 2: Se aplica el factor de provisión calculado a partir de una probabilidad de default a toda la vida de la operación. Se considerarán operaciones un incremento significativo del riesgo de crédito. Se considerarán las operaciones con una mora superior a 30 días, pero inferior a 120 días.
- Bucket 3: En este espacio se consideran operaciones que están en incumplimiento, cuya definición abarcará todas las operaciones que tengan una mora superior a 120 días y/u operaciones en proceso prejudicial o judicial.
- Para las operaciones en Bucket 1 se asignará un factor de provisión, considerando la siguiente tabla:

Categoría del deudor	Pérdida esperada (%)
Clasificación A+, A o A-	0,1600%
Clasificación BBB	0,4300%
Clasificación BBB-, BB	0,7800%
Clientes sin clasificación de riesgo	2,1700%
Operaciones dentro del Grupo Sartor	0,3950%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

- Para las operaciones en Bucket 2 se asignará un factor de provisión, considerando la siguiente tabla:

Días mora	Factor de riesgo
30-60	4,26%
60-90	17,06%
90-120	21,84%

- Para las operaciones en Bucket 3 se asignará un factor de provisión, considerando la siguiente tabla:

Clasificación	Pérdida esperada	Factor de riesgo
D1	Hasta 30%	23,70%
D2	30-50%	40,00%
D3	50-80%	65,00%
D4	+ de 80%	90,00%

- Se verificarán las garantías que se tienen por las operaciones de Fondos Sartor. Las garantías que tienen los Fondos Sartor corresponden a: Garantías Hipotecarias, Prendas sobre equipos en leasing, Prendas sobre Acciones, Pólizas de Seguro, entre otras. En el caso de las prendas sobre los contratos de Leasing las garantías se castigarán en un 30%, es decir se considerará solo el 70% del valor.
- En el caso de las garantías que correspondan a prendas o avales personales, las garantías se consideran hasta un 50% del valor de la garantía.
- Las operaciones con SGR se considera como valor de la garantía sólo el monto del capital asegurado en el certificado de fianza.
- Se aplicarán los factores de Pérdida Esperada determinados anteriormente sobre la exposición neta de garantías.

Esta conclusión está soportada por las condiciones actuales de este tipo de operaciones, pero en el caso que cambien las condiciones solicitadas por el Fondo o haya cambios significativos en el mercado, las conclusiones deberán ajustarse a la realidad vigente en ese momento.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(10) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

La estimación de parámetros está sujeta a la disponibilidad de datos de cada organización, lo que necesariamente implica la estimación respecto de un periodo de tiempo que puede no ser representativo en términos de actividad económica con el periodo de tiempo en el que los parámetros serán aplicados, esta eventual diferencia puede generar sesgos en los resultados obtenidos por lo que se requiere ajustar los parámetros de probabilidad de default obtenidos para reflejar esta situación.

Sin embargo, la Administración deberá monitorear constantemente el comportamiento del mercado y la clasificación de riesgo que presenten las contrapartes finales de cada operación, con el fin de identificar posibles cambios que puedan significar algún tipo de alerta que pudiera derivar en constituir provisiones.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(11) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

a) Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2022

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotización bursátil
					Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.511.414-4	Sartor Inmobiliario SpA	Chile	CLP	Filial Directa	100%	100	1.196.855	14.462.357	15.659.212	3.915.638	11.218.065	15.133.703	525.510	1.290.036	(1.126.319)	163.718	No transa en bolsa
Total							1.196.855	14.462.357	15.659.212	3.915.638	11.218.065	15.133.703	525.510	1.290.036	(1.126.319)	163.718	-

Nota: los Estados Financieros utilizados para la valorización de la inversión mediante el método de la participación, corresponde al cierre de diciembre del año 2022.

b) El movimiento durante el período:

Al 31 de diciembre de 2022

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos Provisorios	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.511.414-4	Sartor Inmobiliario SpA	361.792	163.718	-	-	-	-	-	-	525.510
Total		361.792	163.718	-	-	-	-	-	-	525.510

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(11) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, continuación.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo posee una inversión en una sociedad valorizada por el método de la participación.

d) Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2021

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotización bursátil
					Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.511.414-4	Sartor Inmobiliario SpA	Chile	CLP	Filial Directa	100%	100	1.202.832	11.625.268	12.828.100	2.241.877	10.224.431	12.466.308	361.792	710.801	(651.019)	59.782	No transa en bolsa
Total							1.202.832	11.625.268	12.828.100	2.241.877	10.224.431	12.466.308	361.792	710.801	(651.019)	59.782	

Nota: los Estados Financieros utilizados para la valorización de la inversión mediante el método de la participación, corresponde al cierre de diciembre del año 2021.

e) El movimiento durante el período:

Al 31 de diciembre de 2021

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos Provisorios	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.511.414-4	Sartor Inmobiliario SpA	302.010	59.782	-	-	-	-	-	-	361.792
Total		302.010	59.782	-	-	-	-	-	-	361.792

f) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(12) Propiedades de Inversión

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

(13) Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones

a) El detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Cupones por cobrar	1.399	13.095
Reembolsos de rescates	19	20
Total	1.418	13.115

b) El detalle de las cuentas y documentos por pagar es el siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Pago anticipado cupones	1.399	13.125
Reembolsos de aportes	362	375
Total	1.761	13.500

(14) Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

(15) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones.

(16) Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee operaciones de Swap y operaciones con Forward de moneda.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(17) Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

a) El detalle de otros documentos y cuentas por cobrar es el siguiente

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene otros documentos y cuentas por cobrar.

b) El detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Auditoria	1.895	1.337
Comité de Vigilancia	4.726	5.790
Otros gastos	4.847	2.866
Total	11.468	9.993

(18) Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

(19) Otros Activos y Otros Pasivos

a) Otros activos:

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

b) Otros pasivos:

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

(20) Intereses y Reajustes

El detalle de los intereses y reajustes es el siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-
Activos financieros a costo amortizado	557.248	326.960
Total	557.248	326.960

(21) Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(22) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Banco de Chile	8003568100	Pesos Chilenos	27.063	55.807
Total			27.063	55.807

(23) Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 121.248,2701 con un valor cuota de \$33.978,9179

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
-	-	-	121.248,2701	121.248,2701

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

SERIE ÚNICA

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	119.186	119.186	119.186
Colocaciones del Período	-	2.062,2701	2.062,2701	2.062,2701
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	121.248,2701	121.248,2701	121.248,2701

Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 119.186 con un valor cuota de \$29.815,6831.-

El detalle al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

SERIE ÚNICA

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
-	-	-	119.186	119.186

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(23) Cuotas Emitidas, continuación

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	117.829	117.829	117.829
Colocaciones del Período	-	1.357	1.357	1.357
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	119.186	119.186	119.186

(24) Reparto de Beneficios a los Aportantes

El detalle de los repartos de beneficios distribuidos a los Aportantes durante el período 2022 es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
21-01-2022 Serie Única	335,609887067	40.000	Provisorio
22-04-2022 Serie Única	327,713842230	39.059	Provisorio
15-06-2022 Serie Única	271,844008524	32.400	Definitivo
11-08-2022 Serie Única	418,718386762	50.000	Provisorio
Total		161.459	

El detalle de los repartos de beneficios distribuidos a los Aportantes durante el período 2021 es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
19-04-2021 Serie Única	374,61540877	44.141	Provisorio
26-07-2021 Serie Única	446,88354310	52.655	Provisorio
07-12-2021 Serie Única	338,30775426	40.322	Provisorio
Total		137.118	

(25) Rentabilidad del Fondo

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

DICIEMBRE 2022

SERIE ÚNICA

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	13,9632%	13,9632%	20,3369%
Real	0,5930%	0,5930%	(0,3664%)

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(25) Rentabilidad del Fondo, continuación

DICIEMBRE 2021

SERIE ÚNICA

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	5,5927%	5,5927%	5,9913%
Real	(3,2514%)	(3,2514%)	(5,4264%)

(26) Valor económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

(27) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

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

(28) Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los presentes estados financieros el fondo no presenta excesos de inversión.

(29) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

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

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de valores a través de Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	4.108.698	100%	99,3116%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	4.108.698	100%	99,3116%	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(30) Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009), continuación

CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de valores a través de Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	3.511.828	100%	98,0752%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	3.511.828	100%	98,0752%	-	-	-

(31) Partes Relacionadas

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

(a) Remuneración por administración

Serie	Remuneración Fija	Remuneración Variable
UNICA	1,19% anual IVA Incluido.	23,8% IVA Incluido.

La Remuneración de la sociedad Administradora se aplicará sobre el valor contable del patrimonio diario del Fondo, esta se calculará y devengará diariamente, y será pagada mensualmente por el Fondo a la sociedad Administradora, dentro de los diez primeros días hábiles del mes siguiente a aquél cuya remuneración se paga.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(31) Partes Relacionadas, continuación

i) Gasto de Remuneración por Administración

	Al 31-12-2022 M\$	Al 31-12-2021 M\$
Remuneración por administración del ejercicio	44.628	41.311

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	Al 31-12-2022 M\$	Al 31-12-2021 M\$
Remuneración por pagar a Sartor Administradora General de Fondos S.A.	4.066	3.644

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; a la fecha de los presentes Estados Financieros no mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022:

SERIE ÚNICA

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Invertido
Sociedad administradora	1.423,0000			1.423,0000	48.352	1,1736%
Personas relacionadas	-			-		-
Accionistas de la sociedad administradora	2.574,0000	1.836,2701	-	4.410,2701	149.856	3,6374%
Empleados	-			-		-
Totales	3.997,0000	1.836,2701	-	5.833,2701	198.208	4,8110%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(31) Partes Relacionadas, continuación

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021:

SERIE ÚNICA

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Invertido
Sociedad administradora	1.423	-	-	1.423	42.428	1,1939%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	2.574	-	-	2.574	76.746	2,1596%
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	3.997	-	-	3.997	119.174	3,3535%

(32) Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículos N°12 y 13 Ley N°20.712)

La Sociedad Administradora, está sujeta a las disposiciones de los Artículos N°12 “La Garantía constituida por la Sociedad Administradora beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales”, y Artículo N°13: “Actualización anual de la garantía”. de la Ley N°20.712.

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza	SUAVAL seguros S.A	Banco Bice	10.000	10-01-2022	10-01-2023

(33) Otros Gastos de Operación

Los gastos de operación del Fondo se presentan a continuación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual M\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior M\$
Auditoria	727	2.812	2.582
Otros gastos	586	2.447	2.099
Total	1.313	5.259	4.681
% sobre el activo del fondo	0,0317%	0,1271%	0,1307%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(34) Información estadística

El detalle de la información estadística del Fondo es el siguiente:

Mes	Valor libro cuota (\$)	Año 2022 Serie ÚNICA		Nº Aportantes
		Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	
Enero	29.729,3035	29.729,3035	3.543.432	27
Febrero	30.057,1592	30.057,1592	3.582.509	27
Marzo	30.253,5880	30.253,5880	3.605.804	27
Abril	30.361,8582	30.361,8582	3.618.708	27
Mayo	30.848,6965	30.848,6965	3.676.733	27
Junio	31.517,2427	31.517,2427	3.763.537	27
Julio	31.854,8447	31.854,8447	3.803.851	27
Agosto	31.851,6537	31.851,6537	3.803.470	28
Septiembre	32.445,2212	32.445,2212	3.874.349	28
Octubre	32.795,0007	32.795,0007	3.976.337	28
Noviembre	32.990,7419	32.990,7419	4.000.070	28
Diciembre	33.978,9179	33.978,9179	4.119.885	28

Mes	Valor libro cuota (\$)	Año 2021 Serie ÚNICA		Nº Aportantes
		Valor mercado cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	
Enero	28.343,0863	28.343,0863	3.339.638	29
Febrero	28.540,3270	28.540,3270	3.362.878	29
Marzo	29.106,5599	29.106,5599	3.429.597	29
Abril	28.876,8652	28.876,8652	3.402.532	28
Mayo	29.044,1923	29.044,1923	3.422.248	27
Junio	29.811,6709	29.811,6709	3.512.679	27
Julio	29.469,1131	29.469,1131	3.512.306	28
Agosto	29.679,5788	29.679,5788	3.537.390	28
Septiembre	29.746,1946	29.746,1946	3.545.330	28
Octubre	30.056,6434	30.056,6434	3.582.331	28
Noviembre	30.441,1433	30.441,1433	3.628.158	28
Diciembre	29.815,6831	29.815,6831	3.553.613	28

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(35) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, mantiene inversiones en la sociedad Sartor Inmobiliario SpA, además no tiene juicios y contingencias directas e indirectas que informar.

Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2022

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotización bursátil
					Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.511.414-4	Sartor Inmobiliario SpA	Chile	CLP	Filial Directa	100%	100	1.196.855	14.462.357	15.659.212	3.915.638	11.218.065	15.133.703	525.510	1.290.036	(1.126.319)	163.718	No transa en bolsa
Total							1.196.855	14.462.357	15.659.212	3.915.638	11.218.065	15.133.703	525.510	1.290.036	(1.126.319)	163.718	-

Los Estados Financieros utilizados para valorizar las inversiones mediante el método de la participación corresponde al cierre de diciembre del año 2022.

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre 2022 la sociedad Sartor Inmobiliario SpA no presenta gravámenes y prohibiciones que informar.

b) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre 2022 la sociedad Sartor Inmobiliario SpA no presenta juicios y contingencias que informar.

c) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre 2022 la sociedad Sartor Inmobiliario SpA no presenta operaciones discontinuadas que informar.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(35) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

Al 31 de diciembre de 2021

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotización bursátil
					Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.511.414-4	Sartor Inmobiliario SpA	Chile	CLP	Filial Directa	100%	100	1.202.832	11.625.268	12.828.100	2.241.877	10.224.431	12.466.308	361.792	710.801	(651.019)	59.782	No transa en bolsa
Total							1.202.832	11.625.268	12.828.100	2.241.877	10.224.431	12.466.308	361.792	710.801	(651.019)	59.782	

Los Estados Financieros utilizados para valorizar las inversiones mediante el método de la participación corresponde al cierre de diciembre del año 2021.

d) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre 2021 la sociedad Sartor Inmobiliario SpA no presenta gravámenes y prohibiciones que informar.

e) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre 2021 la sociedad Sartor Inmobiliario SpA no presenta juicios y contingencias que informar.

f) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre 2021 la sociedad Sartor Inmobiliario SpA no presenta operaciones discontinuadas que informar.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(36) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad Administradora, el Fondo, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

(37) Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2023, la Sociedad Administradora renovó la Póliza de Seguro con Cesce Chile Aseguradora S.A. por UF 10.000, constituida a beneficio del fondo, y con vigencia hasta el 10 de enero de 2024.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de enero 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO		TOTAL M\$	% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	126.625	-	126.625	3,0607%
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	525.509	-	525.509	12,7021%
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	3.456.564	-	3.456.564	83,5488%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Totales	4.108.698	-	4.108.698	99,3116%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	532.919	294.500
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	732	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	464
Enajenación de títulos de deuda	50	28
Intereses percibidos en títulos de deuda	532.106	312.255
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	31	(18.247)
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(5.981)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(5.981)	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	189.603	80.661
Valorización de acciones de sociedades anónimas	163.716	59.782
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	5.817
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	745	355
Intereses devengados de títulos de deuda	25.142	14.707
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	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(55.835)	(51.487)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(44.628)	(41.311)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.948)	(5.495)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.259)	(4.681)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	73	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	660.779	323.674

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR RENTA COMERCIAL

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
DESCRIPCIÓN	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	471.103	243.013
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	532.919	294.500
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(5.981)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(55.834)	(51.487)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(129.059)	(137.118)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	96.602	2.332
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	226.954	110.247
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	245.959	112.415
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	20.774	5.264
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(7.379)	(7.432)
Dividendos definitivos declarados (menos)	(32.400)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(130.352)	(107.915)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(137.731)	(115.347)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	7.379	7.432
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	438.646	108.227