

FONDO DE INVERSIÓN BCI INVINSA RENTAS INMOBILIARIAS

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN BCI INVINSA RENTAS INMOBILIARIAS

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Consolidados

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Notas a los Estados Financieros Consolidados

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chile

Uf : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión BCI INVINSA Rentas Inmobiliarias:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI INVINSA Rentas Inmobiliarias, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 27 de octubre y 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2(a). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 sin 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 mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI INVINSA Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 27 de octubre y 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – estados complementarios

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 resultados devengados y realizados 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 del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Claudia González O.

KPMG SpA

Santiago, 29 de marzo de 2021



Estados Financieros

Fondo de Inversión BCI Invinsa Rentas Inmobiliarias

Al 31 de diciembre 2020

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros
- Estados complementarios a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

		31.12.2020
	Notas	M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y efectivo equivalente	21	8.839
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	99.040
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado entregado en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total activos corrientes		107.879
Activos no corrientes:		
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado		-
Activos financieros a costo amortizado	9	17.576.706
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	6.283.920
Otros activos		-
Total activos no corrientes		23.860.626
Total activos		23.968.505
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Prestamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	4.458
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	12.184
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total pasivos corrientes		16.642
Pasivos no Corrientes:		
Otros pasivos no corrientes		-
Total pasivo no corriente		-
PATRIMONIO NETO		
Aportes		23.125.375

Otras reservas	-
Resultados acumulados	-
Resultado del ejercicio	826.488
Dividendos provisorios	-
Total patrimonio neto	23.951.863
Total pasivos y patrimonio neto	23.968.505

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	NOTAS	27.10.2020 al 31.12.2020
	N°	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación		
Intereses y reajustes	19	88.566
Ingresos por Dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.	7	20
Resultado en venta de instrumentos financieros	32	20
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	881.497
Otros (Pérdida por deterioro)	9	(10.671)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		959.432
Gastos		
Remuneración comité vigilancia	33	(873)
Comisión de administración	30	(12.184)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	33	(119.887)
Total gastos de operación		(132.944)
Utilidad/(pérdida) de la operación		826.488
Costos financieros		-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		826.488
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		826.488
Otros resultados integrales		
Ajustes por conversión		-
Total de otros resultados integrales		-
Total resultado integral		826.488

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2020

(En miles de pesos - M\$)

		Otras Reservas								
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 27-10-2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	23.125.375	-	-	-	-	-	-	-	-	23.125.375
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	826.488	-	826.488
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2020	23.125.375	-	-	-	-	-	-	826.488	-	23.951.863

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

		27.10.2020 al 31.12.2020
	Notas	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	9	(23.523.744)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	9	622.509
Pago de cuentas y documentos por pagar	9	(116.302)
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(23.017.537)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	7	(219.000)
Venta de activos financieros	7	119.980
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	32	20
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Cobranza de Cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de Cuentas y documentos por pagar		-
Dividendos recibidos		-
Otros gastos de inversión pagados		-
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		(99.000)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos		-
Pago de Préstamo		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pago de otros pasivos financieros		-

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**Al 31 de diciembre 2020****(En miles de pesos - M\$)**

Aportes		23.125.375
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		23.125.375
Aumento (disminución) de efectivo y efectivo equivalente		8.839
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	8.839

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión BCI Invinsa Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 7, comuna de Las Condes, Chile.

El Fondo tiene por objeto invertir en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión públicos, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda de dichos vehículos, siempre que éstos tengan por objeto principal la inversión directa o indirecta en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta de carácter no residencial, con la finalidad de obtener rentas periódicas para los Aportantes.

Con fecha 27 de octubre de 2020, el Fondo inició sus operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9.866-3 y con fecha 13 de marzo de 2020 se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero, este reglamento es el vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros.

El Fondo tendrá una duración hasta el 27 de octubre de 2030 contados del inicio de operaciones del Fondo, pudiendo prorrogarse sucesivamente por períodos de 1 año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 1 día de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de la respectiva prórroga.

Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el fondo.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N°20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los fondos de inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.

Las actividades de inversión del Fondo, son gestionadas por BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A., en marzo de 1988 de la Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad Administradora pertenece al Grupo BCI y se encuentra inscrita en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 14.555 número 9.852 del año 2.008.

Con fecha 02 de octubre de 2020 se depositó modificación al reglamento interno, la carta que acompaña estas modificaciones se encuentre publicada en el sitio web de la Comisión para el mercado Financiero.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el día 24 de marzo de 2021.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados en el presente período.

2.1 Bases de preparación y medición

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, 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 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2020 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

Los estados financieros se rigen por la circular 1998 de la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Nuevos Pronunciamientos Contables

(i) Las siguientes Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas, y revisadas por la Administración:

Enmiendas a NIIF	Períodos
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF9, NIC 39 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).	A partir de los períodos iniciados el 1 de junio de 2020, permitiéndose su adopción anticipada.

La administración ha evaluado la posterior aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que no tuvo impacto en los Estados Financieros del Fondo.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

Enmiendas	Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17	Contratos de Seguros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 37	Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 acontratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
Normas NIIF	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
NIC 1	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

La administración ha evaluado la posterior aplicación de estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que no tendrán impacto en los Estados Financieros del Fondo.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020.
- Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 27 de octubre y el 31 de diciembre de 2020.

2.4 Moneda funcional y de presentación

La moneda de contabilización del Fondo será el Peso Chileno, razón por la cual tanto los activos, los pasivos y el patrimonio del Fondo se expresarán en esa moneda, independiente de la moneda en la cual se efectúen las inversiones de los recursos del Fondo.

La Administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos 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 el Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

Los Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad e miles más cercana (M\$).

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

Los resultados y la situación financiera de todas las Sociedades donde el Fondo tiene participación, no tienen una moneda funcional diferente a la moneda de presentación del Fondo.

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento, han sido convertidos a pesos chilenos de acuerdo a la siguiente paridad vigente al cierre de cada periodo:

Fecha	31.12.2020
UF	\$ 29070.33

2.5 Activos y Pasivos Financieros

(i) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

(ii) Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

Un activo financiero es clasificado a su valor razonable con efecto en resultado si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) y obtención de beneficios de las variaciones de precios que experimenten sus precios, 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. Dentro de esta agrupación se encuentra la cartera de instrumentos para “negociación” y los contratos de derivados financieros que no se consideran de cobertura contable.

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente a un precio de cotización o Precio de mercado.

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

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 estado de resultados.

(iii) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento. Dado lo anterior, sus flujos contractuales de caja representan únicamente pago de principal e intereses.

Estos activos no tienen cotización bursátil y poseen características de préstamos.

Estas inversiones se registran a su valor de costo amortizado más intereses y reajustes devengados, menos las estimaciones por deterioro constituidas cuando su monto registrado es superior al monto estimado de recuperación.

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

(iv) Pasivos financieros

En el caso de los pasivos financieros, son clasificados como medidos al costo amortizado y el interés se imputa a resultado

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

usando el método del interés efectivo. El tasa de interés efectiva que se descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo financiero.

(v) Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable.

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

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

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad. Lo pasivos se dan de baja cuando, y solo cuando, se haya extinguido esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estados de resultados integrales dentro de "ingresos por dividendos" cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efectos en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de "cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultado".

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta "intereses y reajustes" del estado de resultados integrales.

El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuras.

(vi) Medición de valor razonable

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

Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que no son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercados, que aprovechan al máximo, los "inputs" (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los "inputs" de entidades específicas.

(vii) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

El Fondo aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos. (Ver nota 5) 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. Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

2.6 Inversiones en Asociadas

Asociadas o negocios conjuntos son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en asociadas o negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o negocios conjuntos incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus negocios conjuntos o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

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

Para valorización de las inversiones el Fondo debe cumplir con las disposiciones del Oficio Circular N°657 del 31 de enero de 2011 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, en el cual se establece lo siguiente:

2.6.1 Inversión en Asociadas o entidades con influencia significativa

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control, pero si influencia significativa, deberían valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIIF 9, en los términos expresados por el párrafo 1 de la NIC 28.

La sociedad administradora o el representante legal, debería obtener los Estados Financieros trimestrales y anuales de las asociadas en las que invierten los fondos en forma oportuna. Dichos Estados Financieros, serán utilizados como base para la valorización de las inversiones de los fondos, mediante la aplicación directa del método de la participación en caso de estar preparados bajo NIIF, o bien sobre un patrimonio ajustado a NIIF determinado por la sociedad administradora al objeto de reconocer inicialmente y en forma posterior la inversión bajo dicho método. El Fondo ha valorizado sus inversiones utilizando el método de la participación.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el Estado de Situación Financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del Estado de Situación Financiera. Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente y Estado de flujo de efectivo

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y bajo riesgo utilizados para administrar su caja con vencimientos originales de tres meses o menos.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

1. Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor.
2. Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
3. Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.
4. Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

Si bien la inversión en fondos mutuos forma parte de la política establecida en el Reglamento Interno del Fondo, la compra y venta no se incorpora en el flujo de operación por no ser parte del objetivo principal del Fondo, si no mas bien para administración de excedentes temporales, por lo que en su lugar se incluye en actividades de inversión.

2.10 Aportes

Según el marco normativo vigente las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, las cuales corresponden a:

2.10.1 Aumentos de capital

1.1 El Fondo se formará con una primera emisión de cuotas acordada por la Administradora, que podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

1.2 Los aumentos de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando los aportantes con derecho a ella su monto, precio mínimo por cuota y plazo de colocación, entre otras.

1.3 Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36° de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible.

2.10.2 Disminución de capital

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

2.2 La disminución de capital señalada en el punto anterior se efectuará mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja, o bien, mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que determine la Administradora.

2.3 La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica en el numeral siguiente, en la medida que se cuente con los recursos suficientes para proceder a la disminución.

2.4 Las parcialidades de la disminución de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando los Aportantes con derecho a ella, el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad o el monto de la misma, según corresponda, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos 3 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

2.5 El pago de cada disminución de capital efectuada, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

2.6 En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor cuota del día inmediatamente anterior a la fecha de pago de la respectiva parcialidad de la disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

2.7 Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes que deberá acordar la liquidación del Fondo en los términos indicados en el respectivo reglamento Interno. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.11 Remuneración de la sociedad administradora

El Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión fija anual, la que será calculada en forma mensual sobre el monto de la totalidad de los aportes efectivamente enterados al Fondo menos el monto total de las disminuciones de capital pagadas durante la vigencia del mismo, al último día del mes correspondiente, recibidos por cada serie de cuotas. La remuneración fija se devengará en forma mensual y pagará mensualmente por periodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

Además, el Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión variable que se devengará solo una vez que el fondo haya distribuido a los aportantes a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado a través de la suscripción y pago de las cuotas del Fondo.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**2.12 Ingresos financieros e ingresos por dividendos**

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.13 Tributación

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

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

2.14 Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el Estado de Resultados Integrales usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por 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.

2.15 Honorarios, comisiones y otros gastos

Los honorarios, comisiones y otros gastos están reconocidos en resultados sobre base devengada.

2.16 Otros Pasivos

El Fondo no presenta Otros Pasivos.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen sobre base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes procedentes de efectivo y efectivo equivalente y título de deuda, adicionalmente bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio.

2.18 Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 80 de la Ley N°20.712 del año 2014 y conforme a lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo, se distribuirá por concepto de dividendos al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

2.19 Empresa en Marcha

La Administración del Fondo al elaborar estos Estados Financieros evaluó la capacidad que tiene para continuar en funcionamiento. Al respecto, la Administración ha evaluado los potenciales impactos que el brote de la pandemia del COVID-19 pudo haber tenido sobre el fondo y continúa teniendo una expectativa razonable de contar con los recursos adecuados para continuar operando, concluyendo que el principio contable de negocio en marcha sigue siendo adecuado.

La Administración estima que no existen otras eventos o condiciones que puedan generar incertidumbres, o aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Fondo continúe con sus operaciones normales.

Estos estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste a los importes en libros ni la clasificación de los activos, pasivos y gastos informados que puedan requerirse si la hipótesis de negocio en marcha

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

no fuera adecuada.

2.20 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 determinar cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo no ha identificado 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.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2020, no se han efectuado cambios contables.

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

El objeto del Fondo es invertir en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión públicos, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda de dichos vehículos, siempre que éstos tengan por objeto principal la inversión directa o indirecta en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta de carácter no residencial, distintos a centros comerciales, con la finalidad de obtener rentas periódicas para los Aportantes.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en el Artículo 3° anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes instrumentos:

/i/ Acciones de sociedades y cuotas de fondos de inversión públicos, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, y en la medida que al menos el 90% los activos subyacentes de dichas entidades cumplan con lo dispuesto en el Artículo 3° anterior.

/ii/ Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, y en la medida que al menos el 90% de los activos subyacentes de dichas entidades cumplan con lo dispuesto en el Artículo 3° anterior.

/iii/ Pagarés, letras de cambio, mutuos y otros valores, títulos, instrumentos o contratos emitidos por entidades en que el Fondo tenga participación, en la medida que al menos el 90% los activos subyacentes de dichas entidades cumplan con lo dispuesto en el Artículo 3° anterior.

Adicionalmente, con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja, éste podrá invertir en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

/i/ Cuotas de fondos mutuos nacionales tipo 1 (money market) en Pesos;

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

/iii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras en Pesos, con clasificaciones de riesgo N-1 o superior (según el inciso tercero del artículo 88° de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores), o garantizados por éstas.

Las sociedades en que invierta el Fondo, de acuerdo con lo señalado precedentemente, podrán contraer pasivos consistentes en

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

créditos de corto, mediano o largo plazo en los que el Banco de Crédito e Inversiones actúe como acreedor, banco estructurador y/o bango agente. Asimismo, en caso que dichas sociedades se endeuden a través de la emisión de bonos regulados por el Título XVI de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores, el Banco de Crédito e Inversiones podrá actuar como Representante de los Tenedores de Bonos y/o banco pagador. En caso de conflictos de interés entre el Fondo y el Banco de Crédito e Inversiones, éstos serán resueltos por ambas partes con total independencia, actuando siempre la Administradora en el mejor interés del Fondo.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de aquellos fondos indicados en el literal /i/, sin que exista un límite de inversión y de diversificación específico que deban cumplir éstos, salvo las condiciones indicadas en el citado literal y en el número 16.8 del Artículo 16° del presente Reglamento Interno.

Los saldos disponibles serán mantenidos en Pesos y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio de que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en que invierta el Fondo estén denominados en monedas distintas del Peso o en Unidades de Fomento, en la medida que se cumpla con lo dispuesto en el presente Reglamento Interno.

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

El Fondo no podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en los términos contemplados en el artículo 62° de la Ley.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en acciones de administradoras de fondos de pensiones, de compañías de seguros, de administradoras generales de fondos, de bolsas de valores, de sociedades de corredores de bolsa, de agentes de valores, de sociedades de asesoría financiera, de sociedades administradoras de cartera de recursos previsionales, ni de sociedades deportivas, educacionales y de beneficencia eximidas de proveer información de acuerdo a lo dispuesto en el artículo tercero de la ley N° 18.045 de Mercado de Valores. Asimismo, los recursos del Fondo no podrán invertirse en títulos emitidos o garantizados por una administradora de fondos de pensiones. Adicionalmente, el Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos de inversión públicos o fondos mutuos que utilicen estrategias de inversión que correspondan a hedge funds o cuyos subyacentes sean commodities o hedge funds.

El riesgo que asumen los inversionistas está en directa relación con los activos en que invierta el Fondo, el cual está dado principalmente por las siguientes variables:

- a) Riesgos asociados a la renta de bienes raíces no habitacionales, especialmente en lo que respecta a la duración y cumplimiento de las obligaciones de terceros en los contratos de arrendamiento de los referidos bienes raíces no habitacionales.
- b) Riesgos ambientales, sociales, económicos y políticos asociados a los bienes raíces no habitacionales.
- c) El riesgo de crédito de los emisores de instrumentos elegibles.
- d) Riesgo financiero de las sociedades a que se refiere el número 4.1 anterior.
- e) Riesgo financiero de las inversiones del Fondo.
- f) Riesgos en la obtención de los permisos de edificación y recepción municipal de los bienes raíces no habitacionales.
- g) Disminuciones en los flujos (rentas de arrendamiento) y/o precios de venta de los bienes raíces no habitacionales.

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

h) Riesgos contractuales y legales de los bienes raíces no habitacionales.

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO

5.1 Gestión de riesgo financiero

En el desarrollo de sus actividades, el Fondo está expuesto a riesgos de diversa naturaleza que podrían afectar la consecución de objetivos de preservación de capital de los partícipes de éste.

Concretamente, la operación con activos inmobiliarios conlleva la implementación de políticas y procedimientos de gestión de riesgos de naturaleza inherente a las operaciones de inversión. El Fondo identifica como riesgos principales:

- Riesgo de mercado (Riesgo precio y Riesgo de tasa de interés)
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

El Fondo de Inversión BCI Invinsa Rentas Inmobiliarias tiene por objetivo invertir en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión públicos, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda de dichos vehículos, siempre que éstos tengan por objeto principal la inversión directa o indirecta en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta de carácter no residencial, distintos a centros comerciales, con la finalidad de obtener rentas periódicas para los Aportantes.

El plazo de duración del Fondo se extenderá por un plazo de 10 años contados desde el inicio de operaciones del Fondo, pudiendo prorrogarse sucesivamente por períodos de un año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con un día de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de la respectiva prórroga.

El área responsable de la gestión de riesgos continuamente revisa el cumplimiento de las políticas de inversión de acuerdo al Reglamento Interno del Fondo respecto de la cartera de inversión en diversos tipos de instrumentos financieros, para de esta forma asegurar que la cartera de inversión cumple con las restricciones de inversión aplicables. Para estos efectos, existe independencia necesaria para la realización de esta actividad, correspondiente al Gerente General, quien a su vez, le reporta al Directorio de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgo de mercado

a) Riesgo de precio

El Fondo está expuesto a riesgo de precio, debido a ciertas exposiciones potenciales por escenarios adversos que pueden presentarse durante el período de vigencia del Fondo, teniendo una exposición en sus inversiones de capitalización y cuotas de fondos mutuos.

	31.12.2020
	M\$
Cuotas fondos mutuos (*)	99.040
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	6.283.920
Total	6.382.960

Realizado un análisis de sensibilidad sobre el precio de las cuotas de los fondos mutuos en los cuales el Fondo tiene posición al

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación

31 de diciembre de 2020 podemos concluir que una variación del 5% (-5%) en el valor cuota de estos fondos tendría un impacto de 0,21% (-0,21%) en el patrimonio del fondo.

(*)El Fondo mantiene inversión en fondos mutuos cuya clasificación de riesgo de crédito es: AA+fm/M1 calificada por Feller Rates e ICR por un monto de M\$99 al 31 de diciembre de 2020.

b) Riesgo cambiario

La moneda funcional y de presentación del Fondo corresponde al peso chileno, misma moneda que sus inversiones, por lo que no habría exposición significativa a riesgo cambiario.

c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujos de efectivo futuro.

Al 31 de Diciembre de 2020, el Fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo expongan al riesgo de tipo de interés el cual se podría materializar a través de un alza de los tipos de interés de mercado que implique que los instrumentos mantenidos en cartera no se puedan enajenar a la tasa de compra con la que fue adquirido inicialmente, o alternatively, a la última tasa de interés a la que uno o mas instrumentos fueran valorizados.

5.1.2 Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre de 2020, es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Activos por categoría de clasificación

Títulos de deuda por categoría de clasificación

	31.12.2020
Riesgo cartera	M\$
AAA	-
AA	-
BBB	-
Sin Clasificación (*)	17.576.706
Total	17.576.706

(*) Otros activos, se refiere a pagarés con Inmobiliaria Invinsa Puerta del Mar e Invinsa Central Bodegas.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación

Tipos de activos	31.12.2020
	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	99.040
Efectivo y efectivo equivalente	8.839
Activos financieros a costo amortizado (*)	17.576.706
Otros activos (**)	6.283.920
Total	23.860.626

Al 31.12.2020	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	4.458	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	12.184	-	-	-	-
Total de pasivos	12.184	-	4.458	-	-

(*) Se clasifican en este rubro, los pagarés relacionados con las distintas inmobiliarias.

(**) Otros activos, se refiere a inversiones en las distintas Inmobiliarias asociadas.

Los activos no han sufrido pérdida de valor por concepto de riesgo de crédito, ni tampoco está vencido. Excepto Los Activos financieros a costo amortizado, que presentan una pérdida de valor de M\$10.671, por deterioro.

a) Incumplimientos

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

- No es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo.
- El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando la calificación de riesgo crediticio de la contraparte en cuestión es equivalente a A6 o superior.

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.

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.

b) Castigos

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 de este.

Para determinar la cancelación se realiza una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación

existe o no una expectativa razonable de recuperación.

El fondo considerando que los instrumentos financieros tienen un bajo riesgo crediticio no ha aplicado sus políticas de cancelación y/o castigo.

Si los datos cuantitativos revelados al final del período sobre el que se informa fueran poco representativos de la exposición al riesgo de la entidad durante el período, una entidad suministrará información adicional que sea representativa.

c) Garantías

Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

El fondo no mantiene garantías a su favor en relación con los activos financieros en cartera.

5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. Además, sus cuotas no poseen mercado secundario para eventualidades de requerir liquidez.

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

Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo de 12 meses. El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos:

	De 0 a 89 días	De 90 a 179 días	De 180 a 269 días	De 270 a 359 días	De 360 y más días	Total
Al 31.12.2020	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	99.040	-	-	-	-	99.040
Efectivo y efectivo equivalente	8.839	-	-	-	-	8.839
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	17.576.706	17.576.706
Total	107.879	-	-	-	17.576.706	17.684.585
% del total de activos financieros	0,6100	-	-	-	99,3900	100,0000

5.2 Gestión de Riesgo de Capital

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

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

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación

El Fondo podrá endeudarse hasta el equivalente del 150% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2020 es de 0,069%, cifra inferior al límite máximo permitido en su Reglamento Interno.

5.3 Estimación del valor razonable

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transan en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los datos 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.

La Administración ha determinado de acuerdo a los sistemas y métodos de valorización de instrumentos la siguiente jerarquía de valor razonable para los instrumentos mantenidos en cartera.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación**Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2020:**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31.12.2020	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	99.040	-	99.040
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros instrumentos financieros	-	-	-	-
Efecto de Comercio Banco e Inst. Fin. (EC)	-	-	-	-
Efecto de Comercio Empresa (EC)	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Totales activos	-	99.040	-	99.040

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, y por lo tanto clasificados dentro del nivel 1, instrumentos de deuda del Banco Central de Chile, para los cuales el Fondo no realiza ajustes sobre el precio cotizado.

Los instrumentos financieros que se transan en mercados que no son considerados activos pero son valorados sobre la base de precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores de bolsa o fuentes alternativas de fijación de precios respaldadas por datos observables de mercado están clasificadas como de Nivel 2, que es el caso de instrumentos de depósitos a plazo, bonos corporativos, pagares del banco central, cuotas de fondo mutuos y las opciones suscritas por el Fondo, para los cuales las valoraciones pueden ser ajustadas para reflejar iliquidez, las cuales generalmente están basadas en información de mercado disponible.

Las inversiones clasificadas dentro del Nivel 3 tienen datos no observables significativos, ya que se negocian de manera poco frecuente. Los instrumentos de Nivel 3 incluyen patrimonio privado y títulos de deuda corporativa. Ya que los precios observables no están disponibles para estos valores, el Fondo ha utilizado técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene instrumentos financieros Nivel 1 y 3.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación

5.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta los siguientes Activos financieros a costo amortizado.

	31.12.2020
Activo Costo Amortizado	M\$
Pagarés	17.576.706

La metodología de provisiones utilizada en este fondo contempla un enfoque de pérdida estimada (no incurrida). La cartera de créditos del fondo corresponde a colocaciones de evaluación individual, y se contemplan los distintos factores de evaluación de riesgo para este tipo de contrapartes.

El modelo utilizado incorpora un sistema de scoring que otorga un puntaje de riesgo en función de distintas variables analizadas, que abarcan tanto variables de carácter cuantitativo (asociadas a la salud financiera de la empresa y su capacidad de cumplir con sus obligaciones) como cualitativo (industria, administración, gobernabilidad, entre otras). También se incluyen variables de carácter complementario y exógeno, principalmente asociadas al entorno macroeconómico. Cabe mencionar que para la evaluación y toma de decisiones de crédito se pueden considerar puntualmente variables adicionales a las del Sistema de Scoring, que tengan un impacto significativo en el nivel de riesgo de la empresa.

Complementando lo anterior, hay que destacar que las variables, ponderadores y puntajes utilizados para cada variable, se basan en el conocimiento experto del evaluador y la experiencia en el sistema financiero nacional. La evaluación individual en este caso es necesaria considerando el tamaño, complejidad y nivel de exposición de los deudores, por lo cual es importante conocerlos y analizarlos en profundidad.

Una vez realizado el análisis de las diversas variables, el puntaje crediticio arrojado por el Scoring del cliente se traduce en una clasificación de riesgo, la cual tiene como consecuencia una provisión por deterioro.

Al 31 de Diciembre de 2020, producto de la aplicación del modelo de pérdida esperada, el Fondo reconoció un cargo en sus resultados, neto de impuestos, por M\$ 10.671 por concepto de pérdida esperada.

5.5 Gestión de Riesgo relacionados al brote de COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote "Coronavirus COVID-19" como una pandemia global debido a la rápida propagación de la enfermedad en todo el mundo. Esta Pandemia ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, el nivel de empleo, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis sanitaria y financiera global, ha estado acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar tanto a las personas como a las empresas, para enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez; asimismo, los gobiernos de todo el mundo han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus.

En este contexto, la Sociedad Administradora del Fondo ha ejecutado una serie de iniciativas que han permitido continuar el ciclo operacional del negocio o sin que se haya afectado al principio de empresa en marcha. Para lo anterior, ha sido clave la estructura e infraestructura de la entidad, desde un punto de vista tanto de negocio como de control interno y sistemas de información.

5.5.1 Evaluación Financiera

El Fondo no presenta cambios en sus niveles de liquidez ni estructura de financiamiento. Durante el ejercicio 2020, no se han obtenido recursos a través de préstamos con Bancos e Instituciones Financieras, y no han existido aumentos ni disminuciones de capital que estén directamente relacionados con iniciativas para afrontar los efectos de la Pandemia. Adicionalmente, el Fondo

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación

no ha recibido planes de ayudas impulsadas por el Gobierno. El Fondo mantiene un patrimonio estable y la gestión de la liquidez, de financiamiento y de riesgo son revisados periódicamente por el Gobierno Corporativo. A la fecha, el Fondo cuenta con una estructura de deuda capital adecuada para mantener la operación.

Con respecto al riesgo de crédito de los Emisores de los Activos financieros medidos a Costo amortizado, la Administración ha monitoreado las condiciones financieras y operacionales, concluyendo que no existe un aumento del riesgo que sea significativo y que represente un riesgo en la continuidad operacional del Fondo.

NOTA 6 JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, son administradas manteniendo sus activos y pasivos a valores razonables. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado, correspondiendo a:

- Medición de valor razonable (nota 2.1)

NOTA 7 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Los Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado al 31 de diciembre de 2020, corresponden a cuotas de fondos mutuos, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	99.040	-	99.040	0,4132
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	99.040	-	99.040	0,4132
Títulos de Deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
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	-	-	-	-

NOTA 7 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, continuación

Otras Inversiones

Derechos por operaciones con instrumentos privados

Primas por opciones

Otras inversiones

Subtotal

Total	99.040	-	99.040	0,4132
--------------	---------------	----------	---------------	---------------

b) Efectos en Resultado:

Conceptos	31.12.2020
Resultados realizados	20
Resultados no realizados	20
Total ganancias netas	40

c) Movimiento de activos financieros a valor razonable por resultados:

Movimientos	31.12.2020
	M\$
Saldo inicial al 27.10.2020	-
Adiciones	-
Intereses y Reajustes	-
Aumento (disminución) neto por cambio en el valor razonable	20
Compras	219.000
Ventas	(119.980)
Provisión por Deterioro	-
Otros movimientos	-
Saldo final al periodo informado	99.040

NOTA 8 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Los Activos Financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2020, corresponden a cartera de créditos o de cobranza, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	
Títulos de Deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	17.576.706	-	17.576.706	73,3325
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	17.576.706	-	17.576.706	73,3325
Inversiones No Registradas				
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				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	17.576.706	-	17.576.706	73,3325

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume a continuación:

Movimientos	31.12.2020
	M\$
Saldo inicial al 27.10.2020	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	88.566
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Adiciones	18.121.321
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	(622.509)
Provisión por deterioro	(10.671)
Otros movimientos	(1)
Saldo final ambos periodos informados	17.576.706
Menos: Porción no corriente	17.576.706
Porción corriente	-

c) El movimiento de la provisión por deterioro NIIF 9, se detalla así:

Movimientos	31.12.2020
	M\$
Saldo inicial	-
Incremento provisión por deterioro	(10.671)
Utilización	-
Montos revertidos no usados	-
Saldo final ambos periodos informados	(10.671)

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

d) Detalle de cartera de créditos:

Al 31 de diciembre de 2020:

Emisor	Fecha	Monto UF	Transacción	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Moneda Origen	Capital	Intereses y Reajustes	Provisión	Total
				%			M\$	M\$		M\$
Sociedad Inmobiliaria Puertas del Mar SpA	02.12.2020	40.000	Pagaré	4,35	02.01.2029	UF	1.161.747	5.141	(708)	1.166.180
Sociedad Invinsa Central Bodegas SpA	02.12.2020	562.500	Pagaré	5,19	02.01.2029	UF	16.337.064	83.425	(9.963)	16.410.526
Totales							17.498.811	88.566	(10.671)	17.576.706

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 31 de diciembre de 2020:

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Intereses Activados	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.035.529-K	Inmobiliaria Invinsa Puertas del Mar SpA	Chile	\$	100	100	1.239	70.237	71.476	1.610	63.582	65.192	6.283.921	2.969.487	(1.162.046)	1.807.441	-	-

La Sociedad Inmobiliaria Puerta del Mar SpA fue adquirida por el Fondo el 2 de diciembre de 2020, por ende los resultados revelados son reconocidos a partir de la fecha antes mencionada. Durante el período comprendido entre el 2 de diciembre y 31 de diciembre de 2020 los resultados obtenidos fueron de M\$417.738.

b) El movimiento del período terminado es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Intereses Activados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.035.529-K	Inmobiliaria Invinsa Puertas del Mar SpA	-	-	-	-	417.738	5.402.423	-	463.759	6.283.920
Totales		-	-	-	-	417.738	5.402.423	-	463.759	6.283.920

Al 31 de diciembre de 2020, en el rubro de Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, se mantiene un Goodwill negativo por \$463.759, producto de la compra de las acciones de la Sociedad Inmobiliaria Invinsa Puerta del Mar SpA.

NOTA 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

NOTA 12 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

La composición de este rubro es la siguiente:

Conceptos	31.12.2020
	M\$
CUENTAS POR PAGAR	876
HONORARIOS POR PAGAR AUDITORÍA	3.488
RETENCION BH 10%	94
Total	4.458

No existen diferencias significativas entre los valores libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo, en promedio a 30 o 60 días.

NOTA 13 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

NOTA 16 OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee Otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2020, la composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	27.10.2020 al 31.12.2020
	M\$
Intereses	72.503
Reajustes	16.063
Total	88.566

NOTA 20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

	31.12.2020
	M\$
Efectivo en Banco	8.839
Total	8.839

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el Estado de Flujo de Efectivo.

a) Apertura por moneda:

	31.12.2020
Conceptos	M\$
Pesos Chilenos	8.839
Total	8.839

b) Conciliación del Efectivo y efectivo equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo:

	31.12.2020
Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del Efectivo	-
Total partidas de conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Situación Financiera	8.839
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	8.839

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas se clasifican como Patrimonio.

Las cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2020, ascienden a 802.508, con la siguiente distribución:

Valor cuota Serie A \$29.847,1196.

Valor cuota Serie B \$29.832,7949.

Valor cuota Serie I \$29.849,9843.

Valor cuota Serie ADC \$29.842,8091.

a) Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de la Serie A:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
27.10.2020	273.000	-	265.557	265.557

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	265.557	265.557	265.557
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	265.557	265.557	265.557

b) Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de la Serie B:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
27.10.2020	132.750	-	119.404	119.404

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	119.404	119.404	119.404
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	119.404	119.404	119.404

c) Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de la Serie I:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
27.10.2020	404.250	-	393.228	393.228

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	393.228	393.228	393.228
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	393.228	393.228	393.228

d) Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de la Serie ADC:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
27.10.2020	38.000	-	24.319	24.319

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	24.319	24.319	24.319
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	24.319	24.319	24.319

e) Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de la Serie BCI:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
27.10.2020	0	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	-	-

NOTA 23 REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 90% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno. Los Beneficios Netos Percibidos que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán y devengarán intereses conforme a la Ley.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo de acuerdo al artículo 80° de la Ley. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos tres días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Los dividendos serán pagados a los Aportantes que se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes.

NOTA 24 RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación se muestra el cambio en el valor cuota en los períodos que se indican:

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A	Nominal	3,5769	-	-
A	Real	2,7514	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
B	Nominal	3,5272	-	-
B	Real	2,7021	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
I	Nominal	3,5869	-	-
I	Real	2,7612	-	-

NOTA 24 RENTABILIDAD DEL FONDO, continuación

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
BCI	Nominal	-	-	-
BCI	Real	-	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
ADC	Nominal	3,5620	-	-
ADC	Real	2,7365	-	-

El Fondo no presenta rentabilidad acumulada de los últimos 12 y 24 meses puesto que comenzó sus operaciones en octubre del año 2020.

NOTA 25 VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Dado sus inversiones, el Fondo no realiza valorizaciones económicas.

NOTA 26 INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra inversiones en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por el mismo emisor.

NOTA 27 EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registró Excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

NOTA 28 GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta Gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

NOTA 29 CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

La custodia de los valores mantenidos por el Fondo en la cartera de inversión, se encuentra distribuida en base a lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de Depósito de Valores-Custodia Encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores-Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades (*) (**)	17.675.746	100,0000	73,7457	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	17.675.746	100,0000	73,7457	-	-	-

(*) Sociedad Administradora.

(**) Incluye inversión en fondos mutuos y en activos financieros a costo amortizado.

NOTA 30 PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración Sociedad Administradora:

Remuneración Fija Anual

Serie A Hasta un 0,595% anual IVA incluido.

Serie B Hasta un 1,19% anual IVA incluido.

Serie I Hasta un 0,476% anual IVA incluido.

Serie ADC Hasta 0,774% anual IVA incluido.

Base de Cálculo de la Remuneración Fija: La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija anual, de acuerdo a los porcentajes indicados para cada serie de Cuotas del Fondo. Dicha remuneración se calculará en forma mensual sobre el monto de la totalidad de los aportes efectivamente enterados al Fondo menos el monto total de las disminuciones de capital pagadas durante la vigencia del mismo, al último día del mes correspondiente, recibidos por cada serie de Cuotas. Para efectos de dicho cálculo, los valores indicados se expresarán en Unidades de Fomento según el valor a la fecha en que se efectuaron los aportes y disminuciones de capital, según corresponda para cada serie de Cuotas.

La remuneración fija se devengará en forma mensual y se pagará mensualmente por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

En caso que se acuerde sustituir a Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de sociedad administradora del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de Remuneración Fija, el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Fija establecida en el Reglamento Interno numeral 15.1, hasta la fecha del acuerdo respectivo.

Remuneración Variable: Adicionalmente, La Administradora tendrá derecho a una Remuneración Variable que se calculará de conformidad con lo establecido en los párrafos siguientes:

(i) Durante la vigencia del Fondo, la Remuneración Variable corresponderá a un 17,85% (IVA incluido) del exceso que representen los dividendos puestos a disposición de los Aportantes en el respectivo ejercicio, sumado el monto de la Remuneración Variable, sobre una rentabilidad real del 6% anual, calculada sobre el 100% de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento.

La Administradora se pagará dicha Remuneración Variable una vez que haya presentado a la CMF los estados financieros auditados del Fondo correspondientes al cierre del ejercicio con cargo a los resultados del cual se paga la Remuneración Variable.

(ii) En caso que se acuerde sustituir a Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de sociedad administradora del Fondo, ésta tendrá derecho a percibir por concepto de Remuneración Variable un monto equivalente a un 17,85% del Exceso de Retorno menos las Remuneraciones Variables Anteriores, calculado, a la fecha del acuerdo respectivo.

(iii) La Administradora podrá determinar libremente la aplicación de remuneraciones con cargo al Fondo por montos inferiores a los que corresponda aplicar conforme las normas detalladas previamente. Asimismo, si así lo determinase la Administradora, también podrá pagarse en una fecha posterior a la indicada para cada caso, según la Unidad de Fomento conforme al valor que ésta tuviere a la fecha de pago efectivo, sin que por ello se devenguen intereses u otros costos para el Fondo.

(iv) El día 31 de diciembre de cada año, sujeto al cumplimiento de la condición consistente en que la rentabilidad anual del

NOTA 30 PARTES RELACIONADAS, continuación

Fondo exceda del 6% real anual, se provisionará en los estados financieros del Fondo una suma equivalente al 17,85% (IVA incluido), o al porcentaje que corresponda de acuerdo al Anexo A, sobre la rentabilidad anual del Fondo que exceda del 6% real anual. Lo anterior es sin perjuicio de que la Administradora podrá determinar que dicha provisión se realice con anterioridad al cierre del ejercicio, considerando la información disponible sobre las distribuciones ya realizadas y las proyectadas, y las variaciones esperadas en el monto del capital suscrito y pagado, durante el ejercicio de que se trate.

(v) La Remuneración Variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los numerales precedentes, salvo en caso que se hubiere acordado sustituir a Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de sociedad administradora del Fondo, en cuyo caso la Remuneración Variable se pagará a Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que se haya aprobado su sustitución.

(vi) No corresponderá pagar la Remuneración Variable si la sustitución de Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sean legales y/o administrativas en virtud de normas vigentes. En caso que en la correspondiente asamblea los Aportantes que adoptaron el acuerdo de sustitución manifiesten expresamente que la misma se ha debido a una causal imputable a la Administradora y ésta última no esté de acuerdo con ello, este pago se deberá provisionar en los estados financieros del Fondo y se efectuará una vez que el Tribunal Arbitral indicado en este Reglamento Interno así lo determine por sentencia firme y ejecutoriada.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la CMF con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del Reglamento Interno del Fondo corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la Remuneración Fija y la Remuneración Variable se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

	Estado de resultados integrales	Estado de situación financiera
	Remuneración devengada	Remuneración por pagar
	27.10.2020 al 31.12.2020	31.12.2020
	M\$	M\$
Remuneración	12.184	12.184
Total	12.184	12.184

NOTA 30 PARTES RELACIONADAS, continuación

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

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	16.049	-	16.049	478.787	1,999
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

NOTA 31 GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N°20.712)

La garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales, se presentan en el siguiente cuadro:

Al 31 de diciembre de 2020:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Boleta Bancaria	Banco de Crédito e Inversiones	Fondo de Inversión BCI Invinsa Rentas Inmobiliarias	10.000	13.03.2020 - 10.01.2021

NOTA 32 RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los resultados en venta de instrumentos financieros es el siguiente:

Descripción	27.10.2020 al 31.12.2020
	M\$
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	20
Total	20

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Además de la Remuneración de Administración, el Fondo deberá con sus recursos solventar los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones del mismo.

- i) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo,
- ii) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos tasadores, valorizadores independientes, abogados, arquitectos, ingenieros, asesores, peritos, consultores u otros profesionales o empresas especializadas cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos, la valorización de las inversiones que materialice, el due diligence de los activos en que invierta el Fondo, incluyendo especialmente los honorarios derivados de opiniones en materia tributaria relacionadas con las inversiones o posibles inversiones del Fondo, o bien aquellos que se requieran por disposición legal o reglamentaria; los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que dichos profesionales realicen; y los gastos por viajes al lugar donde se encuentren los activos.
- iii) Gastos relacionados con la relación de operaciones de financiamiento del Fondo, emisión y colocación de bonos, créditos sindicados, mutuos, leasing u otros similares.
- iv) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al presente Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.
- v) Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la Ley o demás normas aplicables a los fondos de inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.
- vi) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- vii) Gastos, honorarios profesionales, derechos y/o tasas derivados de las aprobaciones, registros, inscripciones o depósitos del Reglamento Interno del Fondo u otros documentos que corresponda, ante la Superintendencia u otra autoridad competente y de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas.

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

viii) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.

ix) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, Reglamento de la Ley, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la CMF; gastos de folletería y de envío de información a la CMF, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la CMF a los fondos de inversión.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que será de 1% del valor de los activos del Fondo. Cualquier exceso sobre dicho porcentaje será de cargo de la Administradora.

Además de los gastos señalados anteriormente, serán de cargo del Fondo los siguientes:

i) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. No existirá porcentaje máximo para estos gastos, no obstante lo cual, antes de efectuar cualquier pago por este concepto dentro de un ejercicio que exceda del 1,5% del valor de los activos del Fondo, la Administradora deberá citar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes para informar a los Aportantes del exceso respectivo. Dicha asamblea se deberá celebrar antes de efectuarse el correspondiente pago, salvo que la Administradora considere que, en el mejor interés del Fondo, dicho pago se debe efectuar antes de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

ii) Gastos del Comité de Vigilancia. El monto máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, el monto de 200 Unidades de Fomento. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos.

iii) La remuneración del Comité de Vigilancia. El monto máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, el monto de 360 Unidades de Fomento. La remuneración del Comité de Vigilancia será fijada anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

iv) Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase que grave o afecte de cualquier forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo. No existirá porcentaje máximo para estos gastos.

v) Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de fondos (gastos, remuneraciones y comisiones), que no sean administrados por la misma Administradora o personas relacionadas a ésta, no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,5% del patrimonio del Fondo.

vi) Todo gasto, remuneración y comisión derivado de la inversión en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o personas relacionadas a ésta. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.

vii) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este numeral no superarán la cantidad de 4.000 Unidades de Fomento y se reembolsarán a la Administradora dentro de los dos primeros ejercicios del Fondo, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las Cuotas pagadas, y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° de la Ley.

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

Los gastos ordinarios del Fondo se detallan a continuación:

Tipo de Gasto	27.10.2020 al 31.12.2020
	M\$
AUDITORIA	3.488
GASTOS ABOGADOS	114.237
GASTOS GENERALES	2.162
REMUNERACIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA	873
Total	120.760
% sobre el activo del Fondo	0,5038

Los gastos de operación incluyen los otros gastos de operación, comisión de administración y la remuneración del Comité de Vigilancia. Al 31 de diciembre de 2020, los montos ascienden a \$119.887, \$12.184 y \$873 respectivamente.

NOTA 34 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo, publicada en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2020:

Las cuotas de Fondo de Inversión BCI Invinsa Rentas Inmobiliarias se presentan al valor libro, ya que estas a la fecha no han sido transadas en bolsa y no poseen un valor de mercado actualizado.

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie A					
	Octubre	28.816,3797	28.816,3797	238.369	4
	Noviembre	28.816,2732	28.816,2732	7.652.363	4
	Diciembre	29.847,1196	29.847,1196	7.926.111	4

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie ADC					
	Octubre	28.816,3786	28.816,3786	21.843	2
	Noviembre	28.816,2721	28.816,2721	700.783	2
	Diciembre	29.842,8091	29.842,8091	725.747	2

NOTA 34 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie B					
	Octubre	28.816,3793	28.816,3793	107.197	7
	Noviembre	28.816,2728	28.816,2728	3.440.778	7
	Diciembre	29.832,7949	29.832,7949	3.562.155	7

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie BCI					
	Octubre	-	-	-	-
	Noviembre	-	-	-	-
	Diciembre	-	-	-	-

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie I					
	Octubre	28.816,3798	28.816,3798	353.001	1
	Noviembre	28.816,2733	28.816,2733	11.331.366	1
	Diciembre	29.849,9843	29.849,9843	11.737.850	1

NOTA 35 CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIOS CONJUNTOS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta Inversión en Inmobiliaria Invinsa Puertas del Mar. (ver detalle Nota 10).

a) Información de subsidiarias o filiales:

Al 31 de diciembre de 2020:

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria Invinsa Puerta del Mar SpA	77.035.529-K	Chile	\$	Directa	100	100	-	1.239	70.237	71.476	1.610	63.582	65.192	6.283.921	2.969.487	(1.162.046)	1.807.441

b) Gravámenes y prohibiciones:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía/valor contable	% del patrimonio de la sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
Invinsa Central Bodegas SpA	76.697.691-0	Chile	Directa	Acciones	12.575.661	100	Prohibición de enajenar sobre acciones	Banco de Crédito e Inversiones

c) Juicios y contingencias:

Al 31 de diciembre de 2020, no existen juicios ni contingencias que pudiesen afectar patrimonialmente a las sociedades.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2020, las Sociedades no mantienen operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 36 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 37 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de enero de 2021, se renovó boleta de garantía del Fondo, cumpliendo así con el Artículo N°226 del al Ley N°18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La Garantía fue constituida por este Fondo mediante póliza de garantía emitida por Banco de Crédito e Inversiones, por UF10.000 con vencimiento al 10 de enero de 2022.

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros del Fondo (24 de marzo de 2021) no han ocurrido hechos de carácter financiero de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

NOTA 38 INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	99.040	-	99.040	0,4132
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	17.576.706	-	17.576.706	73,3325
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	6.283.920	-	6.283.920	26,2174
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	23.959.666	-	23.959.666	99,9631

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	27.10.2020 al 31.12.2020
	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	20
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	20
Enajenación de certificados de depósito de valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Otros	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
OTROS	
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	959.412
Valorización de acciones de sociedades anónimas	881.497
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	20
Valorización de certificados de depósito de valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO, continuación

Intereses devengados de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	77.895
GASTOS DEL EJERCICIO	(132.944)
Gastos financieros	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(12.184)
Remuneración del comité de vigilancia	(873)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	-
Otros gastos	(119.887)
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	826.488

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	27.10.2020 al 31.12.2020
	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(132.924)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	20
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(132.944)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(132.924)