

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Aportantes de
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX (en adelante “el Fondo”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A., sociedad administradora del Fondo, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones contables emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “La CMF”) descritas en Nota 2.1. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Al 31 de diciembre de 2021 no auditamos los estados financieros de Inmobiliaria Barrio Parque C Spa., inversión que es contabilizada por el método de la participación en el rubro “otros pasivos no corrientes” por M\$ 86.549 y un resultado por inversiones valorizadas por el método de la participación por M\$(87.391). Al 31 de diciembre de 2020, no auditamos los estados financieros de Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A., inversión que es contabilizada por el método de la participación en el rubro “otros pasivos no corrientes” por M\$ 666.327, y un resultado por inversiones valorizadas por el método de la participación por M\$ 121.946. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos fue proporcionado y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos utilizados para su reconocimiento bajo el método de la participación de dicha Sociedad, se basa únicamente en el informe de esos auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.

Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, 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, basada en nuestras auditorías y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones contables establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1.

Énfasis en un asunto - Bases de Contabilización

Como se indica en Nota 2.1, de acuerdo a instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592 de fecha 6 de abril de 2010, los estados financieros adjuntos no se presentan en base consolidada con las sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Dichas inversiones se registran utilizando el método de la participación. Esta situación constituye una base de contabilización distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – Permuta Acciones

Como se indica en Nota 10, con fecha 25 de noviembre de 2021 se acordó la división de la Asociada, Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A en tres, la primera la continuadora legal y otras dos nuevas sociedades Inmobiliaria Barrio Parque C Spa. e Inmobiliaria Parque D Spa. Una vez materializada la división de Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A, se procederá a permutar las acciones que ambos grupos tendrán en las sociedades resultantes, adquiriendo el grupo Alterra todas las acciones que el Fondo poseerá en la Sociedad continuadora Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA., por su parte el Fondo todas acciones que el grupo Alterra poseerá en la sociedad Inmobiliaria Barrio Parque C SpA., quedando acciones valorizadas al mismo valor.

Otros asuntos – Estados Complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional al que se desprende de la información normalmente proporcionada en los estados financieros.

Tal información adicional es responsabilidad de la Administración de BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A., 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 adicional ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en las auditorías de los estados financieros y a ciertos procedimientos selectivos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información adicional 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 adicional por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros en su conjunto.

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, handwritten-style font.

Marzo 30, 2022
Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Yessica Pavez".

Yessica Pérez Pavez
RUT: 12.251.778-0



Estados Financieros

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situacion 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

		31.12.2021	31.12.2020
	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	21	3.136	2.936
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	3.741.316	5.779.653
Otros activos	18	1.732	-
Total activos corrientes	-	3.746.184	5.782.589
Activos no corrientes:			
Total activos no corrientes	-	-	-
Total activos	-	3.746.184	5.782.589
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	47.478	36.878
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	416.261	358.262
Total pasivos corrientes	-	463.739	395.140
Pasivos no Corrientes:			
Otros pasivos no corrientes	10	86.549	666.327
Total pasivo no corriente	-	86.549	666.327
PATRIMONIO NETO			
Aportes	-	4.180.013	4.180.013
Resultados acumulados	-	541.109	208.267
Resultado del ejercicio	-	(1.525.226)	332.842
Total patrimonio neto		3.195.896	4.721.122
Total pasivos y patrimonio neto		3.746.184	5.782.589

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

	NOTAS	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020
	N°	M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	19	486.668	296.243
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(838.419)	121.946
Otros (Pérdida por deterioro)	9	(1.105.075)	(606)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación	-	(1.456.826)	417.583
Gastos			
Comisión de administración	30	(57.999)	(71.441)
Otros gastos de operación	33	(10.401)	(13.297)
Total gastos de operación	-	(68.400)	(84.738)
Utilidad/(pérdida) de la operación	-	(1.525.226)	332.845
Costos financieros	-	-	(3)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto	-	(1.525.226)	332.842
Resultado del ejercicio	-	(1.525.226)	332.842
Otros resultados integrales			
Total de otros resultados integrales	-	-	-
Total resultado integral	-	(1.525.226)	332.842

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

(En miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2021:

		Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados	Resultado	Dividendos	Total	
				Acumulados			del Ejercicio	Provisorios			
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial	4.180.013	-	-	-	-	-	541.109	-	-	4.721.122	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	4.180.013	-	-	-	-	-	541.109	-	-	4.721.122	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(1.525.226)	-	(1.525.226)	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 31.12.2021	4.180.013	-	-	-	-	-	541.109	(1.525.226)	-	3.195.896	

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

(En miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2020:

		Otras Reservas									
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total	
	Aportes										
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial	4.180.013	-	-	-	-	-	208.267	-	-	4.388.280	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	4.180.013	-	-	-	-	-	208.267	-	-	4.388.280	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	332.842	-	332.842	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 31.12.2020	4.180.013	-	-	-	-	-	208.267	332.842	-	4.721.122	

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**Al 31 de diciembre 2021 y 2020****(En miles de pesos - M\$)**

	Notas	al 31.12.2021	al 31.12.2020
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Otros gastos de operación pagados	-	-	(352)
Flujo neto originado por actividades de la operación		-	(352)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	-	200	200
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		200	200
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente			
	-	200	(152)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	21	2.936	3.088
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	3.136	2.936

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

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX (en adelante, 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 objetivo principal del Fondo será invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario, para lo cual invertirá sus recursos en:

- (i) Acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”, antes Superintendencia de Valores y Seguros “SVS”). Dichas sociedades deberán tener como objeto principal, directo o indirecto, invertir o participar en el negocio inmobiliario;
- (ii) Cuotas de fondos de inversión privados, no administrados por la Administradora o sus personas relacionadas. Dichos fondos deberán tener como objeto principal, invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario; y
- (iii) Letras de cambio, pagaré y títulos de deuda de corto plazo emitidos, ya sea por sociedades que tengan como objeto principal, directo o indirecto, el invertir o participar en el negocio inmobiliario.

Para el adecuado cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier tipo, las que deberán contar con Estados Financieros anuales que serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, pudiendo asimismo establecer en ellos las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales de dichas sociedades.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por negocio inmobiliario el referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

El Fondo inicio sus operaciones como Fondo de Inversión Privado con fecha 27 de enero de 2014, fecha que se realizó la primera colocación de cuotas.

El Reglamento Interno del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX de fue protocolizado bajo el Repertorio N°1374 de fecha 09 de enero de 2014, en la Notaría de Don Pedro Alfonso Aylwin Valenzuela.

Con fecha 07 de enero de 2015, el Fondo inició sus operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9143-3 y con fecha 07 de enero de 2015 se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero, este Reglamento Interno es el vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros.

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.

Los aportes que integran el Fondo están expresados en cuotas, nominativas, unitarias, de igual valor y características, las cuales no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

Las actividades de inversión del Fondo, son gestionadas por Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A., en adelante la “Administradora”, que se constituyó por escritura pública de fecha 7 de enero de 1988, otorgada en la notaría de Santiago de Don Humberto Quezada Moreno. Su existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 036 de fecha 16 de marzo de 1988 de la Superintendencia de Valores y Seguros. La sociedad administradora pertenece al Grupo Bci y se encuentra inscrita en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 6068 número 3234 del año 1988.

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL, continuación

Con fecha 15 de julio de 2015, se recibieron aportes de capital de 62.200 cuotas, equivalentes a M\$1.552.737, quedando un capital de 173.250 cuotas.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, se recibieron aportes de capital de 100 cuotas, equivalentes a M\$173.350, quedando un capital de 173.350 cuotas.

Con fecha 26 de mayo de 2016, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó disminuir el número de total de cuotas emitidas, pero no suscritas del Fondo, las cuales corresponde a un total de 76.850 cuotas.

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO

Con fecha 6 de enero de 2020 se depositó modificación al reglamento interno, la carta que acompaña estas modificaciones se encuentra publicada en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2021, no se han efectuado modificaciones al Reglamento Interno

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Administradora, el día 23 de marzo de 2022.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero de acuerdo a lo señalado en el Oficio Circular 592, complementando basados en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) primando las normas de la CMF.

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, complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, se presentan en la Nota 6.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.2 Nuevos Pronunciamientos Contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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.

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

	Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
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 a contratos 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.
NIC 1	Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIC 8	Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIC 12	Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIIF 17 y NIIF 9	Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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 periodos/ejercicio:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2.4 Moneda funcional o de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros o en fondos de inversión chilenos, en los términos establecidos en la Ley N°20.712 y ofrecer a los inversionistas del mercado local una alta rentabilidad comparada con otros productos disponibles en el mercado local. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades 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	31.12.2021	31.12.2020
UF	30.991,74	29.070,33

2.5 Activos y Pasivos Financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (cuotas de fondos mutuos). El Fondo no mantiene activos a costo amortizado al cierre del periodo.

2.5.1.1 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, 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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

En el caso en que no se puede determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, éste se valoriza a su costo amortizado.

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.

2.5.1.2 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. 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 provisiones por deterioro constituidas cuando su monto registrado es superior al monto estimado de recuperación.

La Administración del Fondo 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. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.9.

2.5.1.3 Pasivos financieros

En el caso de los pasivos financieros, la parte imputada a las cuentas de resultado se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIIF 9.

2.5.2 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 a 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 el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado” son presentadas en el Estado de Resultados Integrales dentro del rubro “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados” en el periodo en el cual surgen.

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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 método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del periodo pertinente.

El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un periodo 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 futuros. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costo de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.5.3 Estimación de valor razonable

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

Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de 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 valorización 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 valorización 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.

2.6 Inversiones en Asociadas

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta 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 coligadas 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 coligadas 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

2.6.1.1 Los Fondos que mantengan inversiones en asociadas 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 NIC 39 y 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 a objeto de reconocer inicialmente y en forma posterior la inversión bajo dicho método.

2.6.1.2 Las inversiones en asociadas que sean valorizadas de acuerdo a NIC 39 y NIIF 9, en la determinación del valor razonable de aquellas sociedades o entidades no registradas o que no cuentan con información estadística pública y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para determinar dicho valor, este Servicio ha estimado pertinente requerir además a las sociedades administradoras o al representante legal, según corresponda el cumplimiento de los requisitos que se detallan a continuación:

- Para la presentación de los Estados Financieros Intermedios y anuales del Fondo, la sociedad administradora o el representante legal, debería determinar el valor razonable de la inversión dando cumplimiento en todo momento a los criterios de valorización establecidos en la NIC 39 y NIIF 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión el Fondo deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente.
- Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según NIIF para la referida inversión. Las valorizaciones deberán ser realizadas por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la Sociedad Administradora del Fondo, quienes deberán firmar sus informes ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberán ser designados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

2.6.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

Las inversiones sobre las cuales los Fondos no posean el control, ni influencia significativa, deberían ser valorizadas siguiendo las instrucciones contenidas en la NIC 39 y NIIF 9, esto es, a su valor razonable.

No obstante, lo anterior, en caso que la inversión corresponda a una sociedad o entidad no registrada o que no cuenta con

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

información estadística pública para determinar el valor razonable y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para ello, el Fondo anualmente debería contar además con a lo menos, una valorización independiente que determine un valor razonable según NIIF para dicha inversión.

Para efectos de lo anterior, la valorización independiente deberá ser realizada por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del Fondo, quienes deberán firmar su informe ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en él contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberían ser designados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, de entre un tema propuesta por el Comité de Vigilancia.

Los antecedentes de respaldo de la valorización realizada por el Fondo, así como la valorización independiente efectuada por consultores o auditores independientes, deberá quedar a disposición de la Comisión para el Mercado Financiero en cada oportunidad en que ésta lo solicite.

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

Incluye las siguientes partidas:

2.8.1 Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.10 Efectivo y efectivo equivalente

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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.

2.11 Aportes

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:

“ARTÍCULO H numeral 3”

- (1) La Administradora podrá, a su exclusivo juicio y sin necesidad de aprobación o acuerdo por una Asamblea de Aportantes, acordar disminuciones de capital trimestrales de hasta un 99% de las cuotas suscritas y pagadas 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 otra fuentes de financiamiento;*
- (2) La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo. Dicha disminución del número de cuotas será a prorrata según la participación que cada Aportante tenga en el Fondo.*
- (3) La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informaran oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica a continuación, en la medida que la Administradora determine que se cuenta con recursos suficientes para proceder a la disminución.*
- (4) Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la Administradora, se enviara una comunicación a los Aportantes del Fondo, de la forma establecida en el contrato general de fondos, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad, la fecha, lugar y forma de pago.*

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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**2.13 Tributación**

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

2.14 Información financiera por segmentos

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

El Fondo no presenta información por segmentos dado que la información financiera que es utilizada por la Administradora para propósitos de información interna de toma de decisiones, no considera segmentación de ningún tipo, ya que toda la línea de negocios del Fondo corresponde a inversiones en proyectos inmobiliarios, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados.

2.15 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.

2.16 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.17 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.

En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese periodo, puedan imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2021, no se han producido cambios contables en relación al periodo anterior.

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

Como política general, el Fondo invertirá en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal, directo o indirecto, invertir o participar en el negocio inmobiliario. Además, el Fondo invertirá en Cuotas de fondos de inversión privados. Dichos fondos deberán tener como objeto principal, invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario. Asimismo, el Fondo podrá invertir en letras de cambio, pagaré y títulos de deuda de corto plazo emitidos, ya sea por sociedades que tengan como objeto principal, directo o indirecto, el invertir o participar en el negocio inmobiliario.

El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda nacionales y cuotas de fondos mutuos nacionales.

Se deja expresa constancia que el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o algún

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

relacionado a ésta siempre y cuando sea de estricto cumplimiento a legislación y a la normativa complementaria vigente.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**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 Desarrollo Inmobiliario IX, tiene por objetivo invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario, para lo cual invertirá sus recursos en: (i) acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"). Dichas sociedades deberán tener como objeto principal, directo o indirecto, invertir o participar en el negocio inmobiliario; (ii) cuotas de fondos de inversión, no administrados por la Administradora o sus personas relacionadas. Dichos fondos deberán tener como objeto principal, invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario; y (iii) letras de cambio, pagaré y títulos de deuda de corto plazo emitidos, ya sea por sociedades que tengan como objeto principal, directo o indirecto, el invertir o participar en el negocio inmobiliario.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por negocio inmobiliario el referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

El Fondo tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha del depósito de su reglamento interno en el registro público de depósito de reglamentos internos que al efecto lleva la CMF. Dicho plazo será prorrogable por lo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la que deberá celebrarse con al menos 1 día hábil de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

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, con reporte directo 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 periodo de vigencia del Fondo, teniendo una exposición en sus inversiones de capitalización y cuotas de fondos mutuos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos de capitalización y cuotas de fondos mutuos.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**b) 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 flujo de efectivo futuro.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 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 2021 y 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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Riesgo cartera		
AAA	-	-
AA	-	-
BBB	-	-
Sin Clasificación (*)	3.741.316	5.779.653
Total	3.741.316	5.779.653

(*) Sin clasificación, se refiere a cuentas por cobrar a la Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Tipos de activos		
Acciones sociedades inmobiliarias	1.732	-
Otros activos (*)	3.741.316	5.779.653
Total	3.743.048	5.779.653

(*) Otros activos, se refiere a cuentas por cobrar a la Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.

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.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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:

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31.12.2021	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	47.478	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	416.261	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	463.739	-	-	-	-

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31.12.2020	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	36.878	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	358.262	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	395.140	-	-	-	-

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 31.12.2021	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	3.136	-	-	-	-	3.136
Activos financieros a costo amortizado	461.258	158.087	3.121.971	-	-	3.741.316
Total	464.394	158.087	3.121.971	-	-	3.744.452
% del total de activos financieros	12,4022	4,2219	83,3759	-	-	100,0000

	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\$
Efectivo y efectivo equivalente	2.936	-	-	-	-	2.936
Activos financieros a costo amortizado	2.108.207	170.298	2.983.247	517.901	-	5.779.653
Total	2.111.143	170.298	2.983.247	517.901	-	5.782.589
% del total de activos financieros	36,5086	2,9450	51,5902	8,9562	-	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.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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 efectivo equivalente. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

El Fondo podrá endeudarse hasta el equivalente del 100% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 es 15,13% y al 31 de diciembre de 2020 es de 8,37%. Cifras inferiores al límite máximo permitido en el 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.

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 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 significativas, ya que se negocian de manera poco frecuente. Los instrumentos de Nivel 3 incluyen patrimonio privado, ya que los precios observables no están disponibles, el Fondo ha utilizado técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene instrumentos financieros clasificados como Nivel 1 y 2.

5.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo presenta los siguientes Activos financieros a costo amortizado.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

	31.12.2021	31.12.2020
Activo Costo Amortizado	M\$	M\$
Cartera	3.741.316	5.779.653

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- i. Las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- ii. Las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

Siguiendo lo estipulado por IFRS 9, al 31 de diciembre de 2021 para estos instrumentos se ha considera una provisión de M\$1.108.584, y para el 31 de diciembre de 2020, M\$3.509, como producto de la metodología de deterioro aplicada a instrumentos contabilizados a costo amortizado.

NOTA 6 JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

6.1. Fuentes claves de incertidumbre de estimación

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, corresponden a:

Riesgo de Crédito de Activos Financieros medidos a costo amortizado.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La Administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

NOTA 7 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 2021 y 2020, corresponden a cartera de créditos o de cobranza, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2021				31.12.2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Títulos de Deuda								
Cartera de créditos o de cobranzas	3.741.316	-	3.741.316	99,8701	5.779.653	-	5.779.653	99,9492
Subtotal	3.741.316	-	3.741.316	99,8701	5.779.653	-	5.779.653	99,9492
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.741.316	-	3.741.316	99,8701	5.779.653	-	5.779.653	99,9492

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación**b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume a continuación:**

Movimientos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	5.779.653	5.484.016
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	486.668	296.243
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	(1.416.421)	-
Provisión por deterioro	(1.108.584)	(606)
Otros movimientos	-	-
Saldo final ambos periodos informados	3.741.316	5.779.653
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	3.741.316	5.779.653

c) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la provisión por deterioro es de M\$ 1.108.584 y M\$ 606 respectivamente, correspondientes a pagarés con la Sociedad Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.

Movimientos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	(3.509)	(2.903)
Incremento-Disminución provisión por deterioro (*)	(1.105.075)	(606)
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final ambos periodos informados	(1.108.584)	(3.509)

(*) El considerable aumento reflejado en el deterioro, corresponde al castigo de los intereses devengados por los pagarés hasta la fecha de división de la Sociedad Edificio Barrio Parque S.A, 30 de septiembre de 2021, debido a la poca probabilidad que existe de cobrar dichos intereses, se decidió ésta pérdida fuese recogida a través del modelo de deterioro.

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

d) Detalle de cartera de créditos:

Al 31 de diciembre de 2021:

Emisor (*)	Fecha	Monto UF	Transacción	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Moneda Origen	Capital	Intereses y Reajustes	Provisión	Total
				%			M\$	M\$		M\$
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	13.02.2014	60.000	Pagaré	3,00	13.02.2022	UF	300.775	530.926	(496.309)	335.392
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	22.07.2014	5.000	Pagaré	3,00	22.07.2022	UF	120.276	69.793	(29.033)	161.036
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	19.08.2014	5.000	Pagaré	3,00	19.08.2022	UF	120.424	69.284	(29.346)	160.362
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	23.10.2014	15.000	Pagaré	3,00	23.10.2022	UF	364.154	202.452	(440.741)	125.865
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	04.05.2015	5.000	Pagaré	3,00	04.05.2022	UF	123.873	62.504	(28.289)	158.088
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	03.08.2015	77.900	Pagaré	3,00	03.08.2022	UF	1.955.188	930.251	(84.866)	2.800.573
							2.984.690	1.865.210	(1.108.584)	3.741.316

(*) Luego de la división de la Sociedad Edificio Barrio Parque S.A, los pagarés fueron endosados a la Sociedad naciente adquirida por el Fondo, Sociedad Barrio Parque C, SpA.

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

Al 31 de diciembre de 2020:

Emisor	Fecha	Monto UF	Transaccion	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Moneda Origen	Capital	Intereses y Reajustes	Provisión	Total
				%			M\$	M\$		M\$
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	13.02.2014	60.000	Pagaré	3,00	13.02.2021	UF	1.408.999	700.490	(1.281)	2.108.208
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	22.07.2014	5.000	Pagaré	3,00	22.07.2021	UF	120.276	53.588	(105)	173.759
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	19.08.2014	5.000	Pagaré	3,00	19.08.2021	UF	120.424	53.101	(105)	173.420
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	23.10.2014	15.000	Pagaré	3,00	23.10.2021	UF	364.154	154.061	(314)	517.901
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	04.05.2015	5.000	Pagaré	3,00	04.05.2021	UF	123.873	46.528	(103)	170.298
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	03.08.2015	77.900	Pagaré	3,00	03.08.2021	UF	1.955.188	682.480	(1.601)	2.636.067
Totales							4.092.914	1.690.248	(3.509)	5.779.653

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:**1.a) Al 31 de diciembre de 2021:**

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\$
77.535.542-5	Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	Chile	\$	42,1053	40	399.988	3.164.090	3.564.078	3.769.631	-	3.769.631	(205.553)	145.875	(134.579)	11.296	-	-

1.b) 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\$
76.352.672-0	Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	Chile	\$	42,1053	40	18.698.342	1.245.807	19.944.149	1.160.859	20.365.815	21.526.674	(1.582.525)	9.256.361	(8.966.740)	289.621	-	-

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, continuación**2) El movimiento del periodo terminado es el siguiente:****2.a) Al 31 de diciembre de 2021:**

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\$
77.535.542-5	Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	-	-	-	-	(87.391)	842	-	-	(86.549)
Totales		-	-	-	-	(87.391)	842	-	-	(86.549)

Producto de la división de la Sociedad Edificio Barrio Parque S.A, la cual tenía como saldo inicial M\$ (666.327), generó resultados durante el 2021 de M\$ (552.539), además de una adición de M\$ 1.419.930 correspondiente a la capitalización de uno de los pagarés que mantiene con el Fondo y bajas de M\$ (201.064). Por otra parte la Inmobiliaria Barrio Parque D SpA en el mismo proceso de división obtuvo resultados por M\$ (198.490), adiciones de M\$ 199.356 y bajas de M\$ (866).

2.b) 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\$
76.352.672-0	Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	(788.273)	-	-	-	121.946	-	-	-	(666.327)
Totales		(788.273)	-	-	-	121.946	-	-	-	(666.327)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las Inversiones valorizadas por el método de participación.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo negativo de las Inversiones valorizadas por el método de participación, se clasifica dentro del pasivo en el rubro otros pasivos no corrientes.

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, continuación

Con fecha 25 de noviembre de 2021, en Junta Extraordinaria de Accionistas de "Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A", se acuerda división de esta sociedad en tres, una será su continuadora legal, y otras dos nuevas sociedades por acciones denominadas Inmobiliaria Barrio Parque C SpA e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA. Esta transacción se realizó en base al balance de división de fecha 30 de septiembre de 2021.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX mantiene participación de un 42,11% en las sociedades divididas (Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A, Inmobiliaria Barrio Parque C SpA e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA).

Sin embargo, respecto al Memorandum de Entendimiento (MOU) efectuado el 01 de noviembre de 2020, las partes acuerdan una vez materializada la división de la Sociedad "Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A", se procederá a permutar las acciones que ambos grupos tendrán en las sociedades resultantes, adquiriendo el grupo Alterra todas las acciones que el Fondo poseerá en la Sociedad continuadora Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA, por su parte el Fondo todas acciones que el grupo Alterra poseerá en la sociedad Inmobiliaria Barrio Parque C SpA, sin flujo de dinero.

Producto de esta permuta, el 100% de las acciones de la Sociedad Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA, serán propiedad del Grupo Alterra, y el 100% de las acciones de la Sociedad Inmobiliaria Barrio Parque C SpA serán de propiedad del Fondo.

Resultado del acuerdo antes mencionado, el Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX no mantiene acciones de Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA, con la intención de participar en los resultados de ambas Sociedades, suspendiendo la aplicación del método de la participación y clasificándolas como otros activos corrientes (ver nota 18).

NOTA 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 2021 y 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	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
ACREEDORES	-	-
CUENTAS POR PAGAR A LA BAM	43.760	33.390
HONORARIOS POR PAGAR AUDITORIA	3.718	3.488
Total	47.478	36.878

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 ó 60 días.

NOTA 13 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

NOTA 16 OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene 2.526.318 acciones de cada Sociedad; Inmobiliaria Edificio Barrio Parque SpA e Inmobiliaria Barrio Parque D SpA respectivamente, y de acuerdo al compromiso existente los dueños decidieron no participar en los resultados de estas sociedades, sino de ser permutadas por las acciones que el grupo Alterra mantiene en Inmobiliaria Barrio Parque D SpA, al 31 de diciembre de 2021. Producto de la evaluación se clasifican dichas acciones como otros activos corrientes valorizadas al mismo valor que estas serán permutadas de acuerdo a Memorandum de Entendimiento (MOU) firmado por los accionistas de Inmobiliaria Edificio Barrio Parque Spa el 01 de noviembre de 2020, el cual esta vigente al 31 de diciembre de 2021.

Conceptos	31.12.2021
	M\$
Acciones Sociedad Barrio Parque C	866
Acciones Sociedad Barrio Parque D	866
Total	1.732

NOTA 19 INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$
Intereses	186.198	168.574
Reajustes	300.470	127.669
Total	486.668	296.243

NOTA 20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2021 y 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	3.136	2.936
Total	3.136	2.936

NOTA 21 EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE, continuación

Al 31 de diciembre de 2021 y 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:

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pesos Chilenos	3.136	2.936
Total	3.136	2.936

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	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	3.136	2.936
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	3.136	2.936

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS

a) Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas emitidas y valor cuota del Fondo ascienden a:

Cuotas por serie	Valor Cuota	Cuotas Pagadas
UNICA	18.436,0898	173.350

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
11.03.2013	173.350	-	173.350	173.350

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	173.350	173.350	173.350
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	173.350	173.350	173.350

b) Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas y valor cuota del Fondo ascienden a:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
11.03.2013	173.350	-	173.350	173.350

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	173.350	173.350	173.350
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	173.350	173.350	173.350

NOTA 23 REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendos a los Aportantes, a lo menos, el 30% de los beneficios netos percibidos durante cada ejercicio.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de beneficios deberá efectuarse 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, estando el directorio expresamente facultado para acordar repartos de dividendos provisorios. En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, puedan imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo periodo. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora cuando este incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la misma.

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el registro de Aportantes que deberá llevar la administradora. Los dividendos deberán pagarse en dinero, salvo que el reglamento interno establezca la opción a los Aportantes de recibirlos total o parcialmente en cuotas liberadas del mismo Fondo, representativo de una capitalización equivalente. En este último caso, se aplicará respecto de tales cuotas lo dispuesto en los artículos 17 N° 6 y 18, inciso final, de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

NOTA 24 RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
UNICA	Nominal	(32,3064)	(32,3064)	(27,1720)
UNICA	Real	(36,5033)	(36,5033)	(33,4740)

NOTA 25 VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene inversiones a las cuales aplique calcular Valor económico de la cuota.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no registra inversiones en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor.

NOTA 27 EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 2021 y 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 2021:

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 (*)	3.741.316	100,0000	99,8701	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	3.741.316	100,0000	99,8701	-	-	-

(*) Sociedad Administradora.

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

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 (*)	5.779.653	100,0000	99,9492	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	5.779.653	100,0000	99,9492	-	-	-

(*) Sociedad Administradora.

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;**1) Comisión de Administración Fija anual:**

La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración de hasta un 1,547% anual (IVA incluido), aplicada sobre el patrimonio del Fondo. Esta comisión se devengará mensualmente sobre el valor que tuviere el patrimonio del Fondo el último día hábil del mes en que se devenga, y se pagará a la Administradora mensualmente dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible.

2) Comisión de Éxito:

Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho a una remuneración variable ("Comisión de Éxito"), que se calculará de la siguiente forma:

a) La Comisión de Éxito se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, ya sea mediante disminuciones parciales de capital o reparto de dividendos, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado al Fondo a través de suscripciones de cuotas, monto que se actualizará a una tasa real anual de un 10%, aplicada por el tiempo que medie entre las fechas efectivas de suscripción y pago de las cuotas del Fondo y las fechas efectivas en que se termine de restituir el capital o la suma equivalente a cada uno de los pagos de las cuotas, vía disminución de capital o reparto de dividendos (en adelante la "Devolución del Aporte").

b) Una vez que se haya dado término a la Devolución del Aporte, y en forma previa a toda distribución que se haga a los Aportantes, ya sea por concepto de reparto de dividendos o disminuciones de capital, se devengará a favor de la Administradora

NOTA 30 PARTES RELACIONADAS, continuación

una Comisión de Éxito equivalente al 23,8% (IVA incluido), de la cantidad distribuida.

c) En consecuencia, al término de la Devolución del Aporte, todo monto generado por sobre el capital o monto del aporte inicial más el reajuste a la tasa real anual del 10% calculado entre la fecha en que el aporte se haya materializado efectivamente y el día efectivo de término de devolución del aporte, se le aplicará una comisión equivalente al 23,8% (IVA incluido), sobre dicho monto generado, lo que corresponderá a la "Comisión de Éxito".

d) En caso de no producirse la Devolución del Aporte en los términos establecidos en la letra a) precedente, la Administradora no tendrá derecho a la Comisión de Éxito.

La Comisión de Éxito se pagará a la Administradora dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que una asamblea extraordinaria de Aportantes acuerde la liquidación del Fondo, o a la fecha en que termine el plazo de duración de éste.

La Administradora pondrá a disposición de los partícipes del Fondo toda la información necesaria para verificar que el cobro de la Comisión de Éxito se haya ajustado al procedimiento señalado precedentemente. Para efectos de lo anterior, se entregará a los partícipes los Estados Financieros auditados del Fondo, incluyendo el detalle del cobro de la Comisión de Éxito, y de la rentabilidad del Fondo. Los partícipes podrán requerir a la Administradora información adicional contactándose con sus ejecutivos de cuentas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no ha pagado ni devengado Comisión de Éxito.

3) Comisión de Administración Inicial:

Finalmente, la Administradora tendrá derecho a percibir, por una sola vez una comisión de administración inicial, en adelante la "Comisión de Administración Inicial", de hasta un 1,19% (IVA incluido), calculada sobre el monto total de los aportes.

Dicha comisión se pagará al Fondo al momento del pago efectivo de las cuotas suscritas.

La Comisión Única Inicial podrá ser cobrada por la Administradora mientras estuviere vigente el plazo de colocación de las cuotas.

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneración	57.999	71.441	416.261	358.262
Total	57.999	71.441	416.261	358.262

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

La Administradora no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Boleta Bancaria	Banco de Crédito e Inversiones	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX	11.847	08.01.2021 - 10.01.2022

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 Desarrollo Inmobiliario IX	10.000	10.01.2020 - 10.01.2021

NOTA 32 RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene resultado en venta de instrumentos financieros.

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:

Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:

- Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa y/o intermediación que cobren las bolsas de valores autorizadas y sus impuestos y cualquier 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.
- Toda comisión y/o remuneración que deba pagar el Fondo con ocasión de la inversión de sus recursos en aquellos valores y bienes permitidos por su política de inversiones.
- Comisión de los corredores de bolsa y sus impuestos.
- Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
- Los costos de preparación por parte de terceros, de informes solicitados por los Aportantes.
- Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- Honorarios profesionales de empresas de auditoría externas, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para la adecuada valorización de las inversiones del Fondo o por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- Gastos por conceptos de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.
- Gastos relacionados con las asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de la misma y, en general, gastos y honorarios de profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las asambleas de

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

Aportantes.

k) Todo gasto, impuesto, derecho, tributo, retención, encaje de cualquier tipo o gravamen que afecte en 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, reinversión, rescate o transferencia de recursos del Fondo, así como también su intermediación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción.

l) Gastos originados por asesorías en cualquier naturaleza, tales como asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías; gastos de viaje, traslados y estadías, tanto dentro como hacia y desde el extranjero; fotocopias, encuadernaciones, traducciones y correos; gastos notariales y legales.

m) Primas y gastos por seguros y otras medidas de seguridad que deban 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.

n) Litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

o) Los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

p) Gastos de estudios de mercado u otros que sean encargados por la Administradora o el comité de inversiones de ésta para el cumplimiento de la política de inversión del Fondo.

q) Gastos de asesorías profesionales de expertos.

r) Gastos asociados a las comisiones pagadas a administradores de portfolio externos que sean aprobados por la asamblea de Aportantes.

s) Gastos asociados a la renta de equipo de estudios.

t) Gastos de contabilidad asociados a la mantención y registro contable de las actividades del Fondo.

u) Comisiones que se devenguen a favor de los miembros del comité de inversiones de la Administradora.

v) Todos los demás gastos que sean necesarios para el funcionamiento del Fondo y el desarrollo de su giro.

w) Gastos y honorarios profesionales derivados 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.

x) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento Interno, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Comisión, 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 de gastos de cargo del Fondo será de hasta 5% anual, que será aplicado sobre el patrimonio del Fondo. La forma y política para el pago de estos gastos será efectuada fondo por fondo, es decir, la Administradora no efectuará prorrateso entre los distintos fondos administrados y se asignará directamente a cada uno de ellos el costo incurrido por los conceptos antes señalados.

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

Asimismo, será de cargo del Fondo todo gasto, comisión o remuneración que se derive de la gestión o inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo, sean estos administrados o no por la Administradora o personas relacionadas a ésta, en cuotas de otros fondos. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 3% del patrimonio del Fondo.

Los gastos correspondientes a los servicios externos por concepto de la contratación de administración de cartera de los recursos del Fondo serán de cargo de la Administradora y no del Fondo.

Los impuestos, retenciones, encajes u otro tipo de carga tributaria o cambiaria que conforme al marco legal vigente en la jurisdicción respectiva en la que invierta el Fondo deba aplicarse a las inversiones, operaciones o ganancias del Fondo, así como las indemnizaciones, incluidas aquellas de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios y costas, honorarios profesionales, gastos de orden judicial en que se incurra en la representación de los intereses del Fondo, no estarán sujetos al límite señalado precedentemente, ni a ningún otro límite.

Los gastos ordinarios del Fondo, se detallan a continuación:

Tipo de Gasto	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020	01.10.2021 al 31.12.2021	01.10.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
GASTOS ABOGADOS	5.432	9.035	4.381	8.179
GASTOS AUDITORIA IFRS	3.757	3.523	1.007	2.628
GASTOS GENERALES	1.212	742	-	171
Subtotal	10.401	13.300	5.388	10.978
Remuneración comité vigilancia	-	-	-	-
Total	10.401	13.300	5.388	10.978
% sobre el activo del Fondo	0,2776	0,2300	0,1438	0,1899

NOTA 34 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie UNICA					
	Enero	25.647,6234	25.647,6234	4.446.016	27
	Febrero	24.170,0697	24.170,0697	4.189.882	27
	Marzo	22.629,6290	22.629,6290	3.922.846	27
	Abril	20.489,0850	20.489,0850	3.551.783	27
	Mayo	20.640,2125	20.640,2125	3.577.981	27
	Junio	20.774,5724	20.774,5724	3.601.272	26
	Julio	20.863,8765	20.863,8765	3.616.753	26
	Agosto	21.004,9353	21.004,9353	3.641.206	26
	Septiembre	21.183,2337	21.183,2337	3.672.114	26
	Octubre	21.487,0614	21.487,0614	3.724.782	26
	Noviembre	21.869,1402	21.869,1402	3.791.015	26
	Diciembre	18.436,0898	18.436,0898	3.195.896	26

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie UNICA					
	Enero	25.384,3587	25.384,3587	4.400.379	27
	Febrero	25.558,5230	25.558,5230	4.430.570	27
	Marzo	25.745,5184	25.745,5184	4.462.986	27
	Abril	26.666,1875	26.666,1875	4.622.584	27
	Mayo	26.730,3673	26.730,3673	4.633.709	27
	Junio	26.740,2637	26.740,2637	4.635.425	27
	Julio	26.743,0818	26.743,0818	4.635.913	27
	Agosto	26.820,1458	26.820,1458	4.649.272	27
	Septiembre	26.879,4733	26.879,4733	4.659.557	27
	Octubre	27.059,7705	27.059,7705	4.690.811	27
	Noviembre	27.705,2601	27.705,2601	4.802.707	27
	Diciembre	27.234,6253	27.234,6253	4.721.122	27

Las cuotas de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX, 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.

NOTA 35 CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIO CONJUNTO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo presenta Inversión en Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A. (detalle Nota 10)

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 31 de diciembre de 2021:

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	Intereses Activados
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	77.535.542-5	Chile	\$	Directa	42,1053	40	-	399.988	3.164.090	3.564.078	3.769.631	-	3.769.631	(205.553)	145.875	(134.579)	11.296	-

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	Intereses Activados
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	\$	Directa	42,1053	40	-	18.698.342	1.245.807	19.944.149	1.160.859	20.365.815	21.526.674	(1.582.525)	9.256.361	(8.966.740)	289.621	-

NOTA 35 CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIO CONJUNTO, continuación**b) Gravámenes y prohibiciones:**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene gravámenes y prohibiciones que informar.

Al 31 de diciembre de 2020:

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
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	Financiamiento	Bien Raíz, Lote Uno A	5.310.600	165,1	Hipotecado	Banco Itaú
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	Financiamiento	Bien Raíz, Lote Uno B	6.411.682	199,3	Promesado	Penta Vida Cía. De Seguros de Vida S.A

c) Juicios y contingencias:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen juicios ni contingencias que pudiesen afectar patrimonialmente a la sociedad.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 36 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 10 de enero de 2022, se renovó boleta de garantía por UF 10.000,00 que el Fondo mantiene con Banco de Créditos e Inversiones.

Entre el 01 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros del Fondo (30 de marzo de 2022) no han ocurrido otros 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 2021 y 2020, el Fondo no gestiona sus actividades por Segmentos de negocios.

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	3.741.316	-	3.741.316	99,8701
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	3.741.316	-	3.741.316	99,8701

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	(751.019)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(751.019)	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(705.807)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(87.400)	-
Otras inversiones y operaciones	(618.407)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	417.583
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	121.946
Otras inversiones y operaciones	-	295.637
GASTOS DEL EJERCICIO	(68.400)	(84.741)
Gastos financieros	-	(3)
Comisión de la Sociedad Administradora	(57.999)	(71.441)
Otros gastos	(10.401)	(13.297)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(1.525.226)	332.842

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.525.226)	(84.741)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	(751.019)	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(705.807)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(68.400)	(84.741)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(910.875)	(1.444.485)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(478.914)	(394.213)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(480.109)	(394.213)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.195	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(431.962)	(1.050.272)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(431.962)	(1.050.272)
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	(2.436.101)	(1.529.226)