



Estados Financieros

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

Santiago, Chile



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 22 de marzo de 2023

A los Señores Aportantes
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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



Santiago, 22 de marzo de 2023
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX
2

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto - Bases de contabilización

De acuerdo a lo descrito en Nota 2 y conforme a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, estos estados financieros presentan las inversiones en sociedades en que el Fondo tiene el control directo o indirecto presentadas mediante el método de la participación y no valorizadas a valor justo como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera en los casos de entidades de inversión. Nuestra opinión no se modifica respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Empresa en marcha

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados suponiendo que el Fondo continuará como una empresa en marcha. Como se indica en la Nota 2.1 a los estados financieros, la Sociedad sobre la cual el Fondo tiene un 100% de participación se encuentra en proceso de venta de su único activo, por lo que la Administración prevé una posible disolución de esa Sociedad, decisión que, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se ha tomado y que genera una duda sustancial acerca de la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha. La evaluación de la Administración de estos hechos y circunstancias, se describen en la Nota 2.1. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Cambio de auditores

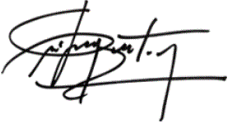
Los estados financieros del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 30 de marzo de 2022.



Santiago, 22 de marzo de 2023
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX
3

Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. La información complementaria adjunta, que comprende el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, se presenta con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

DocuSigned by:

7206FED3381745D...
Fernando Orihuela B.
RUT: 22.216.857-0

PricewaterhouseCoopers

Contenido

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

		31.12.2022	31.12.2021
	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	21	5.747	3.136
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	3.393.315	3.654.767
Otros activos	18	-	1.732
Total activos corrientes	-	3.399.062	3.659.635
Activos no corrientes:			
Total activos no corrientes	-	-	-
Total activos	-	3.399.062	3.659.635
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	55.652	47.478
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	464.468	416.261
Total pasivos corrientes	-	520.120	463.739
Pasivos no Corrientes:			
Otros pasivos no corrientes	10	-	-
Total pasivo no corriente	-	-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes	-	4.180.013	4.180.013
Resultados acumulados	-	(984.117)	541.109
Resultado del ejercicio	-	(316.954)	(1.525.226)
Total patrimonio neto		2.878.942	3.195.896
Total pasivos y patrimonio neto		3.399.062	3.659.635

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

	NOTAS	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
	N°	M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	19	(147.917)	(351.751)
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	3.648	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	-	-
Otros (Pérdida por deterioro)	9	(115.268)	(1.105.075)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación	-	(259.537)	(1.456.826)
Gastos			
Comisión de administración	30	(48.207)	(57.999)
Otros gastos de operación	33	(9.210)	(10.401)
Total gastos de operación	-	(57.417)	(68.400)
Utilidad/(pérdida) de la operación	-	(316.954)	(1.525.226)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto	-	(316.954)	(1.525.226)
Resultado del ejercicio	-	(316.954)	(1.525.226)
Otros resultados integrales			
Total de otros resultados integrales	-	-	-
Total resultado integral	-	(316.954)	(1.525.226)

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 2022 y 2021

(En miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2022:

		Otras Reservas									
		Cobertura de Flujo de		Inversiones Valorizadas por el			Resultados	Resultado	Dividendos		
	Aportes	Caja	Conversión	Método de la	Otras	Total	Acumulados	del	Provisorios	Total	
	M\$	M\$	M\$	Participación	M\$	M\$	M\$	Ejercicio	M\$	M\$	
Saldo inicial	4.180.013	-	-	-	-	-	(984.117)	-	-	3.195.896	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	4.180.013	-	-	-	-	-	(984.117)	-	-	3.195.896	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(316.954)	-	(316.954)	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 31.12.2022	4.180.013	-	-	-	-	-	(984.117)	(316.954)	-	2.878.942	

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 Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	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

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

	Notas	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	(1.037)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(1.037)	-
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros	7	(419.630)	-
Venta de activos financieros	7	419.630	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	3.648	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	3.648	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	-	-	200
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	200
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-	2.611	200
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	21	3.136	2.936
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	5.747	3.136

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.

Con fecha 21 de diciembre de 2022 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 período finalizado al 31 de diciembre de 2022, no existen otras modificaciones al reglamento interno que informar.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Administradora, el día 22 de marzo de 2023.

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 IX 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.

Con fecha 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Inmobiliaria Barrio Parque C SpA única subsidiaria del Fondo, firmó contrato de compromiso de venta de su principal activo, generando una duda sustancial acerca de la capacidad de continuar como una empresa en marcha para el Fondo y la Sociedad, debido a que cumpliría el fin de su existencia y no se mantiene a la fecha intenciones de adquirir un nuevo activo que justifique su funcionamiento. Se considera que al 31 de diciembre de 2022, el Fondo es un empresa en marcha, pero como se señaló anteriormente existe una duda significativa de su continuidad, y por lo tanto para dar cumplimiento con NIIF se incluye esta revelación de duda significativa.

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:****Enmiendas y mejoras**

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

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

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

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

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación a ejemplos ilustrativos incluidos en la norma.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.

NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.**Enmiendas y mejoras****Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2023:**

NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique NIIF 9, "Instrumentos financieros".

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024:

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2024.

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024:

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”, la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2023:

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2023:

Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024:

Enmiendas a la IFRS 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.

La Administración del Fondo estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el período de su primera aplicación.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren los siguientes periodos/ejercicio:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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	31.12.2022	31.12.2021
UF	35.110,98	30.991,74

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**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 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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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 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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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 Subsidiarias

De acuerdo a lo establecido en la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) en su oficio N°592, los fondos de inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por la IFRS 10. En este sentido, a los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales separados preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades mediante el método de participación.

De acuerdo a lo indicado en NIC 28, si la parte de una entidad en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto iguala o excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en las asociadas o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Las pérdidas reconocidas según el método de la participación por encima de la inversión de la entidad en acciones ordinarias se aplicará a los otros componentes de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto, en orden inverso a su grado de prelación (es decir, a su prioridad en caso de liquidación).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el fondo reclasifica su participación en Sociedad Barrio Parque C Spa desde Inversiones valorizadas por el método de la participación a Activos financieros a costo amortizado en la cual mantenía los las cuentas por cobrar con la misma entidad, de esta forma representa la inversión neta en la entidad.

2.7 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).

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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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:

2.7.1 Inversión en Asociadas o entidades con influencia significativa

2.7.1.1 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.

2.7.1.2 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no cuenta con este tipo de inversiones.

2.7.2 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 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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

Los antecedentes de respaldo de la valoración realizada por el Fondo, así como la valoración 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no cuenta con este tipo de inversiones.

2.8 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.

2.9 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

2.9.1 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.

2.10 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.

2.11 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 desde la fecha de su adquisición.

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

2.12 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.

2.13 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.14 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.

2.15 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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**2.16 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.

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.18 Dividendos por pagar

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

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 2022, 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 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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**- 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos de capitalización y cuotas de fondos mutuos.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 alternativamente, 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.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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

Riesgo cartera	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Sin clasificación	4.399.580	3.741.316
TOTAL	4.399.580	3.741.316

(*) Sin clasificación, se refiere a cuentas por cobrar (pagarés) a la Inmobiliaria Barrio Parque C SpA.

Tipos de activos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Acciones sociedades inmobiliarias	-	1.732
Otros activos	4.399.580	3.741.316
Total	4.399.580	3.743.048

(*) Otros activos, se refiere a cuentas por cobrar (pagarés) a la Inmobiliaria Barrio Parque C SpA.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

Al 31.12.2022	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	55.652	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	464.468	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	520.120	-	-	-	-

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31.12.2022						
Efectivo y efectivo equivalente	5.747	-	-	-	-	5.747
Activos financieros a costo amortizado	826.064	165.794	2.901.870	505.852	-	4.399.580
Total	831.811	165.794	2.901.870	505.852	-	4.405.327
% del total de activos financieros	18,8819	3,7636	65,8718	11,4827	0,0000	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
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31.12.2021						
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

5.2 Gestión de Riesgo de Capital

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

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

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y 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 2022 es 18,07% y al 31 de diciembre de 2021 es de 14,51%. 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.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene instrumentos financieros clasificados a valor razonable.

5.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta los siguientes Activos financieros a costo amortizado.

	31.12.2022	31.12.2021
Activo Costo Amortizado	M\$	M\$
Pagare 1	955.924	831.701
Pagare 2	220.673	190.069
Pagare 3	220.263	189.708
Pagare 4	657.935	566.606
Pagare 5	216.488	186.377
Pagare 6	3.352.149	2.885.439
Deterioro (Pérdida esperada)	(1.223.852)	(1.108.584)
Total	4.399.580	3.741.316

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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 2022 para estos instrumentos se ha considera una provisión de M\$1.223.852, y para el 31 de diciembre de 2021, M\$1.108.584, 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

Los Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponden a cuotas de fondos mutuos, las cuales se detallan a continuación:

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

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2022				31.12.2021			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-

b) Efectos en Resultado:

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
Resultados realizados	3.648	-
Resultados no realizados	-	-
Total ganancias netas	3.648	-

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

Movimientos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	-	-
Adiciones	-	-
Intereses y Reajustes	-	-
Aumento (disminución) neto por cambio en el valor razonable	-	-
Compras	419.630	-
Ventas	(419.630)	-
Provisión por Deterioro	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo final al periodo informado	-	-

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponden a cartera de créditos o de cobranza, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2022				31.12.2021			
	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	4.399.580	-	4.399.580	129,4351	3.741.316	-	3.741.316	102,2319
Subtotal	4.399.580	-	4.399.580	129,4351	3.741.316	-	3.741.316	102,2319
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Otras inversiones	(1.006.265)	-	(1.006.265)	29,6042	(86.549)	-	(86.549)	2,365
Subtotal	(1.006.265)	-	(1.006.265)	29,6042	(86.549)	-	(86.549)	2,365
Total	3.393.315	-	3.393.315	99,8309	3.654.767	-	3.654.767	99,8669

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

Movimientos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	3.654.767	5.779.653
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	773.532	486.668
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Adiciones	1.732	-
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	(115.268)	(1.105.075)
Otros movimientos	(921.448)	(1.506.479)
Saldo final ambos periodos informados	3.393.315	3.654.767
Porción no corriente	-	-
Porción corriente	3.393.315	3.654.767

(*) Otros movimientos ejercicio 2021: Dentro de otros movimientos se clasifico la disminución en el valor de los pagarés producto de la división por un monto de M\$1.419.930 y M\$86.549 por el patrimonio negativo de Inmobiliaria Barrio Parque C.

(**) Otros movimientos ejercicio 2022: Dentro de otros movimientos se clasifico el patrimonio negativo de Inmobiliaria Barrio Parque por M\$921.448.

c) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la provisión por deterioro es de M\$ 1.223.852 y M\$ 1.108.584 respectivamente, correspondientes a pagarés con la Sociedad Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.

Movimientos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	(1.108.584)	(3.509)
Incremento-Disminución provisión por deterioro	(115.268)	(1.105.075)
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final ambos periodos informados	(1.223.852)	(1.108.584)

(*) El deterioro corresponde al monto susceptible a no ser cobrado por concepto de pagares.

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

d) Detalle de cartera de créditos:

Al 31 de diciembre de 2022:

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	655.149	(129.860)	826.064
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	22.07.2014	5.000	Pagaré	3,00	22.07.2022	UF	120.276	100.396	(50.695)	169.977
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	19.08.2014	5.000	Pagaré	3,00	19.08.2022	UF	120.424	99.839	(50.695)	169.568
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	23.10.2014	15.000	Pagaré	3,00	23.10.2022	UF	364.154	293.782	(152.084)	505.852
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	04.05.2015	5.000	Pagaré	3,00	04.05.2022	UF	123.873	92.616	(50.695)	165.794
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA	03.08.2015	77.900	Pagaré	3,00	03.08.2022	UF	1.955.188	1.396.960	(789.823)	2.562.325
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA			Inversion				-	-	-	(1.006.265)
							2.984.690	2.638.742	(1.223.852)	3.393.315

(*) 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 2021:

Emisor	Fecha	Monto UF	Transacción	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Moneda Origen	Capital M\$	Intereses y Reajustes M\$	Provisión	Total
				%						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
Inmobiliaria Barrio Parque C SpA			Inversión				-	-	-	(86.549)
							2.984.690	1.865.210	(1.108.584)	3.654.767

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo posee Inversiones valorizadas por el método de participación, dado que el resultado de aplicar el método resulta en una participación negativa se presenta el valor patrimonial negativo descontando las cuentas por cobrar, ya que estas corresponden a pagarés celebrados con la misma Sociedad sobre la cual tienen un 100% de participación.

Las Inversión valorizada por el método de participación surge de la siguiente operación:

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. 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

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, continuación

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 al 31 de diciembre de 2021. Con fecha 27 de julio de 2022 se lleva a cabo permuta de las acciones de la sociedad en la cual Inmobiliaria y Asesorías Alterra S.A., Inversiones Nueva Imperial Limitada, Ebco Inmobiliario SpA, Inmobiliaria e Inversiones Costa Blanca Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Los Bosques DPG Limitada, Forestal, Comercial e Inversiones Columbia Limitada, Inversiones Nueva Columbia Limitada, Inversiones Kanala S.A., Asesorías en Arquitectura e Inversiones Aguirre Sievert y Compañía permutan, ceden y transfieren la totalidad de sus acciones a Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX, en el cual este último recibe y adquiere para sí, a través de sus representantes, la totalidad de las acciones de que es dueña. Por lo cual con fecha 31 de diciembre de 2022 el fondo es dueño del 100% de las acciones de Sociedad Inmobiliaria Barrio Parque C SpA.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las Inversiones valorizadas por el método de participación.

NOTA 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
ACREEDORES	-	-
CUENTAS POR PAGAR	350	
CUENTAS POR PAGAR ADMINISTRADORA BCI	48.280	43.760
HONORARIOS POR PAGAR AUDITORIA	7.022	3.718
Total	55.652	47.478

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en

NOTA 13 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, continuación

resultados.

NOTA 14 PRÉSTAMOS

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

NOTA 15 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

NOTA 16 OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene otros activos y pasivos.

Al 31 de diciembre de 2021, se mantenían M\$1.732 que corresponden acciones cuya permutación se encontraba pendiente al cierre ese ejercicio, las que fueron reclasificadas como para el valor de la Inversión bajo el método de la participación con la firma de la permuta.

NOTA 19 INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
	M\$	M\$
Intereses	276.305	186.198
Resultado en inversiones	(921.448)	(838.419)
Reajustes	497.226	300.470
Total	(147.917)	(351.751)

NOTA 20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo en Banco	5.747	3.136
Total	5.747	3.136

NOTA 21 EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE, continuación

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pesos Chilenos	5.747	3.136
Total	5.747	3.136

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2022	31.12.2021
	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	5.747	3.136
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	5.747	3.136

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS

a) Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas emitidas y valor cuota del Fondo ascienden a:

Cuotas por serie	Valor Cuota	Cuotas Pagadas
UNICA	16.607,6894	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 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

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 períodos que se indican:

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
UNICA	Nominal	(9,9175)	(9,9175)	(39,0199)
UNICA	Real	(20,4860)	(20,4860)	(49,5112)

NOTA 25 VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022:

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 (*)	3.393.315	100,0000	99,8309	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	3.393.315	100,0000	99,8309	-	-	-

(*) Sociedad Administradora.

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

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 (*)	3.654.767	100,0000	99,8670	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	3.654.767	100,0000	99,8670	-	-	-

(*) 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	
	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneración	48.207	57.999	464.468	416.261
Total	48.207	57.999	464.468	416.261

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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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 2022:

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	10.000,00	10.01.2022 - 10.01.2023

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

NOTA 32 RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021	01.10.2022 al 31.12.2022	01.10.2021 al 31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
ASESORIAS EXTERNAS	1.309	-	-	-
GASTOS ABOGADOS	407	5.432	-	4.381
GASTOS AUDITORIA IFRS	6.931	3.757	3.107	1.007
GASTOS GENERALES	563	1.212	-	-
Subtotal	9.210	10.401	3.107	5.388
Remuneración comité vigilancia	-	-	-	-
Total	9.210	10.401	3.107	5.388
% sobre el activo del Fondo	0,2710	0,2776	0,0914	0,1438

NOTA 34 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie UNICA					
	Enero	18.667,0224	18.667,0224	3.235.928	26
	Febrero	18.988,1033	18.988,1033	3.291.588	26
	Marzo	18.817,4525	18.817,4525	3.262.005	26
	Abril	18.708,7004	18.708,7004	3.243.153	26
	Mayo	18.983,1472	18.983,1472	3.290.729	25
	Junio	18.507,9236	18.507,9236	3.208.349	25
	Julio	18.840,7141	18.840,7141	3.266.038	25
	Agosto	17.009,6249	17.009,6249	2.948.618	25
	Septiembre	16.858,8438	16.858,8438	2.922.481	25
	Octubre	16.768,0091	16.768,0091	2.906.734	25
	Noviembre	16.676,1751	16.676,1751	2.890.815	25
	Diciembre	16.607,6894	16.607,6894	2.878.943	25

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

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022:

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	100	100	-	414.276	2.984.433	3.398.709	4.404.974	-	4.404.974	(1.006.265)	7.040	(807.752)	(800.712)	-

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	-

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

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene gravámenes y prohibiciones que informar.

c) Juicios y contingencias:

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen juicios ni contingencias que pudiesen afectar patrimonialmente a la sociedad.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 36 SANCIONES

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

NOTA 37 HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros del Fondo (22 de marzo de 2023) no han ocurrido hechos de carácter financiero de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

NOTA 38 INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	3.393.315	-	3.393.315	99,8308
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	3.393.315	-	3.393.315	99,8308

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.648	(751.019)
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	3.648	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(751.019)
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.036.716)	(1.192.475)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(921.448)	(87.400)
Otras inversiones y operaciones	(115.268)	(1.105.075)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	773.531	486.668
Otras inversiones y operaciones	773.531	486.668
GASTOS DEL EJERCICIO	(57.417)	(68.400)
Comisión de la Sociedad Administradora	(48.207)	(57.999)
Otros gastos	(9.210)	(10.401)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(316.954)	(1.525.226)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.090.485)	(2.011.894)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.648	(751.019)
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(1.036.716)	(1.192.475)
Gastos del ejercicio (menos)	(57.417)	(68.400)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(2.922.770)	(910.876)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.298.333)	(478.914)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.298.333)	(480.109)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	1.195
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.624.437)	(431.962)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.624.437)	(431.962)
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	(4.013.255)	(2.922.770)