

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO X

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

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

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

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



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio 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 Administración de BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables de la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Al 31 de diciembre de 2022, no auditamos los estados financieros de Inmobiliaria La Dehesa S.A. y Constructora e Inmobiliaria La Dehesa S.A., inversiones que son contabilizadas por el método de la participación en el rubro "Otros Pasivos No Corrientes" por M\$382.256 y M\$297.744 y un resultado por inversiones valorizadas por el método de la participación por M\$(51.956) y M\$(33.161), respectivamente. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. 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 del fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables de la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en la Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el fondo posee control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros Asuntos – Auditor predecesor

Los estados financieros de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X al 31 de diciembre de 2021, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con énfasis en un asunto, que no modifica su opinión, por no presentar en base consolidada inversiones sobre las cuales posee control directo o indirecto de acuerdo con instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su informe de fecha 30 de marzo de 2022.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de opinar sobre los estados financieros básicos tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Claudia González O.

KPMG Ltda.

Santiago, 22 de marzo de 2023



Estados Financieros

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

Santiago, Chile

Contenido

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

		31.12.2022	31.12.2021
	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	21	2.976	3.735
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	3.129	1.879
Activos financieros a costo amortizado	9	9.562.723	-
Total activos corrientes		9.568.828	5.614
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	-	9.270.296
Total activos no corrientes		-	9.270.296
Total activos		9.568.828	9.275.910
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	5.614	4.028
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	44.843	34.610
Total pasivos corrientes		50.457	38.638
Pasivos no Corrientes:			
Otros pasivos no corrientes	10	680.000	594.883
Total pasivos no corrientes		680.000	594.883
PATRIMONIO NETO			
Aportes	-	5.331.942	6.258.477
Resultados acumulados	-	2.383.912	1.641.348
Resultado del ejercicio	-	1.122.517	742.564
Total patrimonio neto		8.838.371	8.642.389
Total pasivos y patrimonio neto		9.568.828	9.275.910

Las notas adjuntas N°s 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	1.339.575	789.003
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.	7	184	13
Resultado en venta de instrumentos financieros	32	9.475	2.243
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(85.117)	98.161
Otros (Pérdida por deterioro)	9	108	230
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		1.264.225	889.650
Gastos			
Comisión de administración	30	(134.593)	(142.669)
Otros gastos de operación	33	(7.115)	(4.417)
Total gastos de operación		(141.708)	(147.086)
Utilidad/(pérdida) de la operación		1.122.517	742.564
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		1.122.517	742.564
Resultado del ejercicio		1.122.517	742.564
Otros resultados integrales			
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		1.122.517	742.564

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

(En miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2022:

		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	6.258.477	-	-	-	-	-	2.383.912	-	-	8.642.389
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	6.258.477	-	-	-	-	-	2.383.912	-	-	8.642.389
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(926.535)	-	-	-	-	-	-	-	-	(926.535)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.122.517	-	1.122.517
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2022	5.331.942	-	-	-	-	-	2.383.912	1.122.517	-	8.838.371

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

(En miles de pesos - M\$)

Al 31 de diciembre de 2021:

		Otras Reservas								
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	7.558.603	-	-	-	-	-	1.641.075	-	-	9.199.678
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7.558.603	-	-	-	-	-	1.641.075	-	-	9.199.678
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(1.300.126)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.300.126)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	742.564	-	742.564
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	273	-	-	273
Saldo final al 31.12.2021	6.258.477	-	-	-	-	-	1.641.348	742.564	-	8.642.389

Las notas adjuntas N°s 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			
Venta de activos financieros	9	1.047.256	
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9	-	1.773.237
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	(129.888)	(479.277)
Flujo neto originado por actividades de la operación		917.368	1.293.960
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros	7	(913.692)	(1.222.017)
Venta de activos financieros	7	912.625	1.227.694
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	7	9.475	2.243
Flujo neto originado por actividades de inversión		8.408	7.920
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Repartos de patrimonio	-	(926.535)	(1.300.126)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(926.535)	(1.300.126)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-	(759)	1.754
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	21	3.735	1.981
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	2.976	3.735

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

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X (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: 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; 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 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 de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X fue protocolizado bajo el Repertorio N°696 de fecha 05 de marzo de 2014, en la Notaría de Don Sergio Carmona Barrales.

El Fondo inició sus operaciones como Fondo de Inversión Privado con fecha 23 de marzo de 2014, fecha que se realizó la primera colocación de cuotas.

Con fecha 7 de enero de 2015, el Fondo inició sus operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9136-7 y con fecha 7 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.

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO

Con fecha 14 de febrero de 2019 se efectuaron modificaciones al Reglamento Interno, el cual describe lo siguiente:

"El plazo tendrá una duración hasta el 29 de diciembre de 2023. Dicho plazo será prorrogable por el plazo 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."

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.

El plazo de duración del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X es de 4 años contados desde la fecha del depósito del Reglamento Interno en el registro público de depósito de reglamento interno que al efecto lleva la CMF. Dicho plazo podrá ser extendido o prorrogado, por períodos iguales de cinco años cada uno.

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 Comisión para el Mercado Financiero. La sociedad administradora pertenece al Grupo Bci y se encuentra

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL, continuación

inscrita en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 6068 número 3234 del año 1988.

El 20 de junio del 2022 se depositó modificación al Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero, con modificación aprobadas en la Asamblea Extraordinaria de aportantes del Fondo celebrada con fecha 25 de mayo de 2022, la cual contiene lo siguiente:

En la Sección H “Normas de Gobierno Corporativo”, se modificó el número 1, con el objeto de suprimir la obligación de que las citaciones a las asambleas de aportantes sean realizadas mediante tres publicaciones en el diario electrónico “El Mostrador”, mientras esta Comisión no haya dictado una norma de carácter general que regule dicha materia.

En la Sección H “Normas de Gobierno Corporativo”, se modificó el número 3. referido a disminuciones de capital que no requieren de la aprobación de la asamblea de aportantes, con el objeto de permitir que dichas disminuciones de capital se puedan realizar en cualquier fecha, que éstas se puedan realizar mediante la disminución del valor cuota y que el aviso a los aportantes sea con tres días hábiles de anticipación. De esta forma, dicho artículo quedó como se indica a continuación:

“3. Disminuciones de capital que no requieren de la aprobación de la asamblea de aportantes. La Administradora podrá, a su exclusivo juicio y sin necesidad de aprobación o acuerdo por una Asamblea de Aportantes, acordar disminuciones de capital 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 otras fuentes de financiamiento:

La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con el que el Fondo cuente en caja, o bien, mediante la disminución del número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo. La disminución del número de cuotas será a prorrata según la participación que cada Aportante tenga en el Fondo.

La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán 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.

Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la Administradora, se enviará una comunicación a los Aportantes del Fondo, en la forma establecida en el contrato general de fondos, con al menos tres días de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad o el monto de la misma, según corresponda, y la fecha, lugar y forma de pago.”

Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2022, no se han efectuado otras modificaciones al Reglamento Interno.

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

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

2.2 Nuevos Pronunciamientos Contables

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

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

	Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 17	Contratos de Seguros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 37	Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
Normas NIIF	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
NIC 1	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
NIC 1	Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIC 8	Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIC 12	Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
NIIF 17 y NIIF 9	Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro

La Administración del Fondo se encuentra evaluando el impacto que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas tendrá sobre los estados financieros en el período de su primera aplicación.

2.3 Periodo cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren el siguiente periodo:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.
- Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.4 Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

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

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

Fecha	31.12.2022	31.12.2021
UF	35.110,98	30.991,74

2.5 Activos y Pasivos Financieros

2.5.1 Clasificación

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

préstamos.

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

La Administración del Fondo evalúa a cada fecha del Estado de Situación Financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.9.

2.5.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

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

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en Estados de Resultados Integrales dentro de “ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su 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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un periodo más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuros. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costo de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.5.3 Estimación de valor razonable

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valorización. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del Estado de Situación Financiera. Las técnicas de valorización empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que no son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valorización comúnmente utilizadas por participantes de mercados, que aprovechan al máximo, los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

2.6 Inversiones en Asociadas

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

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

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

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 realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

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

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

Para valorización de las inversiones el Fondo debe cumplir con las disposiciones del Oficio Circular N°657 del 31 de enero de

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2011 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, en el cual se establece lo siguiente:

2.6.1 Inversión en Asociadas o entidades con influencia significativa

2.6.1.1 Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control, pero si influencia significativa, deberían valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIC 39 y NIIF 9, en los términos expresados por el párrafo 1 de la NIC 28.

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

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

- Para la presentación de los Estados Financieros Intermedios y anuales del Fondo, la sociedad administradora o el representante legal, debería determinar el valor razonable de la inversión dando cumplimiento en todo momento a los criterios de valorización establecidos en la NIC 39 y NIIF 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión el Fondo deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente.

- Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según NIIF para la referida inversión. Las valorizaciones deberán ser realizadas por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del Fondo, quienes deberán firmar sus informes ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberán ser designados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

2.6.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

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

No obstante lo anterior, en caso que la inversión corresponda a una sociedad o entidad no registrada o que no cuenta con 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 una tema propuesta por el Comité de Vigilancia.

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

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

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

2.8.1 Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del Estado de Situación Financiera.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.10 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

2.11 Aportes

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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:

“LETRA H, numeral 3”

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 otras fuentes de financiamiento:

La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo. Dicha disminución del número de cuotas será a prorrata según la participación que cada Aportante tenga en el Fondo.

La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán 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.

Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la Administradora, se enviará una comunicación a los Aportantes del Fondo, en la forma establecida en el contrato general de fondos, con al menos cinco días de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad, la fecha, lugar y forma de pago.

2.12 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.13 Tributación

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

2.14 Información financiera por segmentos

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

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

2.15 Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el Estado de Resultados Integrales usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**2.16 Honorarios, comisiones y otros gastos**

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

2.17 Dividendos por pagar

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

En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese 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.

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 dos 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 se dé estricto cumplimiento a legislación y a la normativa complementaria vigente.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

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

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

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

El 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 CMF. 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 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 4 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 la 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 Riesgos 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.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuotas fondos mutuos	3.129	1.879
Total	3.129	1.879

El Fondo mantiene inversión en fondos mutuos cuya clasificación de riesgo de crédito es: AA+fm/M1 clasificada por Feller Rates e International Credit Rating por un monto de M\$3.129 y M\$1.879 al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

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 flujos de efectivo futuro.

Al 31 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.

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:

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**Activos por categoría de clasificación**

Títulos de deuda por categoría de clasificación

Riesgo cartera	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Sin clasificación	9.562.723	9.270.296
TOTAL	9.562.723	9.270.296

Tipos de activos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	3.129	1.879
Cartera de créditos o de cobranza	9.562.723	9.270.296
Total	9.565.852	9.272.175

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:

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31.12.2022	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$

Pasivos corrientes

Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(5.614)	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	(44.843)	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	(50.457)	-	-	-	-
Activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación	(50.457)	-	-	-	-

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31.12.2021	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	4.028	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	34.610	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	38.638	-	-	-	-

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo mayor a 12 meses.

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos:

	De 0 a 89 días	De 90 a 179 días	De 180 a 269 días	De 270 a 359 días	De 360 y más días	Total
Al 31.12.2022	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	3.129	-	-	-	-	3.129
Efectivo y efectivo equivalente	2.976	-	-	-	-	2.976
Activos financieros a costo amortizado	-	-	9.562.723	-	-	9.562.723
Total	6.105	-	9.562.723	-	-	9.568.828
% del total de activos financieros	0,0638	-	99,9362	-	-	100,0000

	De 0 a 89 días	De 90 a 179 días	De 180 a 269 días	De 270 a 359 días	De 360 y más días	Total
Al 31.12.2021	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	1.879	-	-	-	-	1.879
Efectivo y efectivo equivalente	3.735	-	-	-	-	3.735
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	9.270.296	9.270.296
Total	5.614	-	-	-	9.270.296	9.275.910
% del total de activos financieros	0,0605	-	-	-	99,9395	100,0000

5.2 Gestión de Riesgo de Capital

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

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

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

El Fondo podrá endeudarse hasta el equivalente del 100% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 es de 0,57% y de 0,45% al 31 de diciembre de 2021.

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los datos utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).

Nivel 3: Inputs significativos 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.

Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2022:

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31.12.2022	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	3.129	-	-	3.129
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros instrumentos financieros	-	-	-	-
Efecto de Comercio Banco e Inst. Fin. (EC)	-	-	-	-
Efecto de Comercio Empresa (EC)	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Totales activos	3.129	-	-	3.129

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2021:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31.12.2021	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	1.879	-	-	1.879
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros instrumentos financieros	-	-	-	-
Efecto de Comercio Banco e Inst. Fin. (EC)	-	-	-	-
Efecto de Comercio Empresa (EC)	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Totales activos	1.879	-	-	1.879

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, como por ejemplo, acciones de sociedades anónimas abiertas, son clasificados dentro del nivel 1 para los cuales el Fondo no realiza ajustes sobre el precio cotizado.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, mantiene instrumentos financieros clasificados como Nivel 1. El Fondo no mantiene instrumentos financieros clasificados como Nivel 2 y 3.

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

5.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, el Fondo presenta los siguientes Activos financieros a costo amortizado.

	31.12.2022	31.12.2021
Activo Costo Amortizado	M\$	M\$
Cartera de créditos o de cobranzas	9.562.723	9.270.296

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

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

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

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

Siguiendo lo estipulado por IFRS 9, al 31 de diciembre de 2022 para estos instrumentos se ha considerado una provisión de M\$5.637, y para el 31 de diciembre de 2021, M\$ 5.745, 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

NOTA 6 JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS, continuación

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:

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								
Cuotas de fondos mutuos	3.129	-	3.129	0,0327	1.879	-	1.879	0,0203
Subtotal	3.129	-	3.129	0,0327	1.879	-	1.879	0,0203
Títulos de Deuda								
	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.129	-	3.129	0,0327	1.879	-	1.879	0,0203

NOTA 7 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, continuación**b) Efectos en Resultado:**

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
Resultados realizados	9.475	2.243
Resultados no realizados	184	13
Total ganancias netas	9.659	2.256

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	1.879	7.543
Adiciones	-	-
Intereses y Reajustes	-	-
Aumento (disminución) neto por cambio en el valor razonable	183	13
Compras	913.692	1.222.017
Ventas	(912.625)	(1.227.694)
Provisión por Deterioro	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo final al periodo informado	3.129	1.879

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	9.562.723	-	9.562.723	99,9362	9.270.296	-	9.270.296	99,9395
Subtotal	9.562.723	-	9.562.723	99,9362	9.270.296	-	9.270.296	99,9395
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9.562.723	-	9.562.723	99,9362	9.270.296	-	9.270.296	99,9395

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	9.270.296	10.254.032
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	1.339.575	789.003
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	(1.047.256)	(1.773.238)
Provisión por deterioro	108	499
Otros movimientos	-	-
Saldo final ambos periodos informados	9.562.723	9.270.296
Menos: Porción no corriente	-	9.270.296
Porción corriente	9.562.723	-

c) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la provisión de deterioro es de M\$(5.637) y M\$(5.745), respectivamente, correspondientes a pagarés de Inmobiliaria La Dehesa S.A. y Constructora e Inmobiliaria La Dehesa S.A.

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

	31.12.2022	31.12.2021
Movimientos	M\$	M\$
Saldo inicial	(5.745)	(6.245)
Incremento-Disminución provisión por dereroro	108	499
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final ambos periodos informados	(5.637)	(5.745)

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\$
Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	20.12.2018	115.458	Pagaré	4,85	30.06.2023	UF	3.182.691	1.675.075	(2.434)	4.855.332
Inmobiliaria la Dehesa S.A.	18.12.2015	164.542	Pagaré	5,00	30.06.2023	UF	4.535.731	174.863	(3.203)	4.707.391
Totales							7.718.422	1.849.938	(5.637)	9.562.723

Al 31 de diciembre de 2021:

Emisor	Fecha	Monto UF	Transacción	Tasa interés anual	Fecha vencimiento	Moneda Origen	Capital	Intereses y Reajustes	Provisión	Total
				%			M\$	M\$		M\$
Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	20.12.2018	115.458	Pagaré	4,85	30.06.2023	UF	3.182.691	929.205	(2.193)	4.109.703
Inmobiliaria la Dehesa S.A.	18.12.2015	164.542	Pagaré	5,00	30.06.2023	UF	4.535.731	628.414	(3.552)	5.160.593
Totales							7.718.422	1.557.619	(5.745)	9.270.296

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Intereses Activados	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.311.769-3	Inmobiliaria la Dehesa S.A. (*)	Chile	\$	41,6667	40	1.702.105	8.723.268	10.425.373	20.472	11.322.314	11.342.787	(917.413)	400.056	(874.267)	(474.211)	-	-
76.329.735-7	Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A. (*)	Chile	\$	41,6667	40	282.830	50.788.132	51.070.962	31.441.036	20.344.513	51.785.549	(714.587)	47.761	127.348	(79.587)	-	-

(*) La información revelada de la subsidiaria corresponde a a información al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, continuación

Al 31 de diciembre de 2021

RUT	Sociedad	País de Origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Intereses Activados	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.311.769-3	Inmobiliaria la Dehesa S.A.	Chile	\$	41,6667	40	5.898.853	8.860.404	14.759.257	3.190.277	12.361.699	15.551.976	(792.719)	8.165.679	(7.813.034)	352.645	-	-
76.329.735-7	Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	Chile	\$	41,6667	40	3.725.246	29.508.014	33.233.260	15.171.013	18.697.247	33.868.260	(635.000)	118.333	(235.392)	(117.059)	-	-

2) El movimiento del período terminado al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Intereses Activados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.311.769-3	Inmobiliaria la Dehesa S.A.	(330.300)	-	-	-	(51.956)	-	-	-	(382.256)
76.329.735-7	Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	(264.583)	-	-	-	(33.161)	-	-	-	(297.744)
Totales		(594.883)	-	-	-	(85.117)	-	-	-	(680.000)

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, continuación

Al 31 de diciembre de 2021:

		Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Intereses Activados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
Rut	Sociedad	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.311.769-3	Inmobiliaria la Dehesa S.A.	(477.236)	-	-	-	146.936	-	-	-	(330.300)
76.329.735-7	Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	(215.808)	-	-	-	(48.775)	-	-	-	(264.583)
Totales		(693.044)	-	-	-	98.161	-	-	-	(594.883)

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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo negativo de las Inversiones valorizadas por el método de participación, se clasifica dentro del pasivo en el rubro otros pasivos no corrientes.

NOTA 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar y por pagar es el siguiente;

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:

Conceptos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
CUENTAS POR PAGAR	350	-
CUENTAS POR PAGAR ADMINISTRADORA BCI	-	310
HONORARIOS POR PAGAR AUDITORIA	5.264	3.718
Total	5.614	4.028

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

NOTA 13 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

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

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	319.923	240.085
Reajustes	1.019.652	548.918
Total	1.339.575	789.003

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	2.976	3.735
Total	2.976	3.735

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 la fecha de presentación de la información ninguno de los activos financieros ha sufrido un deterioro de valor.

a) Apertura por moneda:

	31.12.2022	31.12.2021
Conceptos	M\$	M\$
Pesos Chilenos	2.976	3.735
Total	2.976	3.735

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente		
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	2.976	3.735
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	2.976	3.735

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	36.593,0990	241.531

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
11.03.2014	300.000	-	300.000	300.000
27.08.2015	2.254	-	2.254	2.254

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	261.971	261.971	261.971
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones (*)	-	(20.440)	(20.440)	(20.440)
Saldo al cierre	-	241.531	241.531	241.531

(*) Con fecha 09 de septiembre de 2022, se realizó una disminución de capital por M\$221.400.

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	32.989,8607	261.971

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
11.03.2014	300.000	-	300.000	300.000
27.08.2015	2.254	-	2.254	2.254

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	302.254	302.254	302.254
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones (*)	-	(40.283)	(40.283)	(40.283)
Saldo al cierre	-	261.971	261.971	261.971

(*) Con fecha 09 de agosto de 2021, se realizó una disminución de capital por 14.894 cuotas y con fecha 26 de octubre de 2021 se realizó una nueva disminución de capital por 25.389 cuotas, dejando un total de 261.971 cuotas.

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 ejercicio.

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 reajustaran de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que estos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengaran 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.

Dado sus resultados el Fondo no ha repartido beneficios a sus Aportantes.

NOTA 24 RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
UNICA	Nominal	10,9223	10,9223	20,2260
UNICA	Real	(2,0912)	(2,0912)	(0,4582)

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 inversión acumulada 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 (*)	9.565.852	100,0000	99,9689	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	9.565.852	100,0000	99,9689	-	-	-

(*) Custodia interna.

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 (*)	9.272.175	100,0000	99,9597	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	9.272.175	100,0000	99,9597	-	-	-

(*) Custodia interna.

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 1,5470% 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 en que se devengue.

2) Comisión de Éxito:

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 una Comisión de Éxito equivalente al 23,80% (IVA incluido), de la cantidad distribuida.

NOTA 30 PARTES RELACIONADAS, continuación

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 23,80% (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:

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 de Administración 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	134.593	142.669	44.843	34.610
Total	134.593	142.669	44.843	34.610

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

La Administradora no mantiene cuotas de Fondos 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 X	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 X	10.000	08.01.2021 - 10.01.2022

NOTA 32 RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
	M\$	M\$
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	9.475	2.243
Total	9.475	2.243

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:

Los gastos de cargo del Fondo serán únicamente aquellos que se señalan 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 y otros profesionales cuyos servicios sea necesarios 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 estos profesionales realicen.

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- h) Honorarios y gastos por servicios de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- i) Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.
- j) 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 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 Comisión; gastos de envío de información a la Comisión, a los Aportantes o a otras

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

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 un 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 prorrateo entre los distintos fondos administrados y se asignará directamente a cada uno de ellos el costo incurrido por los conceptos antes señalados.

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 periodo, 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:

	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
Tipo de Gasto	M\$	M\$	M\$	M\$
ASESORIAS EXTERNAS	350	-	-	-
GASTOS ABOGADOS	849	310	27	310
GASTOS AUDITORIA IFRS	5.175	3.757	2.330	1.006
GASTOS GENERALES	741	350	(2)	-
Subtotal	7.115	4.417	2.355	1.316
Remuneración comité vigilancia	-	-	-	-
Total	7.115	4.417	2.355	1.316
% sobre el activo del Fondo	0,0744	0,0476	0,0246	0,0142

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	33.256,4443	33.256,4443	8.712.224	43
	Febrero	33.638,4963	33.638,4963	8.812.311	43
	Marzo	33.901,2744	33.901,2744	8.881.151	43
	Abril	34.497,8156	34.497,8156	9.037.427	43
	Mayo	34.819,9769	34.819,9769	8.410.104	42
	Junio	35.092,5618	35.092,5618	8.475.942	42
	Julio	35.379,8682	35.379,8682	8.545.335	42
	Agosto	35.830,9889	35.830,9889	8.654.295	42
	Septiembre	35.424,6544	35.424,6544	8.556.152	42
	Octubre	35.771,8633	35.771,8633	8.640.014	42
	Noviembre	36.040,9925	36.040,9925	8.705.017	42
	Diciembre	36.593,0990	36.593,0990	8.838.371	42

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie UNICA					
	Enero	30.504,8174	30.504,8174	9.220.203	43
	Febrero	30.697,7061	30.697,7061	9.278.504	43
	Marzo	30.673,5294	30.673,5294	9.271.197	43
	Abril	30.585,3343	30.585,3343	9.244.540	43
	Mayo	31.078,3904	31.078,3904	9.393.568	43
	Junio	31.327,2613	31.327,2613	9.468.790	42
	Julio	31.313,6776	31.313,6776	9.464.684	42
	Agosto	31.674,2697	31.674,2697	9.101.918	42
	Septiembre	32.252,7965	32.252,7965	9.268.164	42
	Octubre	32.838,6333	32.838,6333	9.436.510	42
	Noviembre	33.338,9310	33.338,9310	8.733.833	42
	Diciembre	32.989,8607	32.989,8607	8.642.389	43

Las cuotas de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario X, 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 La Dehesa S.A. y Constructora e Inmobiliaria La Dehesa S.A. (ver detalle Nota 10).

a) Información de subsidiarias o filiales:

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 la Dehesa S.A.	76.311.769-3	Chile	\$	Directa	41,6667	40	-	1.702.105	8.723.268	10.425.373	20.472	11.322.314	11.342.787	(917.413)	349.518	(474.211)	(124.693)	-
Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	76.329.735-7	Chile	\$	Directa	41,6667	40	-	282.830	50.788.132	51.070.962	31.441.036	20.344.513	51.785.549	(714.587)	47.761	127.348	(79.587)	-

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

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 la Dehesa S.A.	76.311.769-3	Chile	\$	Directa	41,6667	40	-	5.898.853	8.860.404	14.759.257	3.190.277	12.361.699	15.551.976	(792.719)	8.165.679	(7.813.034)	352.645	-
Constructora e Inmobiliaria la Dehesa S.A.	76.329.735-7	Chile	\$	Directa	41,6667	40	-	3.725.246	29.508.014	33.233.260	15.171.013	18.697.247	33.868.260	(635.000)	118.333	(235.392)	(117.059)	-

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las Sociedades no mantienen 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 las sociedades.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las Sociedades no mantienen 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

Con fecha 10 de enero de 2023, se renovó boleta de garantía del Fondo, cumpliendo así con el Artículo N°226 del al Ley N°18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La Garantía fue constituida por este Fondo mediante póliza de garantía emitida por Banco de Crédito e Inversiones, por UF10.000 con vencimiento al 10 de enero de 2024.

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

NOTA 38 INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 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	3.129	-	3.129	0,0327
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	9.562.723	-	9.562.723	99,9362
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	9.565.852	-	9.565.852	99,9689

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	9.475	2.243
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	9.475	2.243
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(85.117)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(85.117)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.339.867	887.407
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	98.161
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	184	13
Otras inversiones y operaciones	1.339.683	789.233
GASTOS DEL EJERCICIO	(141.708)	(147.086)
Comisión de la Sociedad Administradora	(134.593)	(142.669)
Otros gastos	(7.115)	(4.417)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.122.517	742.564

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	(217.350)	(144.843)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	9.475	2.243
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(85.117)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(141.708)	(147.086)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.785.006)	(1.640.163)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(882.937)	(738.094)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(882.937)	(759.909)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	21.815
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(902.069)	(902.069)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(902.069)	(936.575)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	34.506
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(2.002.356)	(1.785.006)