

FONDO DE INVERSION BCI EUROCORP RENTA RESIDENCIAL PREFERENTE

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

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 (método directo)
Notas a los estados financieros

abreviaturas utilizadas

\$	-	Pesos chilenos
M\$	-	Miles de pesos chilenos
UF	-	Unidades de Fomento

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores

Aportantes y Directores de

Fondo de Inversión BCI Eurocorp Renta Residencial Preferente

Informe Sobre los Estados Financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI Eurocorp Renta Residencial Preferente que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre 2022 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de Información Financiera de la Comisión para el Mercado Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), descritas en Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la administración, 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 Eurocorp Renta Residencial Preferente al 31 de diciembre de 2022, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el periodo comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre 2022, de acuerdo con Instrucciones y Normas de Preparación y presentación de Información Financiera de la Comisión para el Mercado Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), descritas en Nota 2.1.

Otros asuntos, Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros, 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 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.

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Héctor Salgado Montino

Santiago, 31 de marzo de 2023

*Este documento ha sido firmado electrónicamente por **Héctor Salgado Montino** RUT: 8.019.120-0. El certificado digital puede encontrarse en la versión electrónica del documento y la información sobre la firma y su validación se encuentran también al final de este.*



Estados Financieros

Fondo de Inversión BCI Eurocorp Renta Residencial Preferente

Al 31 de diciembre 2022

Santiago, Chile

Contenido

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado 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
	Notas	M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y efectivo equivalente	21	6.898
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	5.243
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	1.162
Total activos corrientes		13.303
Activos no corrientes:		
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	13.123.136
Total activos no corrientes		13.123.136
Total activos		13.136.439
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	9.840
Remuneraciones Sociedad Administradora	30	20.693
Total pasivos corrientes		30.533
Pasivos no Corrientes:		
Total pasivo no corriente		-
PATRIMONIO NETO		
Aportes		11.809.030
Resultado del período		1.696.876
Dividendos provisorios		(400.000)
Total patrimonio neto		13.105.906
Total pasivos y patrimonio neto		13.136.439

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

	NOTAS	27.04.2022 al
		31.12.2022
	N°	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación		
Ingresos por Dividendos		503.132
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.	7	106
Resultado en venta de instrumentos financieros	32	5.697
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.275.261
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		1.784.196
Gastos		
Comisión de administración	30	(81.870)
Otros gastos de operación	33	(5.450)
Total gastos de operación		(87.320)
Utilidad/(pérdida) de la operación		1.696.876
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		1.696.876
Resultado del período		1.696.876
Otros resultados integrales		
Total de otros resultados integrales		-
Total resultado integral		1.696.876

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2022

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	11.854.030	-	-	-	-	-	-	-	-	11.854.030
Repartos de patrimonio	(45.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.000)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(400.000)	(400.000)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.696.876	-	1.696.876
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2022	11.809.030	-	-	-	-	-	-	1.696.876	(400.000)	13.105.906

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**Al 31 de diciembre 2022****(En miles de pesos - M\$)**

		27.04.2022 al 31.12.2022
	Notas	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		
Compra de activos financieros	9	(11.847.875)
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		503.132
Pago de cuentas y documentos por pagar		(57.750)
Flujo neto originado por actividades de la operación		(11.402.493)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	7	(14.435.264)
Venta de activos financieros	7	14.435.824
Flujo neto originado por actividades de inversión		560
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos		300
Pago de préstamo		(499)
Aportes		11.854.030
Repartos de patrimonio	-	(45.000)
Repartos de dividendos	23	(400.000)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		11.408.831
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	6.898

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

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión BCI Eurocorp Rentas Residencial Preferente (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 objeto principal del Fondo será invertir en acciones de sociedades que tengan por objeto invertir directa o indirectamente en proyectos inmobiliarios.

Con fecha 27 de abril de 2022, el Fondo inició sus operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 10172-9 y con fecha 2 de noviembre de 2021 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 plazo de duración del Fondo será hasta el 02 de noviembre de 2026, pudiendo prorrogarse sucesivamente por períodos de un año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta asamblea deberá celebrarse a lo menos con un día de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de la respectiva prórroga 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.

Las actividades de inversión del Fondo, son gestionadas por BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A., en marzo de 1988 de la Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad Administradora pertenece al Grupo BCI y se encuentra inscrita en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 14.555 número 9.852 del año 2008.

Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el fondo.

Con fecha 15 de diciembre de 2022 se efectuaron modificaciones al Reglamento Interno, el cual describe lo siguiente:

En el Título II. “Política de Inversión y Diversificación”, Artículo 5°, número 5.3, se modificó su literal /i/ con el objeto de aumentar el límite máximo para la inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial, excluidos los emisores indicados en los literales /ii/ al /iv/ del referido número y los emisores que correspondan a sociedades controladas por el Fondo, desde un 75% del activo total del Fondo a un 100% del activo total de éste.

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 al ejercicio presentado, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación y medición

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las normas de la Comisión para el Mercado Financiero y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

En la preparación de los estados financieros del Fondo aplicó las disposiciones establecidas en las normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales consideran como principio básico los supuestos y criterios contables establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la CMF priman estas últimas sobre las primeras.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.2 Nuevos Pronunciamientos Contables

(i) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros:

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

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

(ii) Normas y enmiendas a NIIF que 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 1	Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIC 1	Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIC 8	Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIC 12	Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIIF 16	Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIC 1	Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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.

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 27 de abril 2022 y 31 de diciembre de 2022.

2.4 Moneda funcional y de presentación

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

La Administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad e miles más cercana (M\$).

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

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

Fecha	31.12.2022
UF	35.110,98

2.5 Activos y Pasivos financieros

(i) Clasificación

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

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

Un activo financiero es clasificado a su valor razonable con efecto en resultado si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) y obtención de beneficios de las variaciones de precios que experimenten sus precios, o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Dentro de esta agrupación se encuentra la cartera de instrumentos para “negociación” y los contratos de derivados financieros que no se consideran de cobertura contable.

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

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

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

actividades de negociación, se incluyen en el estado de resultados.

(iii) Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

(iv) Pasivos financieros

En el caso de los pasivos financieros, son clasificados como medidos al costo amortizado y el interés se imputa a resultado usando el método del interés efectivo. El método de interés efectivo es el que se descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del activo financiero.

(v) Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuras.

(vi) Estimación de valor razonable

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

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

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

El Fondo aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

2.6 Inversiones en Asociadas.

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

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

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

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

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

2.6.1 Inversión en Asociadas o entidades con influencia significativa.

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

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

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros.

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

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

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

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente y Estado de flujo de efectivo

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

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

4. Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

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

2.10 Aportes

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

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

2.10.1 Aumentos de Capital

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

En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos, tomando siempre en consideración lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el referido aumento de capital. Para lo anterior, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días.

Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36° de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible.

2.10.2 Disminución de Capital

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

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

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

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

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

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

Asimismo, la Administradora podrá acordar disminuciones voluntarias y parciales del capital del Fondo, mediante la disminución del valor de las Cuotas del Fondo, sin necesidad de acuerdo alguno de la Asamblea de Aportantes, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio del Fondo y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican la Artículo 29° del Reglamento Interno.

2.11 Remuneración de la sociedad administradora

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

2.12 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.13 Tributación

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

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

2.14 Intereses

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

NOTA 2 RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**2.15 Honorarios, comisiones y otros gastos**

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

2.16 Otros Pasivos

El Fondo de Inversión incluye en este rubro, provisiones de proveedores de servicios, devengados al cierre del ejercicio.

2.17 Reconocimiento de ingresos

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

2.18 Dividendos por pagar

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

En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese período, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de períodos anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

2.19 Empresa en Marcha

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

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

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

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

No se han efectuado cambios contables debido a que es el primer período del Fondo.

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes instrumentos:

/i/ Acciones de sociedades y cuotas de fondos de inversión públicos, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, y en la medida que al menos el 90% de los activos subyacentes de dichas entidades tengan por objeto invertir, directa e indirectamente en proyectos inmobiliarios.

/ii/ Bonos, efectos de comercio, pagarés, letras de cambio u otros títulos de deuda emitidos por entidades en que el Fondo tenga participación, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros

NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF, y en la medida que al menos el 90% de los activos subyacentes tengan por objeto invertir, directa e indirectamente en proyectos inmobiliarios.

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

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

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

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

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de aquellos fondos indicados en el literal /i/ del número 4.2 del Reglamento Interno, "Con el objeto de preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja, éste podrá invertir en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

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

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

/iii/ Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras en Pesos, con clasificaciones de riesgo N-1 o superior (según el inciso tercero del artículo 88° de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores), o garantizados por éstas" ; sin que exista un límite de inversión y de diversificación específico que deban cumplir éstos, salvo las condiciones indicadas en el citado literal y en el número 16.8 del Artículo 16° del Reglamento Interno.

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

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

5.1.1 Riesgo de mercado

a) Riesgo de precio

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

	31.12.2022
	M\$
ACCIONES SOCIEDADES	13.123.136
Total	13.123.136

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**b) Riesgo cambiario**

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo expongan al riesgo de tipo de interés el cual se podría materializar a través de un alza de los tipos de interés de mercado que implique que los instrumentos mantenidos en cartera no se puedan enajenar a la tasa de compra con la que fue adquirido inicialmente, o alternatively, a la última tasa de interés a la que uno o mas instrumentos fueran valorizados.

5.1.2 Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo no presenta exposición a riesgo de crédito.

Tipos de activos	31.12.2022
	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	5.243
Efectivo y efectivo equivalente	6.898
Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación	13.123.136
Total	13.135.277

Los activos no han sufrido pérdida de valor por concepto de riesgo de crédito, y al 31 de diciembre de 2022 no existen partidas vigentes que se encuentren vencidas.

a) Incumplimientos

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

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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

b) Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este.

Para determinar la cancelación se realiza una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación.

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

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

c) Garantías

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

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

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

	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\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(9.840)	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	(20.693)	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	(30.533)	-	-	-	-

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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

	De 0 a 89 días	De 90 a 179 días	De 180 a 269 días	De 270 a 359 días	De 360 y más días	Total
Al 31.12.2022	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	5.243	-	-	-	-	5.243
Efectivo y efectivo equivalente	6.898	-	-	-	-	6.898
-	-	-	-	-	-	-
Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación	-	-	-	-	13.123.136	13.123.136
Cuentas por cobrar	1.162	-	-	-	-	1.162
Total	13.303	-	-	-	13.123.136	13.136.439
% del total de activos financieros	0,1013	-	-	-	99,8987	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.

El Fondo podrá endeudarse hasta el equivalente del 100% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 es de 0,2330%, cifra inferior al límite máximo permitido en su Reglamento Interno.

5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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

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

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

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

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

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

NOTA 5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene los siguientes instrumentos financieros a valor razonable:

	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 (*)	-	13.123.136	-	13.123.136
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	5.243	-	-	5.243
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	5.243	13.123.136	-	13.128.379

(*) Corresponde a las inversiones valorizadas utilizando el método de la participación

5.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta Activos financieros a costo amortizado.

5.5 Evaluación Financiera

El Fondo no presenta cambios en sus niveles de liquidez ni estructura de financiamiento. Durante el ejercicio 2022, no se han obtenido recursos a través de préstamos con Bancos e Instituciones Financieras, y no han existido aumentos ni disminuciones de capital que estén directamente relacionados con iniciativas para afrontar los efectos de la Pandemia. Adicionalmente, el Fondo no ha recibido planes de ayudas impulsadas por el Gobierno. El Fondo mantiene un patrimonio estable y la gestión de la liquidez, de financiamiento y de riesgo son revisados periódicamente por el Gobierno Corporativo. A la fecha, el Fondo cuenta con una estructura de deuda capital adecuada para mantener la operación. Por otro lado, el área de riesgo financiero se encuentra monitoreando la industria inmobiliaria, dado el escenario económico actual, sin embargo, a la fecha, ni el Fondo ni sus inversiones se han visto afectadas por lo anterior.

NOTA 6 JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, son administradas manteniendo sus activos y pasivos a valores razonables. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisado regularmente. A la fecha de presentación de estos estados financieros no fue necesario realizar estimaciones contables.

6.1 Juicios importantes al aplicar las políticas contables.

Moneda funcional

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

NOTA 7 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

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

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable				
Cuotas de fondos mutuos	5.243	-	5.243	0,0399
Subtotal	5.243	-	5.243	0,0399
Títulos de Deuda				
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Subtotal	-	-	-	-
Total	5.243	-	5.243	0,0399

b) Efectos en Resultado:

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

	31.12.2022
Conceptos	M\$
Resultados realizados	5.697
Resultados no realizados	106
Total ganancias netas	5.803

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

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

Movimientos	31.12.2022
	M\$
Saldo inicial al 27.04.2022	-
Adiciones	-
Intereses y Reajustes	-
Aumento (disminución) neto por cambio en el valor razonable	5.803
Compras	14.435.264
Ventas	(14.435.824)
Provisión por Deterioro	-
Otros movimientos	-
Saldo final al periodo informado	5.243

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

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

NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

NOTA 10 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:**1.a) Al 31 de diciembre de 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\$	M\$
77.087.804-7	Arrendamientos Residenciales SpA	Chile	\$	41,8789	41,8789	2.371.345	82.688.308	85.059.653	3.032.391	50.691.327	53.723.718	31.335.935	8.763.870	(4.175.155)	4.588.715	-	-

2) El movimiento del periodo terminado es el siguiente:**2.a) 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\$
77.087.804-7	Arrendamientos Residenciales SpA	-	170.383	-	-	1.104.878	11.847.875	-	-	13.123.136
Totales		-	170.383	-	-	1.104.878	11.847.875	-	-	13.123.136

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

Al 31 de diciembre de 2022 los resultados reconocidos por el Fondo sobre la Sociedad Arrendamientos Residenciales corresponde al retorno esperado acordado dentro del pacto de accionistas para los accionistas de la serie preferente celebrado con fecha 27 de abril de 2022.

NOTA 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Conceptos	31.12.2022
	M\$
Cuentas por cobrar por operaciones	1.162
Total	1.162

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

La composición de este rubro es la siguiente:

Conceptos	31.12.2022
	M\$
CUENTAS POR PAGAR ADMINISTRADORA BCI	4.574
HONORARIOS POR PAGAR AUDITORIA	5.266
Total	9.840

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, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Préstamo

NOTA 15 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

NOTA 16 OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

NOTA 17 INGRESOS ANTICIPADOS

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

NOTA 18 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

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

NOTA 19 INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee intereses y reajustes.

NOTA 20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022, 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
	M\$
Efectivo en Banco	6.898
Total	6.898

Al 31 de diciembre de 2022, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el Estado de Flujo de Efectivo.

a) Apertura por moneda:

Conceptos	31.12.2022
	M\$
Pesos Chilenos	6.898
Total	6.898

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2022
	M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del Efectivo	-
Total partidas de conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	-
Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Situación Financiera	6.898
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	6.898

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS

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

Cuotas por serie	Valor Cuota	Cuotas Pagadas
A	11.061,4117	240.756
ADC	11.061,4120	172.884
B	11.038,7478	284.937
BCI	10.000,0000	-
C	11.016,0844	290.920
I	11.129,4021	195.906

a.1) Serie A:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
29.09.2021	2.000.000	240.756	240.756	240.756

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	240.756	240.756	240.756	240.756
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	240.756	240.756	240.756	240.756

a.2) Serie B:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
29.09.2021	2.000.000	284.937	284.937	284.937

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	284.937	284.937	284.937	284.937
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	284.937	284.937	284.937	284.937

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS, continuación**a.3) Serie C:**

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
29.09.2021	2.000.000	290.920	290.920	290.920

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	290.920	290.920	290.920	290.920
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	290.920	290.920	290.920	290.920

a.4) Serie I:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
29.09.2021	2.000.000	195.906	195.906	195.906

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	195.906	195.906	195.906	195.906
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	195.906	195.906	195.906	195.906

a.5) Serie ADC:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
29.09.2021	2.000.000	172.884	172.884	172.884

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	172.884	172.884	172.884	172.884
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	172.884	172.884	172.884	172.884

NOTA 22 CUOTAS EMITIDAS, continuación**a.6) Serie BCI:**

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
29.09.2021	2.000.000	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

NOTA 23 REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

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

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

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

NOTA 23 REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES, continuación

Dado sus resultados el Fondo ha repartido los siguientes beneficios a sus aportantes:

Serie	Fecha Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto Total Distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
Serie A	28/10/2022	337,5418	81.265	Provisorio
Serie B	28/10/2022	337,1007	96.052	Provisorio
Serie C	28/10/2022	336,6598	97.941	Provisorio
Serie I	28/10/2022	338,8647	66.386	Provisorio
Serie ADC	28/10/2022	337,5418	58.356	Provisorio
Total			400.000	

NOTA 24 RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A	Nominal	10,5819	-	-
A	Real	1,3397	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
B	Nominal	10,3589	-	-
B	Real	1,1354	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
C	Nominal	10,1359	-	-
C	Real	0,9310	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
I	Nominal	11,2506	-	-
I	Real	1,9526	-	-

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
ADC	Nominal	10,5819	-	-
ADC	Real	1,3397	-	-

NOTA 24 RENTABILIDAD DEL FONDO, continuación

Serie del Fondo	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
BCI	Nominal	-	-	-
BCI	Real	(8,3578)	-	-

El Fondo no presenta rentabilidad acumulada de los últimos 12 y 24 meses puesto que comenzó sus operaciones en abril de 2022.

NOTA 25 VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha optado por no efectuar valorización económica de la cuota.

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no registra inversiones en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor.

NOTA 27 EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, 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, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la CMF N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente custodia de valores de su cartera de inversiones,

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 o en la definición de parte relacionada de NIC 24.

a) Remuneración Sociedad Administradora:

La Remuneración Fija del Fondo es la siguiente:

Remuneración Fija Anual.

Serie A Hasta un 0,8925% anual IVA incluido.

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

Serie C Hasta un 1,4875% anual IVA incluido.

Serie I Sin remuneración.

NOTA 30 PARTES RELACIONADAS, continuación

Serie ADC Hasta un 0,8925 % anual IVA incluido.

Serie BCI Sin remuneración.

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

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

En caso que se acuerde sustituir a Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de administradora del Fondo por incumplimiento grave a sus deberes de administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de Remuneración Fija, el monto que resulte del cálculo de la remuneración fija establecida en el Reglamento Interno a la fecha del acuerdo. En caso que la sustitución no haya provenido de causas imputables a la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir como indemnización, el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Fija establecida en el Reglamento Interno.

Al 31 de diciembre de 2022:

	Estado de resultados integrales	Estado de situación financiera
	Remuneración devengada	Remuneración por pagar
	27.04.2022 al 31.12.2022	31.12.2022
	M\$	M\$
Remuneración	81.870	20.693
Total	81.870	20.693

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

La Administradora u otras partes relacionadas no mantienen cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

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 Eurocorp Rentas Residenciales Preferente	10.000	10.01.2022-10.01.2023

NOTA 32 RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Descripción	27.04.2022 al 31.12.2022
	M\$
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	5.697
Total	5.697

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Sin perjuicio de la remuneración a que se refiere el presente Reglamento Interno, serán también de cargo del Fondo los siguientes gastos y costos de administración:

/i/ Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

/ii/ Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos tasadores, valorizadores independientes, abogados, arquitectos, ingenieros, asesores, peritos, consultores u otros profesionales o empresas especializadas cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos, la valorización de las inversiones que materialice, el due diligence de los activos en que invierta el Fondo, incluyendo especialmente los honorarios derivados de opiniones en materia tributaria relacionadas con las inversiones o posibles inversiones del Fondo, o bien aquellos que se requieran por disposición legal o reglamentaria; los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que dichos profesionales realicen; y los gastos por viajes al lugar donde se encuentren los activos.

/iii/ Gastos relacionados con la relación de operaciones de financiamiento del Fondo, emisión y colocación de bonos, créditos sindicados, mutuos, leasing u otros similares.

/iv/ Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.

/v/ Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la Ley o demás normas aplicables a los fondos de inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.

/vi/ Honorarios y gastos por servicios de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.

/vii/ Gastos, honorarios profesionales, derechos y/o tasas derivados de las aprobaciones, registros, inscripciones o depósitos del Reglamento Interno del Fondo y de cualquiera de sus modificaciones u otros documentos que corresponda, ante la CMF u otra autoridad competente y de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en bolsas de valores, Comisión Clasificadora de Riesgo u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación y de la custodia de las referidas Cuotas.

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

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

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere numeral anterior será

NOTA 33 OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

de 2% del valor de los activos del Fondo. Cualquier exceso sobre dicho monto será de cargo de la Administradora.

Además de los gastos a que se refiere el párrafo precedente, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos:

/i/ Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. No existirá porcentaje máximo para estos gastos.

/ii/ Gastos del Comité de Vigilancia. El monto máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, el monto de 100 Unidades de Fomento. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos.

/iii/ La remuneración del Comité de Vigilancia. El monto máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, el monto de 120 Unidades de Fomento. La remuneración del Comité de Vigilancia será fijada anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

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

/v/ Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de fondos (gastos, remuneraciones y comisiones), que no sean administrados por la misma Administradora o personas relacionadas a ésta, no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 2% del patrimonio del Fondo.

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

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el párrafo anterior será de un 10% del valor de los activos del Fondo. Dicho porcentaje máximo anual no será aplicable:

(a) durante el periodo de liquidación del Fondo; ni

(b) respecto de los gastos a que se refiere los números /i/ y /iv/ anteriores.

Tipo de Gasto	27.04.2022 al 31.12.2022	01.10.2022 al 31.12.2022
	M\$	M\$
GASTOS AUDITORIA	5.251	3.196
GASTOS GENERALES	199	-
Subtotal	5.450	3.196
REMUNERACION COMITE DE VIGILANCIA	-	-
Total	5.450	3.196
% sobre el activo del Fondo	0,0415	0,0243

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 A					
	Abril	10.002,9172	10.002,9172	2.408.262	12
	Mayo	10.062,2161	10.062,2161	2.422.539	12
	Junio	10.123,0918	10.123,0918	2.437.195	12
	Julio	10.184,9226	10.184,9226	2.452.081	12
	Agosto	10.248,0517	10.248,0517	2.467.280	12
	Septiembre	10.312,8078	10.312,8078	2.482.870	12
	Octubre	10.776,3040	10.776,3040	2.594.460	12
	Noviembre	10.904,7594	10.904,7594	2.625.386	12
	Diciembre	11.061,4117	11.061,4117	2.663.101	12

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie ADC					
	Abril	10.002,9172	10.002,9172	1.729.344	10
	Mayo	10.062,2162	10.062,2162	1.739.596	10
	Junio	10.123,0919	10.123,0919	1.750.121	10
	Julio	10.184,9227	10.184,9227	1.760.810	10
	Agosto	10.248,0519	10.248,0519	1.771.724	10
	Septiembre	10.312,8080	10.312,8080	1.782.919	10
	Octubre	10.776,3042	10.776,3042	1.863.051	10
	Noviembre	10.904,7597	10.904,7597	1.885.258	10
	Diciembre	11.061,4120	11.061,4120	1.912.341	10

NOTA 34 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie B					
	Abril	10.002,5895	10.002,5895	2.850.108	13
	Mayo	10.059,3556	10.059,3556	2.866.283	13
	Junio	10.117,6497	10.117,6497	2.882.893	13
	Julio	10.176,8553	10.176,8553	2.899.763	13
	Agosto	10.237,3079	10.237,3079	2.916.988	13
	Septiembre	10.299,3349	10.299,3349	2.934.662	13
	Octubre	10.759,5451	10.759,5451	3.065.793	13
	Noviembre	10.885,1019	10.885,1019	3.101.568	13
	Diciembre	11.038,7478	11.038,7478	3.145.348	13

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie BCI					
	Abril	-	-	-	-
	Mayo	-	-	-	-
	Junio	-	-	-	-
	Julio	-	-	-	-
	Agosto	-	-	-	-
	Septiembre	-	-	-	-
	Octubre	-	-	-	-
	Noviembre	-	-	-	-
	Diciembre	-	-	-	-

NOTA 34 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie C					
	Abril	10.002,2619	10.002,2619	2.909.858	42
	Mayo	10.056,4952	10.056,4952	2.925.636	42
	Junio	10.112,2077	10.112,2077	2.941.843	42
	Julio	10.168,7882	10.168,7882	2.958.304	42
	Agosto	10.226,5645	10.226,5645	2.975.112	42
	Septiembre	10.285,8624	10.285,8624	2.992.363	42
	Octubre	10.742,7866	10.742,7866	3.125.291	42
	Noviembre	10.865,4449	10.865,4449	3.160.975	42
	Diciembre	11.016,0844	11.016,0844	3.204.799	42

Serie del Fondo	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Serie I					
	Abril	10.003,9002	10.003,9002	1.959.824	2
	Mayo	10.070,7975	10.070,7975	1.972.930	2
	Junio	10.139,4181	10.139,4181	1.986.373	2
	Julio	10.209,1242	10.209,1242	2.000.029	2
	Agosto	10.280,2826	10.280,2826	2.013.969	2
	Septiembre	10.353,2259	10.353,2259	2.028.259	2
	Octubre	10.826,5797	10.826,5797	2.120.992	2
	Noviembre	10.963,7308	10.963,7308	2.147.861	2
	Diciembre	11.129,4021	11.129,4021	2.180.317	2

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta inversiones en la Sociedad Arrendamientos Residenciales SpA.

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
Arrendamientos Residenciales SpA	77.087.804-7	Chile	\$	Directa	41,8789	41,8789	-	2.371.345	82.688.308	85.059.653	3.032.391	50.691.327	53.723.718	31.335.935	8.763.870	(4.175.155)	4.588.715	-

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía/valor contable	% del patrimonio de la sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
Arrendamientos Residenciales SpA	77.087.804-7	Chile	Directa	Acciones subordinadas y preferentes	12.555.943	100	Prenda sobre Acciones y Flujos. Prohibición de gravar, prometer o enajenar	Fondo de Inversión BCI Eurocorp Rentas Residenciales Preferente

c) Juicios y contingencias:

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

d) Operaciones discontinuas:

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad no mantienen operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 36 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022, 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 o 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, El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	5.243	-	5.243	0,0399
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	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	13.123.136	-	13.123.136	99,8987
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	13.128.379	-	13.128.379	99,9386

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	27.04.2022 al 31.12.2022
	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	508.935
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	5.803
Dividendos percibidos	503.132
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.275.261
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.275.261
GASTOS DEL EJERCICIO	(87.320)
Comisión de la Sociedad Administradora	(81.870)
Otros gastos	(5.450)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.696.876

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	27.04.2022 al 31.12.2022
	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	421.615
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	508.935
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(87.320)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(400.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	21.615