

## **FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020  
y por el período comprendido entre el 9 de diciembre  
y el 31 de diciembre de 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **FONDO DE INVERSION 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, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

\$ : Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



## **Informe de los Auditores independientes**

Señores Aportantes de  
Fondo de Inversión Inmobiliario XI:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliario XI, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 9 de diciembre (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes notas a los estados financieros.

### ***Responsabilidad de la Administración por los estados financieros***

La Administración de Banchile Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

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

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

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 Inmobiliario XI al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 9 de diciembre (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **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 (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Danissa Castillo G.', written over a faint, illegible stamp or background.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 22 de marzo de 2021



*Estados Financieros*

***FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI***

*Santiago, Chile*

*Por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de 2020*

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

Por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de  
2020

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2020**  
**(Expresado en miles de pesos)**

SVS - ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2020
<b>ACTIVO</b>		
<b><u>Activo Corriente</u></b>		
Efectivo y efectivo equivalente	21	2.979.538
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	2.114.473
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>5.094.011</b>
<b><u>Activo no corriente</u></b>		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado	9	837.710
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>837.710</b>
<b>Total Activo</b>		<b>5.931.721</b>

Las Notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.



**ESTADOS FINANCIEROS**  
**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2020**  
**(Expresado en miles de pesos)**

SVS - ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2020
<b>PASIVO</b>		
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora	31	5.051
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	18	5.233
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>10.284</b>
<b><u>Pasivo no corriente</u></b>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Aportes		5.931.563
Otras Reservas		-
Resultados Acumulados		-
Resultado del ejercicio		(10.126)
Dividendos provisorios		-
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>5.921.437</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>5.931.721</b>

Las Notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.





**ESTADOS FINANCIEROS**  
**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de 2020**  
**(Expresado en miles de pesos)**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	09-12-2020 31-12-2020
<b>INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION</b>		
Intereses y reajustes	19	295
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonables con efecto en resultados	7	(137)
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultado por venta de inmuebles		-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de Propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros		-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación</b>		<b>158</b>
<b>GASTOS</b>		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-
Comisión de administración	31	(5.051)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	33	(5.233)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(10.284)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación</b>		<b>(10.126)</b>
Costos financieros		-
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto</b>		<b>(10.126)</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(10.126)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Cobertura de Flujo de Caja		-
Ajustes por Conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>(10.126)</b>

Las Notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros



**ESTADOS FINANCIEROS  
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

**ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO  
Por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de 2020  
(Expresado en miles de pesos)**

	31-12-2020									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
<b>Saldo inicio (APERTURA PESOS)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	5.931.563	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>5.931.563</b>
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	(10.126)	-	-	<b>(10.126)</b>
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.931.563</b>	-	-	-	-	-	<b>(10.126)</b>	-	-	<b>5.921.437</b>

Las Notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros



**ESTADOS FINANCIEROS**  
**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**  
**Por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de 2020**  
**(Expresado en miles de pesos)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	09-12-2020 31-12-2020
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		(2.952.025)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(2.952.025)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de inversión pagados		-
Otros ingresos de inversión percibidos		-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		5.931.563
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>5.931.563</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>2.979.538</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>21</b>	<b>2.979.538</b>

Las Notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario XI, RUN 9943-0 es un Fondo de inversión público no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de la oficina de la Administradora es Enrique Foster Sur 20, Piso 10, Las Condes, Santiago.

#### Objeto del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Inmobiliario XI es invertir principalmente en proyectos de desarrollo inmobiliario localizados en Chile que califiquen para obtener beneficios entregados por el estado para la adquisición de estas viviendas, tales como los subsidios establecidos en el D.S. N°19 de 2016 y en el D.S. N°01 de 2011, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros (en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”). El Fondo invertirá al menos un 70% de su activo en Proyectos Inmobiliarios.

#### Política de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los activos, bienes y valores detallados en la letra **Error! Reference source not found.**, correspondiente a las “**Características y diversificación de las inversiones**”. Para el caso de que la inversión se realice a través de fondos constituidos en Chile, sólo podrá hacerse en fondos que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos inmobiliarios.

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, adicionalmente el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades u otras entidades.

Sujetos a los límites contemplados en la letra B.3. del reglamento, el Fondo podrá invertir en fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos del artículo 61° de la Ley N° 20.172. Asimismo, podrá invertir en aquellos fondos en que a la Administradora se le haya encargado las decisiones de inversión.

El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 20.712.

La política de inversiones del Fondo no contempla ninguna limitación o restricción a la inversión en valores emitidos o garantizados por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobiernos corporativos, descritos en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046

#### Depósito Reglamento Interno

El reglamento interno vigente fue depositado en la CMF el 19 de octubre de 2020

#### Modificaciones al reglamento interno

Durante el periodo comprendido entre el 9 de diciembre y el 31 de diciembre de 2020 no hubo modificaciones



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1.- INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

#### Inicio de operaciones

El Fondo inicio sus operaciones el 09 de diciembre de 2020.

Las actividades de inversión del Fondo son administrados por Banchile Administradora General de Fondos S.A. La sociedad administradora pertenece al grupo del Banco de Chile, y fue autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la “CMF” mediante Resolución Exenta 188 de fecha 12 de septiembre de 1995.

Inscripción en Bolsa Electrónica de Chile, Bolsa de Valores

Con fecha 21 de octubre de 2020, las cuotas del fondo fueron inscritas en la Bolsa Electrónica de Chile, los códigos nemotécnicos son los siguientes:

SERIE A	CFIBAIN11A
SERIE P	CFIBAIN11P

#### Duración del Fondo:

La duración del Fondo es de 5 años a contar de la fecha de inicio de operaciones del fondo. Vencido el plazo de duración del Fondo, la sociedad administradora deberá proceder con la venta de los activos y la liquidación del fondo, para lo cual contará con un plazo de 24 meses, contados desde la fecha de término del Fondo.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 22 de marzo de 2021.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

#### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario XI, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

La preparación de estados financieros en conformidad a las 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 Nota 6.

Los estados financieros se rigen por la circular 1.998 y otras instrucciones específicas de la Comisión para el Mercado Financiero.

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables

##### 2.2.1 Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB):

##### 2.2.2 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera.

A la fecha de emisión de los presentes Estados de Situación Financiera, los nuevos pronunciamientos contables emitidos tanto por el International Accounting Standards Board, que han sido adoptados por el fondo, se detallan a continuación:

#### Normas Contables emitidas por el IASB.

##### Marco Conceptual.

El 29 de marzo de 2018 el IASB emitió el Marco Conceptual “Revisado”. Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento en particular.

El Marco Conceptual introduce principalmente las siguientes mejoras:

- Incorpora algunos nuevos conceptos de medición, presentación y revelación y bajas de activos y pasivos en los Estados Financieros.
- Provee definiciones actualizadas de activos, pasivos e incluye criterios de reconocimiento de activos y pasivos en los estados financieros.
- Aclara algunos conceptos importantes como fondo sobre la forma, criterio prudencial y medición de incertidumbre.

Estas mejoras no tuvieron impacto en los Estados financieros del fondo.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### 2.2.1 Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB), (continuación):

##### 2.2.2 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera (continuación).

- **NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Definición de Material o con importancia relativa.**

El IASB emitió cambios a las NIC 1, Presentación de Estados Financieros, y NIC 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar la definición de importancia relativa y alinear estas normas con el Marco Conceptual “Revisado” emitido en marzo de 2018, para facilitar a las compañías hacer juicios de materialidad.

Bajo la antigua definición las omisiones o las representaciones erróneas de los elementos son importantes si podrían, individual o colectivamente, influir en las decisiones económicas que los usuarios toman sobre la base de los estados financieros (NIC 1 Presentación de Estados Financieros).

La nueva definición establece que la información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la distorsión o el ocultamiento de la misma influyan en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman sobre la base de esos estados financieros, que brindan información financiera sobre una entidad de reporte específica.

Esta modificación no tiene impacto en los estados financieros del fondo.

##### **NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimientos y Medición. Reforma de la tasa de interés de referencia.**

En septiembre de 2019 el IASB, emitió modificaciones a NIIF 9, 7 y la NIC 39, como efecto de la reforma IBOR, que genera la sustitución de las tasas de interés de referencia existentes, por tasas de interés alternativas.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales de aplicación que permiten que la contabilidad de cobertura continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes

Esta modificación no tiene impacto en los estados financieros del fondo.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

**2.2.1 Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB), (continuación):**

**2.2.2 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera (continuación).**

#### **Enmienda a NIIF 16 Arrendamientos, por facilidades otorgadas a los arrendatarios relacionados con Covid-19.**

Durante el mes de mayo de 2020 el IASB emitió la enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos, para facilitar a los arrendatarios la contabilización de cambios en los contratos de arrendamiento, por efecto de la pandemia declarada por el COVID-19.

La enmienda agrega una simplificación práctica que permite apartarse de los requerimientos contenidos en la NIIF 16, y es proporcionado solo para darles a los arrendatarios un alivio práctico durante el COVID-19. Por consiguiente, no es mandatorio y faculta al arrendatario la elección de utilizar o no la simplificación práctica.

Un arrendatario que realiza dicha elección debe reconocer contablemente los cambios procedentes de las reducciones del pago por arriendo, relacionadas directamente con el Covid-19, de forma consistente con el tratamiento que actualmente existe en la norma, para reflejar una modificación que no signifique un cambio en el contrato de arriendo.

Los arrendatarios están obligados a aplicar retrospectivamente la enmienda, reconociendo cualquier diferencia que surja en la aplicación inicial de la enmienda en el saldo de apertura de resultados acumulados al comienzo del período anual de reporte del cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

La modificación es aplicable a los ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2020.

La implementación de esta enmienda no tuvo impacto en el fondo.





# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### 2.2.3 Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

A continuación, se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el IASB que no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2020, según el siguiente detalle:

#### **Normas Contables emitidas por el IASB.**

##### **NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y NIIF 10 Estados Financieros Consolidados.**

En septiembre de 2014, el IASB publicó esta modificación, la cual aclara el alcance de las utilidades y pérdidas reconocidas en una transacción que involucra a una asociada o negocio conjunto, y que este depende de si el activo vendido o contribución constituye un negocio. Por lo tanto, IASB concluyó que la totalidad de las ganancias o pérdidas deben ser reconocidas frente a la pérdida de control de un negocio. Asimismo, las ganancias o pérdidas que resultan de la venta o contribución de una subsidiaria que no constituye un negocio (definición de NIIF 3) a una asociada o negocio conjunto deben ser reconocidas solo en la medida de los intereses no relacionados en la asociada o negocio conjunto.

Durante el mes de diciembre de 2015 el IASB acordó fijar en el futuro la fecha de entrada en vigencia de esta modificación, permitiendo su aplicación inmediata.

Esta modificación no tendrá impacto en los Estados Financieros del fondo.

##### **Enmiendas de alcance limitado y Mejoras anuales 2018-2020.**

En mayo de 2020 el IASB publicó un paquete de enmiendas de alcance limitado, así como a las Mejoras Anuales 2018-2020, cuyos cambios aclaran la redacción o corrigen consecuencias menores, omisiones o conflictos entre los requerimientos de las Normas.

Entre otras modificaciones contiene enmiendas a la **NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes** las cuales especifican los costos que debe incluir una entidad al evaluar si un contrato causará pérdidas.

Estas enmiendas serán efectivas a partir del 1 de enero de 2022 y se estima que el fondo no tendrá impacto significativo en los Estados Financieros producto de la aplicación de estas enmiendas.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### 2.2.3 Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

**NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimientos y Medición NIIF 4 Contratos de Seguro y NIIF 16 Arrendamientos. Reforma de la tasa de interés de referencia.**

En agosto de 2020, el IASB emitió conjunto de enmienda relacionadas con la fase 2 de la Reforma de Referencia de Tasas de Interés que modifica las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.

Las enmiendas complementan los cambios emitidos durante el año 2019 y se centran en los efectos sobre los estados financieros cuando una empresa sustituye el antiguo tipo de interés de referencia por un tipo de referencia alternativo. Las enmiendas en la fase dos se refieren a los cambios que repercuten en los flujos de efectivo contractuales. Una empresa no necesita dar de baja/ajustar el valor contable de los instrumentos financieros por los cambios, sino actualizar el tipo de interés efectivo para reflejar el cambio a un punto de referencia alternativo. En el caso de la contabilidad de coberturas, una empresa no necesita interrumpir la contabilidad de coberturas porque realiza los cambios requeridos por la reforma si la cobertura cumple otros criterios de contabilidad de coberturas. En cuanto a las divulgaciones, la empresa debe revelar información sobre los nuevos riesgos derivados de la reforma y la forma en que gestiona la transición a los tipos de referencia alternativos.

Las enmiendas entran en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comienzan el 1º de enero de 2021 o después de esa fecha. También se permite la adopción temprana de las modificaciones.

Esta enmienda no tendrá impacto en los Estados Financieros del fondo.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020.

El Estado de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de 2020.

El Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de efectivo por el período comprendido entre el 09 de diciembre al 31 de diciembre de 2020.

#### 2.3 Conversión de Moneda Extranjera

##### a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de construcción y bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante su ejecución directa.

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.

##### b) Transacciones y Saldos

No existen transacciones en moneda extranjera.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1 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 Patrimonio y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados y a costo amortizado.

##### 2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación 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.

##### 2.4.1.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros que se tengan para negociar se valorarán de acuerdo a lo siguiente:

- Se emita principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
- Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existían evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los pasivos financieros mantenidos para negociar se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrato, será en precio de la transacción que equivaldrá el valor razonable de la contraprestación entregada. Los gastos de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en el resultado integral.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “Otros Pasivos” de acuerdo a NIIF 9.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

##### 2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al 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 efecto 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 al valor razonable con efecto en resultados" son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado 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 efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

##### 2.4.3 Estimación del 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 compra y venta 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 valoración. 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 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 mercado, que aprovechan al máximo los "inputs" (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los "inputs" de entidades específicas.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

##### 2.4.4 Instrumentos Financieros a valor razonable

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, el Fondo registrará sus instrumentos financieros a su valor razonable. En particular, valorizará los instrumentos de deuda y acciones en sociedades inmobiliarias, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Instrumentos de deuda:

Estos instrumentos se valorizan a mercado utilizando la tasa TIR aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo, los cuales se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo.

b) Acciones en sociedades inmobiliarias.

Al respecto y de acuerdo con lo indicado en Oficio Circular N° 657 de la CMF de enero de 2011, el Fondo aplica la excepción del párrafo 18 de la NIC 28, que permite valorizar estos instrumentos de acuerdo con NIC 39 y NIIF 9 en lugar de utilizar el método del valor patrimonial. Como consecuencia de lo anterior, estas acciones se valorizan al valor razonable de la sociedad y su respectivo activo subyacente (proyecto inmobiliario), el cual es determinado por dos consultores independientes de la Sociedad Administradora.

##### 2.4.5 Instrumentos Financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables 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.

La sociedad administradora evalúa a cada fecha de cierre 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 la nota 2.7

#### 2.5 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.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

#### 2.6 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones 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, respectivamente. 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.

El Fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2020, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

#### 2.7 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 (incluyendo cuentas por cobrar a intermediarios), 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.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no ha efectuado ajustes por deterioro de sus activos.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.8 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

#### 2.9 Remuneración de la sociedad administradora

El Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión fija sobre el patrimonio final del fondo de cada período mensual, pagándose dentro de los cinco primeros días del período mensual siguiente.

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

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).

#### 2.10 Aportes (capital pagado)

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.

#### Aumentos de Capital

Los aumentos de capital del Fondo serán acordados en Asamblea de Aportantes, la que determinará el monto, plazo y precio de la colocación. Las nuevas cuotas deberán ser ofrecidas a lo menos por una vez preferentemente a los aportantes inscritos a la media noche del quinto día hábil anterior a la fecha de colocación de las cuotas respectivas, a prorrata de sus cuotas y por el plazo que la Asamblea acuerde.

#### Disminuciones de Capital

1. El Fondo podrá realizar disminuciones parciales de capital, por decisión del Directorio de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, de hasta el 99% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo vigentes en cada oportunidad, a fin de restituir a los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

2. Las disminuciones parciales de capital señaladas en el presente literal serán obligatorias para todos los partícipes y se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas o del valor cuota del Fondo que acuerde la Administradora, a prorrata del número de cuotas según la participación que tenga cada aportante en el Fondo.

3. Las disminuciones parciales de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando el número de cuotas de la disminución, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

4. Las disminuciones parciales de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.

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





# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### Disminuciones de Capital (continuación)

6. El valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva 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

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

#### 2.11 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. 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.

#### 2.12 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los Beneficios Netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para esos 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 percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Este dividendo que será obligatorio, 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. El reparto de beneficios será informado a los partícipes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. El Fondo podrá distribuir dividendos provisorios con cargo a los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los Beneficios Netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, estos podrán imputarse a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficio Neto Percibido.

Los dividendos serán pagados en dinero efectivo, cheque o mediante transferencia, a aquellos partícipes que se encuentren inscritos en el Registro de aportantes que lleva la administradora, a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los partícipes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

#### 2.13 Tributación

El tratamiento tributario previsto en el artículo 21 de la Ley de Impuesto a la Renta, en el caso de los Fondos será aplicable únicamente a los desembolsos definidos en el artículo 81 de la Ley 20.712.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

#### 2.14 Otros Pasivos

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

#### 2.15 Segmentos

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

### 3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el periodo comprendido entre el 9 de diciembre y el 31 de diciembre 2020, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros.



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo y disponible en la oficina de la Administradora ubicada en Enrique Foster Sur 20, Piso 10, Las Condes, Santiago, en nuestro sitio Web [www.banchileinversiones.cl](http://www.banchileinversiones.cl) y en la página de la Comisión para el Mercado Financiero [www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl).

#### Objeto del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Inmobiliario XI es invertir principalmente en proyectos de desarrollo inmobiliario localizados en Chile que califiquen para obtener beneficios entregados por el estado para la adquisición de estas viviendas, tales como los subsidios establecidos en el D.S. N°19 de 2016 y en el D.S. N°01 de 2011, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros (en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”). El Fondo invertirá al menos un 70% de su activo en Proyectos Inmobiliarios.

#### Política específica de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los activos, bienes y valores detallados en la letra **Error! Reference source not found.**, correspondiente a las “**Características y diversificación de las inversiones**”. Para el caso de que la inversión se realice a través de fondos constituidos en Chile, sólo podrá hacerse en fondos que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos inmobiliarios.

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, adicionalmente el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades u otras entidades.

Sujetos a los límites contemplados en la letra B.3.del reglamento, el Fondo podrá invertir en fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos del artículo 61° de la Ley N° 20.172. Asimismo, podrá invertir en aquellos fondos en que a la Administradora se le haya encargado las decisiones de inversión.

El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 20.712.

La política de inversiones del Fondo no contempla ninguna limitación o restricción a la inversión en valores emitidos o garantizados por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobiernos corporativos, descritos en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

#### Duración y nivel de riesgo esperado por los inversionistas

La cartera de inversiones en instrumentos de deuda tendrá una duración máxima de 7.300 días.

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

- a) Riesgo económico: desaceleración de la actividad, alza en las tasas de interés, resurgimiento de la inflación, deterioro de las expectativas, lenta recuperación del empleo.
- b) Riesgo de Políticas de gobierno: generado por medidas políticas que provoquen efectos adversos en el retorno del negocio inmobiliario, tales como disminución de los subsidios al sector, alza de impuestos, etc.
- c) Riesgo sectorial del mercado Inmobiliario: situaciones como exceso de stock, alza en las tasas de crédito hipotecario, disminución de la demanda, baja de precio en bienes raíces, alza en los costos de insumos de la construcción.
- d) Riesgo operacional y Riesgo de Contraparte: generado por empresas inmobiliarias y constructoras.
- e) Riesgo país: es el riesgo asociado a variaciones en los precios de los valores o bienes, frente a cambios en las condiciones económicas o de mercado que puedan darse en un país en particular.
- f) Riesgo de crédito: deriva de las expectativas que asigna el mercado al no pago por parte del emisor de las obligaciones comprometidas en el instrumento financiero.
- g) Riesgo tasa: se refiere al efecto que producen los cambios en la tasa de interés en la valoración de los instrumentos de deuda.

#### Clasificación de riesgo requerida para los instrumentos de deuda

Los instrumentos de emisores nacionales en los que invierta el Fondo no requerirán una clasificación de riesgo, a excepción de aquellos instrumentos de deuda emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 20.712.

#### Mercados en los que se efectuarán y/o dirigirán las inversiones

El Fondo centrará sus inversiones en aquellos instrumentos, contratos, bienes o certificados establecidos en su política de inversión, pudiendo para ello efectuar y/o dirigir las inversiones en cualquier Jurisdicción, Estado o mercado, nacional o extranjero. El Fondo podrá invertir en aquellos mercados que cumplan con los requisitos establecidos por la Comisión, mediante Norma de Carácter General N° 376 de 2015 o aquella que la modifique o reemplace.

#### Monedas

Las siguientes son las monedas en las cuales se podrán denominar las inversiones del Fondo y/o que se podrán mantener como disponibles, en la medida que cumplan con las condiciones, características y requisitos establecidos en la normativa vigente:

Hasta 100% en Peso chileno.

La sociedad Administradora, por cuenta del Fondo, podrá mantener inversiones en Unidades de Fomento y adicionalmente podrá celebrar contratos de derivados en Unidades de Fomento.



## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

#### Características y diversificación de las inversiones

El Fondo podrá invertir hasta un 100% de su activo en valores que no cumplan con los requisitos de liquidez profundidad que requiera la Comisión, establecidos en la Norma de Carácter General No. 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

Adicionalmente el Fondo deberá cumplir con las siguientes limitaciones:

#### Diversificación de las inversiones por tipo de inversión respecto del activo total del Fondo

	TIPO DE INSTRUMENTO	% Máximo
1	Acciones de sociedades por acciones y sociedades anónimas cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios.	100
2	Cuotas de Fondos de Inversión Privados constituidos en Chile con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en Proyectos Inmobiliarios.	100
3	Cuotas de Fondos de Inversión Públicos constituidos en Chile que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en Proyectos Inmobiliarios.	100
4	Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos inmobiliarios y cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.	100
5	Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización de empresas inmobiliarias o de infraestructura cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión y que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en Proyectos Inmobiliarios.	100
6	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.	30
7	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras locales o garantizados por éstas.	30
8	Cuotas de fondos mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo y de mediano y largo plazo.	30

El Fondo podrá realizar inversiones en otros fondos, de acuerdo a lo señalado en los números 2, 3 y 8, precedentes. A estos fondos no les será exigido condiciones de diversificación ni límites de inversión.



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

#### Diversificación de las inversiones por emisor, grupo empresarial y entidades relacionadas

##### A.1.1. Diversificación de las inversiones por emisor, grupo empresarial y entidades relacionadas

**B.3.2.1.** Porcentaje máximo en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado de Chile, Tesorería General de la República y/o el Banco Central de Chile: 30% del activo del Fondo.

**B.3.2.2.** Porcentaje máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad: 100% del activo del Fondo.

**B.3.2.3.** Cuotas de un fondo nacional o Títulos de deuda de securitización, correspondiente a un patrimonio de los referidos en el título XVIII de la Ley 18.045: 100% del activo del Fondo.

**B.3.2.4.** Porcentaje máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial: 100% del activo del Fondo.

**B.3.2.5.** La inversión en acciones de sociedades y en cuotas de fondos que inviertan directa o indirectamente en un solo proyecto inmobiliario, podrá representar hasta el 40% del activo del Fondo sea que se trate de un bien específico o de un único conjunto o complejo inmobiliario.

Las limitaciones señaladas en los párrafos B.3.1, B.3.2 y el límite general establecido el párrafo B.1 y B.2 no tendrán aplicación durante los 3 primeros años de operaciones del Fondo. Asimismo, las limitaciones mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del Fondo comiencen a ser restituidos a su patrimonio con motivo de la recuperación de las inversiones, ni durante el período de liquidación del Fondo.

#### Restricciones Adicionales

Por otra parte, las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes restricciones adicionales:

1. Las sociedades y entidades en las cuales invierta el Fondo podrán celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles que pertenezcan a sociedades o entidades en las cuales éste invierta, con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora el carácter de accionista, matriz, filial, o bien, sean personas relacionadas, debiendo para ello contar con la aprobación del Comité de Vigilancia del Fondo. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración de la Sociedad Administradora y de las personas más arriba indicadas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella.
2. Las sociedades o entidades en las cuales el Fondo invierta tampoco podrán adquirir bienes raíces cuyo anterior propietario hubiere sido una persona relacionada a la Sociedad Administradora, en los términos definidos precedentemente, salvo que transcurran tres años desde su última enajenación, o que dicha operación se informe previamente al Comité de Vigilancia del Fondo y éste no la hubiese rechazado, o que cumpla con lo establecido en la letra d) o e) de la parte II de la Norma de Carácter General 376 o aquella que la modifique o reemplace.
3. El fondo solo podrá efectuar inversiones en personas relacionadas, conforme a lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 20.712. Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 58 de la Ley N° 20.712; esto es, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que se produjo.



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

#### Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos o déficits respecto de la política de inversión del Fondo o respecto de cualquier otro límite establecido en otra política reglamento interno y en la normativa vigente, se sujetarán a los siguientes procedimientos:

Los excesos o déficits producidos por fluctuaciones de mercado o por otra causa ajena a la administración podrán mantenerse hasta por un plazo de hasta 12 meses, contado desde la fecha en que se produjo dicho exceso o déficit, o aquel plazo que dictamine la Comisión para el Mercado Financiero a través de una Norma de Carácter General, si es que este último plazo es menor.

Los excesos o déficits producidos por causas imputables a la administradora deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Si la Asamblea no se celebre en los términos señalados o en ella no se resolviera sobre los excesos, se procederá sin más trámite a valorizar las inversiones que presenten excesos a \$1 hasta que se solucione la situación.

#### Operaciones que realizará el Fondo

##### Contratos de derivados

La administradora por cuenta del Fondo, y con el objetivo de tener cobertura de los riesgos asociados a sus inversiones y también como inversión, podrá celebrar en mercados bursátiles operaciones (compra, venta y lanzamientos) que involucren contratos de opciones y contratos de futuros. Además, la Administradora por cuenta del Fondo podrá celebrar operaciones fuera de los mercados bursátiles (compra y venta) que involucren contratos de swaps, opciones, warrants y forwards. Estos instrumentos implican riesgos adicionales a los de las inversiones de contado por el apalancamiento que conllevan, lo que les hace especialmente sensibles a las variaciones de precio del activo subyacente y puede multiplicar las pérdidas y ganancias de valor de la cartera

Los activos objetos de los contratos de opciones, futuros, swaps, warrants y forwards serán Monedas, Tasas de interés e Instrumentos de deuda e Índices sobre estos activos. Esto de acuerdo a los instrumentos en que el Fondo puede invertir, señalados en la política de diversificación de las inversiones respecto del activo total del Fondo.

Para realizar las operaciones de productos derivados elegibles, la sociedad administradora deberá cumplir con los límites generales y específicos, que se indican a continuación.

##### Límites generales:

El total de los recursos del fondo comprometido en márgenes, producto de las operaciones en contratos de futuros, forwards, warrants y swaps, más los márgenes enterados por el lanzamiento de opciones que se mantengan vigentes, no podrán superar el 20% del patrimonio del fondo. Adicionalmente el fondo cumplirá con los límites establecidos en la Ley y su normativa complementaria.

##### Venta corta y préstamo de valores

El Fondo no contempla realizar operaciones de venta corta y préstamo de valores.



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

#### Operaciones con retroventa o retrocompra

La Administradora por cuenta del Fondo podrá realizar operaciones fuera de bolsa (OTC) de compra con retroventa de los siguientes instrumentos de oferta pública:

Títulos emitidos o garantizados por el Estado, Tesorería General de la República y/o el Banco Central de Chile.

Títulos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Nacionales.

Títulos de deuda inscritos en el Registro de Valores, de aquellos incluidos en la enumeración del punto B.3.1.

Las operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores nacionales, de aquellos señalados en la Política de Inversión del Fondo, sólo podrán efectuarse con Bancos o Sociedades Financieras Nacionales que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo y corto plazo, a lo menos correspondiente a las categorías B y N-4 respectivamente, según la definición contenida en el artículo 88 de la Ley de Mercado de Valores o Corredoras de Bolsas Nacionales.

Los instrumentos de deuda adquiridos con retroventa, susceptibles de ser custodiados, deberán mantenerse en la custodia de una empresa de depósito de valores regulada por la Ley 18.876. Aquellos instrumentos de oferta pública que no sean susceptibles de ser custodiado por estas empresas, podrán mantenerse en la custodia de la Sociedad Administradora o de un Banco, de aquellos contemplados por la Norma de Carácter General N°235 de la Comisión o de aquella norma que la modifique o reemplace, siendo responsabilidad de la Administradora velar por la seguridad de los valores adquiridos con retroventa a nombre del Fondo.

Para todos los efectos, la inversión en activos adquiridos con retroventa se considerará una inversión en deuda, cualquiera sea la naturaleza de los activos comprometidos.

El Fondo podrá mantener hasta un 20% de su activo total en instrumentos de deuda adquirido con retroventa y no podrá mantener más de un 20% de ese activo en instrumentos sujetos a retroventa con una misma persona o con personas o entidades de un mismo grupo empresarial.

#### Otro tipo de operaciones:

El Fondo no contempla realizar otro tipo de operaciones.





# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 5.1 Gestión de Riesgo Financiero

##### 5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Banchile Administradora General de Fondos, mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

- Políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno
- Identificación de Riesgos en las distintas áreas funcionales de la administración de fondos y de la administración de carteras de terceros
- Aspectos organizacionales de la gestión de riesgos y control interno
- Programa de gestión de riesgos y control interno
- Estrategias de mitigación de los riesgos, como asimismo, las funciones de control del Oficial de Cumplimiento.

Además de la identificación y control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de Banchile Administradora General de Fondos considera criterios generales de administración de recursos de terceros, información a los partícipes, aportantes y clientes, resolución de conflictos de interés y el manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

Dentro de las principales políticas y procedimientos que forman parte de las estrategias establecidas para cubrir los aspectos de negocio indicados por las Circulares de la CMF N°1869, N°2108 se destacan:

##### 5.1.2 Política De Inversiones De Las Carteras

Banchile Administradora General de Fondos vela porque la totalidad de las operaciones realizadas por las Mesas de Inversiones cumplan con los márgenes y políticas de inversión establecidas por la normativa vigente y por los Reglamentos Internos de cada fondo.

Existe un Comité de Riesgo de Inversión, que es el encargado de establecer las directrices para las inversiones siendo de su competencia la definición de los mercados e instrumentos elegibles para invertir, la definición de políticas de regularización de excesos y de liquidez, entre otras.

##### 5.1.3. Valorización y Precios de los Instrumentos

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio promedio ponderado, para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo.

##### 5.1.4. Política De Custodia De Valores

Las inversiones de recursos de terceros se mantienen en Custodia en el Depósito Central de Valores (DCV) o en Custodia Interna o en Bancos, de acuerdo a la normativa vigente. Para el caso de los instrumentos extranjeros, la Administradora celebra contratos con entidades cuyo principal objeto es el depósito o custodia de valores y que sean fiscalizados por un organismo de similar competencia a la Comisión para el Mercado Financiero.



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

#### 5.2 Tipo y Misión del Fondo, Exposiciones al Riesgo y Formas en que Estas Surgen

##### 5.2.1 Características del Fondo

El Fondo de Inversión ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

##### 5.2.2. Misión del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Inmobiliario XI es invertir principalmente en proyectos de desarrollo inmobiliario localizados en Chile que califiquen para obtener beneficios entregados por el estado para la adquisición de estas viviendas, tales como los subsidios establecidos en el D.S. N°19 de 2016 y en el D.S. N°01 de 2011, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros. El Fondo invertirá al menos un 70% de su activo en Proyectos Inmobiliarios.

##### 5.2.3 Riesgos Mantenidos en este tipo de Fondo

De acuerdo a su definición el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

a) Riesgo de Crédito: Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. Para la administración de este riesgo la Administradora define límites de exposición máximas para cada emisor y contraparte.

b) Riesgo de Mercado es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado se clasifican en dos grupos:

- Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias.
- Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés.

Para la administración de este riesgo la Administradora define límites de diversificación, pudiendo ser absolutos o relativos a un benchmark.

##### c) Riesgo de Liquidez

El Riesgo de Liquidez corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Para la administración de este riesgo la Administradora controla, la política de liquidez de cada fondo establecida en el reglamento interno para asegurar que cumpla al menos con la liquidez mínima.

##### d) Otros Riesgos

Pandemias como el Covid-19 o cualquier evento sanitario que afecte a la economía chilena y/o global, podrían tener impacto en las inversiones y/o resultados del Fondo, además de afectar su condición financiera.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

#### 5.3 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El importe de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación puede variar de manera significativa diariamente ya que el Fondo está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de los partícipes de cuotas. 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 partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

- Observar el nivel diario de suscripciones y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del fondo para tener la capacidad de pagar a los partícipes de cuotas en circulación.
- Recibir rescates y suscripciones de nuevas cuotas de acuerdo con el reglamento del Fondo, lo cual incluye la capacidad de diferir el pago de los rescates y requerir permanencias y suscripciones mínimas.
- La administración controla el capital sobre la base del valor de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación.

#### 5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas

El fondo no mantiene clasificaciones de riesgo al cierre del período.

##### Riesgo de Mercado y análisis de sensibilidad

Con el objetivo de mostrar el nivel de diversificación, y riesgo que posee el fondo, exhibimos la composición de la cartera de inversión por emisor, tipo de instrumento y moneda.

Al cierre de los estados financieros, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

10 Principales Emisores y Caja	% Cartera
Caja y Bancos	50,23%
Inmobiliaria Y Constructora Ecomac Norte	30,69%
Inmobiliaria Nucleo Los Acacios SpA	14,25%
Inmobiliaria Cerro Grande S.A.	4,82%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Efectivo Disponible	50,23%
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	35,65%
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	14,12%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLP	50,23%
CLF	49,77%



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

#### 5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas (continuación)

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el fondo en tanto, se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización. Estas inversiones inmobiliarias representan unos 49,77% del fondo, expresadas en acciones y pagarés, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones el fondo se verá afectado en un 0,50%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 49,77% de las inversiones del fondo están denominadas en UF y por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la UF el fondo se verá afectado un 0,50%.

#### Riesgo de Crédito

El fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los proyectos inmobiliarios en los que invertirá el fondo. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales socios en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad, solidez financiera y éxito en proyectos anteriores.

#### Riesgo de Liquidez

El fondo mantiene un 50,15% de su cartera en activos líquidos, según los criterios establecidos en el reglamento interno, con lo cual es capaz de hacer frente a las obligaciones comprometidas.

Al cierre de los estados financieros la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

#### Activos

Al 31 de dic. 2020	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin plazo
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2.979.538	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	2.114.473
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	837.710	-
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>2.979.538</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>837.710</b>	<b>2.114.473</b>

#### Pasivos

Al 31 de dic. 2020	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin plazo
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas	10.284	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>10.284</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

#### 5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenido (continuación)

##### Pandemia

Durante el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) calificó al brote de la nueva cepa de Coronavirus (“COVID-19”) como una pandemia. La propagación mundial de esta enfermedad ha obligado a las autoridades a adoptar drásticas medidas sanitarias y financieras para contener y mitigar sus efectos sobre la salud mundial y la actividad económica.

Conforme a lo anterior, con fecha 18 de marzo de 2020 el Gobierno decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en todo el territorio nacional, como asimismo ha adoptado diversas medidas sanitarias tales como aislamientos o cuarentenas a poblaciones generales, a localidades y a personas determinadas; cordones sanitarios; aduanas sanitarias y otras medidas de protección. Adicionalmente, el Gobierno y el Banco Central de Chile han implementado un conjunto de medidas fiscales y financieras destinadas a mitigar el impacto del COVID-19 en la economía y a garantizar el correcto funcionamiento del sistema financiero.

Durante el mes de julio de 2020 la autoridad lanzó el plan “paso a paso”. Este plan definió 5 etapas de desconfinamiento para las comunas: Cuarentena, Transición, preparación, apertura Inicial y Apertura Avanzada. La transición entre etapas es dictada por la autoridad dependiendo de la evolución de los parámetros epidemiológicos y de trazabilidad del virus en cada comuna.

Las medidas sanitarias tomadas por la autoridad han tenido un impacto negativo en el mercado inmobiliario, siendo las mayores consecuencias retrasos en las obras, aumento en los costos y disminución en las ventas. En efecto, a diciembre de 2020, según cifras de la CChC, en el Gran Santiago se registró una caída en la venta de departamentos de 34,2% respecto igual mes el año anterior.

En este contexto, las sociedades desarrolladoras de los correspondientes proyectos inmobiliarios han adoptado diversas medidas con el objeto de: (i) salvaguardar la salud de sus clientes y colaboradores; (ii) asegurar la continuidad comercial y operativa de los activos; y, (iii) reevaluar la fecha de inicio de obra en aquellos proyectos que se encuentren en etapas iniciales.

El día 30 de diciembre del 2020, la administradora del Fondo valorizó sus inversiones, incorporando nuevos supuestos de evaluación considerando los efectos de la cuarentena en la venta de los proyectos y posibles efectos económicos como consecuencia de la paralización de obras de construcción.



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

#### 5.5 Estimación del Valor Razonable (continuación)

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR, aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora, corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda. Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios de un proveedor externo independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente.

Los precios de los instrumentos de Renta Variable nacional corresponden a participaciones en sociedades, estas son valorizadas con modelos de flujo de caja descontados, considerando las tasas y tasaciones realizadas por peritos externos a la sociedad Administradora.

El modelo de valorización del proveedor externo toma en consideración lo siguiente

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.

De acuerdo a lo anterior la administradora clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.

Los instrumentos clasificados en Nivel 3 corresponden a instrumentos con baja liquidez, los precios son manejados por modelos externos a la Administradora razón por lo cual no se realizó la sensibilización de estas.

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	2.114.473	2.114.473
Total Renta Variable Nacional		-	-	2.114.473	2.114.473
Total M\$		-	-	2.114.473	2.114.473



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

#### 6.1 Estimaciones contables críticas

a) Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.

b) Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene inversiones que no cotizan en mercado activo o sin presencia bursátil, tales como inversiones en sociedad inmobiliarias. La política para determinar el valor razonable se encuentra descrita en la Nota 2.4.4

#### 6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

##### Moneda funcional

La administración considera el Peso Chileno como la moneda que 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 al Fondo con otros productos de inversión en Pesos Chilenos.



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

a) Activos

<b>Títulos de Renta Variable</b>	<b>31-12-2020</b> <b>(M\$)</b>
Acciones de sociedades anónimas abiertas (RVN)	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Cuotas de fondos mutuos	-
Cuotas de fondos de inversión	-
Certificados de depósitos de valores ( CDV )	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
<b>Títulos de deuda</b>	
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de securitización	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	-
<b>Inversiones No Registradas</b>	-
Acciones no registradas	2.114.473
Cuotas de fondos de inversión privados	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-
<b>Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>	<b>2.114.473</b>

La valorización de estos Instrumentos se encuentra descrita en Nota 2) 2.4.4

b) Efecto en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

<b>Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable</b>	<b>09-12-2020</b> <b>31-12-2020</b> <b>(M\$)</b>
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	(137)
<b>Total ganancias / (pérdidas)</b>	<b>(137)</b>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-
<b>Total ganancias / (pérdidas) netas</b>	<b>(137)</b>





**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (continuación)**

c) Composición de la cartera:

Instrumentos	31-12-2020			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M(\$)			
<b>Títulos de renta variable</b>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Títulos de deuda</b>				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Inversiones no registradas</b>				
Acciones no registradas (*)	2.114.473	-	2.114.473	35,6469
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>2.114.473</b>	<b>-</b>	<b>2.114.473</b>	<b>35,6469</b>
<b>Total</b>	<b>2.114.473</b>	<b>-</b>	<b>2.114.473</b>	<b>35,6469</b>

(\*) Corresponde a inversiones en Sociedades Inmobiliarias



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (continuación)**

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se resume como sigue:

<b>Títulos de renta variable</b>	<b>31-12-2020 (M\$)</b>
Saldo de Inicio al 1 de enero	-
Diferencias de Cambio	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	(137)
Adiciones	2.114.610
Ventas	-
Otros Movimientos	-
<b>Saldo Final</b>	<b>2.114.473</b>

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

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



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

a) Composición de la cartera

	31-12-2020 (M\$)			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
<b>Títulos de deuda</b>				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda (*)	837.710	-	837.710	14,1225
<b>Subtotal</b>	<b>837.710</b>	<b>-</b>	<b>837.710</b>	<b>14,1225</b>
<b>Inversiones no registradas</b>				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras Inversiones</b>				
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>837.710</b>	<b>-</b>	<b>837.710</b>	<b>14,1225</b>

La valorización de estos Instrumentos se encuentra descrita en Nota 2) 2.4.5.

(\*) Bonos de empresas



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)**

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

<b>Títulos de deuda</b>	<b>31-12-2020 (M\$)</b>
Saldo de Inicio al 1 de enero	-
Intereses y Reajustes	295
Diferencias de Cambio	-
Adiciones	837.415
Ventas	-
Provisión por deterioro	-
Otros Movimientos	-
<b>Saldo final</b>	<b>837.710</b>

**10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

**11. PROPIEDADES DE INVERSION**

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

**12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES**

- a) Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.
- b) Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar por operaciones.

**13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTOS EN RESULTADOS**

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

**14. PRESTAMOS**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee préstamos bancarios.



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

### 16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

#### a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee saldos en otros documentos y cuentas por cobrar.

#### b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

### 17. INGRESOS ANTICIPADOS

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

### 18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

#### a) Otros activos

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

#### b) Otros pasivos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2020 (M\$)
Provisión auditoría	5.233
<b>Total</b>	<b>5.233</b>



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**19. INTERESES Y REAJUSTES**

La composición de este rubro es la siguiente:

	<b>09-12-2020</b> <b>31-12-2020</b> <b>(M\$)</b>
Efectivo y efectivo equivalente	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-
A valor razonable con efecto en resultados	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Activos financieros a costo amortizado	295
<b>Total</b>	<b>295</b>

**20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA**

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

**21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

	<b>31-12-2020</b> <b>(M\$)</b>
Efectivo en bancos	2.979.538
Depósitos a corto plazo	-
Otros	-
<b>Total</b>	<b>2.979.538</b>

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

<b>Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>31-12-2020</b> <b>(M\$)</b>
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo Otros	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo Equivalente	-
Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Situación Financiera	2.979.538
<b>Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>2.979.538</b>



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**22. CUOTAS EMITIDAS**

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas del Fondo son:

Fondo / Series	Cuotas en Circulación	Valores Cuotas
Serie A	203.897	29.041,3160
Serie P	-	-
<b>Total</b>	<b>203.897</b>	

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

**Serie A**

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2020	-	-	203.897	203.897

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

**Serie A**

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	-	203.897	203.897
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>203.897</b>	<b>203.897</b>

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

**Serie P**

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2020	-	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

**Serie P**

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 23. REPARTO DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020, no hubo disminución de capital.

### 24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2020, no hubo reparto de dividendo.

### 25. RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2020, la rentabilidad del fondo es la siguiente:

#### Serie A

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	-	-	-
Real	-	-	-

La serie A inicio operaciones el 09 de diciembre de 2020.

#### Serie P

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	-	-	-
Real	-	-	-

La serie P no ha iniciado operaciones.

### 26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.





**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**27. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o cuotas de Fondos de inversión.

**28. EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones excedidas.

**29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

**30. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)**

<b>CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2020</b>						
<b>Entidades</b>	<b>CUSTODIA NACIONAL</b>			<b>CUSTODIA EXTRANJERA</b>		
	<b>Monto Custodiado M(\$)</b>	<b>% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales</b>	<b>% Sobre Total de Activo del Fondo</b>	<b>Monto Custodiado M(\$)</b>	<b>% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros</b>	<b>% Sobre Total de Activo del Fondo</b>
Custodia Interna	837.710	28,38	14,1225	-	-	-
Empresas de depósito de valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Custodia Interna	2.114.473	71,62	35,6469	-	-	-
<b>Total Cartera de Inversiones en custodia</b>	<b>2.952.183</b>	<b>100,00</b>	<b>49,7694</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 31. PARTES RELACIONADAS

#### a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A. una sociedad administradora de Fondos constituida en Chile.

La Comisión de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Administradora, estará compuesta por una remuneración fija y una variable.

#### Remuneración Fija:

Serie A

Se devengará al cierre de cada período mensual una remuneración fija correspondiente a la suma de:

- (i) Un doceavo de hasta 1,5% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie A del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos indicados en los numerales 1 al 5, de la letra **Error! Reference source not found.**, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo; y
- (ii) Un doceavo de hasta 0,55% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie A del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos distintos de aquellos indicados en los numerales 1 al 5, de la letra **Error! Reference source not found.** del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo.

Serie P

Se devengará al cierre de cada período mensual una remuneración fija correspondiente a la suma de:

- (i) Un doceavo de hasta 1,19% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie P del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos indicados en los numerales 1 al 5, de la letra **Error! Reference source not found.**, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo; y
- (ii) Un doceavo de hasta 0,55% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie P del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos distintos de aquellos indicados en los numerales 1 al 5, de la letra **Error! Reference source not found.**, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo.

La suma de ambas remuneraciones fijas podrá ser cobrada por la Sociedad Administradora dentro de los cinco primeros días del período mensual siguiente.



# FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 31. PARTES RELACIONADAS

#### a) Remuneración por administración (continuación)

##### Remuneración Variable:

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable que se calculará de la siguiente forma:

Serie A

- a) Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes de la serie A, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la suscripción de cuotas de la serie A del Fondo, actualizado a una tasa real de un 7%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones de la serie A del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte serie A”.
- b) Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte serie A, en los términos antes señalados, por toda distribución que se haga a los aportantes de la serie A, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración de hasta un 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido), la que se pagará al mismo tiempo que se haga la entrega a los aportantes de la serie A.
- c) En caso de no hacerse pagos a los aportantes de la serie A por una cantidad superior a la Devolución del Aporte serie A, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

En consecuencia, la remuneración variable para la serie A será calculada conforme a la siguiente formula:

$$(VP (FD, \text{al } 7\% \text{ anual}) - K) * (1 + 7\% \text{ anual})^T \times RV$$

Donde

VP = Valor presente con tasa de descuento al 7% anual

K = Valor en UF del capital captado de la venta de las cuotas de la serie A del fondo.

FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos de la serie A del Fondo.

T = Tiempo transcurrido entre el inicio de operaciones de la serie A del Fondo (suscripción de la primera cuota) y la liquidación de éste (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

RV = Remuneración de hasta un 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido).



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 31. PARTES RELACIONADAS

#### a) Remuneración por administración (continuación)

##### Remuneración Variable: (continuación)

Serie P

- a) Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes de la serie P, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la suscripción de cuotas de la serie P del Fondo, actualizado a una tasa real de un 7%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones de la serie P del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte serie P”.
- b) Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte serie P, en los términos antes señalados, por toda distribución que se haga a los aportantes de la serie P, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración de hasta un 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido), la que se pagará al mismo tiempo que se haga la entrega a los aportantes de la serie P.
- c) En caso de no hacerse pagos a los aportantes de la serie P por una cantidad superior a la Devolución del Aporte serie P, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

En consecuencia, la remuneración variable para la serie P será calculada conforme a la siguiente formula:

$$(\text{VP (FD, al 7\% anual)} - \text{K}) * (1 + 7\% \text{ anual})^T \times \text{RV}$$

Donde

VP = Valor presente con tasa de descuento al 7% anual

K = Valor en UF del capital captado de la venta de las cuotas de la serie P del fondo.

FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos de la serie P del Fondo.

T = Tiempo transcurrido entre el inicio de operaciones de la serie P del Fondo (suscripción de la primera cuota) y la liquidación de éste (fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

RV = Remuneración de hasta un 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido).



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**a) Remuneración por administración (continuación)**

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	09-12-2020 31-12-2020 M(\$)		31-12-2020 M(\$)	
Remuneración fija	5.051	-	5.051	-
<b>Total</b>	<b>5.051</b>	<b>-</b>	<b>5.051</b>	<b>-</b>

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

Al 31 de diciembre de 2020, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración no mantienen cuotas del Fondo.

**c) Transacciones con personas relacionadas**

c1) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones en Sociedades Inmobiliarias.

Fecha	Sociedad/Fondo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto (M\$)
24-12-2020	P_ACACIOS	Compra de acciones	Coligada	7.800
29-12-2020	P_ECOM_ICG	Compra de acciones	Coligada	286.110
29-12-2020	P_ECO_ICEN	Compra de acciones	Coligada	1.820.700
<b>Totales</b>				<b>2.114.610</b>

c2) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

El Fondo de inversión no tiene otras partes relacionadas o transacciones distintas de las mencionadas en esta nota que debieran revelarse para dar cumplimiento a los requerimientos de revelación de NIC 24.



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**32. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° LEY N° 20.712)**

Al 31 de diciembre de 2020, la Administradora mantiene una póliza en garantía N° 330-20-00029006, con Banco de Chile (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Naturaleza</b>	<b>Emisor</b>	<b>Representante de los beneficiarios</b>	<b>Monto UF</b>	<b>Vigencia (desde - hasta)</b>
Póliza	Mapfre	Banco de Chile	10.000	09-10-2020 – 08-01-2021

**33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Tipo de gasto</b>	<b>09-12-2020 31-12-2020 (M\$)</b>
Gastos Auditoría	5.233
Gastos Asesoría	-
Otros gastos operacionales	-
<b>TOTALES</b>	<b>5.233</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,0882</b>



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

Durante el ejercicio 2020, la información estadística es la siguiente:

**Serie A**

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	29.041,3160	29.041,3160	5.921.437	10

**Serie P**

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-



## **FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **35. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

#### **a) Información de subsidiarias y filiales**

Al 31 de diciembre de 2020, no existe información que informar.

#### **b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2020, no existen gravámenes ni prohibiciones.

#### **c) Juicios y contingencias**

Al 31 de diciembre de 2020, no existen juicios ni contingencias que informar.

### **36. SANCIONES**

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

### **37. HECHOS POSTERIORES**

Al 31 de diciembre de 2020, y la fecha de emisión de los estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.





## **Estados complementarios**



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**a) Resumen de la cartera de inversiones (M\$)**

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES (M\$)	Monto invertido			31-12-2020	% invertido sobre activo del fondo
	Nacional	Extranjero	TOTAL		
Descripción					
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-
Carteras de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	837.710	-	837.710	14,1225	
Acciones no registradas	2.114.473	-	2.114.473	35,6469	
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>2.952.183</b>	<b>-</b>	<b>2.952.183</b>	<b>49,7694</b>	



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**b) Estado de resultado devengado y realizado (M\$)**

<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO (M\$)</b>	
Descripción	09-12-2020 31-12-2020
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(137)</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(137)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>295</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	295
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(10.284)</b>
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(5.051)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.233)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(10.126)</b>



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO XI**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos (M\$)**

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS (M\$)</b>	
<b>Descripción</b>	<b>09-12-2020 31-12-2020</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(10.421)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(137)
Gastos del ejercicio (menos)	(10.284)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-</b>
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)	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>-</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	<b>-</b>
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(10.421)</b>

