

## **FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
y por los años terminados en esas fechas.

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**

### CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado 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 Banchile Rentas Inmobiliarias:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. 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 nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de Ralei Renta Residencial SpA, subsidiaria en la cual existe un total control y propiedad sobre ella, cuyos estados financieros reflejan un total de activos de M\$128.211 al 31 de diciembre de 2021, y una pérdida devengada de M\$314.856 por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de Ralei Renta Residencial SpA, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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, basados en nuestras auditorías y en el informe de los otros auditores, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Énfasis en un asunto – Bases de contabilización**

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

## **Otros asuntos – Estados Complementarios**

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formamos 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 Administradora y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con 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.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 21 de marzo de 2022



*Estados Financieros*

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**

*Santiago, Chile*

*Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados en miles de pesos)**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2021	31-12-2020
<b>ACTIVO</b>			
<b><u>Activo Corriente</u></b>			
Efectivo y efectivo equivalente	21	355.190	3.014.063
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	22.644.061	21.743.344
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	9	2.614.533	2.178.653
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	7.729.417	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	2.144	-
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>33.345.345</b>	<b>26.936.060</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	54.715.782	45.193.421
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	48.304.057	44.133.709
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>103.019.839</b>	<b>89.327.130</b>
<b>Total Activo</b>		<b>136.365.184</b>	<b>116.263.190</b>

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA (continuación)**  
**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados en miles de pesos)**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2021	31-12-2020
<b>PASIVO</b>			
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	14	10.603.861	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	31	119.422	112.183
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	317.715	4.540
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>11.040.998</b>	<b>116.723</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	12	103.899	-
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>103.899</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		107.002.186	107.002.186
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		9.144.281	9.496.066
Resultado del ejercicio		12.244.531	2.344.152
Dividendos provisorios	24	(3.170.711)	(2.695.937)
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>125.220.287</b>	<b>116.146.467</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>136.365.184</b>	<b>116.263.190</b>

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados en miles de pesos)**

	Nota	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
<b>INGRESOS- PERDIDAS DE LA OPERACION</b>			
Intereses y reajustes	19	5.587.221	2.486.348
Ingresos por dividendos		-	381.519
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 razonable con efecto en resultados	7	2.507.572	237.825
Resultado en venta de instrumentos financieros		(1.576)	(11.417)
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	10	5.770.628	617.452
Otros		-	-
<b>Total ingresos-(pérdidas) netos de la operación</b>		<b>13.863.845</b>	<b>3.711.727</b>
<b>GASTOS</b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(8.982)	(9.426)
Comisión de administración	31	(1.384.899)	(1.183.599)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(137.809)	(164.276)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(1.531.690)</b>	<b>(1.357.301)</b>
<b>Utilidad-(pérdida) de la operación</b>		<b>12.332.155</b>	<b>2.354.426</b>
Costos financieros		(87.624)	(10.274)
<b>Utilidad-(pérdida) antes de impuesto</b>		<b>12.244.531</b>	<b>2.344.152</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>12.244.531</b>	<b>2.344.152</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>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>12.244.531</b>	<b>2.344.152</b>

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados en miles de pesos)**

	31-12-2021									
	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				
<b>Saldo inicio</b>	<b>107.002.186</b>	-	-	-	-	-	<b>9.496.066</b>	<b>2.344.152</b>	<b>(2.695.937)</b>	<b>116.146.467</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>107.002.186</b>	-	-	-	-	-	<b>9.496.066</b>	<b>2.344.152</b>	<b>(2.695.937)</b>	<b>116.146.467</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.695.937)	-	(3.170.711)	(5.866.648)
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	12.244.531	-	<b>12.244.531</b>
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	2.344.152	(2.344.152)	2.695.937	<b>2.695.937</b>
<b>Total</b>	<b>107.002.186</b>	-	-	-	-	-	<b>9.144.281</b>	<b>12.244.531</b>	<b>(3.170.711)</b>	<b>125.220.287</b>

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (continuación)**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados 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				
<b>Saldo inicio</b>	<b>60.920.125</b>	-	-	-	-	-	<b>7.944.372</b>	<b>3.142.694</b>	<b>(1.591.000)</b>	<b>70.416.191</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>60.920.125</b>	-	-	-	-	-	<b>7.944.372</b>	<b>3.142.694</b>	<b>(1.591.000)</b>	<b>70.416.191</b>
Aportes	46.082.060	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>46.082.060</b>
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.591.000)	-	(2.695.937)	<b>(4.286.937)</b>
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.344.152	-	<b>2.344.152</b>
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	1	-	-	-	-	-	3.142.694	(3.142.694)	1.591.000	<b>1.591.001</b>
<b>Total</b>	<b>107.002.186</b>	-	-	-	-	-	<b>9.496.066</b>	<b>2.344.152</b>	<b>(2.695.937)</b>	<b>116.146.467</b>

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



**FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados en miles de pesos)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 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		(14.334.068)	(433.351.244)
Venta de activos financieros		3.837.788	402.406.730
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		2.337.000	2.921.513
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(1.385.404)	(1.149.725)
Otros gastos de operación pagados		(120.506)	(237.136)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(9.665.190)</b>	<b>(29.409.862)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(634.920)	(10.347.259)
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>(634.920)</b>	<b>(10.347.259)</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos		10.886.271	1.535.759
Pago de préstamos		(370.034)	(2.403.177)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	46.082.060
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	24	(2.875.000)	(2.695.937)
Otros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>7.641.237</b>	<b>42.518.705</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>(2.658.873)</b>	<b>2.761.584</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		3.014.063	252.479
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>21</b>	<b>355.190</b>	<b>3.014.063</b>

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



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias 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 objetivo del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias es principalmente la inversión indirecta en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Para lo anterior, el Fondo podrá invertir en acciones o títulos de deuda de sociedades que inviertan y-o desarrollen negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Además, el Fondo podrá invertir en cuotas y-o títulos de deuda de fondos de inversión públicos o privados que indirectamente inviertan y-o desarrollen indirectamente dichos negocios.

Las sociedades y los fondos indicados en el párrafo anterior deberán tener la política de participar de negocios inmobiliarios que estén ligadas a contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a las rentas y no a la plusvalía de la propiedad. Las entidades antes mencionadas también podrán participar en el desarrollo de proyectos de construcción inmobiliarios con el fin principal de obtener rentas de arrendamiento de mediano y largo plazo. No obstante lo anterior, el fondo tendrá como un límite agregado una inversión hasta un 35% de sus recursos en inversiones indirectas en proyectos de desarrollo para las rentas.

#### Política de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos específicamente en los activos inmobiliarios y otros instrumentos enumerados en el párrafo B.3, del reglamento referente a las características y diversificación de las inversiones. Al menos el 70% de los activos del Fondo se mantendrá invertido en los instrumentos indicados en los números 1 a 4, ambos incluidos, de la letra B.3.1. del reglamento.

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, adicionalmente el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

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

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

El Fondo realizará inversiones en otros fondos, a los cuales no se les exigirá que deban cumplir límites de inversión específicos para ser objeto de inversión del Fondo.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

#### Depósito reglamento interno

Con fecha 02 de julio de 2020, fue depositado el reglamento interno vigente en la Comisión para el Mercado Financiero.

#### Modificaciones al reglamento interno

##### Ejercicio actual

No hay modificaciones al Reglamento Interno.

##### Ejercicio Anterior

Con fecha 02 de julio de 2020, el fondo hizo las siguientes modificaciones a su Reglamento Interno:

#### Sección A – Características del Fondo

Nombre del Fondo: Modificar el nombre del fondo a “Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias”.

#### Sección B – Política de Inversión y Diversificación

Política de inversiones: Incorporar la posibilidad de invertir en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora según el artículo 62 de la Ley 20.712. Además, incorporar que el Fondo pueda invertir en fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.

Tipos de Instrumentos: Modificar la tabla de diversificación en el numeral 9, estableciendo un 30% para “Cuotas de Fondos Mutuos nacionales, definidos como del tipo 1 o 2, de acuerdo a lo establecido en la Circular N°1.578 de la CMF.”. Además, modificar los requisitos que deben cumplir los fondos para ser objeto de inversión del Fondo.

#### Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos

Series: Sustituir en Otra característica relevante, estableciendo que la “Serie será inscrita en una bolsa de valores del país autorizada por la Comisión para el Mercado Financiero”.

Gastos: Incorporar los gastos que se deriven de la inversión de los recursos del Fondo en cuotas de otros fondos, de aquellos no administrados por la Administradora o personas relacionadas, así como los administrados por la administradora. Así como las medidas a tomar para el cobro.

#### Sección I – Otra información relevante

Beneficio tributario: Establecer que las cuotas del Fondo serán inscritas en una bolsa de valores del país autorizadas por la Comisión para el Mercado Financiero, reemplazando así la referencia anterior sólo a la Bolsa de Comercio.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

#### Inicio de operaciones

El Fondo inicio sus operaciones el 27 de enero de 2012, con un valor cuota de \$ 22.500 pesos de Chile.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBCHREN1.

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 333 de fecha 26 de diciembre de 2011.

#### Duración del Fondo

El Fondo tendrá una duración hasta el día 22 de diciembre de 2024, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondos reunidos en Asamblea Extraordinaria.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 21 de marzo de 2022.

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

#### 2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N° 592 y complementarias basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren de las NIIF por lo siguiente:

#### Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:

Los Fondos de inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridas por la NIC 27. En este sentido, los Fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales o separados preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

Los presentes estados financieros deberían ser leídos en conjunto con los estados financieros de la subsidiaria no consolidada Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I SPA., Inmobiliaria Minibodegas S.A., Constructora SJ S.A., Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta SPA., y Ralei Renta Residencial SPA.

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, con la excepción de 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 la Nota 6.

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



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 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 del fondo.

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.

**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 un 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 anticipada de las modificaciones.

La aplicación de esta enmienda no tuvo impacto en los Estados Financieros del fondo.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

#### 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 del fondo (continuación)

##### **NIIF 16 Arrendamientos. Extiende el plazo de un año de las concesiones de arrendos relacionadas con Covid-19.**

En marzo de 2021 el IASB publicó modificaciones a la NIIF 16 que permiten extender hasta el 30 de junio de 2022 la contabilización de las concesiones o facilidades de arriendo por efecto de la pandemia declarada por el Covid-19. La enmienda original a la NIIF 16 se emitió en mayo de 2020 y aplicaba a las facilidades de los contratos de arriendo que reducen solo los pagos de arrendamientos que vencía hasta el 30 de junio de 2021.

La implementación de esta enmienda no ha tenido impacto para el fondo.

##### 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 2021, 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.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

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

#### NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

En enero de 2020, el IASB incorporo enmiendas para aclarar los criterios de clasificación de pasivos como corrientes o no-corrientes. Los cambios dicen relación con:

- Aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no-corrientes se basa en los derechos que existan al final del período de presentación de reporte.
- Especifican que la clasificación no es afectada por expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.
- Explica que los derechos existen si al final del período de presentación de reporte se cumplió con los acuerdos de pago.
- Introduce una definición de 'liquidación' 'settlement' para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia, a la contraparte, de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicio.

La fecha de aplicación de esta enmienda a la NIC 1, es para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022, con efecto retroactivo, y aplicación anticipada permitida.

El fondo aplicará estos criterios en la clasificación de pasivos como corrientes o no-corrientes.

#### 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, estos costos incluyen los que se relacionan directamente con el contrato y pueden ser costos incrementales de cumplimiento de ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), o una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (por ejemplo, la asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedad, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).

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



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

#### 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 (continuación):

###### **NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Prácticas N°2. Revelaciones de Políticas Contables.**

En febrero de 2021 el IASB ha publicado modificaciones a la NIC 1 para requerir a las empresas que revelen información material sobre políticas contables, lo anterior con el objeto de mejorar las revelaciones de sus políticas contables y proporcionar información útil a los inversores y otros usuarios de los estados financieros.

Para ayudar a las entidades a aplicar las modificaciones a la NIC 1, el Consejo también modificó la Declaración de Práctica N°2 para ilustrar cómo una entidad puede juzgar si la información sobre políticas contables es material para sus estados financieros.

Las enmiendas a la NIC 1 serán efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Está permitida la aplicación temprana. Si una entidad aplica esas modificaciones a periodos anteriores, deberá revelar ese hecho. La aplicación de esta enmienda no generará impactos en los Estados Financieros del fondo.

###### **NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Definición de Estimación Contable.**

En febrero de 2021, el IASB incorporó cambios en la definición de estimaciones contables contenida en la NIC 8, las modificaciones de la NIC tienen por objeto ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Las enmiendas a la NIC 8 serán efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Está permitida la aplicación temprana. La aplicación de esta enmienda no generará impactos en los Estados Financieros del fondo.

###### **NIC 12 Impuesto sobre la renta.**

En mayo de 2021 el IASB publicó modificaciones a la NIC 12, para especificar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos en transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

La NIC 12 Impuesto sobre la renta especifica cómo una empresa contabiliza el impuesto sobre la renta, incluido el impuesto diferido, que representa el impuesto a pagar o recuperar en el futuro. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anterior a la enmienda, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Las modificaciones aclaran que la exención no se aplica y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones. El objetivo de las modificaciones es reducir la diversidad en la presentación de informes de impuestos diferidos sobre arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.

La implementación de esta enmienda no tendrá impacto material para el fondo.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## 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 2021 y 2020

Los Estados de Resultados Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los Estados de Cambios y los Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 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.

#### 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.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

##### 2.4.1 Clasificación (continuación)

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

Un activo financiero es clasificado como 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” medidos a costo amortizado de acuerdo a NIIF 9.

###### 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.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## 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 (continuación)

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.

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.

##### 2.4.4 Instrumentos Financieros a valor razonable

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, el Fondo registra sus instrumentos financieros, a su valor razonable. En particular, valoriza 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 8 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.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

##### 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 del fondo, 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 2.8

##### 2.5 Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha adoptado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill y plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

##### 2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

##### 2.7 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 2021, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 2.8 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.

El fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo financiero a costo amortizado, como es requerido por NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las pruebas de deterioro realizados indican que existe deterioro observable.

#### 2.9 Efectivo y efectivo equivalente

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- Flujos de efectivo: Incluye las entradas y salidas en cuentas corrientes bancarias.
- Flujos operacionales: Corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- Flujos de inversión: Corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes de efectivo.
- Flujos de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos.

#### 2.10 Remuneración de la sociedad administradora

El Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión fija, se calculará sobre la proporción que representen las inversiones de carácter inmobiliario y mobiliario sobre el total del patrimonio del Fondo, al último día de cada mes.

La remuneración Fija se devengará en forma mensual y se pagará, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

La Sociedad Administradora tendrá derecho además a una remuneración variable.

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).

#### 2.11 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.

# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 2.11 Aportes (capital pagado)

##### Aumentos de capital

Los aumentos de capital del Fondo serán acordados por el Directorio de la Sociedad Administradora, el 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 el mismo Directorio 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, mediante la disminución del número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

2. Las disminuciones de capital señaladas en el presente artículo se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.

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

4. Las disminuciones 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 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.

6. En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota del día 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.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen de acuerdo con NIIF 15, 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.

#### 2.13 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo el 100% 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 percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá en dinero efectivo, dentro de los 30 días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de aportantes que apruebe los estados financieros anuales y en todo caso dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. El reparto de beneficios será informado a los aportantes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. Los beneficios no podrán ser reinvertidos en cuotas del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior y conforme a lo señalado en la letra B.3.5, del reglamento, la sociedad administradora distribuirá, entre los partícipes del fondo, la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos, que provengan de los emisores de los valores en los cuales haya invertido el Fondo, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los beneficios netos percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

El Fondo podrá distribuir dividendos provisorios por montos superiores a los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos en ese ejercicio, pudiendo imputarse dicho exceso a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos o bien a los resultados de los ejercicios siguientes. En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, podrá imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos señalada en el párrafo anterior.

Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

#### 2.14 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.

Las inversiones del Fondo podrán ser acogidas al artículo 57 bis de la Ley de la Renta, mientras este se encuentre vigente.

#### 2.15 Otros Pasivos

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



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 2.16 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros, respecto al año anterior.

### 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 objetivo del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I es principalmente la inversión indirecta en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Para lo anterior, el Fondo podrá invertir en acciones o títulos de deuda de sociedades que inviertan y-o desarrollen negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Además, el Fondo podrá invertir en cuotas y-o títulos de deuda de fondos de inversión públicos o privados que indirectamente inviertan y-o desarrollen indirectamente dichos negocios.

Las sociedades y los fondos indicados en el párrafo anterior deberán tener la política de participar de negocios inmobiliarios que estén ligadas a contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a las rentas y no a la plusvalía de la propiedad. Las entidades antes mencionadas también podrán participar en el desarrollo de proyectos de construcción inmobiliarios con el fin principal de obtener rentas de arrendamiento de mediano y largo plazo. No obstante lo anterior, el fondo tendrá como un límite agregado una inversión hasta un 35% de sus recursos en inversiones indirectas en proyectos de desarrollo para las rentas.

#### Política de inversiones

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos específicamente en los activos inmobiliarios y otros instrumentos enumerados en el párrafo B.3, del reglamento referente a las características y diversificación de las inversiones. Al menos el 70% de los activos del Fondo se mantendrá invertido en los instrumentos indicados en los números 1 a 4, ambos incluidos, de la letra B.3.1. del reglamento.

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, adicionalmente el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora, siempre que cumpla con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 20.712. Además, el Fondo podrá invertir en fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### Política de inversiones (continuación)

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

El Fondo realizará inversiones en otros fondos, a los cuales no se les exigirá que deban cumplir límites de inversión específicos para ser objeto de inversión del Fondo.

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, descrito en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046.

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

La cartera de inversiones en instrumentos de deuda tendrá una duración mínima de 1 día y máxima de 7.300 días.

El riesgo que asumen los inversionistas 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: disminución de los subsidios al sector, alza de impuestos.
- c) Riesgo sectorial del mercado Inmobiliario: exceso de stock de renta comercial, oficinas, centros de distribución y otros, disminución en la demanda por activos en renta, baja de precio en bienes raíces, alza en los costos de insumos de la construcción.
- d) Riesgo operacional y Riesgo de Contraparte: 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.

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

Los instrumentos de emisores nacionales en los que invierta el Fondo no requerirán una clasificación de riesgo

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

El Fondo efectuará y-o dirigirá sus inversiones solo en Chile.

#### Monedas

La moneda en la cual se podrán denominar las inversiones del Fondo y-o que se podrán mantener como disponibles es solo el peso chileno.



## FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### Características y diversificación de las inversiones

##### Tipos de Instrumentos

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los instrumentos y valores que se detallan a continuación, debiendo observarse los límites máximos que se indican por tipo de instrumento, en relación al activo total del Fondo:

	TIPO DE INSTRUMENTO	% Máximo
1	Acciones o bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de 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 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
3	Cuotas de Fondos de Inversión Públicos que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios.	100
4	Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N°251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo.	30
5	Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que no sean emitidos por alguna de las entidades indicadas en el número 1 anterior.	30
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 o garantizados por éstas.	30
8	Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	30
9	Cuotas de Fondos Mutuos nacionales, definidos como del tipo 1 o 2, de acuerdo a lo establecido en la Circular N°1.578 de la CMF.	30

El Fondo realizará inversiones en otros fondos a los cuales no se les exigirá que deban que deban cumplir condiciones de diversificación específicas para ser objeto de inversión del Fondo.

#### Límites de inversión por emisor

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

(1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, con la excepción de aquellos contenidos en los numerales 1, 2 y 3: Hasta un 30% del activo del Fondo.

(2) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, con la excepción de aquellos contenidos en los numerales 1, 2 y 3: Hasta un 50% del activo del Fondo.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### Límites de inversión por emisor (continuación)

(3) Acciones o bonos, efectos de comercio, derechos societarios u otros títulos de deuda de sociedades 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: Hasta un 100% del activo del Fondo.

(4) Cuotas de fondos de inversión públicos o privados que participen o desarrollen en alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: Hasta un 100% del activo del Fondo.

(5) En caso que un emisor en el que el Fondo mantenga inversiones, desarrolle o participe en un solo proyecto inmobiliario, la participación del Fondo en dicho emisor no podrá ser superior al 50% del activo del Fondo.

Las limitaciones señaladas en los literales B.1, B.3.1 y B.3.2 del Reglamento Interno, no tendrán aplicación durante los 2 primeros años de operaciones del Fondo, durante los 12 meses siguientes a la colocación de nuevas cuotas, 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 no podrán efectuar adquisiciones o enajenaciones de inmuebles con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora, el carácter de accionista, matriz, filial o bien, sean personas relacionadas. Asimismo éstas últimas no podrán usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas de valores o bienes de propiedad del Fondo o de las sociedades o entidades en las cuales éste invierta. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración (Directores y Gerente) de la Sociedad Administradora y de las personas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella (Directores y Gerente). Sólo se podrán realizar las operaciones contempladas en este inciso, siempre que sean aprobadas por las dos terceras partes de las cuotas emitidas con derecho a voto y hayan acordado las condiciones para su realización.

2. Las sociedades y entidades en las cuales invierta el Fondo no podrán celebrar o renovar 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 a menos el contrato haya sido previamente aprobado por el Comité de Vigilancia, el que para adoptar una decisión al respecto deberá encargar un informe preparado por un tasador independiente, que acredite que los valores cobrados como renta son aquellos que habitualmente prevalecen en el mercado para operaciones de similares características. Sin perjuicio de ello, la Administradora deberá dar cuenta de las operaciones entre partes relacionadas en la Asamblea Ordinaria de Aportantes más próxima.

3. 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.

4. El fondo solo podrá efectuar inversiones en personas relacionadas, conforme a lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 20.712.

El Fondo no podrá efectuar operaciones con deudores de la Administradora o sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia, el que a su vez deberá informarlo en la próxima Asamblea de Aportantes del Fondo, mediante un informe escrito que será leído a los Aportantes en la correspondiente asamblea.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### Restricciones Adicionales (continuación)

Para los efectos de los dos párrafos anteriores, no se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

La Administradora o personas o sociedades relacionadas a ella no podrán efectuar cobros al Fondo de ningún tipo de comisiones, asesorías u otras, que sean distintas de la comisión de administración fijada en el Reglamento Interno del Fondo.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

En todo caso, estos eventuales gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 50% del activo total del Fondo.

#### Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento deberán informarse al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día hábil siguiente de producido el hecho.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el presente reglamento interno, cuando se produzcan por causas ajenas de la administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses o dentro de un plazo menor que establezca la Comisión mediante Norma de Carácter General. Los excesos de inversión 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.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

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.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos excedidos.

#### Distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores

La Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

**Operaciones que realizará el Fondo**

**Contratos de derivados:**

El Fondo no podrá celebrar contratos de derivados

**Venta corta y préstamo de valores:**

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

**Operaciones con retroventa o retrocompra:**

El Fondo no podrá realizar este tipo de operaciones.

**Otro tipo de operaciones:**

El Fondo no contempla realizar otro tipo de operaciones.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS

#### 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 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 riesgo 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 INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (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 objetivo de inversión del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, o bien mediante la participación en sociedades u otras formas de organización o de asociación o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa. Se incluirán sociedades y cuotas de Fondos Privados.

##### 5.2.3 Riesgos Mantenedidos 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 acciones.
- 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 BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (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 aportantes 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 aportantes de cuotas en circulación.

En este contexto uno de los indicadores a considerar es el índice de apalancamiento. El cual se consigue mediante préstamos bancarios, actualmente el índice de deuda bancaria sobre patrimonio es de 1,27%.





## FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2020 la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

10 Principales Emisores	% Cartera
Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	45,51%
Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	28,05%
Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	17,44%
Inmobiliaria Gsi I Spa	3,59%
Caja y Bancos	2,59%
Constructora Sj S.A.	1,52%
Tesorería General De La República	1,26%
Inmobiliaria Minibodegas S.A.	0,03%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	55,40%
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	40,75%
Efectivo Disponible	2,59%
Bono De La Tesorería General De La Republica De Chile, En U.F.	1,26%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLF	69,70%
CLP	30,30%

Con el objetivo de controlar los efectos adversos que pudiera representar cambios de tasas de interés, tipo de cambio y precios de instrumentos financieros, sensibilizamos cada una de las variables en cuestión, según sea el caso, y observamos el impacto de estos en la rentabilidad del valor cuota.

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el fondo en tanto, se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización y arriendos. Estas inversiones inmobiliarias representan unos 99,74% 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 1%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 73,44% de las inversiones del fondo están denominadas en CLF y por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la CLF el fondo se verá afectado un 0,73%.

#### 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, solides financiera y éxito en proyectos anteriores.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)**

**5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas, continuación**

Riesgo de Liquidez

El fondo mantiene un 0,26% 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 31 de diciembre de 2021, la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

Activos

	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	355.190	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	22.644.061
Activos a Costo Amortizado	158.852	-	463.667	8.861.263	-	47.846.533	-
Activos Financieros al VPP	-	-	-	-	-	-	48.304.057
Otros Activos	7.731.561	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>8.245.603</b>	<b>-</b>	<b>463.667</b>	<b>8.861.263</b>	<b>-</b>	<b>47.846.533</b>	<b>70.948.118</b>

Pasivos

	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos	-	-	1.148.796	9.455.065	-	-	-
Otras Cuentas	245.325	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>245.325</b>	<b>-</b>	<b>1.148.796</b>	<b>9.455.065</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2020 la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

Activos

	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.014.063	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	1.467.906	-	-	20.275.438
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	2.178.653	45.193.421	-
Activos Financieros al VPP	-	-	-	-	-	-	44.133.709
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>3.014.063</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.467.906</b>	<b>2.178.653</b>	<b>45.193.421</b>	<b>64.409.147</b>

Pasivos

	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas	116.723	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>116.723</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

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

##### Pandemia

Los efectos de la pandemia ocasionada por el brote de la nueva cepa de Coronavirus (“COVID-19”) se moderaron el 2021 respecto a los efectos del año anterior, sin embargo, la evolución de la pandemia aún se encuentra en desarrollo a la fecha de presentación de estos Estados Financieros y continúan afectado al mercado inmobiliario Chileno y a la actividad económica general.

Durante el período las medidas que el gobierno ha adoptado para el combate de la pandemia, tales como restricción de la circulación, los aforos restringidos en obras inmobiliarias y cierre de la frontera ha tenido como consecuencia una menor utilización de oficinas y algunos activos comerciales.

Adicional a las medidas sanitarias el Gobierno ha continuado con diversos paquetes de ayuda tendientes a reactivar la economía y entregar alivio financiero a las familias afectadas por la crisis, tales como retiro de los fondos de pensiones, entrega de ingreso familiar de emergencia, créditos Fogape para Pymes, entre otras medidas.

Destaca la evolución positiva de los programas de vacunación en Chile, el 2021 cerró con sobre un 85% de la población vacunada con dos dosis, lo que permitió un regreso progresivo a las actividades económicas.

En este contexto, las sociedades inmobiliarias propietarias de los activos han adoptado diversas medidas con el objeto de: (i) salvaguardar la salud de los usuarios de sus inmuebles y colaboradores; (ii) asegurar la continuidad operativa de sus activos; (iii) monitorear los niveles de morosidad y pago de sus arrendatarios y (iv) mantenido una política de contacto permanente con los arrendatarios.

## FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

#### 5.5 Estimación del Valor Razonable

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2021, la composición por niveles de los instrumentos a valor razonable es la siguiente:

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	70.950.217	70.950.217
Total Renta Variable Nacional		-	-	70.950.217	70.950.217
Total M\$		-	-	70.950.217	70.950.217

**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.**

Al 31 de diciembre de 2020, la composición por niveles de los instrumentos a valor razonable es la siguiente:

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Instrumentos de Deuda <365	Bono De La Tesorería General De La Republica De Chile, En U.F.	-	1.467.906	-	1.467.906
Total Instrumentos de Deuda <365		-	1.467.906	-	1.467.906
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	64.409.147	64.409.147
Total Renta Variable Nacional		-	-	64.409.147	64.409.147
Total M\$		-	1.467.906	64.409.147	65.877.053



# FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

#### 6.1 Estimaciones contables críticas

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.
- b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo mantiene inversiones que no son cotizadas en mercado activo o sin presencia bursátil. La política para determinar el valor razonable se encuentra descrita en la Nota 2.4.4

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen juicios importantes al aplicar las políticas contables que revelar.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

a) Activos

<b>Títulos de Renta Variable</b>	<b>31-12-2021</b> <b>M(\$)</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	-	1.467.906
Otros títulos de deuda	-	-
<b>Inversiones No Registradas</b>		
Acciones no registradas	22.644.061	20.275.438
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-
<b>Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>	<b>22.644.061</b>	<b>21.743.344</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 con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)</b>	<b>01-01-2021</b> <b>31-12-2021</b> <b>M(\$)</b>	<b>01-01-2020</b> <b>31-12-2020</b> <b>M(\$)</b>
Resultados realizados	9.288	506.652
Resultados no realizados	2.498.284	(268.827)
<b>Total ganancias - (pérdidas)</b>	<b>2.507.572</b>	<b>237.825</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>2.507.572</b>	<b>237.825</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

c) Composición de la cartera

	31-12-2021			% del total de activos
	M(\$)			
	Nacional	Extranjero	Total	
<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 (*)	22.644.061	-	22.644.061	16,6055
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>22.644.061</b>	<b>-</b>	<b>22.644.061</b>	<b>16,6055</b>
<b>Total</b>	<b>22.644.061</b>	<b>-</b>	<b>22.644.061</b>	<b>16,6055</b>

(\*) Corresponde a una inversión en Sociedades Inmobiliarias.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

c) Composición de la cartera (continuación)

	31-12-2020			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
<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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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	1.467.906	-	1.467.906	1,2626
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.467.906</b>	<b>-</b>	<b>1.467.906</b>	<b>1,2626</b>
<b>Inversiones no registradas</b>				
Acciones no registradas (*)	20.275.438	-	20.275.438	17,4393
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>20.275.438</b>	<b>-</b>	<b>20.275.438</b>	<b>17,4393</b>
<b>Total (*)</b>	<b>21.743.344</b>	<b>-</b>	<b>21.743.344</b>	<b>18,7019</b>

(\*) Corresponde a una inversión en Sociedades Inmobiliarias.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**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 deuda</b>	<b>31-12-2021</b> <b>M(\$)</b>	<b>31-12-2020</b> <b>M(\$)</b>
Saldo de Inicio al 1 de enero	1.467.906	-
Intereses y Reajustes de instrumentos de deuda	2.723	(27.719)
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	9.288	511.361
Adiciones	-	399.217.261
Ventas	(1.479.917)	(73.371.324)
Vencimientos	-	(324.861.673)
Otros Movimientos	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>-</b>	<b>1.467.906</b>

<b>Títulos de Renta Variable</b>	<b>31-12-2021</b> <b>M(\$)</b>	<b>31-12-2020</b> <b>M(\$)</b>
Saldo de Inicio al 1 de enero	20.275.438	20.548.975
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	2.339.254	(273.536)
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Otros Movimientos	29.369	(1)
<b>Saldo Final</b>	<b>22.644.061</b>	<b>20.275.438</b>

Total activos financieros a valor razonable	<b>22.644.061</b>	<b>21.743.344</b>
---	-------------------	-------------------

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

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

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

**a) Composición de la cartera**

	31-12-2021 (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 (*)	57.330.315	-	57.330.315	42,0418
<b>Subtotal</b>	<b>57.330.315</b>	<b>-</b>	<b>57.330.315</b>	<b>42,0418</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>57.330.315</b>	<b>-</b>	<b>57.330.315</b>	<b>42,0418</b>

(\*) Corresponde a pagares con las Sociedades.

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

**a) Composición de la cartera (continuación)**

	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 (*)	47.372.074	-	47.372.074	40,7455
<b>Subtotal</b>	<b>47.372.074</b>	<b>-</b>	<b>47.372.074</b>	<b>40,7455</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>47.372.074</b>	<b>-</b>	<b>47.372.074</b>	<b>40,7455</b>

(\*) Corresponden a títulos.

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

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

Títulos de deuda	31-12-2021 (M\$)	31-12-2020 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	47.372.074	14.909.173
Intereses y Reajustes	5.289.840	2.514.067
Diferencias de Cambio	-	-
Adiciones	10.150.454	34.133.983
Ventas	-	-
Vencimientos	(2.252.624)	(4.185.149)
Otros Movimientos	(3.229.429)	-
<b>Saldo final</b>	<b>57.330.315</b>	<b>47.372.074</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro

31-12-2021															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(\$)	Activos no corrientes M(\$)	Total Activos M(\$)	Pasivos corrientes M(\$)	Pasivos no corrientes M(\$)	Total Pasivos M(\$)	Patrimonio M(\$)	Total Ingresos M(\$)	Total Gasto M(\$)	Resultado del ejercicio M(\$)
				Capital	Votos										
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	Pesos	Chile	100,00000000%	-	534.838	117.159.408	117.694.246	23.361.995	59.609.829	82.971.824	34.722.422	4.724.591	-	4.724.591
76.350.997-4	Constructora SJ S.A.	Pesos	Chile	99,99000000%	-	145.675	6.010.071	6.155.746	73.361	4.202.252	4.275.613	1.880.133	290.970	19.305	271.665
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	Pesos	Chile	100,00000000%	-	2.210.962	63.520.033	65.730.995	1.921.565	52.625.303	54.546.868	11.184.127	798.662	-	798.662
77.248.641-3	Inmobiliaria Minibodegas S.A.	Pesos	Chile	90,00000000%	-	17.579	564.556	582.135	7.065	-	7.065	575.070	-	57.736	(57.736)
77.363.593-5	Ralei Renta Residencial SpA	Pesos	Chile	95,00000000%	-	23.259	104.952	128.211	15.073	325.244	340.317	(212.106)	-	314.856	(314.856)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31-12-2021												
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M(\$)	Participación M(\$)	Participación en otros resultados integrales M(\$)	resultados no realizados M(\$)	Adiciones M(\$)	Bajas M(\$)	Dividendos Recibidos M(\$)	Otros Movimientos M(\$)	Saldos de cierre M(\$)		
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	32.178.831	4.724.591	-	-	-	-	(2.181.000)	-	34.722.422		
76.350.997-4	Constructora SJ S.A.	1.764.411	271.638	-	-	-	-	(156.000)	(104)	1.879.945		
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	10.154.317	798.662	-	-	-	-	-	231.148	11.184.127		
77.248.641-3	Inmobiliaria Minibodegas S.A.	36.150	(51.962)	-	-	537.300	-	-	(3.925)	517.563		
77.363.593-5	Ralei Renta Residencial SpA (*)	-	(299.113)	-	-	97.620	-	-	201.493	-		
		-	<b>5.443.816</b>	-	-	-	-	-	<b>Total</b>	<b>48.304.057</b>		

(\*) Al 31 de diciembre de 2021, el saldo negativo de las Inversiones Valorizadas por el método de participación se clasifica dentro del pasivo en el rubro Cuentas y documentos por pagar por operaciones por un monto de (M\$ 103.899). Al 31 de diciembre de 2020, no existe la inversión en Ralei Renta Residencial SpA.

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no registra plusvalías en el valor de la inversión.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro

31-12-2020															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(\$)	Activos no corrientes M(\$)	Total Activos M(\$)	Pasivos corrientes M(\$)	Pasivos no corrientes M(\$)	Total Pasivos M(\$)	Patrimonio M(\$)	Total Ingresos M(\$)	Total Gasto M(\$)	Resultado del ejercicio M(\$)
				Capital	Votos										
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	Pesos	Chile	99,99999949%	-	1.719.465	89.990.846	91.710.311	12.362.291	47.169.189	59.531.480	32.178.831	5.729.536	2.270.706	3.458.830
76.350.997-4	Constructora SJ S.A.	Pesos	Chile	99,99999889%	-	86.647	5.644.469	5.731.116	3.047.570	919.078	3.966.648	1.764.468	386.548	485.809	(99.261)
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	Pesos	Chile	99,99999900%	-	9.429.189	50.425.484	59.854.673	19.695.531	30.004.497	49.700.028	10.154.645	1.655.903	4.350.631	(2.694.728)
77.248.641-3	Inmobiliaria Minibodegas S.A.	Pesos	Chile	90,00000000%	-	41.856	-	41.856	1.689	-	1.689	40.167	-	89.833	(89.833)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31-12-2020											
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M(\$)	Participación M(\$)	Participación en otros resultados integrales M(\$)	resultados no realizados M(\$)	Adiciones M(\$)	Bajas M(\$)	Dividendos Recibidos M(\$)	Otros Movimientos M(\$)	Saldos de cierre M(\$)	
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	30.964.848	3.458.830	-	-	-	-	(2.317.828)	72.981	32.178.831	
76.350.997-4	Constructora SJ S.A.	2.124.945	(99.261)	-	-	-	-	(222.165)	(39.108)	1.764.411	
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	2.619.198	(2.694.728)	-	-	10.230.259	-	-	(412)	10.154.317	
77.248.641-3	Inmobiliaria Minibodegas S.A.	-	(80.850)	-	-	117.000	-	-	-	36.150	
			<b>583.991</b>						Total	<b>44.133.709</b>	

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra plusvalías en el valor de la inversión.



## FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 11. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Inversión no posee propiedades de inversión.

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

#### a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Contrato sociedad	3.416.142	-
Promesa proyecto	4.313.275	-
<b>Total</b>	<b>7.729.417</b>	<b>-</b>

#### b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Provisión por deterioro Soc. Raley Renta	103.899	-
<b>Total</b>	<b>103.899</b>	<b>-</b>

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

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**14. PRESTAMOS**

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo posee préstamos bancarios

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.

Préstamos que devengan intereses	Saldo al 31-12-2021		Saldo al 31-12-2020	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Préstamos bancarios	10.603.861	-	-	-
<b>Total M(\$)</b>	<b>10.603.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2021

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva mensual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente				Total Corriente al 31-12- 2021 (M\$)
							Vencimiento				
							Indeterminado	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Banco ITAU	Pesos	-		0,50%	Sin garantía	-	-	1.148.796	-	1.148.796
Chile	Banco ITAU	Pesos	-		1,47%	Sin garantía	-	-	-	1.086.881	1.086.881
Chile	Banco Security	Pesos	-		0,26%	Sin garantía	-	-	-	8.368.184	8.368.184
<b>Total</b>							<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.148.796</b>	<b>9.455.065</b>	<b>10.603.861</b>

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee préstamos bancarios corrientes

**15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

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

**16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR**

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

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

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

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

**17. INGRESOS ANTICIPADOS**

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



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS**

**a) Otros activos**

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Gastos anticipados	45	-
Otros Activos	2.099	-
<b>Total</b>	<b>2.144</b>	<b>-</b>

**b) Otros pasivos**

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Provisión de Auditoría	5.889	2.796
Provisión comité vigilancia	1.860	1.744
Otras provisiones	14.255	-
Dividendo mínimo	295.711	-
<b>Total</b>	<b>317.715</b>	<b>4.540</b>

**19. INTERESES Y REAJUSTES**

La composición de este rubro es la siguiente:

	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-
A valor razonable con efecto en resultados	2.723	(27.719)
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	5.584.498	2.514.067
<b>Total</b>	<b>5.587.221</b>	<b>2.486.348</b>

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Inversión no posee instrumentos derivados afectos a contabilidad de cobertura.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Efectivo en bancos	355.190	3.014.063
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>355.190</b>	<b>3.014.063</b>

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

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
<b>Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente</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	355.190	3.014.063
<b>Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>355.190</b>	<b>3.014.063</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**22. CUOTAS EMITIDAS**

Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 3.596.136 con un valor cuota de \$ 34.903,0174 por cuota.

Este valor cuota excluye la provisión del dividendo mínimo por los beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2021, que ascienden a M\$ 295.711 informado en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Cambio en Patrimonio Neto.

El valor de la cuota considerando la provisión del dividendo mínimo asciende a \$ 34.820,7874

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

<b>Emisión Vigente</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
31-12-2021	-	-	3.596.136	3.596.136

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo de Inicio	-	-	3.596.136	3.596.136
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	-	-	<b>3.596.136</b>	<b>3.596.136</b>

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 3.596.136 con un valor cuota de \$ 32.297,5734 por cuota.

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

<b>Emisión Vigente</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
31-12-2020	-	-	3.596.136	3.596.136

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo de Inicio	-	-	2.164.925	2.164.925
Emisiones del período	-	-	1.431.211	1.431.211
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	-	-	<b>3.596.136</b>	<b>3.596.136</b>

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**23. REPARTO DE PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han efectuado disminuciones de capital.

**24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

a) Durante el ejercicio 2021, el Fondo ha distribuido los siguientes dividendos:

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)	Tipo de dividendo Definitivo - Provisorio
15-01-2021	187,7015	675.000	Provisorio
19-04-2021	236,3648	850.000	Provisorio
15-07-2021	189,0918	680.000	Provisorio
20-10-2021	186,3111	670.000	Provisorio
<b>Total</b>		<b>2.875.000</b>	

b) Durante el ejercicio 2020, el Fondo ha distribuido los siguientes dividendos:

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)	Tipo de dividendo Definitivo - Provisorio
31-01-2020	369,5278	800.000	Provisorio
30-03-2020	258,5087	856.937	Provisorio
20-07-2020	145,4338	523.000	Provisorio
19-10-2020	143,4873	516.000	Provisorio
<b>Total</b>		<b>2.695.937</b>	



**FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**25. RENTABILIDAD DEL FONDO**

Al 31 de diciembre de 2021, la rentabilidad del fondo es la siguiente:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,7153%	10,7153%	12,5895%
Real	3,8512%	3,8512%	2,8468%

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

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,1543%	2,1543%	7,7090%
Real	(0,5178)%	(0,5178)%	2,1345%

**26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

Al 31 de diciembre de 2021 y 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.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene inversiones en acciones acumuladas o cuotas de Fondos de inversión.

**28. EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene inversiones excedidas según los límites establecidos en la ley N° 20.712.

Fecha del Exceso	Emisor	Rut Emisor	Monto del Exceso (M\$)	% del exceso	Límite Excedido	Causa del exceso	Imputable a la sociedad administradora (S-N)	Observaciones
Sin información	-	-	-	-	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones.

Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía	% del Activo total del Fondo	Indicar tipo de Prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Sin información	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

En todo caso, estos eventuales gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 50% del activo total del Fondo.

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

Al 31 de diciembre del 2021, la custodia de valores es la siguiente:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
Entidades	Monto Custodiado (M\$)	% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (M\$)	% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Deposito Central de Valores (DCV)	-	-	-	-	-	-
Custodia Interna	136.009.949	100,0000	99,7395	-	-	-
<b>Total Cartera de Inversiones en custodia</b>	<b>136.009.949</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,7395</b>	-	-	-

Al 31 de diciembre del 2020, la custodia de valores es la siguiente:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
Entidades	Monto Custodiado (M\$)	% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (M\$)	% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Deposito Central de Valores (DCV)	1.467.906	1,2962	1,2626	-	-	-
Custodia Interna	111.781.221	98,7038	96,1450	-	-	-
<b>Total Cartera de Inversiones en custodia</b>	<b>113.249.127</b>	<b>100,0000</b>	<b>97,4076</b>	-	-	-



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 31. PARTES RELACIONADAS

#### a) Remuneración por administración

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

Dichas remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Comisión con fecha 10 de Marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente al 20 de Junio de 2007 corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de las remuneraciones según lo indicado, será informada a los aportantes del Fondo mediante el envío de una comunicación enviada a su correo electrónico registrado en la sociedad administradora, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

#### Remuneración Fija Mensual

a) Se devengará una comisión fija, equivalente a un 0,09917% mensual (IVA incluido), que se calculará sobre la proporción que representen las inversiones de carácter inmobiliario indicadas en los numerales 1ª 5, ambos incluidos, de la letra B.3.1 del Reglamento Interno del Fondo por sobre el total del patrimonio del Fondo, al último día de cada mes.

b) Adicionalmente la Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una comisión fija mensual que corresponderá a un 0,02975% mensual (IVA incluido), de la proporción que representan las inversiones de los numerales 6 a 9 ambos incluidos, de la letra B.3.1, por sobre el total del patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con las cifras al último día de cada mes.

La remuneración Fija Mensual se devengará en forma mensual y se pagará, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

La primera remuneración Fija Mensual del Fondo se cobrará a partir del mes en que se efectúe la primera suscripción de Cuotas del Fondo, proporcionalmente a los días del mes en operación. En el caso del último mes de vigencia del Fondo, para efectos de calcular la remuneración Fija Mensual, se cobrará de la misma forma anterior, proporcionalmente a los días en operación.

#### Remuneración Variable

La Sociedad Administradora tendrá derecho además a una remuneración variable que será calculada bajo las siguientes condiciones:

*i.* La remuneración variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, y será el equivalente al 23,8%, IVA incluido, calculado sobre la suma del monto de dividendos distribuidos en el respectivo ejercicio, menos el monto de los dividendos necesarios para entregar una rentabilidad real anual de 5%. La rentabilidad real anual será calculada como el cociente entre todos los dividendos repartidos a los Aportantes durante el ejercicio, dividido por el Capital Base más los aportes suscritos y pagados con posterioridad al 30 de septiembre del año 2018 y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital, si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento y ponderados por el período de permanencia de estos durante el respectivo período.

*ii.* La Sociedad administradora tendrá derecho a esta remuneración solo en el caso en que el Valor Cuota del Fondo al final de cada ejercicio alcance un nuevo valor máximo respecto a los cierres de los ejercicios anteriores.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**a) Remuneración Variable (continuación)**

iii. La Administradora se pagará dicha remuneración variable anual, una vez presentados a la Comisión los estados financieros auditados del Fondo correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

iv. En el caso que se acuerde sustituir a Banchile Administradora General de Fondos S.A., en su calidad de administrador del Fondo, o bien en caso que ésta no se designada o bien sea sustituida como liquidador para el proceso de liquidación del Fondo, salvo que lo anterior se deba a culpa grave o dolo de la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir, por concepto de remuneración, el monto que resulte del cálculo indicado en el literal (i) anterior, a la fecha del acuerdo respectivo. Para efectos del cálculo se simulará un reparto único por liquidación del Fondo que considere disminución de capital y reparto de dividendo, considerando como valor de liquidación de las cuotas del Fondo el promedio de dos valorizaciones calculadas por peritos independientes a la Administradora, designados por la misma asamblea de Aportantes que resolvió la sustitución de la Administradora.

v. Para efectos de los cálculos de literal (i) se utilizara como Capital Base la cantidad de Unidades de Fomento, correspondiente al patrimonio del Fondo al 30 de junio de 2018.

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Remuneración fija	1.384.899	1.183.599	119.422	112.183
<b>Total</b>	<b>1.384.899</b>	<b>1.183.599</b>	<b>119.422</b>	<b>112.183</b>

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 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.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**c) Transacciones con personas relacionadas**

c1) Durante el ejercicio 2021, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con las siguientes Sociedades:

Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
08-01-2021	Dividendo percibido	Subsidiaria	271.000
15-04-2021	Dividendo percibido	Subsidiaria	610.000
08-07-2021	Dividendo percibido	Subsidiaria	350.000
15-10-2021	Dividendo percibido	Subsidiaria	550.000
01-12-2021	Dividendo percibido	Subsidiaria	400.000
<b>Total</b>			<b>2.181.000</b>

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 2.543.591 por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Constructora SJ S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
14-04-2021	Dividendo percibido	Filial	56.000
08-07-2021	Dividendo percibido	Filial	30.000
15-10-2021	Dividendo percibido	Filial	70.000
<b>Total</b>			<b>156.000</b>

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 115.534 por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
-	Sin transacciones	Filial	-
<b>Total</b>			<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 1.029.810 por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)**

c1) Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con las siguientes Sociedades (continuación)

Inmobiliaria Minibodegas S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
01-04-2021	Inversión en acciones	Filial	443.700
02-08-2021	Inversión en acciones	Filial	93.600
<b>Total</b>			<b>537.300</b>

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (55.887) por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

SP Arauco

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
31-03-2021	Devolución dividendo percibido	Asociada	29.369
<b>Total</b>			<b>29.369</b>

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 2.339.254 por concepto de valorización, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem cambios netos a valor razonable.

P Raley

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
10-06-2021	Inversión en acciones	Filial	87.919
20-08-2021	Inversión en acciones	Filial	1.774
27-10-2021	Inversión en acciones	Filial	7.927
<b>Total</b>			<b>97.620</b>

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (97.620) por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

c2) Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
	Sin transacciones	Relacionado de la Administradora	-	-
<b>Total</b>			-	-



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)**

c1) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con las siguientes Sociedades:

Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
27-01-2020	Dividendo percibido	Subsidiaria	785.000
08-05-2020	Dividendo percibido	Subsidiaria	484.000
20-07-2020	Dividendo percibido	Subsidiaria	560.828
14-10-2020	Dividendo percibido	Subsidiaria	488.000
<b>Total</b>			<b>2.317.828</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 1.213.983 por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Constructora SJ S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
27-01-2020	Dividendo percibido	Filial	15.079
13-08-2020	Dividendo percibido	Filial	123.086
14-10-2020	Dividendo percibido	Filial	84.000
<b>Total</b>			<b>222.165</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (360.534) por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
13-08-2020	Inversión en acciones	Filial	10.230.259
<b>Total</b>			<b>10.230.259</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (2.695.140) por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)**

c1) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con las siguientes Sociedades (continuación)

Inmobiliaria Minibodegas S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
04-12-2020	Inversión en acciones	Filial	117.000
<b>Total</b>			<b>117.000</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (80.850) por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

SP Arauco

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
30-03-2020	Dividendo percibido	Asociada	315.115
26-06-2020	Dividendo percibido	Asociada	55.783
22-10-2020	Dividendo percibido	Asociada	10.621
<b>Total</b>			<b>381.519</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (273.536) por concepto de valorización, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem cambios netos a valor razonable.

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 BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)**

c2) Durante el ejercicio 2021, el Fondo de inversión no ha efectuaron transacciones con otros Fondos administrados por Banchile Administradora General de Fondos S.A

c2) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile Administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
21-02-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	409.787	-
13-04-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	999.960	(10)
22-04-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	14.999.900	-
18-05-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	5.861.362	9.848
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	2.887.710	-
13-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	17.999.460	-
13-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	8.999.730	-
21-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	29.999.600	-
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	2.921.151	-
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	2.921.151	-
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	603.653	-
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	5.432.877	-
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	2.887.710	-
22-04-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	2.887.710	-
28-05-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	20.999.930	-
29-05-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	14.599.854	-
29-05-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	5.999.800	-
29-05-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	1.499.985	-
19-06-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	10.999.560	-
25-06-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	4.999.867	-
25-06-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	4.999.567	-
30-06-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	5.782.329	-
30-06-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	4.336.746	-
10-08-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	1.156.604	(344)
10-08-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	8.963.682	(2.665)
13-08-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	6.000.846	(13.758)
13-08-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	3.612.589	(1.075)
31-08-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	6.965.665	-
31-08-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	3.555.391	-
23-09-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	3.298.350	-
23-09-2020	Compra de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	3.342.220	-
21-10-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	1.753.232	-
21-10-2020	Venta de Instrumentos de renta fija	Relacionado de la Administradora	146.103	-
<b>Total</b>			<b>212.824.081</b>	<b>(8.004)</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora mantiene póliza de seguro N° 330-21-00029634, con Mapfre Seguros Generales S.A. (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de seguro	Mapfre	Banco de Chile	42.200	08-01-2021- 07-01-2022

**33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

La composición de este rubro es la siguiente:

Tipo de gasto	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
Gastos Auditoria	5.854	5.523
Clasificadora de Riesgo	6.977	13.057
Asesorías	65.448	144.125
Gastos notariales	-	3
Otros gastos operacionales	59.530	1.568
<b>TOTALES</b>	<b>137.809</b>	<b>164.276</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,1011</b>	<b>0,1413</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

Durante el ejercicio 2021, la información estadística es la siguiente:

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M(\$)	N° Aportantes
Enero	32.240,5678	32.240,5678	115.941.467	92
Febrero	32.506,2909	32.506,2909	116.897.043	92
Marzo	32.729,7542	32.729,7542	117.700.647	92
Abril	32.749,2182	32.749,2182	117.770.642	92
Mayo	32.943,9328	32.943,9328	118.470.863	92
Junio	33.126,1447	33.126,1447	119.126.122	92
Julio	33.231,3704	33.231,3704	119.504.527	92
Agosto	33.640,5998	33.640,5998	120.976.172	93
Septiembre	34.287,7063	34.287,7063	123.303.255	93
Octubre	34.520,5349	34.520,5349	124.140.538	92
Noviembre	34.961,4823	34.961,4823	125.726.245	92
Diciembre	34.903,0174	34.903,0174	125.515.997	93

El valor cuota al 31 de diciembre de 2021, excluye la provisión del dividendo mínimo por los beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2021, que ascienden a M\$ 295.711 informado en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Cambio en Patrimonio Neto.

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

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M(\$)	N° Aportantes
Enero	32.223,6025	32.223,6025	106.818.825	93
Febrero	32.386,8980	32.386,8980	107.360.138	93
Marzo	32.285,5329	32.285,5329	116.103.167	94
Abril	32.458,9434	32.458,9434	116.726.775	94
Mayo	32.576,0758	32.576,0758	117.147.999	94
Junio	32.376,5655	32.376,5655	116.430.533	94
Julio	32.262,8861	32.262,8861	116.021.726	94
Agosto	32.156,9994	32.156,9994	115.640.943	94
Septiembre	32.260,5591	32.260,5591	116.013.358	92
Octubre	32.108,3054	32.108,3054	115.465.833	93
Noviembre	32.357,2572	32.357,2572	116.361.098	92
Diciembre	32.297,5734	32.297,5734	116.146.467	92



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo posee control directo sobre las siguientes Sociedades:

**a) Información de subsidiarias y filiales**

Ejercicio 2021

31-12-2021															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gasto	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos										
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	Pesos	Chile	100,00000000%	-	534.838	117.159.408	117.694.246	23.361.995	59.609.829	82.971.824	34.722.422	4.724.591	-	4.724.591
76.350.997-4	Constructora SJ S.A.	Pesos	Chile	99,99000000%	-	145.675	6.010.071	6.155.746	73.361	4.202.252	4.275.613	1.880.133	290.970	19.305	271.665
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	Pesos	Chile	100,00000000%	-	2.210.962	63.520.033	65.730.995	1.921.565	52.625.303	54.546.868	11.184.127	798.662	-	798.662
77.248.641-3	Inmobiliaria Minibodegas S.A.	Pesos	Chile	90,00000000%	-	17.579	564.556	582.135	7.065	-	7.065	575.070	-	57.736	(57.736)
77.363.593-5	Ralei Renta Residencial SpA	Pesos	Chile	95,00000000%	-	23.259	104.952	128.211	15.073	325.244	340.317	(212.106)	-	314.856	(314.856)

**b) Información de subsidiarias y filiales**

Ejercicio 2020

31-12-2020															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gasto	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos										
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	Pesos	Chile	99,99999949%	-	1.719.465	89.990.846	91.710.311	12.362.291	47.169.189	59.531.480	32.178.831	5.729.536	2.270.706	3.458.830
76.350.997-4	Constructora SJ S.A.	Pesos	Chile	99,99999889%	-	86.647	5.644.469	5.731.116	3.047.570	919.078	3.966.648	1.764.468	386.548	485.809	(99.261)
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	Pesos	Chile	99,99999900%	-	9.429.189	50.425.484	59.854.673	19.695.531	30.004.497	49.700.028	10.154.645	1.655.903	4.350.631	(2.694.728)
77.248.641-3	Inmobiliaria Minibodegas S.A.	Pesos	Chile	90,00000000%	-	41.856	-	41.856	1.689	-	1.689	40.167	-	89.833	(89.833)



**FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**35. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (continuación)**

**b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen gravámenes ni prohibiciones que informar.

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la Garantía - Valor contable	% del patrimonio de la sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
Sin información	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>					-	-	-	-

**c) Juicios y contingencias**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen juicios ni contingencias que informar.

**36. SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

**37. HECHOS POSTERIORES**

Al 31 de diciembre de 2021, y la fecha de emisión de los estados financieros, no existen hechos posteriores que Informar.



## **Estados complementarios**



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES Descripción	Monto invertido		31-12-2021	% invertido sobre activo del fondo
	Nacional	Extranjero	TOTAL	
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	57.330.315	-	57.330.315	42,0418
Acciones no registradas	22.644.061	-	22.644.061	16,6055
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	48.304.057	-	48.304.057	35,4226
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>128.278.433</b>	<b>-</b>	<b>128.278.433</b>	<b>94,0699</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO</b>		
<b>Descripción</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021</b>	<b>01-01-2020 31-12-2020</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>4.893.924</b>	<b>4.952.337</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	2.337.000	2.921.513
Enajenación de títulos de deuda	28.730	505.183
Intereses percibidos en títulos de deuda	2.528.194	1.525.641
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>(103.899)</b>	<b>(2.196.078)</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(103.899)	(2.196.078)
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>9.073.820</b>	<b>955.468</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	6.035.811	-
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	-	23.442
Intereses devengados de títulos de deuda	3.038.009	932.026
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	-	-
Amortización de mayor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.619.314)</b>	<b>(1.367.575)</b>
Gastos financieros	(87.624)	(10.274)
Comisión de la sociedad administradora	(1.384.899)	(1.183.599)
Remuneración del comité de vigilancia	(8.982)	(9.426)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(137.809)	(164.276)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>12.244.531</b>	<b>2.344.152</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS**  
**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</b>		
Descripción	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>3.170.711</b>	<b>1.388.684</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.893.924	4.952.337
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(103.899)	(2.196.078)
Gastos del ejercicio (menos)	(1.619.314)	(1.367.575)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.875.000)	(2.695.937)
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(1.796.457)</b>	<b>(1.398.305)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	<b>(1.796.457)</b>	<b>(1.396.789)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	2.187.973	743.566
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	909.101	108.886
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(2.197.594)	(658.241)
Dividendos definitivos declarados (menos)	(2.695.937)	(1.591.000)
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>-</b>	<b>(1.516)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(2.197.594)	(659.757)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	2.197.594	658.241
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(1.500.746)</b>	<b>(2.705.558)</b>

