

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

Estados financieros por el período comprendido
entre el 10 de agosto y el 31 de diciembre de 2021
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Aportantes de
Fondo de Inversión Banchile Real Estate USA I

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Banchile Real Estate USA I (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por período comprendido entre el 10 de agosto y el 31 de diciembre de 2021 y sus correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Banchile Administradora General de Fondos S.A., Sociedad Administradora del Fondo, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Banchile Real Estate USA I al 31 de diciembre 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 10 de agosto y el 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), descritas en Nota 2 a los estados financieros.

Enfasis en algunos asuntos

Como se describe en Nota 5.5 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros, el Fondo inicio sus operaciones con fecha 10 de agosto de 2021.

Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Marzo 25, 2022
Santiago, Chile

Esteban Campillay Espinoza
Socio



Estados Financieros

***FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE
USA I***

Santiago, Chile

*Por el período comprendido entre el 10 de agosto al 31
de diciembre de 2021*

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2021 M(US\$)
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y efectivo equivalente	21	607
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	27.820
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	6.497
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total Activo Corriente		34.924
<u>Activo no corriente</u>		
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	59.279
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total Activo no corriente		59.279
Total Activo		94.203

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



FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2021 M(US\$)
PASIVO		
<u>Pasivo Corriente</u>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos	14	28.133
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora	31	66
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	18	14
Total Pasivo Corriente		28.213
<u>Pasivo no corriente</u>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros Pasivos Financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total Pasivo no corriente		-
PATRIMONIO NETO		
Aportes		65.495
Otras Reservas		-
Resultados Acumulados		-
Resultado del ejercicio		495
Dividendos provisorios		-
Total Patrimonio Neto		65.990
Total Pasivo		94.203

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



FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el período comprendido entre el 10 de agosto al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de dólares)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	10-08-2021 31-12-2021 M(US\$)
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION		
Intereses y reajustes	19	922
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	(88)
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultado por venta de inmuebles		-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de Propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros		179
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		1.013
GASTOS		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(4)
Comisión de administración	31	(385)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	33	(113)
Total gastos de operación		(502)
Utilidad/(pérdida) de la operación		511
Costos financieros		(16)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		495
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		495
Otros resultados integrales:		
Cobertura de Flujo de Caja		-
Ajustes por Conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-
Total de otros resultados integrales		-
Total Resultado Integral		495

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



FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO
Por el período comprendido entre el 10 de agosto al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de dólares)

	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				
	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)	M(US\$)
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	65.495	-	-	-	-	-	-	-	-	65.495
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	495	-	495
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	65.495	-	-	-	-	-	-	495	-	65.990

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



FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)

Por el período comprendido entre el 10 de agosto al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de dólares)

7	Nota	10-08-2021 31-12-2021 M(US\$)
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	7-9	(93.025)
Venta de activos financieros	9	263
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		(319)
Otros gastos de operación pagados		(103)
Otros ingresos de operación percibidos		179
Flujo neto originado por actividades de la operación		(93.005)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de inversión pagados		-
Otros ingresos de inversión percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos		28.117
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pagos de otros pasivos financieros		-
Aportes		65.495
Repartos de patrimonio (rescates)		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		93.612
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		607
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	607

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



FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Banchile Real Estate USA I en adelante “el Fondo”, Rut 10086-2 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.

El Fondo está regido por la Ley 20.712 de 2014, por el reglamento de la Ley contenido en el Decreto Supremo de Hacienda de 2014, por Normas de la Comisión para el Mercado Financiero y por el Reglamento interno del Fondo.

Los aportantes no mantienen influencia ni control sobre el Fondo.

Objeto del Fondo

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones, y/o títulos de deuda, emitidos por una o más sociedades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América. Adicionalmente, y con objeto de dar cumplimiento al objeto principal del fondo, este último podrá invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por sociedades constituidas y domiciliadas en Chile, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero, las que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

Las sociedades indicadas en el párrafo anterior deberán tener la política de participar de negocios inmobiliarios que estén principalmente ligados a contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo con arrendatarios comerciales que presten servicios o vendan productos considerados esenciales. Para tal efecto, el Fondo invertirá al menos un 90% de su activo en acciones, derechos sociales, participaciones, y/o títulos de deuda emitidos por una o más de las referidas sociedades constituidas y domiciliadas en Estados Unidos de América y/o Chile, siempre que estas inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América

Política de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos específicamente en los activos inmobiliarios señalados y otros instrumentos indicados en la letra B.3, del reglamento referente a las características y diversificación de las inversiones.

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

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

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



FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

Depósito reglamento interno

Con fecha 14 de octubre de 2021, fue depositado el reglamento interno vigente en la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones al Reglamento Interno:

Ejercicio Actual

Con fecha 14 de octubre el fondo tuvo modificaciones al reglamento interno.

A continuación detallamos los cambios realizados:

Sección F – Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos

- Letra F.2.1. Remuneración fija: Eliminar de la base de cálculo de dicha remuneración fija el saldo de los aportes comprometidos por suscribir a través de contratos de promesa de suscripción de cuotas.

- Letra F.4. Remuneración aportada al Fondo: Incorporar que se permite a la Administradora aportar todo o parte de la remuneración fija al Fondo en los casos que estime conveniente y en atención al mejor interés del Fondo.

Inicio de operaciones

El Fondo inicio sus operaciones el 10 de agosto de 2021.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo los siguientes nemotécnicos:

Serie	Nemotécnico
A	CFI-BREUSE en dólar
A	CFIBREUS-E en pesos

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro en la Bolsa Electrónica de Chile, Bolsa de Valores bajo Comunicación Interna N° BEC-075/21 de fecha 04 de junio de 2021.

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

Plazo de duración del Fondo:

El Fondo durará 6 años desde la fecha de inicio de operaciones. Vencido el plazo de duración del Fondo, la sociedad administradora deberá proceder con la venta de los activos y la liquidación del Fondo, para lo cual contará con un plazo de 24 meses, contados desde la fecha de término del fondo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el directorio de la sociedad administradora el 21 de marzo de 2022.



FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Banchile Real Estate USA I, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en lo específico de conformidad a la Circular N° 1.998 y normas complementarias, las cuales son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en inglés), excepto por la presentación del activo neto atribuible a los aportantes el cual se presenta bajo el rubro patrimonio en los estados financieros adjuntos.

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, con la excepción de la revalorización de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con efecto en resultados.

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

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 1° 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 REAL ESTATE USA I

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)

Normas Contables emitidas por el IASB (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 REAL ESTATE USA I

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 REAL ESTATE USA I

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):

Normas Contables emitidas por el IASB (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 períodos 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 REAL ESTATE USA I

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.

El Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de efectivo por el período comprendido entre el 10 de agosto al 31 de diciembre de 2021.

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 Dólares Estadounidenses.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares. La administración considera el Dólar como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en Dólares Estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2021 no hay transacciones en otras monedas extranjeras distintas a la moneda funcional del fondo.

c) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

El valor de las Unidades de Fomentos son los siguientes:

	Paridad
Moneda	31-12-2021
	US\$
Unidades de Fomento	36,6901

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en Patrimonio y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo ha clasificado todas sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

2.4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

Reconocimiento baja y medición

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

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 registrará sus instrumentos financieros a su valor razonable. En particular, valorizará los instrumentos de deuda e instrumentos de capitalización, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Instrumentos de deuda:

Estos instrumentos se valorizan a mercado utilizando la tasa TIR de mercado 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 1 de la NIC 28, que permite valorizar estos instrumentos de acuerdo con NIC 39 y NIIF 9 en lugar de utilizar el método del valor patrimonial. Como consecuencia de lo anterior, estas acciones se valorizan al valor razonable de la sociedad y su respectivo activo subyacente (proyecto inmobiliario), el cual es determinado por dos consultores independientes de la Sociedad Administradora.

2.4.5 Instrumentos Financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

La sociedad administradora evalúa a cada fecha de cierre del estado de situación financiera 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 2.7

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.6 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios. Estas cuentas por cobrar se recuperan al vencimiento los pagos del principal e intereses (SPPI).

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.

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

2.8 Estado de Flujos de Efectivo

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.

2.9 Otros activos

Se clasifican en este rubro las retenciones de efectivos por operaciones de ventas cortas.

2.10 Provisiones y Pasivos Contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los presentes Estados Financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, cuya estimaciones de su monto es una estimación fiable y que existe la probabilidad que el Fondo deba desprenderse de los recursos para cancelar la obligación, se registran en los Estados de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.11 Remuneración de la sociedad administradora

El Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión fija de anual sobre el patrimonio diario del Fondo. Esta remuneración se calculará y devengará mensualmente, pagándose mensualmente por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente.

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).

2.12 Aportes y Rescates

Valor para conversión de aportes: Se considera el valor de la cuota correspondiente al mismo día de la recepción si éste se efectuare antes del cierre de operaciones del Fondo o al valor de la cuota del día siguiente al de la recepción, si el aporte se efectuare con posterioridad a dicho cierre. El valor cuota será calculado de acuerdo a lo establecido en el inciso primero del artículo 10 del Decreto Supremo N° 129 de Hacienda de 2014.

Para efectos de aportes se considerará como hora de cierre de operaciones del Fondo el horario de cierre bancario obligatorio.

Moneda en que se pagarán los rescates:

No aplica

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

2.14 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los Beneficios Netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para esos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Este dividendo que será obligatorio, se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados. El reparto de beneficios será informado a los partícipes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. El Fondo podrá distribuir dividendos provisorios con cargo a los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los Beneficios Netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, estos podrán imputarse a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficio Neto Percibido. Los dividendos serán pagados en dinero efectivo o mediante transferencia, a aquellos partícipes que se encuentren inscritos en el Registro de aportantes que lleva la administradora, a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los partícipes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

2.15 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. Por sus inversiones en el exterior, el Fondo actualmente incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

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

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.16 Otros Pasivos

El Fondo de Inversión incluye en este rubro, provisiones de proveedores de servicios devengados al cierre del ejercicio. La medición inicial de estos pasivos es a valor razonable y la medición posterior a costo amortizado y al vencimiento se considera para solo el pago del principal e intereses.

2.17 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 existen cambios contables ya que esta es su primera presentación de Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo y disponible en la oficina de la Administradora ubicada en Enrique Foster Sur N° 20 piso 10, Las Condes, Santiago, en nuestro sitio Web www.banchileinversiones.cl y en la página de la Comisión para el Mercado Financiero www.cmfcchile.cl.

Objeto del Fondo

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones, y/o títulos de deuda, emitidos por una o más sociedades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América. Adicionalmente, y con objeto de dar cumplimiento al objeto principal del fondo, este último podrá invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por sociedades constituidas y domiciliadas en Chile, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero, las que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

Las sociedades indicadas en el párrafo anterior deberán tener la política de participar de negocios inmobiliarios que estén principalmente ligados a contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo con arrendatarios comerciales que presten servicios o vendan productos considerados esenciales. Para tal efecto, el Fondo invertirá al menos un 90% de su activo en acciones, derechos sociales, participaciones, y/o títulos de deuda emitidos por una o más de las referidas sociedades constituidas y domiciliadas en Estados Unidos de América y/o Chile, siempre que estas inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

Política de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos específicamente en los activos inmobiliarios señalados y otros instrumentos indicados en la letra B.3 del reglamento, referente a las características y diversificación de las inversiones.

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

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

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

Nivel de riesgo esperado por los inversionistas

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 de crédito: se refiere al riesgo de no pago del arrendamiento por parte de los arrendatarios y al derivado de las expectativas que asigna el mercado al no pago por parte del emisor de las obligaciones comprometidas en el instrumento financiero.
- b. Riesgo país: es el riesgo asociado variaciones en los precios de los instrumentos, frente a cambios en las condiciones económicas o de mercado que puedan darse en Estados Unidos.
- c. Riesgo de liquidez: es el riesgo asociado a que las inversiones del Fondo no puedan ser convertidas fácilmente en efectivo y al riesgo de liquidación de las cuotas del fondo, dadas por las restricciones a los rescates o disminuciones de capital y a las condiciones del mercado secundario.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Nivel de riesgo esperado por los inversionistas (continuación)

d. Riesgo económico: corresponde al riesgo de desaceleración de la actividad, alza en las tasas de interés, deterioro de las expectativas, y lenta recuperación del empleo.

e. Riesgo de políticas de gobierno: generado por medidas políticas que provoquen efectos adversos en el retorno del negocio inmobiliario, tales como disminución de los subsidios al sector, alza de impuestos, etc.

f. Riesgo sectorial del mercado inmobiliario: exceso de stock de activos comerciales, disminución en la demanda por activos de renta comercial, baja del precio de los activos inmobiliarios, etc.

g. Riesgo operacional: relacionado con riesgos que provienen por la gestión que realicen las entidades en cada una de las etapas de la administración de propiedades para renta o en la administración de las sociedades inmobiliarias.

h. Riesgo de deterioro de los activos inmobiliarios: riesgo de que el activo sufran algún daño o deterioro mayor al esperado, lo cual implicaría un mayor costo en reparaciones o mantenciones.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Clasificación de riesgo requerida para los instrumentos de deuda.

Los instrumentos de deuda de emisores nacionales en los que invierta el Fondo en forma directa deberán contar con al menos una clasificación de riesgo BBB, N-2 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

La clasificación de riesgo de la deuda soberana del país de origen de la emisión de los valores emitidos o garantizados por un Estado extranjero o Banco Central, en los cuales invierta el Fondo en forma directa, deberán contar con al menos una clasificación equivalente a la categoría BBB, N-2, a que se refiere el inciso segundo del artículo 88 de la Ley N° 18.045.

No será necesario que los valores emitidos o garantizados por entidades extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo en forma directa cuenten con una clasificación de riesgo.

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

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

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Monedas

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

Hasta 100% en Peso chileno y Dólar de Estados Unidos de América.

El Fondo podrá mantener como saldos disponibles la moneda indicada, de acuerdo al siguiente criterio:

Hasta un 10% sobre el activo del Fondo en forma permanente, para cada una de las monedas antes indicadas, producto de sus propias operaciones (Compras y Ventas), como también debido a las eventuales variaciones de capital de dichas inversiones.

Hasta un 100% sobre el activo del Fondo por un plazo de 6 meses, producto de las compras y ventas de instrumentos efectuadas con el fin de reinvertir dichos saldos disponibles, así como debido a aportes recibidos por el Fondo.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

El Fondo deberá cumplir con las siguientes limitaciones:

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

	TIPO DE INSTRUMENTO	% Máximo
1	INSTRUMENTOS DE DEUDA	100
1.1	Títulos de deuda de sociedades en Estados Unidos y/o Chile cuyo objeto principal sea la inversión o adquisición de manera directa o indirecta de activos inmobiliarios de carácter comercial, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos	100
1.2	Depósitos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras nacionales	10
1.3	Pagarés emitidos o garantizados por el Estado, Tesorería General de la República y/o Banco Central de Chile	10
1.4	Depósitos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras extranjeras	10
2	INSTRUMENTOS DE CAPITALIZACION	100
2.1	EXTRANJEROS	
2.1.1	Acciones, derechos sociales o participaciones de sociedades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América cuyo objeto principal sea la inversión o adquisición de manera directa o indirecta de activos inmobiliarios de carácter comercial, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos	100
2.2	NACIONALES	100
2.1.1	Cuotas de fondos mutuos que sean clasificados como tipos 1 o 2 de la sección II de la Circular N° 1.578 de la CMF o aquella que la modifique o la reemplace.	10
2.1.2	Acciones, derechos sociales o participaciones de sociedades constituidas y domiciliadas en Chile cuyo objeto principal sea la inversión o adquisición de manera directa o indirecta en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos	100

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

Los límites indicados en las letras B.1, B.2 y B.3, del reglamento cuando corresponda, no se aplicarán: (i) durante los primeros 12 meses contados desde la fecha inicio de operaciones del Fondo; (ii) por un período de 6 meses luego que el Fondo haya recibido una devolución de capital o distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo a la fecha de recepción la respectiva devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos, (iii) por un período de 6 meses luego de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 10% del patrimonio del Fondo antes de dichos aportes; y (iv) durante el período de liquidación del Fondo

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

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

Porcentaje máximo en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado de Chile, Tesorería General de la República y/o el Banco Central de Chile: 10% del activo del Fondo.

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

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

Tratamiento de los Excesos de inversión

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

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

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

Operaciones que realizará el Fondo

Contratos de derivados

El Fondo no realizará este tipo de operaciones.

Venta corta y préstamo de valores:

El Fondo no realizará este tipo de operaciones.

Operaciones con retroventa o retrocompra:

El Fondo no realizará este tipo de operaciones

Otro tipo de operaciones:

El Fondo no podrá realizar otro tipo de operaciones.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

5.1.1 Políticas y procedimientos de gestión de riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política de inversiones de las carteras

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

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

5.1.3. Valorización y Precios de los Instrumentos.

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio promedio ponderado, para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo, las cuotas de fondos de inversión son valorizadas al valor cuota informado por la sociedad administradora.

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 REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

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

5.2.1 Características del Fondo

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

5.2.2. Misión del Fondo

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones, y/o títulos de deuda, emitidos por una o más sociedades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América. Adicionalmente, y con objeto de dar cumplimiento al objeto principal del fondo, este último podrá invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por sociedades constituidas y domiciliadas en Chile, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero, las que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

5.2.3 Riesgos Mantenidos en este tipo de Fondo

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

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

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

- Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las 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 REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

5.3 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El importe de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación puede variar de manera significativa diariamente ya que el Fondo está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de los partícipes de cuotas. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes 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.

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidas

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

Riesgo de Mercado y análisis de sensibilidad

Con el objetivo de mostrar el nivel de diversificación, y riesgo que posee el fondo, exhibimos la composición de la cartera de inversión por emisor, tipo de instrumento y moneda. Para estos efectos se considera la cartera de instrumentos financieros y la caja.

Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

10 Principales Emisores	% Cartera
Athena Invest Inc	99,36%
Caja y Bancos	0,64%

Distribución por Instrumento y efectivo	% Cartera
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	69,82%
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	29,53%
Efectivo Disponible	0,64%

Distribución por Moneda	% Cartera
USD	100%

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidas (continuación)

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.

El 97,74% de las inversiones del fondo se explican por inversiones en acciones de sociedades anónimas cerradas o pagaré de sociedades inmobiliarias, con lo cual está expuesto al riesgo de movimiento de precios de los vehículos de inversión, por tanto, frente a cambios de un 1% en el valor de los instrumentos de capitalización el fondo se verá afectado un 1%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, no existe riesgo ya que el fondo se encuentra en USD.

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.

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(USD)	11 a 30 días M(USD)	31 a 90 días M(USD)	91 a 180 días M(USD)	181 a 360 días M(USD)	Mayor a 360 días M(USD)	Sin plazo M(USD)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	607	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	27.820
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	65.776	-
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
Totales	607	-	-	-	-	65.776	27.820

Pasivos

	1 a 10 días M(USD)	11 a 30 días M(USD)	31 a 90 días M(USD)	91 a 180 días M(USD)	181 a 360 días M(USD)	Mayor a 360 días M(USD)	Sin plazo M(USD)
Instrumentos Financieros							
Prestamos							
Otras Cuentas	28.213						
Totales	28.213						

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidas (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 de rentas inmobiliarias inmobiliario en Estados Unidos de América y a la actividad económica general.

La recuperación de las ventas en Estados Unidos ha estado afectada por diversos efectos como el levantamiento de las cuarentenas, la disrupción en la cadena de suministros y quiebres de los inventarios eliminación de los paquetes de ayuda del gobierno y nuevos patrones de trabajo. Rubros como peluquerías, restaurantes y cines registraron una importante recuperación en las ventas, mientras cadenas por departamentos ha tenido una recuperación más lenta.

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.

No obstante, al momento de adquirir los activos que forman parte del portafolio de inversión del Fondo los efectos de la pandemia ya estaban internalizado en el análisis, por lo tanto, no observamos un efecto adicional de la crisis sanitaria en la capacidad de generar de ingresos de Fondo.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (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.

Los instrumentos de deuda se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Total MUSD
Renta Variable Extranjera	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	27.820	27.820
Total Renta Variable Extranjera		-	-	27.820	27.820
Total MUSD		-	-	27.820	27.820

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

a) El Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.

b) El Fondo no mantiene inversiones que no son cotizadas en mercados activos.

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 REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos

	31-12-2021 (MUS\$)
Títulos de Renta Variable	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Cuotas de fonos mutuos	-
Cuotas de fondos de inversión	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
Títulos de deuda	
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financiera	-
Títulos de deuda de corto plazo registrado	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de securitización	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	-
Inversiones Inmobiliarias	
Cuotas de Fondos de inversión privados	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	27.820
Otras inversiones	
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-
Primas de opciones	-
Otras inversiones	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	27.820

La valorización de estos Instrumentos se encuentra descrita en Nota 2) 2.4.3.

b) Efecto en resultados

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 financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)	10-08-2021 31-12-2021 (MUS\$)
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	(88)
Total ganancias / (pérdidas)	(88)
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	-
Total ganancias / (pérdidas) netas	(88)

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera

	31-12-2021 (MUS\$)			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de renta variable				
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	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de deuda				
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	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones no registradas				
Acciones no registradas	-	27.820	27.820	29,5320
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	-	-	-	-
Subtotal	-	27.820	27.820	29,5320
Otras inversiones				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	27.820	27.820	29,5320

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

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:

Títulos de renta variable	31-12-2021 (MUS\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	-
Diferencias de Cambio	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	(88)
Adiciones	27.908
Ventas	-
Otros Movimientos	-
Saldo Final	27.820

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

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

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

	31-12-2021 (MUS\$)			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de deuda				
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 (*)	-	65.776	65.776	69,8237
Subtotal	-	65.776	65.776	69,8237
Inversiones no registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	65.776	65.776	69,8237

(*) Corresponde a Pagares con Inmobiliarias.

FONDO DE INVERSION BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)

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

Títulos de deuda	31-12-2021 (MUS\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	-
Intereses y Reajustes	922
Diferencias de Cambio	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el costo amortizado)	-
Adiciones	65.117
Ventas	(263)
Provisión por deterioro	-
Otros Movimientos	-
Saldo final	65.776

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee saldos en cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo no posee saldos en cuentas y documentos por pagar por operaciones.

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTOS EN RESULTADOS

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

14. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión posee los siguientes 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	
	Corriente	No corriente
Préstamos bancarios	28.133	-
Total M(\$)	28.133	-

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31-12-21

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva mensual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente				
							Vencimiento				Total Corriente al 31-12-2021 (M\$)
							Indeterminado	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Banco Security	Pesos	-	-	0,1767%	Sin garantía	-	-	-	2.008	2.008
Chile	Banco Security	Pesos	-	-	0,1850%	Sin garantía	-	-	-	26.125	26.125
Total							-	-	-	28.133	28.133

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

b) Otros documentos y cuentas por pagar

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

17. INGRESOS ANTICIPADOS

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

18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee otros activos.

b) Otros pasivos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 (MU\$)
Provisión auditoria	7
Provisión comité vigilancia	4
Otras Provisiones	3
Total	14

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

19. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2021, la composición es la siguiente:

	10-08-2021 31-12-2021 (MUS\$)
Efectivo y efectivo equivalente	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-
A valor razonable con efecto en resultados	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Activos financieros a costo amortizado	922
Total	922

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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

21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2021 (MUS\$)
Efectivo en bancos	607
Depósitos a corto plazo	-
Otros	-
Total	607

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

Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2021 (MUS\$)
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	607
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo	607

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

22. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas emitidas son:

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota
Serie A	65.518.821	1,0072

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Serie A

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2021	-	-	65.518.821	65.518.821

Serie A

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	-	65.518.821	65.518.821
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	65.518.821	65.518.821

23. REPARTO DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2021, no hubo disminución de capital.

24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2021, no hubo reparto de dividendo.

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

25. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie A

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

La Serie A inicio operaciones el 10 de agosto de 2021

26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

27. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN (M\$)

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo no tiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

28. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene inversiones Excedidas.

29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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 AL 31-12-2021						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	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 Física	-			93.596	100,0000	99,3556
Total Cartera de Inversiones en custodia	-	-	-	93.596	100,0000	99,3556

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

Remuneración Fija

Por la administración del Fondo la Administradora percibirá una remuneración fija anual, de acuerdo al porcentaje indicado precedentemente. Dicha remuneración se calculará y devengará mensualmente, aplicando la proporción que corresponda de dicho porcentaje sobre el valor del patrimonio del Fondo. La remuneración podrá ser cobrada por la Sociedad Administradora dentro de los quince primeros días del período mensual siguiente.

Serie	Remuneración Fija
A	1,19 % anual (IVA incluido)

Remuneración Variable

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable (la “Remuneración Variable”) que se calculará como se describe a continuación:

a) Para efectos de determinar la Remuneración Variable, se entenderá por:

(i) “Distribución”: Todo reparto efectuado a los Aportantes del Fondo, sea como dividendo, disminuciones de capital, o con motivo de la liquidación del Fondo.

(ii) “Distribuciones”: Conjunto de toda Distribución efectuada.

(iii) “Retorno Preferente”: La suma total de Distribuciones que sean necesarias para generar una rentabilidad nominal anual efectiva en dólares de 7% para el total de aportes efectuados al Fondo, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de las Distribuciones correspondientes hasta alcanzar dicha rentabilidad.

b) La Remuneración Variable se devengará sólo una vez que el Fondo haya efectuado Distribuciones a los Aportantes por una cantidad equivalente al 100% del capital aportado al Fondo más el Retorno Preferente.

c) Una vez completadas las Distribuciones indicadas en la letra (b) anterior, la Administradora devengará para sí hasta el cien por ciento (100%) del saldo de los recursos disponibles, hasta que el total de las sumas recibidas por la Administradora por este concepto sean equivalentes a un porcentaje de hasta un 23,8% (IVA incluido) del monto entregado a los aportantes por concepto de Retorno Preferente. A este monto se le denominará “Catch Up” y corresponderá a la primera parte de la Remuneración Variable.

d) Una vez realizado lo indicado en las letra (b) y (c) anteriores, corresponderá a la Administradora devengar la segunda parte de la Remuneración Variable, la que será equivalente a un hasta 23,8% (IVA incluido) del monto disponible con que cuente el Fondo, siendo entregado a los aportantes el porcentaje restante de los recursos del Fondo.

e) La Remuneración Variable se pagará a la Administradora dentro de los 10 días hábiles siguientes al pago de las Distribuciones que se efectúen una vez completadas las Distribuciones indicadas en la letra (b) anterior y siempre y cuando se haya realizado el pago final a los aportantes de acuerdo a lo contemplado en la letra (d) anterior.

f) En caso que se acuerde sustituir a la Administradora en su calidad de administrador del Fondo, o bien en caso que ésta no sea 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 de conformidad con la determinación de un tribunal competente, ésta tendrá derecho a percibir una Remuneración Variable, para lo cual se simulará un reparto único correspondiente a los Activos Totales Valorizados (según estos se definen a continuación), aplicando el mecanismo de cálculo establecido en las letras (a) a la (d) precedentes.

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

Remuneración por administración (continuación)

Remuneración Variable (continuación)

g) Se entenderá por “Activos Totales Valorizados” al valor que resulte de promediar dos valorizaciones de la totalidad de los activos del Fondo a la fecha del acuerdo respectivo, realizadas por dos consultores independientes o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio. Estos consultores serán elegidos de la siguiente forma: El Comité de Vigilancia propondrá a 5 (cinco) consultores de reconocido prestigio, debiendo la Asamblea elegir a uno de ellos y la Administradora al otro. Los honorarios de estos valorizadores serán de cargo del Fondo.

h) En el evento de producirse un cambio de control en la Administradora, según este último término se define en el artículo 97° de la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, ésta deberá informar a los Aportantes y citar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de 30 días desde ocurrido el hecho, con el objeto determinar si se mantiene a la Administradora o se reemplaza. Se deja expresa constancia que en caso que los Aportantes del Fondo acuerden sustituir a la Administradora por haberse producido el referido cambio de control, no se generará derecho de indemnización alguno para la Administradora producto de su sustitución, sin perjuicio del derecho de la Administradora sustituida a recibir la Remuneración Variable establecida en la presente sección, de acuerdo con lo dispuesto en la letra (e) precedente. Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, no será necesario efectuar la Asamblea Extraordinaria de Aportantes señalada en el presente numeral en caso que el cambio de control se deba exclusivamente a una reorganización del grupo empresarial al cual pertenece la Administradora.

i) La Remuneración Variable se provisionará anualmente para estimar de mejor forma el valor de la inversión durante la vigencia del Fondo, por lo tanto, esta provisión será sólo contable ya que, en definitiva, el monto efectivamente cobrado será calculado según las letras b), c) y d) de la presente sección. La provisión se calculará anualmente asumiendo que el Fondo se liquida a la fecha del cálculo de la provisión.

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	10-08-2021	31-12-2021	31-12-2021	
	(MU\$)		(MU\$)	
Remuneración fija		385		66
Total		385		66

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

Al 31 de diciembre de 2021, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración no mantienen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

c1) Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo, no efectuado transacciones de intermediación a través de Banchile Corredora de Bolsa.

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

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora mantiene póliza de seguro N° 330-21-00030529, 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	10.000	27/05/2021 - 07/01/2022

33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, la composición es la siguiente:

Tipo de gasto	01-01-2021 31-12-2021 (MUS\$)
Gastos Auditoría	6
Gastos de asesorías	13
Otros gastos operacionales	94
TOTALES	113
% sobre el activo del fondo	0,1200

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Serie A

Mes	Valor Libro Cuota (US\$)	Valor Mercado Cuota (US\$)	Patrimonio M(US\$)	Nº Aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	0,9983	0,9983	25.022	2
Septiembre	0,9994	0,9994	25.051	2
Octubre	1,0040	1,0040	25.166	2
Noviembre	1,0050	1,0050	65.849	2
Diciembre	1,0072	1,0072	65.990	2

La Serie A inicio operaciones el 10 de agosto de 2021

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

35. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sus inversiones.

36. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2021, 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 presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que informar.

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estados complementarios

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES	Monto invertido		31-12-2021	
Descripción	Nacional M(US\$)	Extranjero M(US\$)	TOTAL M(US\$)	% invertido sobre activo del fondo
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	-	65.776	65.776	69,8237
Acciones no registradas	-	-	-	-
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	-	27.820	27.820	29,5320
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	-	93.596	93.596	99,3557

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	
Descripción	10-08-2021 31-12-2021 M(US\$)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	442
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	263
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	179
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(88)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(88)
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	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	659
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	659
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	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(518)
Gastos financieros	(16)
Comisión de la sociedad administradora	(385)
Remuneración del comité de vigilancia	(4)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(113)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	495

FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	
Descripción	10-08-2021 31-12-2021 M(US\$)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(164)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	442
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(88)
Gastos del ejercicio (menos)	(518)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(164)