

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliario IX

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliario IX (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 el año terminado en esa fecha 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 Inmobiliario IX al 31 de diciembre 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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.

Estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2020

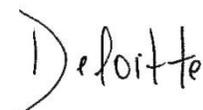
Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 22 de marzo de 2021.

Énfasis en un asunto

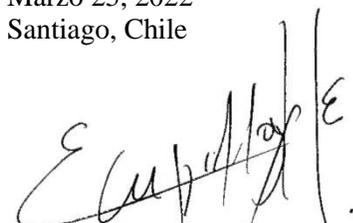
Como se describe en Nota 5.5 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en renta variable, en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información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

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 INVERSION INMOBILIARIO IX

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS FINANCIEROS**

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
ACTIVO			
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y efectivo equivalente	21	612.298	169.070
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	11.846.604	12.908.310
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	3.193.413	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	49	-
Total Activo Corriente		15.652.364	13.077.380
<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	2.493.475	5.832.298
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		2.493.475	5.832.298
Total Activo		18.145.839	18.909.678

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
PASIVO			
<u>Pasivo 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	31	22.176	21.635
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	17.177	4.394
Total Pasivo Corriente		39.353	26.029
<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		14.722.041	16.422.830
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		2.121.226	710.744
Resultado del ejercicio		2.301.219	1.750.075
Dividendos provisorios		(1.038.000)	-
Total Patrimonio Neto		18.106.486	18.883.649
Total Pasivo		18.145.839	18.909.678

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	635.187	378.429
Ingresos por dividendos		1.074.209	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		10.316	17.941
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	889.990	1.634.111
Resultado en venta de instrumentos financieros		113	(1.010)
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		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		2.609.815	2.029.471
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(8.986)	(8.461)
Comisión de administración	31	(273.524)	(241.613)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(26.086)	(29.322)
Total gastos de operación		(308.596)	(279.396)
Utilidad/(pérdida) de la operación		2.301.219	1.750.075
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		2.301.219	1.750.075
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		2.301.219	1.750.075
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		2.301.219	1.750.075

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



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS FINANCIEROS**

ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de pesos)

	31-12-2021									
	Aportes M(\$)	Otras Reservas					Resultados Acumulados M(\$)	Resultado del Ejercicio M(\$)	Dividendos Provisorios M(\$)	Total M(\$)
		Cobertura de Flujo de Caja M(\$)	Conversión M(\$)	Inversiones valorizadas por el método de la participación M(\$)	Otras M(\$)	Total Otras Reservas M(\$)				
Saldo inicio (APERTURA PESOS)	16.422.830	-	-	-	-	-	710.744	1.750.075	-	18.883.649
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	16.422.830	-	-	-	-	-	710.744	1.750.075	-	18.883.649
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(2.040.382)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.040.382)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.038.000)	(1.038.000)
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	339.593	-	-	-	-	-	(339.593)	2.301.219	-	2.301.219
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	1.750.075	(1.750.075)	-	-
Total	14.722.041	-	-	-	-	-	2.121.226	2.301.219	(1.038.000)	18.106.486

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO (continuación)
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en miles de pesos)

	31-12-2020									
	Aportes M(\$)	Otras Reservas					Resultados Acumulados M(\$)	Resultado del Ejercicio M(\$)	Dividendos Provisorios M(\$)	Total M(\$)
		Cobertura de Flujo de Caja M(\$)	Conversión M(\$)	Inversiones valorizadas por el método de la participación M(\$)	Otras M(\$)	Total Otras Reservas M(\$)				
Saldo inicio (APERTURA PESOS)	14.720.361	-	-	-	-	-	104.811	605.933	-	15.431.105
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	14.720.361	-	-	-	-	-	104.811	605.933	-	15.431.105
Aportes	1.702.469	-	-	-	-	-	-	-	-	1.702.469
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.750.075	-	1.750.075
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	605.933	(605.933)	-	-
Total	16.422.830	-	-	-	-	-	710.744	1.750.075	-	18.883.649

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



**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX
ESTADOS FINANCIEROS**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(8.582.273)	(6.736.325)
Venta de activos financieros		11.314.679	5.065.028
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		1.074.209	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(281.254)	(247.554)
Otros gastos de operación pagados		(14.067)	(36.333)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		3.511.294	(1.955.184)
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		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	1.702.469
Repartos de patrimonio	23	(2.040.382)	-
Repartos de dividendos	24	(1.038.000)	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(3.078.382)	1.702.469
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente			
		432.912	(252.715)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		169.070	403.844
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		10.316	17.941
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	612.298	169.070

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



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario IX en adelante “el Fondo”, Rut 9589-3, es un Fondo de inversión no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de las oficinas de la Administradora es Enrique Foster Sur 20 piso 10, Las Condes.

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 del Fondo de Inversión Inmobiliario IX es invertir sus recursos en activos, bienes o valores que le permitan obtener retornos derivados del desarrollo de proyectos inmobiliarios ubicados en Chile, así como también de proyectos localizados en Perú y Colombia. Los proyectos inmobiliarios consideran la construcción y desarrollo de bienes raíces, destinados a la venta de viviendas, oficinas, bodegas, inmuebles comerciales o terrenos. Para lo anterior, las sociedades u otras entidades en los que invierta el Fondo, podrán celebrar contratos de arriendo por las bodegas, oficinas y activos comerciales, con el fin de lograr la posterior venta de éstos.

El Fondo invertirá al menos el 60% de su activo en proyectos inmobiliarios

Política de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los activos, bienes y valores detallados en el párrafo “**Características y diversificación de las inversiones**”. Asimismo, el Fondo invertirá al menos el 60% de su patrimonio en proyectos inmobiliarios localizados en Chile. Tratándose de fondos constituidos en Chile, la inversión sólo podrá hacerse en fondos que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos inmobiliarios.

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

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

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

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

Depósito Reglamento Interno

Con fecha 26 de junio de 2019, fue depositado el reglamento interno vigente en la Comisión para el Mercado Financiero.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

Modificaciones al reglamento interno

Ejercicio Actual

No hubo modificaciones al Reglamento Interno.

Ejercicio anterior

No hubo modificaciones al Reglamento Interno.

Inicio de operaciones

El Fondo inicio sus operaciones el 26 de abril de 2018, con un valor cuota de 1 Unidad de Fomento.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBACHIN9

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo Comunicación interna N° 14160 de fecha 17 de abril de 2018.

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.

Duración del Fondo:

La duración del Fondo es de 5 años a contar de la fecha de depósito del reglamento interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos, Contrato y Reglamento General indicada en la letra A.1.6. 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 18 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 INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario IX, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Los Estados Financieros se rigen por la circular 1.998 de la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

Normas Contables emitidas por el IASB.

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

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

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

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

2.2.2 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera 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 arrendo 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 arrendo 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 INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

2.2.3 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 2023, 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 INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.3 Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente (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 INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

Los Estados de Cambios en el Patrimonio y los Estados de Flujos de efectivo por los períodos comprendidos entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2.3 Conversión de Moneda Extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y Saldos

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.

Moneda	31-12-2021	31-12-2020
Dólar Estadounidense	844,69	710,95

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.

Valor de la unidad de fomento es la siguiente:

Moneda	31-12-2021	31-12-2020
	\$	\$
Unidades de Fomento	30.991,74	29.070,33



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

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

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

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

a) Instrumentos de deuda:

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

b) Acciones en sociedades inmobiliarias.

Al respecto y de acuerdo con lo indicado en Oficio Circular N° 657 de la CMF de enero de 2011, el Fondo aplica la excepción del párrafo 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.

2.4.1.2 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 INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4.1.3 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.

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos 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 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 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 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 INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (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.

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.6 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

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

El Fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2021, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

2.7 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no ha efectuado ajustes por deterioro de sus activos.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

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 Remuneración de la sociedad administradora

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

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

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).

2.10 Aportes (capital pagado)

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

Aumentos de Capital

Considerada la estructura y objetivos del Fondo, no se considera en la política aumentos de capital para el mismo.

Disminuciones de Capital

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.10 Aportes (capital pagado) (continuación)

Disminuciones de Capital (continuación)

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

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

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

6. El valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

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

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

2.12 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los Beneficios Netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para esos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Este dividendo que será obligatorio, se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados. El reparto de beneficios será informado a los partícipes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. El Fondo podrá distribuir dividendos provisorios con cargo a los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los Beneficios Netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, estos podrán imputarse a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficio Neto Percibido.

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.13 Tributación

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

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

2.14 Otros Pasivos

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

2.15 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

3. CAMBIOS CONTABLES

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



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

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, en nuestro sitio Web www.banchileinversiones.cl y en la página de la Comisión para el Mercado Financiero www.cmfchile.cl.

Objeto del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Inmobiliario IX es invertir sus recursos en activos, bienes o valores que le permitan obtener retornos derivados del desarrollo de proyectos inmobiliarios ubicados en Chile, así como también de proyectos localizados en Perú y Colombia. Los proyectos inmobiliarios consideran la construcción y desarrollo de bienes raíces, destinados a la venta de viviendas, oficinas, bodegas, inmuebles comerciales o terrenos. Para lo anterior, las sociedades u otras entidades en los que invierta el Fondo, podrán celebrar contratos de arriendo por las bodegas, oficinas y activos comerciales, con el fin de lograr la posterior venta de éstos.

El Fondo invertirá al menos el 60% de su activo en proyectos inmobiliarios.

Política de inversiones

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los activos, bienes y valores detallados en el párrafo “Características y diversificación de las inversiones”. Asimismo, el Fondo invertirá al menos el 60% de su patrimonio en proyectos inmobiliarios localizados en Chile. Tratándose de fondos constituidos en Chile, la inversión sólo podrá hacerse en fondos que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos inmobiliarios.

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

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.

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

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

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



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Duración y nivel de riesgo esperado por los inversionistas

La cartera de inversiones en instrumentos de deuda tendrá una duración máxima de 7.300 días. El riesgo de las inversiones está en directa relación con los activos en que invierta el Fondo, el cual está dado principalmente por las siguientes variables:

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

Clasificación de riesgo requerida para los instrumentos de deuda

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

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

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

Monedas

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

Hasta 100% en Peso chileno, Dólar de Estados Unidos de América, Peso colombiano y Nuevo Sol peruano.

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



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Características y diversificación de las inversiones

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

Adicionalmente el Fondo deberá cumplir con las siguientes limitaciones:

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

	TIPO DE INSTRUMENTO	% Máximo
1	Acciones y/o derechos societarios, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios.	100
2	Cuotas de Fondos de Inversión Privados constituidos en Chile con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos o negocios inmobiliarios.	100
3	Cuotas de Fondos de Inversión Públicos constituidos en Chile que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos o negocios inmobiliarios.	100
4	Cuotas de Fondos mutuos y Fondos de inversión constituidos Perú y Colombia, que directa o indirectamente, participen en proyectos o negocios inmobiliarios.	100
5	Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos inmobiliarios y cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.	100
6	Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización de empresas inmobiliarias o de infraestructura cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión respectiva.	100
7	Acciones, derechos societarios, derechos fiduciarios bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras de Perú y Colombia, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos inmobiliarios, y cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.	40
8	Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	40
9	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras locales o garantizados por éstas.	40
10	Cuotas de fondos mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo y de mediano y largo plazo.	40

El Fondo podrá realizar inversiones en otros fondos, de acuerdo a lo señalado en los números 2, 3 y 4, precedentes. A estos fondos no les será exigido condiciones de diversificación ni límites de inversión.



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

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

1. Porcentaje máximo en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado de Chile, Tesorería General de la República y/o el Banco Central de Chile: 40% del activo del Fondo.
2. Porcentaje máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad: 100% del activo del Fondo.
3. Cuotas de un fondo nacional o extranjero o Títulos de deuda de securitización, correspondiente a un patrimonio de los referidos en el título XVIII de la Ley 18.045: 100% del activo del Fondo.
4. Porcentaje máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial: 100% del activo del Fondo.
5. La inversión en acciones de sociedades y en cuotas de fondos que inviertan directa o indirectamente en un solo proyecto inmobiliario, podrá representar hasta el 100% del activo del Fondo sea que se trate de un bien específico o de un único conjunto o complejo inmobiliario.

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

Restricciones Adicionales

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

1. Las sociedades y entidades en las cuales invierta el Fondo podrán celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles que pertenezcan a sociedades o entidades en las cuales éste invierta, con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora el carácter de accionista, matriz, filial, o bien, sean personas relacionadas, debiendo para ello contar con la aprobación del Comité de Vigilancia del Fondo. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración de la Sociedad Administradora y de las personas más arriba indicadas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella.
2. Las sociedades o entidades en las cuales el Fondo invierta tampoco podrán adquirir bienes raíces cuyo anterior propietario hubiere sido una persona relacionada a la Sociedad Administradora, en los términos definidos precedentemente, salvo que transcurran tres años desde su última enajenación, o que dicha operación se informe previamente al Comité de Vigilancia del Fondo y éste no la hubiese rechazado, o que cumpla con lo establecido en la letra d) o e) de la parte II de la Norma de Carácter General 376 o aquella que la modifique o reemplace.
3. Ni el Fondo ni las sociedades o entidades en las cuales éste invierta podrán adquirir valores o activos cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas a la Administradora. Lo anterior, no obsta para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que no se encuentren incluidos en la colocación encargada.



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Restricciones Adicionales (continuación)

Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión de un fondo y su Administradora o de un fondo y personas relacionadas a la Administradora en un emisor, ya sea al momento de su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a ser, persona relacionada a la Administradora, producto de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley N° 18.045. Por el contrario, si con la inversión del coinversionista del Fondo, el emisor no adquiere el carácter de persona relacionada a la sociedad Administradora, dicha inversión conjunta no estará prohibida.

Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 58 de la Ley N° 20.712; esto es, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que se produjo.

Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el presente reglamento interno, cuando se produzcan por causas ajenas de la administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses o dentro de un plazo menor que establezca la Comisión mediante Norma de Carácter General. Los excesos de inversión producidos por causas imputables a la administradora deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso.

Operaciones que realizará el Fondo

Contratos de derivados

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

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

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



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Contratos de derivados (continuación)

Límites generales:

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

Venta corta y préstamo de valores:

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

Operaciones con retroventa o retrocompra:

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

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

Títulos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Nacionales.

Títulos de deuda inscritos en el Registro de Valores

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

Las operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores extranjeros, sólo podrán efectuarse con Bancos Nacionales o Extranjeros que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo y corto plazo, a lo menos equivalente a las categorías nacionales B y N-4 respectivamente, de acuerdo a la definición señalada en el artículo 88 de la Ley de Mercado de Valores.

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Operaciones con retroventa o retrocompra: (continuación)

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

Otro tipo de operaciones:

El Fondo no contempla realizar otro tipo de operaciones.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

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.

5.1.4. Política De Custodia De Valores

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



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX

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 Fondo de Inversión Inmobiliario IX está orientado a quienes deseen realizar una inversión a mediano y largo plazo, aprovechando las oportunidades del negocio inmobiliario chileno y eventualmente el peruano y colombiano, cuyas rentas provengan de proyectos de desarrollo inmobiliario, estos es la construcción y desarrollo de bienes raíces, destinados a la venta de viviendas, oficinas, bodegas, inmuebles comerciales o terrenos, así como el financiamiento de estos. Ofreciendo una cartera diversificada de proyectos e inmobiliarias.

5.2.3 Riesgos Mantenedos en este tipo de Fondo

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

- a) Riesgo de Crédito: Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. Para la administración de este riesgo la Administradora define límites de exposición máximas para cada emisor y contraparte.
- b) Riesgo de Mercado es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado se clasifican en dos grupos:
 - Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las inversiones inmobiliarias.
 - Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés.

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

c) Riesgo de Liquidez

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

d) Otros Riesgos

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

5.3 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

En este contexto uno de los indicadores a considerar es el índice de apalancamiento. Dado que la estrategia de apalancamiento no ha variado con respecto al periodo anterior, este índice no ha tenido cambio alguno y por tanto sigue siendo un 0%, los pasivos son de corto plazo y son originados por solicitudes de rescates en curso y operaciones pendientes de liquidar.

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenido

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 y efectivo	% Cartera
Inmobiliaria Actual Bilbao Spa	18,73%
Inmobiliaria Actual Doble V S.A.	12,12%
Inmobiliaria Clarines De Macul S.A.	11,68%
Inmobiliaria Pucara Spa	10,91%
Fai Urrejola Spa	10,19%
Inmobiliaria Actual Campoamor S.A.	8,23%
Fai Colón Spa	7,30%
Inmobiliaria Pedro Luna Spa	6,45%
Inmobiliaria Madreselva Spa	5,52%
Inmobiliaria Nueva Grajales Spa	5,50%



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas (continuación)

Distribución por Instrumento y efectivo	% Cartera
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	65,29%
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	31,34%
Efectivo Disponible	3,37%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLF	96,63%
CLP	3,37%

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

10 Principales Emisores	% Cartera
Inmobiliaria Actual Doble V S.A.	18,00%
Inmobiliaria Actual Bilbao Spa	16,64%
Tesorería General De La República	12,42%
Inmobiliaria Actual Campoamor S.A.	10,61%
Inmobiliaria Pucara Spa	9,01%
Inmobiliaria Clarines De Macul S.A.	8,35%
Fai Colón Spa	5,49%
Inmobiliaria Pedro Luna Spa	5,03%
Inmobiliaria Madreselva Spa	4,89%
Inmobiliaria Nueva Grajales Spa	4,54%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	55,84%
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	30,84%
Bono De La Tesorería General De La Republica De Chile, En U.F.	12,42%
Efectivo Disponible	0,89%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLF	99,11%
CLP	0,89%

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el fondo en tanto, se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización. Estas inversiones inmobiliarias representan unos 96,63% del fondo, expresadas en acciones y pagarés, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones el fondo se verá afectado en un 0,97%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 96,63% de las inversiones del fondo están denominadas en UF y por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la UF el fondo se verá afectado un 0,97%.

Riesgo de Crédito

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas (continuación)

Riesgo de Liquidez

El fondo mantiene un 3,00% de su cartera en activos líquidos, según los criterios establecidos en el reglamento interno, con lo cual es capaz de hacer frente a las obligaciones comprometidas.

Al 31 de diciembre de 2021, la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

Activos

	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	612.298	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	11.846.604
Activos a Costo Amortizado	-	-	708.997	2.484.416	-	2.493.475	-
Otros Activos	49	-	-	-	-	-	-
Totales	612.347	-	708.997	2.484.416	-	2.493.475	11.846.604

Pasivos

	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas	39.353	-	-	-	-	-	-
Totales	39.353	-	-	-	-	-	-

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

Activos

	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin plazo
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	169.070	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	734.746	1.614.697	-	-	10.558.867
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	5.832.298	-
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
Totales	169.070	-	734.746	1.614.697	-	5.832.298	10.558.867

Pasivos

	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin plazo
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas	26.029	-	-	-	-	-	-
Totales	26.029	-	-	-	-	-	-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenido (continuación)

Pandemia

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

Durante el período las medidas que el gobierno ha adoptado para el combate de la pandemia, tales como restricción de la circulación, los aforos restringidos en obras inmobiliarias y cierre de la frontera ha tenido como consecuencia un retraso en las obras y aumento en el costo.

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

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

En este contexto, las sociedades desarrolladoras de los correspondientes proyectos inmobiliarios han adoptado diversas medidas con el objeto de: (i) salvaguardar la salud de sus clientes y colaboradores; (ii) asegurar la continuidad comercial y operativa de los activos; y, (iii) adoptar las normas de seguridad impartida por la autoridad y recomendaciones efectuadas por organismos gremiales, lo que ha permitido continuar con la actividad, pese a las cuarentenas.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX 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. Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios de un proveedor externo independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	11.846.604	11.846.604
Total Renta Variable Nacional		-	-	11.846.604	11.846.604
Total M\$		-	-	11.846.604	11.846.604

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)

5.5 Estimación del Valor Razonable

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

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Instrumentos de Deuda <365	Bono De La Tesorería General De La Republica De Chile, En U.F.	-	2.349.443	-	2.349.443
Total Instrumentos de Deuda <365		-	2.349.443	-	2.349.443
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	10.558.867	10.558.867
Total Renta Variable Nacional		-	-	10.558.867	10.558.867
Total M\$		-	2.349.443	10.558.867	12.908.310

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.

b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo mantiene inversiones que no cotizan en mercado activo o sin presencia bursátil, tales como inversiones en sociedad inmobiliarias. La política para determinar el valor razonable se encuentra descrita en la Nota 2.4.3

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 INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos

Títulos de Renta Variable	31-12-2021	31-12-2020
	M(\$)	M(\$)
Acciones de sociedades anónimas abiertas (RVN)	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	2.349.443
Otros títulos de deuda	-	-
Inversiones No Registradas	-	-
Acciones no registradas	11.846.604	10.558.867
Cuotas de fondos de inversión privados		
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	11.846.604	12.908.310

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

b) Efecto en resultados

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

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
	M(\$)	M(\$)
Resultados realizados	12.309	(17.003)
Resultados no realizados	877.681	1.651.114
Total ganancias / (pérdidas)	889.990	1.634.111
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	889.990	1.634.111



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera:

	31-12-2021			% del total de activos
	(M\$)			
	Nacional M(\$)	Extranjero M(\$)	Total M(\$)	
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	11.846.604	-	11.846.604	65,2855
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Subtotal	11.846.604	-	11.846.604	65,2855
Total	11.846.604	-	11.846.604	65,2855

(*) Corresponde a Acciones en Sociedades Inmobiliarias.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera (continuación)

	31-12-2020			% del total de activos
	(M\$)			
	Nacional M(\$)	Extranjero M(\$)	Total M(\$)	
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	2.349.443	-	2.349.443	12,4246
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	2.349.443	-	2.349.443	12,4246
Inversiones no registradas				-
Acciones no registradas	10.558.867	-	10.558.867	55,8384
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Subtotal	10.558.867	-	10.558.867	55,8384
Total	12.908.310	-	12.908.310	68,2630



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
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 deuda	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	2.349.443	-
Intereses y Reajustes de instrumentos de deuda	(8.761)	11.488
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	11.172	15.868
Adiciones	6.442.368	6.242.912
Ventas	(4.157.530)	(3.835.825)
Vencimientos	(4.636.692)	(85.000)
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	-	2.349.443

Títulos de renta variable	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	10.558.867	9.735.301
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	878.818	1.618.243
Adiciones	839.761	350.536
Ventas	(430.842)	(1.145.213)
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	11.846.604	10.558.867

Total	11.846.604	12.908.310
--------------	-------------------	-------------------

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) activos

	31-12-2021			% del total de activos
	(M\$)			
	Nacional	Extranjero	Total	
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 (*)	5.686.888	-	5.686.888	31,3399
Subtotal	5.686.888	-	5.686.888	31,3399
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	5.686.888	-	5.686.888	31,3399

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

(*) Corresponde a Pagares con Inmobiliarias.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)

a) activos (continuación)

	31-12-2020 (M\$)			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
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 (*)	5.832.298	-	5.832.298	30,8429
Subtotal	5.832.298	-	5.832.298	30,8429
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	5.832.298	-	5.832.298	30,8429

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

(*) Corresponde a Pagares con Inmobiliarias.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
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 (M\$)	31-12-2020 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	5.832.298	5.322.480
Intereses y Reajustes	643.948	366.941
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el costo amortizado)	-	-
Adiciones	1.300.144	142.877
Ventas	(2.089.502)	-
Vencimientos	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo final	5.686.888	5.832.298

c) El movimiento de la provisión por vencimientos de los activos financieros clasificados a costo amortizado es como sigue:

Títulos de deuda	31-12-2021 (M\$)	31-12-2020 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	-	-
Incremento provisión por deterioro	-	-
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final	-	-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

11. PROPIEDADES DE INVERSION

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

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

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

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

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTOS EN RESULTADOS

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

14. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee préstamos de ninguna especie.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

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

b) Otros documentos y cuentas por pagar

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

17. INGRESOS ANTICIPADOS

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros activos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Gastos Anticipados	49	-
Total	49	-

b) Otros pasivos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Provisión de auditoría	5.424	2.649
Otras provisiones	9.293	-
Provisión comité vigilancia	2.460	1.745
Total	17.177	4.394

19. INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-
A valor razonable con efecto en resultados	(8.761)	11.488
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	643.948	366.941
Total	635.187	378.429

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Efectivo en bancos	612.298	169.070
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	612.298	169.070

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

Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
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	612.298	169.070
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo	612.298	169.070



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

22. CUOTAS EMITIDAS

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

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota
Serie Única	539.451	33.564,6532
	539.451	

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2021	-	-	539.451	539.451

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	601.772	601.772
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	(62.321)	(62.321)
Saldos al cierre	-	-	539.451	539.451

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

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota
Serie única	601.772	31.380,0718

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2020	-	-	601.772	601.772

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	542.508	542.508
Emisiones del período	-	-	59.264	59.264
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	601.772	601.772



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

23. REPARTO DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2021, el fondo realizo los siguientes repartos de patrimonio.

Fecha de Disminución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)
22-07-2021	33.154,4067	1.307.942
16-09-2021	31.690,5289	431.815
21-10-2022	32.517,6163	300.625
Total		2.040.382

Durante el ejercicio 2020, el fondo no realizo repartos de patrimonio.

24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante el ejercicio 2021, el fondo realizo los siguientes repartos de dividendos.

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)	Tipo de dividendo Definitivo / Provisorio
10-09-2021	1.845,9175	1.038.000	Provisorio
Total		1.038.000	

Durante el ejercicio 2020, el fondo no realizo reparto de dividendos.

25. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	13,1976	13,1976	24,8821
Real	6,1796	6,1796	14,0757

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

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,3222	10,3222	14,8297
Real	7,4365	7,4365	8,8866



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

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

28. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene inversiones excedidas.

29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo.

En todo caso, dichos gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 100% del activo del Fondo.

Si se produjeren excesos en los pasivos o en los gravámenes y prohibiciones del Fondo, la Administradora comunicará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Comisión, dentro del día hábil siguiente de ocurrido, debiendo regularizar el exceso en un plazo no superior a 180 días desde el momento de haberse producido.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
Entidades	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Deposito Central de Valores (DCV)	-	-	-	-	-	-
Custodia Interna	17.533.492	100,0000	96,6254	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en custodia	17.533.492	100,0000	96,6254	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
Entidades	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Deposito Central de Valores (DCV)	2.349.443	12,5366	12,4246	-	-	-
Custodia Interna	16.391.165	87,4634	86,6814	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en custodia	18.740.608	100,0000	99,1060	-	-	-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

Remuneración Fija:

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

Un doceavo del 1,5% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos indicados en los numerales 1 al 7, de la letra B.3.1, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo; y

Un doceavo del 0,5484% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos distintos de aquellos indicados en los numerales 1 al 7, de la letra B.3.1, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo.

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

Remuneración Variable:

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

a) Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la suscripción de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real de un 7%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte”.

b) Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, por toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 29,75% de la cantidad distribuida (IVA incluido), la que se pagará al mismo tiempo que se haga la entrega a los aportantes.

c) En caso de no hacerse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$(VP (FD, \text{ al } 7\% \text{ anual}) - K) * (1 + 7\% \text{ anual})^T \times 29,75\%$$

Donde

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

K = Valor en UF del capital captado de la venta de las cuotas del Fondo.

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

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

La provisión del dividendo mínimo no incide en la determinación de la comisión fija del Fondo.

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)	31-12-2021 M(\$)	31-12-2020 M(\$)
Remuneración fija	273.524	241.613	22.176	21.635
Total	273.524	241.613	22.176	21.635

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 mantienen cuotas del Fondo.

Serie Única	%	Nº de cuotas Iniciales	Nº de cuotas adquiridas	Nº de cuotas rescatadas	Nº de cuotas al Cierre	Monto en cuotas (M\$)	Monto en cuotas (%)
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,5349	3.219	-	(333)	2.886	96.868	0,5350
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representan al empleador	-	-	-	-	-	-	-
Total	0,5349	3.219	-	(333)	2.886	96.868	0,5350

Al 31 de diciembre de 2020, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración mantienen cuotas del Fondo.

Serie Única	%	Nº de cuotas Iniciales	Nº de cuotas adquiridas	Nº de cuotas rescatadas	Nº de cuotas al Cierre	Monto en cuotas (M\$)	Monto en cuotas (%)
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,5349	2.902	317	-	3.219	101.012	0,5349
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representan al empleador	-	-	-	-	-	-	-
Total	0,5349	2.902	317	-	3.219	101.012	0,5349



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas

c1.1) Durante el ejercicio 2021, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones en Sociedades Inmobiliarias.

Fecha	Sociedad/ Fondo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto
26-02-2021	P_FAI_URRE	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	839.761
28-01-2021	S_N_GRAJAL	Pagaré - Compra	Coligada	1.300.143
02-06-2021	P_HORTENCIAS	Dividendo Percibido	Coligada	1.034
02-06-2021	P_HORTENCIAS	Devolución de Capital	Coligada	1.136
30-07-2021	P_ACT_DUBV	Dividendo Percibido	Coligada	1.009.602
23-08-2021	S_MENDIBU	Dividendo Percibido	Coligada	63.573
15-11-2021	P_ACT_DUBV	Devolución de Capital	Coligada	272.011
06-12-2021	P_PUCAR	Devolución de Capital	Coligada	17.855
Totales				3.505.115

c1.2) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones en Sociedades Inmobiliarias.

Fecha	Sociedad/ Fondo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto
24-02-2020	P_FAI_URRE	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	120.746
30-09-2020	P_LUNA	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	26.400
04-06-2020	P_LUNA	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	33.600
21-07-2020	P_FAI_URRE	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	121.761
19-08-2020	P_FAI_URRE	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	21.629
02-09-2020	P_LUNA	Inversión Inmobiliaria - Compra	Coligada	26.400
Totales				350.536

c2.1) Durante el ejercicio 2021, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Nombre del Fondo	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
03-05-2021	Venta operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	14.796	-
01-06-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	1.299.809	-
23-06-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	239.965	-
07-07-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	1.279.881	-
16-08-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	1.049.580	-
16-08-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	169.932	-
20-09-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	444.573	-
25-11-2021	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	369.055	-
Totales			4.867.591	-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c2.2) Durante el ejercicio 2020, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Nombre del Fondo	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
22-04-2020	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	1.460.781	-
23-09-2020	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	1.598.453	-
08-10-2020	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	663.972	-
25-11-2020	Compra operaciones - Renta Fija	Relacionado de la Administradora	735.729	-
Totales			4.458.935	-

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

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° 330-21-00029649, con Mapfre Seguros Generales S.A. (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de Seguro	Mapfre	Banco de Chile	10.000	08-01-2021/ 07-01-2022

33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

La composición del rubro es la siguiente:

Tipo de gasto	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
Gastos Auditoría	5.391	5.233
Gastos Asesoría	19.745	23.501
Otros gastos operacionales	950	588
TOTALES	26.086	29.322
% sobre el activo del fondo	0,1438	0,1551



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Mes	Valor Libro Cuota M(\$)	Valor Mercado Cuota M(\$)	Patrimonio M(\$)	Nº Aportantes
Enero	31.445,5549	31.445,5549	18.923.054	302
Febrero	31.612,9823	31.612,9823	19.023.808	302
Marzo	32.222,6929	32.222,6929	19.390.714	302
Abril	32.326,5160	32.326,5160	19.453.192	302
Mayo	32.453,5809	32.453,5809	19.529.656	302
Junio	33.091,7544	33.091,7544	19.913.691	302
Julio	33.133,9113	33.133,9113	18.631.927	302
Agosto	33.420,8542	33.420,8542	18.793.282	302
Septiembre	32.312,9439	32.312,9439	17.729.983	302
Octubre	32.609,9929	32.609,9929	17.591.493	302
Noviembre	33.005,2662	33.005,2662	17.804.724	301
Diciembre	33.564,6532	33.564,6532	18.106.486	300

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

Mes	Valor Libro Cuota M(\$)	Valor Mercado Cuota M(\$)	Patrimonio M(\$)	Nº Aportantes
Enero	28.531,5991	28.531,5991	15.478.621	299
Febrero	28.646,2917	28.646,2917	15.540.842	298
Marzo	28.830,3329	28.830,3329	17.349.287	305
Abril	28.913,7239	28.913,7239	17.399.469	304
Mayo	28.857,9521	28.857,9521	17.365.908	304
Junio	28.917,8173	28.917,8173	17.401.933	304
Julio	28.834,9755	28.834,9755	17.352.081	304
Agosto	28.870,8091	28.870,8091	17.373.645	304
Septiembre	28.892,6907	28.892,6907	17.386.812	304
Octubre	29.024,5720	29.024,5720	17.466.175	300
Noviembre	29.196,8625	29.196,8625	17.569.854	303
Diciembre	31.380,0718	31.380,0718	18.883.649	303



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a) Información de subsidiarias y filiales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe información que informar.

b) Gravámenes y prohibiciones

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

c) Juicios y contingencias

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

36. SANCIONES

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

37. HECHOS POSTERIORES

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



Estados complementarios



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES	Monto invertido			% invertido sobre activo del fondo
	Nacional	Extranjero	31-12-2021	
Descripción	M(\$)	M(\$)	TOTAL M(\$)	
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	5.686.888	-	5.686.888	31,3399
Acciones no registradas	11.846.604	-	11.846.604	65,2855
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	17.533.492	-	17.533.492	96,6254



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) Estado de resultado devengado y realizado

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.215.856	94
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	1.136	(28.932)
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	1.074.209	-
Enajenación de títulos de deuda	13.211	11.085
Intereses percibidos en títulos de deuda	116.984	-
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	10.316	17.941
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(793.589)	(59.164)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(793.589)	(59.164)
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	2.187.548	2.088.541
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.671.270	1.706.339
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	-	26.420
Intereses devengados de títulos de deuda	516.278	355.782
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(308.596)	(279.396)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(273.524)	(241.613)
Remuneración del comité de vigilancia	(8.986)	(8.461)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(26.086)	(29.322)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.301.219	1.750.075



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	01-01-2020 31-12-2020 M(\$)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	113.671	(338.466)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.215.856	94
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(793.589)	(59.164)
Gastos del ejercicio (menos)	(308.596)	(279.396)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.038.000)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	677.540	(48.720)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	677.540	(48.720)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(328.022)	(60.871)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.404.319	375.618
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(398.757)	(363.467)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(59.164)	(363.467)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	59.164	363.467
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(246.789)	(387.186)

