



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

CONTENIDO

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe del auditor independiente

A los Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Inmobiliario X

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliario X, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

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 X al 31 de diciembre de 2022 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y 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 del Fondo 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 2022 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de Fondo de Inversión Inmobiliario X, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 25 de marzo de 2022.

Santiago, Chile
20 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2022 M(\$)	31-12-2021 M(\$)
ACTIVO			
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y efectivo equivalente	21	187.328	120.138
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	21.914.886	22.967.113
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	9.617.649	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos	18	59	68
Total Activo Corriente		31.719.922	23.087.319
<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	22.525.423	25.872.078
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	51.521	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo no corriente		22.576.944	25.872.078
Total Activo		54.296.866	48.959.397

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2022 M(\$)	31-12-2021 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	66.585	57.127
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	44.108	27.072
Total Pasivo Corriente		110.693	84.199
<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		43.280.696	43.280.696
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		5.594.502	1.834.381
Resultado del ejercicio		5.310.975	3.760.121
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		54.186.173	48.875.198
Total Pasivo y Patrimonio		54.296.866	48.959.397

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	5.037.555	2.011.222
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonables con efecto en resultados	7	1.170.528	2.322.155
Resultado en venta de instrumentos financieros		2.758	(11.140)
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		(44.560)	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		6.166.281	4.322.237
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(9.973)	(8.984)
Comisión de administración	31	(759.721)	(488.378)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(85.612)	(61.838)
Total gastos de operación		(855.306)	(559.200)
Utilidad/(pérdida) de la operación		5.310.975	3.763.037
Costos financieros		-	(2.916)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		5.310.975	3.760.121
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		5.310.975	3.760.121
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		5.310.975	3.760.121

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



**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS FINANCIEROS**

ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO
Por el ejercicio terminado entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en miles de pesos)

	31-12-2022									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	
Saldo inicio	43.280.696	-	-	-	-	-	1.834.381	3.760.121	-	48.875.198
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	43.280.696	-	-	-	-	-	1.834.381	3.760.121	-	48.875.198
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.310.975	-	5.310.975
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	3.760.121	(3.760.121)	-	-
Total	43.280.696	-	-	-	-	-	5.594.502	5.310.975	-	54.186.173

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO (continuación)
Por el ejercicio terminado entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de pesos)

	31-12-2021									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	
Saldo inicio	15.013.057	-	-	-	-	-	71.321	1.763.060	-	16.847.438
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	15.013.057	-	-	-	-	-	71.321	1.763.060	-	16.847.438
Aportes	28.267.639	-	-	-	-	-	-	-	-	28.267.639
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	3.760.121	-	3.760.121
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	1.763.060	(1.763.060)	-	-
Total	43.280.696	-	-	-	-	-	1.834.381	3.760.121	-	48.875.198

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
Por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(6.349.444)	(94.613.301)
Venta de activos financieros		7.245.437	64.737.451
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		(759.275)	(457.981)
Otros gastos de operación pagados		(69.528)	(40.546)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		67.190	(30.374.377)
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		-	1.008.000
Pago de préstamos		-	(1.010.916)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	28.267.639
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	28.264.723
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		67.190	(2.109.654)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		120.138	2.229.792
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	187.328	120.138

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliario X, RUN 9749-7 es un Fondo de inversión público no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de la oficina de la Administradora es Enrique Foster Sur 20, Piso 10, Las Condes, Santiago.

Objeto del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Inmobiliario X 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 la letra B.3 del reglamento interno correspondiente a las “Características y diversificación de las inversiones”. Asimismo, el Fondo invertirá al menos el 60% de su patrimonio en proyectos inmobiliarios localizados en Chile. Para el caso de que la inversión se realice a través de fondos constituidos en Chile, sólo podrá hacerse en fondos que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos inmobiliarios.

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

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

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

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

Depósito Reglamento Interno

Con fecha 17 de agosto de 2020, fue depositado el reglamento interno vigente en la Comisión para el Mercado Financiero.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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 12 de junio de 2019, con un valor cuota de 1 Unidad de Fomento.

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

Serie A: CFIBAIN10A

Serie P: CFIBAIN10P

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo Comunicación interna N° 14732 de fecha 16 de mayo de 2018.

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

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 24 meses, contados desde la fecha de término del Fondo.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 20 de marzo de 2023.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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 X, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

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

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados:

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

2.2.1 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 por el International Accounting Standards Board, que han sido adoptados por el fondo, se detallan a continuación:

Normas Contables emitidas por el IASB.

Enmiendas de alcance limitado

En mayo de 2020 el IASB publicó un paquete de enmiendas de alcance limitado, 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, o una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.

Estas enmiendas son efectivas a partir del 1 de enero de 2022, el fondo no tuvo impactos en los Estados Financieros producto de la aplicación de estas enmiendas.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS 2018-2020

En mayo de 2020 el IASB emitió el documento “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”, el cual contiene enmiendas a las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Filial como adoptante por primera vez: La enmienda permite que una subsidiaria que aplica el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por su controladora, en función de la fecha de transición de la controladora a las NIIF.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - La enmienda aclara qué comisiones incluye una entidad cuando aplica la prueba del ‘10 por ciento’ en el párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

NIIF 16 Arrendamientos - Incentivos de arrendamientos: La enmienda elimina del ejemplo ilustrativo 13 el reembolso de mejoras al arrendador para resolver cualquier posible confusión, que pueda surgir, con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

Las mejoras a NIIF 1, NIIF 9 son efectivas a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida. La modificación a NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, por lo que no establece una fecha de vigencia.

La aplicación de estas enmiendas no tuvo impactos en los Estados Financieros del fondo.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados (continuación):

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

2.2.2 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 2022, 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.

El fondo no tendrá impactos en los Estados de Situación producto de la aplicación de esta enmienda.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

En enero de 2020, el IASB incorporó 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 fecha de entrada en vigencia.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados (continuación):

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

2.2.2 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 periodos anteriores, deberá revelar ese hecho.

La aplicación de esta enmienda no generará impactos en los Estados Financieros del fondo.

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

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

Las enmiendas a la NIC 8 serán efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Está permitida la aplicación anticipada.

La aplicación de esta enmienda no generará impactos en los Estados Financieros del fondo.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados (continuación):

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

2.2.2 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 12 Impuesto sobre la renta. Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

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.

NIIF 16 Arrendamientos. Reconocimiento del pasivo por arrendamiento en una venta con retro-arrendamiento

En septiembre de 2022 el IASB publicó una modificación de la NIIF 16 relacionada con el reconocimiento del pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

La modificación especifica los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para cuantificar el pasivo por arrendamiento que surge en la venta y arrendamiento posterior con el objetivo de que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de los Estados Financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite la aplicación anticipada.

La administración evaluará el impacto de implementación de esta enmienda para el fondo.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

Periodo cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Los Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio y los Estados de Flujos de efectivo por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.3 Conversión de Moneda Extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y Saldos

No existen transacciones en moneda extranjera.

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	Paridad	
	31-12-2022	31-12-2021
	\$	\$
Unidades de Fomento	35.110,98	30.991,74



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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 2022 y 2021, el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados y a costo amortizado.

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

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

2.4.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros, (continuación)

2.4.4 Instrumentos Financieros a valor razonable

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

a) Instrumentos de deuda:

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

b) Acciones en sociedades inmobiliarias.

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

2.4.5 Instrumentos Financieros a costo amortizado

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

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

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 X

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 2022 y 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 2022 el Fondo ha efectuado ajustes por deterioro de sus activos.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

2.9 Estado de Flujos de Efectivo

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

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

2.10 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).

2.11 Aportes (capital pagado)

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

Aumentos de Capital

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

Disminuciones de Capital

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.11 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.

2.12 Reconocimiento de ingresos

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

2.13 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 de 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 X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

2.14 Tributación

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

2.15 Otros Pasivos

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

2.16 Segmentos

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

3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros, respecto al año anterior.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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 X 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 la letra B.3 del reglamento interno correspondiente a las “Características y diversificación de las inversiones”. Asimismo, el Fondo invertirá al menos el 60% de su patrimonio en proyectos inmobiliarios localizados en Chile. Para el caso de que la inversión se realice a través de fondos constituidos en Chile, sólo podrá hacerse en fondos que indirectamente, a través de sociedades inmobiliarias, participen en proyectos inmobiliarios.

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

Sujetos a los límites contemplados en la letra B.3. del reglamento interno, 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 X

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

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

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

Monedas

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

Hasta 100% en Peso chileno, 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 X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

Características y diversificación de las inversiones

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

Adicionalmente el Fondo deberá cumplir con las siguientes limitaciones:

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

	TIPO DE INSTRUMENTO	% Máximo
1	Acciones de sociedades por acciones y sociedades anónimas cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios	100
2	Cuotas de Fondos de Inversión Privados constituidos en Chile con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, 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 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.	100
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, 4 y 10, precedentes. A estos fondos no les será exigido condiciones de diversificación ni límites de inversión.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

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

Porcentaje máximo en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado de Chile, Tesorería General de la República y/o el Banco Central de Chile: 40% del activo del Fondo.

Porcentaje máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad: 50% del activo del Fondo.

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

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.

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

Las limitaciones señaladas en los párrafos B.3.1, B.3.2 del reglamento interno y el límite general establecido el párrafo B.1 y 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. El fondo solo podrá efectuar inversiones en personas relacionadas, conforme a lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 20.712. Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 58 de la Ley N° 20.712; esto es, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que se produjo.



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

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 y venta) que involucren contratos de swaps, opciones, warrants y forwards. Estos instrumentos implican riesgos adicionales a los de las inversiones de contado por el apalancamiento que conllevan, lo que les hace especialmente sensibles a las variaciones de precio del activo subyacente y puede multiplicar las pérdidas y ganancias de valor de la cartera

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

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

Límites generales:

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

Venta corta y préstamo de valores

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

Operaciones con retroventa o retrocompra

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

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

Títulos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras Nacionales.

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

Operaciones con retroventa o retrocompra (continuación)

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

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

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

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

Otro tipo de operaciones:

El Fondo no contempla realizar otro tipo de operaciones



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política De Inversiones De Las Carteras

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

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

5.1.3. Valorización y Precios de los Instrumentos

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

5.1.4. Política De Custodia De Valores

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, (continuación)

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

5.2.1 Características del Fondo

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

5.2.2. Misión del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Inmobiliario X 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.

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.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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 al aportante 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.
- Cumplimiento de las exigencias contenidas en el Artículo 5, de la Ley 20.712 el cual establece un patrimonio mínimo de UF 10.000

En este contexto a la fecha de los presentes Estados Financieros el Fondo cuenta con un patrimonio de UF 1.543.283 cumpliendo con los requisitos normativos establecidos.

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. Para estos efectos se considera la cartera de instrumentos financieros y la caja.

Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

10 Principales Emisores y Caja	% Cartera
Inmobiliaria Actual Hernán Cortés S.A.	10,64%
Inmobiliaria Actual Plaza Egaña S.A.	8,27%
Inmobiliaria Distrito Cavancha Uno Miramar Spa	6,84%
Inmobiliaria Distrito Cavancha Dos Miramar Spa	6,69%
Inmobiliaria San Eugenio Spa	5,69%
Delabase Lazcano Spa	4,77%
Inmobiliaria California Spa	4,46%
Fai Franklin Spa	4,40%
Fai Miriarte Spa	3,81%
Inmobiliaria Brown Norte Spa	3,73%



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X 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
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	59,29%
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	40,23%
Efectivo Disponible	0,35%
Cuotas De Fondos Mutuos	0,14%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLF	99,52%
CLP	0,48%

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 99,52% del fondo, expresadas en acciones y pagarés, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones el fondo se verá afectado en un 1%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 99,52% 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 1%.

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

10 Principales Emisores y Caja	% Cartera
Inmobiliaria Actual Hernán Cortés S.A.	9,16%
Inmobiliaria Actual Plaza Egaña S.A.	7,70%
Inmobiliaria Distrito Cavancha Uno Miramar Spa	6,76%
Tesorería General De La República	6,33%
Inmobiliaria Distrito Cavancha Dos Miramar Spa	5,92%
Delabase Lazcano Spa	4,76%
Inmobiliaria California Spa	4,42%
Inmobiliaria Hipódromo Spa	4,38%
Inmobiliaria Brown Norte Spa	4,07%
Fai Miriarte Spa	3,97%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Pagaré Sociedades Inmobiliarias	52,84%
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	38,74%
Bono De La Tesorería General De La República De Chile, En U.F.	6,08%
Pagares Descontables Del Banco Central De Chile	1,83%
Bono De La Tesorería General De La República De Chile, En Pesos	0,25%
Efectivo Disponible	0,25%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLF	97,67%
CLP	2,33%

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 X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, (continuación)

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidas, (continuación)

Riesgo de Liquidez

El fondo mantiene un 0,5% 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 2022, la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

Activos

Al 31 de diciembre de 2022	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	187.328	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	21.914.886
Activos a Costo Amortizado	-	42.905	1.415.472	3.080.764	3.795.792	23.808.139	-
Otros Activos	51.580	-	-	-	-	-	-
Totales	238.908	42.905	1.415.472	3.080.764	3.795.792	23.808.139	21.914.886

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022	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	110.693	-	-	-	-	-	-
Totales	110.693	-	-	-	-	-	-

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

Activos

Al 31 de diciembre de 2021	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	120.138	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	898.140	-	-	-	3.100.147	18.968.826
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	25.872.078	-
Otros Activos	68	-	-	-	-	-	-
Totales	120.206	898.140	-	-	-	28.972.225	18.968.826

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2021	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	84.199	-	-	-	-	-	-
Totales	84.199	-	-	-	-	-	-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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 por peritos externos a la sociedad Administradora.

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

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

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

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

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, (continuación)

5.5 Estimación del Valor Razonable, (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022, 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	Cuotas De Fondos Mutuos	73.838	-	-	73.838
	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	21.841.048	21.841.048
Total Renta Variable Nacional		73.838	-	21.841.048	21.914.886
Total M\$		73.838	-	21.841.048	21.914.886

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\$
Instrumentos de Deuda <365	Pagares Descontables Del Banco Central De Chile	-	898.140	-	898.140
Total Instrumentos de Deuda <365		-	898.140	-	898.140
Instrumentos de Deuda >365	Bono De La Tesorería General De La República De Chile, En Pesos	124.485	-	-	124.485
	Bono De La Tesorería General De La República De Chile, En U.F.	-	2.975.662	-	2.975.662
Total Instrumentos de Deuda >365		124.485	2.975.662	-	3.100.147
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	18.968.826	18.968.826
Total Renta Variable Nacional		-	-	18.968.826	18.968.826
Total M\$		124.485	3.873.802	18.968.826	22.967.113

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene inversiones que no cotizan en mercado activo o sin presencia bursátil, tales como inversiones en sociedad inmobiliarias. La política para determinar el valor razonable se encuentra descrita en la Nota 2.4.4

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 2022 y 2021, no existen juicios importantes al aplicar las políticas contables que revelar.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos

Títulos de Renta Variable	31-12-2022	31-12-2021
	(M\$)	(M\$)
Acciones de sociedades anónimas abiertas (RVN)	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	73.838	-
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	-	3.998.287
Otros títulos de deuda	-	-
Inversiones No Registradas	-	-
Acciones no registradas	21.841.048	18.968.826
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	21.914.886	22.967.113

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	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	(M\$)	(M\$)
Resultados realizados	(17.177)	(76.379)
Resultados no realizados	1.187.705	2.398.534
Total ganancias / (pérdidas)	1.170.528	2.322.155
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	1.170.528	2.322.155



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera

Instrumentos	31-12-2022			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de renta variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	73.838	-	73.838	0,1360
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	73.838	-	73.838	0
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 (*)	21.841.048	-	21.841.048	40,2252
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	21.841.048	-	21.841.048	40,2252
Total	21.914.886	-	21.914.886	40,3612

(*) Corresponde inversión en Sociedades Inmobiliarias.

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera, (continuación)

Instrumentos	31-12-2021 (M\$)			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
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	3.998.287	-	3.998.287	8,1665
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	3.998.287	-	3.998.287	8,1665
Inversiones no registradas				
Acciones no registradas (*)	18.968.826	-	18.968.826	38,7440
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	18.968.826	-	18.968.826	38,7440
Total	22.967.113	-	22.967.113	46,9105

(*) Corresponde inversión en Sociedades Inmobiliarias.

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
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	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	3.998.287	-
Intereses y Reajustes de instrumentos de deuda	198.466	202.181
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable)	(17.177)	(354.524)
Adiciones	1.631.777	67.605.823
Ventas	(3.644.711)	(25.859.083)
Vencimientos	(2.166.642)	(37.596.110)
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	-	3.998.287

Títulos de renta variable	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	18.968.826	8.953.065
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable)	1.187.705	2.676.679
Adiciones	2.088.239	8.632.480
Ventas	(329.884)	(1.293.398)
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	21.914.886	18.968.826

Total	21.914.886	22.967.113
--------------	-------------------	-------------------

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

	31-12-2022 (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 (*)	32.143.072	-	32.143.072	59,1988
Subtotal	32.143.072	-	32.143.072	59,1988
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	32.143.072	-	32.143.072	59,1988

(*) Corresponde a Pagares con Inmobiliarias.

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)

a) Composición de la cartera, (continuación)

	31-12-2021 (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 (*)	25.872.078	-	25.872.078	52,8439
Subtotal	25.872.078	-	25.872.078	52,8439
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	25.872.078	-	25.872.078	52,8439

(*) Corresponde a Pagares con Inmobiliarias.

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

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

Títulos de deuda	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	25.872.078	5.688.039
Intereses y Reajustes	4.839.089	1.809.041
Diferencias de Cambio	-	-
Adiciones	2.629.428	18.374.998
Ventas	(652.079)	-
Vencimientos	(500.884)	-
Provisión por deterioro	(44.560)	-
Saldo final	32.143.072	25.872.078



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)

c) El movimiento del deterioro se resume como sigue:

Títulos de deuda	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	-	-
Incremento provisión por deterioro	44.560	-
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo final	44.560	-

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados.

14. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo no posee saldo en este rubro.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee otros pasivos financieros.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

La composición del rubro es la siguiente:

	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Vencimiento	51.641	-
Provisión deterioro	(120)	-
Total	51.521	

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

17. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee ingresos anticipados.

18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros activos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Gastos anticipados	59	68
Total	59	68

b) Otros pasivos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Provisión auditoria	4.888	5.424
Provisión valorizadores	35.196	18.585
Provisión comité vigilancia	4.024	3.063
Total	44.108	27.072



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

19. INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

	01-01-2022 31-12-2022 (M\$)	01-01-2021 31-12-2021 (M\$)
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-
A valor razonable con efecto en resultados	198.466	202.181
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	4.839.089	1.809.041
Total	5.037.555	2.011.222

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee instrumentos derivados afectos a contabilidad de cobertura.

21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Efectivo en bancos	187.328	120.138
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	187.328	120.138

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

Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (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	187.328	120.138
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo	187.328	120.138



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

22. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre 2022, las cuotas emitidas del Fondo son:

Fondo / Series	Cuotas en Circulación	Valores Cuotas
Serie A	1.319.082	38.303,8190
Serie P	94.776	38.620,4771
Total	1.413.858	

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Serie A

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2022	-	-	1.319.082	1.319.082

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie A

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	1.319.082	1.319.082
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	1.319.082	1.319.082

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Serie P

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2022	-	-	94.776	94.776

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie P

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	94.776	94.776
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	94.776	94.776



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

22. CUOTAS EMITIDAS (continuación)

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

Fondo / Series	Cuotas en Circulación	Valores Cuotas
Serie A	1.319.082	34.556,5665
Serie P	94.776	34.737,2001
Total	1.413.858	

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Serie A

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2021	-	-	1.319.082	1.319.082

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie A

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	497.635	497.635
Emisiones del período	-	-	821.447	821.447
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	1.319.082	1.319.082

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Serie P

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2021	-	-	94.776	94.776

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie P

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	35.741	35.741
Emisiones del período	-	-	59.035	59.035
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	94.776	94.776

23. REPARTO DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hubo disminución de capital.

24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hubo reparto de dividendo.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

25. RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad del fondo es la siguiente:

Serie A

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,8438	10,8438	21,2896
Real	(2,1604)	(2,1604)	0,4224

Serie P

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	11,1790	11,1790	21,9495
Real	(1,8646)	(1,8646)	0,9688

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

Serie A

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	9,4238	9,4238	22,9463
Real	2,6398	2,6398	11,2704

Serie P

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	9,6875	9,6875	23,5285
Real	2,8872	2,8872	12,8392

26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF



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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene inversiones acumuladas en acciones o cuotas de Fondos de inversión.

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido	% total inversión del emisor	FI Desarrollo Inmobiliario X	% inversión del emisor	FI Perú-Colombia	% inversión del emisor	FI Desarrollo y Rentas Residenciales	% inversión del emisor
Capital Financiero Serie BCH	CFMBCHCFCH	14.623.324	2,1785	73.838	0,0110	100.281	0,0149	628.549	0,0936
Totales		14.623.324		73.838		100.281		628.549	

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	FI Inmobiliario IX	% inversión del emisor	FI Inmobiliario VIII	% inversión del emisor	FI Inmobiliario XI	% inversión del emisor
Capital Financiero Serie BCH	CFMBCHCFCH	405.635	0,0604	713.207	0,1062	12.701.814	1,8922
Totales		405.635		713.207		12.701.814	

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o cuotas de Fondos de inversión



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

28. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones excedidas.

29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee gravámenes ni prohibiciones.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la custodia de valores es la siguiente:

CUSTODIA DE VALORES						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Deposito Central de Valores (DCV)	32.216.910	59,5970	59,3348	-	-	-
Custodia Física	21.841.048	40,4030	40,2252	-	-	-
Custodia Interna	-	-	-	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en custodia	54.057.958	100,0000	99,5600	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado M(\$)	% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Deposito Central de Valores (DCV)	3.998.287	8,1866	8,1665	-	-	-
Custodia Física	44.840.904	91,8134	91,5879	-	-	-
Custodia Interna	-	-	-	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en custodia	48.839.191	100,0000	99,7544	-	-	-



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X

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.

Serie A

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

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

(ii) Un doceavo del 0,55% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie A del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos distintos de aquellos indicados en los numerales 1 al 7, de la letra B.3.1, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo.

Serie P

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

(iii) Un doceavo del 1,19% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie P del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos indicados en los numerales 1 al 7, de la letra B.3.1, del Reglamento Interno, respecto del activo total del fondo; y

(iv) Un doceavo del 0,55% anual (IVA incluido), respecto del monto del patrimonio final correspondiente a la serie P del Fondo multiplicado por el porcentaje que represente la sumatoria del valor de los activos distintos de aquellos indicados en los numerales 1 al 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:

Serie A

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

Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte serie A, en los términos antes señalados, por toda distribución que se haga a los aportantes de la serie A, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido), la que se pagará al mismo tiempo que se haga la entrega a los aportantes de la serie A.



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

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

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

$$(VP (FD, \text{ al } 7\% \text{ anual}) - K) * (1 + 7\% \text{ anual}) T \times 23,8\%$$

Donde

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

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

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

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

Serie P

Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes de la serie P, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la suscripción de cuotas de la serie P del Fondo, actualizado a una tasa real de un 9%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones de la serie P del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte serie P”.

Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte serie P, en los términos antes señalados, por toda distribución que se haga a los aportantes de la serie P, ya sea como dividendo o restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará a favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido), la que se pagará al mismo tiempo que se haga la entrega a los aportantes de la serie P.

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

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

$$(VP (FD, \text{ al } 9\% \text{ anual}) - K) * (1 + 9\% \text{ anual}) T \times 23,8\%$$

Donde

VP = Valor presente con tasa de descuento al 9% anual

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

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

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

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)	31-12-2022 M(\$)	31-12-2021 M(\$)
Remuneración fija	759.721	488.378	66.585	57.127
Total	759.721	488.378	66.585	57.127



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración no mantienen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

c1) Durante el ejercicio 2022, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones en Sociedades Inmobiliarias.

Fecha	Sociedad/Fondo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto (M\$)
24-01-2022	S_DOSNORTE	Compra de acciones	Coligada	31.034
27-01-2022	P_FAI_FRAN	Compra de acciones	Coligada	1.044.203
15-03-2022	P_ISA_MM	Compra de acciones	Coligada	2.709
14-07-2022	P_PTORRES	Compra de acciones	Coligada	69.832
28-07-2022	P_FAI_FRAN	Compra de acciones	Coligada	481.569
25-08-2022	S_DOSNORTE	Compra de acciones	Coligada	58.892
17-11-2022	CFMBCHCFCH	Compra de acciones	Coligada	400.000
Totales				2.088.239

c1) 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 (M\$)
13-01-2021	P_ACT_HC	Compra de acciones	Coligada	981.820
26-03-2021	P_PTORRES	Compra de acciones	Coligada	299.730
29-04-2021	P_INM_EUGE	Compra de acciones	Coligada	120.892
09-06-2021	P_INM_DC_1	Compra de acciones	Coligada	680.612
09-06-2021	P_INM_DC_2	Compra de acciones	Coligada	602.372
10-06-2021	P_ISA_CV	Compra de acciones	Coligada	957.425
10-06-2021	P_ISA_MM	Compra de acciones	Coligada	944.281
10-06-2021	P_MIR_DC_1	Compra de acciones	Coligada	680.612
10-06-2021	P_MIR_DC_2	Compra de acciones	Coligada	602.372
02-07-2021	P_FAI_ALA	Compra de acciones	Coligada	92.649
12-07-2021	P_FAI_MIR	Compra de acciones	Coligada	327.134
20-07-2021	P_FAI_ALA	Compra de acciones	Coligada	133.901
05-08-2021	P_SF_HIP	Compra de acciones	Coligada	446.902
19-08-2021	P_CBS_ICON	Compra de acciones	Coligada	213.536
23-08-2021	P_CBS_REP	Compra de acciones	Coligada	288.786
26-08-2021	P_CBS_PDV	Compra de acciones	Coligada	241.536
31-08-2021	P_FAI_FRAN	Compra de acciones	Coligada	196.638
06-09-2021	P_CBS_ICON	Compra de acciones	Coligada	14.794
06-09-2021	P_CBS_REP	Compra de acciones	Coligada	14.794
06-09-2021	P_CBS_PDV	Compra de acciones	Coligada	14.765
29-09-2021	P_SF_EST	Compra de acciones	Coligada	427.141
04-10-2021	S_DOSNORTE	Compra de acciones	Coligada	6.250
04-10-2021	P_CBS_VM	Compra de acciones	Coligada	135.792
14-10-2021	P_CBS_VM	Compra de acciones	Coligada	114.029
23-12-2021	P_ISA_CV	Compra de acciones	Coligada	93.717
Totales				8.632.480



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)

c2) Durante el ejercicio 2022, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto	Utilidad (Pérdida)
03/10/2022	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	630.249	(342)
11/10/2022	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	657.464	-
13/10/2022	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	39.869	(3)
18/10/2022	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	49.570	-
26/10/2022	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	536.313	-
02/11/2022	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	29.879	-
		Total	1.943.344	(345)

c2) 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	Tipo de relación	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
31-03-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	11.298.945	-
01-04-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	44.996	-
09-04-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	169.997	3
14-04-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	10.999.047	-
26-04-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	899.997	-
27-04-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	9.999.333	-
29-04-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	24.999	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	2.066.158	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	2.066.158	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	3.231.683	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	3.743.209	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	2.495.473	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	9.226.548	-
14-05-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	5.998.720	-
31-05-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	1.439.856	-
08-06-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	7.748.812	-
11-06-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	1.349.982	18
11-06-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	674.991	9
23-06-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	2.599.619	-
07-07-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	1.399.869	-
16-08-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	29.988	-
16-08-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	109.958	-
01-09-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	59.994	-
20-09-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	939.098	-
08-10-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	769.550	-
15-10-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	514.835	(4)
15-11-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	794.322	(1.238)
15-11-2021	Venta de operaciones	Relacionado de la Administradora	297.871	(464)
22-12-2021	Compra de operaciones	Relacionado de la Administradora	897.237	-
		Total	81.891.245	(1.676)

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



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

La Administradora mantiene una boleta en garantía N° 3.302.200.032.110 con Banco de Chile (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Boleta de garantía	Mapfre	Banchile AGF	16.400	07/01/2022 – 06/01/2023

33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

Tipo de gasto	01-01-2022 31-12-2022 (M\$)	01-01-2021 31-12-2021 (M\$)
Gastos Auditoría	4.918	5.390
Gastos Asesoría	79.232	54.550
Otros gastos operacionales	1.462	1.898
TOTALES	85.612	61.838
% sobre el activo del fondo	0,1577	0,1263

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Durante el ejercicio 2022, la información estadística es la siguiente:

Serie A

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	34.810,4419	34.810,4419	45.917.827	7
Febrero	35.172,8324	35.172,8324	46.395.850	7
Marzo	35.588,7430	35.588,7430	46.944.470	7
Abril	36.117,8810	36.117,8810	47.642.447	7
Mayo	36.694,3175	36.694,3175	48.402.814	6
Junio	36.823,6781	36.823,6781	48.573.451	6
Julio	36.876,1987	36.876,1987	48.642.730	7
Agosto	37.379,3645	37.379,3645	49.306.447	7
Septiembre	37.918,5807	37.918,5807	50.017.717	7
Octubre	38.325,3415	38.325,3415	50.554.268	7
Noviembre	38.586,0466	38.586,0466	50.898.159	7
Diciembre	38.303,8190	38.303,8190	50.525.879	7



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (continuación)

Durante el ejercicio 2022, la información estadística es la siguiente: (continuación)

Serie P

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	35.000,9373	35.000,9373	3.317.249	1
Febrero	35.373,9557	35.373,9557	3.352.602	1
Marzo	35.801,1608	35.801,1608	3.393.091	1
Abril	36.342,5274	36.342,5274	3.444.399	1
Mayo	36.931,7821	36.931,7821	3.500.247	1
Junio	37.071,2561	37.071,2561	3.513.465	1
Julio	37.133,5789	37.133,5789	3.519.372	1
Agosto	37.649,8684	37.649,8684	3.568.304	1
Septiembre	38.202,6527	38.202,6527	3.620.695	1
Octubre	38.622,3325	38.622,3325	3.660.470	1
Noviembre	38.895,0456	38.895,0456	3.686.317	1
Diciembre	38.620,4771	38.620,4771	3.660.294	1

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

Serie A

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	31.636,2085	31.636,2085	15.743.285	5
Febrero	31.804,0484	31.804,0484	15.826.808	5
Marzo	32.101,8669	32.101,8669	26.651.162	5
Abril	32.163,2841	32.163,2841	26.702.151	5
Mayo	32.201,0842	32.201,0842	42.475.871	5
Junio	32.414,9554	32.414,9554	42.757.984	6
Julio	32.456,8493	32.456,8493	42.813.246	6
Agosto	32.632,4235	32.632,4235	43.044.842	6
Septiembre	33.002,8858	33.002,8858	43.533.513	6
Octubre	33.363,0977	33.363,0977	44.008.662	6
Noviembre	33.785,0650	33.785,0650	44.565.271	6
Diciembre	34.556,5665	34.556,5665	45.582.945	7



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (continuación)

Durante el ejercicio 2021, la información estadística es la siguiente: (continuación)

Serie P

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	31.733,2829	31.733,2829	1.134.179	1
Febrero	31.909,8497	31.909,8497	1.140.490	1
Marzo	32.213,5688	32.213,5688	1.919.478	1
Abril	32.280,4308	32.280,4308	1.923.462	1
Mayo	32.321,8088	32.321,8088	3.063.332	1
Junio	32.541,2274	32.541,2274	3.084.127	1
Julio	32.589,3857	32.589,3857	3.088.692	1
Agosto	32.772,4601	32.772,4601	3.106.043	1
Septiembre	33.152,0405	33.152,0405	3.142.018	1
Octubre	33.521,6542	33.521,6542	3.177.048	1
Noviembre	33.953,6230	33.953,6230	3.217.989	1
Diciembre	34.737,2001	34.737,2001	3.292.253	1

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

a) Información de subsidiarias y filiales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existe información que informar.

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen gravámenes ni prohibiciones.

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen juicios ni contingencias que informar.

36. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ni el Fondo ni la Sociedad Administradora, sus directores y/o administradores han sido objetos de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

37. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 06 de enero de 2023 la Sociedad Administradora, designó al Banco de Chile como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza de seguro de Mapfre Seguros Generales S.A, póliza N° 330-23-00034161 por UF: 16.500 con vencimiento el 05 de enero de 2024.

Entre el 1° de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.



Estados complementarios



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES	Monto invertido		31-12-2022	% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M(\$)	Extranjero M(\$)	TOTAL M(\$)	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	73.838	-	73.838	0,1360
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	32.142.952	-	32.142.952	59,1985
Acciones no registradas	21.841.048	-	21.841.048	40,2252
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	54.057.838	-	54.057.838	99,5597



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) Estado de resultado devengado y realizado

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	246.154	(66.330)
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	138.547	(68.013)
Intereses percibidos en títulos de deuda	107.607	1.683
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	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.485.814)	(321.627)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(1.441.254)	(43.482)
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	-	(278.145)
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	(44.560)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	7.405.941	4.710.194
Valorización de acciones de sociedades anónimas	2.628.959	2.720.161
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	-	169.301
Intereses devengados de títulos de deuda	4.776.982	1.820.732
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	(855.306)	(562.116)
Gastos financieros	-	(2.916)
Comisión de la sociedad administradora	(759.721)	(488.378)
Remuneración del comité de vigilancia	(9.973)	(8.984)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(85.612)	(61.838)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	5.310.975	3.760.121



FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO X
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(2.094.966)	(950.073)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	246.154	(66.330)
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(1.485.814)	(321.627)
Gastos del ejercicio (menos)	(855.306)	(562.116)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.090.448)	(239.408)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(808.929)	(160.348)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(788.795)	(160.347)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	99.033	(1)
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(119.167)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(281.519)	(79.060)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(400.686)	(79.060)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	119.167	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(3.185.414)	(1.189.481)

