

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
y por los años terminados en esas fechas.

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, método directo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

US\$: Cifras expresadas en dólares estadounidenses

MUS\$: Cifras expresadas en miles de pesos dólares estadounidenses

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento



Informe de los Auditores independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Rentas Habitacionales:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión Rentas Habitacionales, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Rentas Habitacionales al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos, Estados Complementarios

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

Otros asuntos - estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión Rentas Habitacionales al 31 de diciembre de 2018, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 25 de febrero de 2019.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 23 de marzo de 2020



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVO			
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y efectivo equivalente	21	24.198	37.828
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	3.402.878	2.981.155
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		3.427.076	3.018.983
<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		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo no corriente		-	-
Total Activo		3.427.076	3.018.983

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



ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2019	31-12-2018
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	1.699	1.497
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	1.276	676
Total Pasivo Corriente (*)		2.975	2.173
<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		2.613.739	2.613.739
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		403.071	336.473
Resultado del ejercicio		487.621	154.298
Dividendos provisorios	24	(80.330)	(87.700)
Total Patrimonio Neto		3.424.101	3.016.810
Total Pasivo		3.427.076	3.018.983

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



ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2019	01-01-2018
		31-12-2019	31-12-2018
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes		-	-
Ingresos por dividendos		94.773	121.964
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	421.723	59.131
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de Propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		516.496	181.095
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(4.500)	(4.500)
Comisión de administración	31	(18.640)	(17.371)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(5.735)	(4.926)
Total gastos de operación		(28.875)	(26.797)
Utilidad/(pérdida) de la operación		487.621	154.298
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		487.621	154.298
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		487.621	154.298
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		487.621	154.298

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



ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

	31-12-2019									
	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				
Saldo inicio	2.613.739	-	-	-	-	-	336.473	154.298	(87.700)	3.016.810
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	2.613.739	-	-	-	-	-	336.473	154.298	(87.700)	3.016.810
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(87.700)	-	(80.330)	(168.030)
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	487.621	-	487.621
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	154.298	(154.298)	87.700	87.700
Total	2.613.739	-	-	-	-	-	403.071	487.621	(80.330)	3.424.101

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



ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO (continuación)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

	31-12-2018									
	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				
Saldo inicio	2.522.347	-	-	-	-	-	159.732	228.817	(52.076)	2.858.820
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	2.522.347	-	-	-	-	-	159.732	228.817	(52.076)	2.858.820
Aportes	91.392	-	-	-	-	-	-	-	-	91.392
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(52.076)	-	(87.700)	(139.776)
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	154.298	-	154.298
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	228.817	(228.817)	52.076	52.076
Total	2.613.739	-	-	-	-	-	336.473	154.298	(87.700)	3.016.810

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



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	01-01-2019	01-01-2018
		31-12-2019	31-12-2018
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	(91.339)
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		94.773	121.964
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(22.338)	(22.092)
Otros gastos de operación pagados		(5.735)	(7.338)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		66.700	1.195
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	91.392
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	24	(80.330)	(87.700)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(80.330)	3.692
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(13.630)	4.887
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		37.828	32.941
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	24.198	37.828

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Rentas Habitacionales en adelante “el Fondo”, Rut 9.188-k es un Fondo de inversión público no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo está regido por la Ley 20.712 de 2014, por el reglamento de la Ley contenido en el Decreto Supremo de Hacienda de 2014, por Normas de la Comisión para el Mercado Financiero – (CMF, antes Superintendencia de Valores y Seguros) y por el Reglamento interno del Fondo.

La dirección de la oficina de la Administradora es Agustinas 975 piso 2, Santiago.

Los aportantes no mantienen influencia ni control sobre el Fondo.

Objetivo

El objeto del Fondo de Inversión Rentas Habitacionales es invertir sus recursos en el “Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales”, buscando indirectamente beneficiarse del negocio compra de propiedades habitacionales para su posterior arriendo. Adicionalmente el Fondo podrá realizar inversiones en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo.

El Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales tiene como objetivo invertir, a través de sociedades en las que participe directamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán bienes raíces consistentes en edificios de departamentos destinados a vivienda que se emplacen en ciudades de la República de Chile, a fin de que cada vivienda sea dada en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

Política específica de inversión

El Fondo invertirá en instrumentos de deuda de corto plazo, en instrumentos de deuda de mediano y largo plazo, e instrumentos de capitalización, ambos nacionales, ajustándose a lo dispuesto en la política de diversificación de las inversiones. En todo caso, a lo menos el 60% del activo total del Fondo se invertirá en cuotas del “Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales”.

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 26 de junio de 2019, fue depositado el Reglamento Interno vigente, en la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones al Reglamento Interno

Ejercicio actual

Con fecha 26 de junio el fondo tuvo las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

Modificaciones al Reglamento Interno (continuación)

Sección H – Normas de Gobierno Corporativo

- Letra H.2. Comité de Vigilancia: (i) Se elimina la mención a la Circular 1791 de la Comisión (ii) Se agrega un párrafo mediante el cual se incorpora que el Comité debe designar a un miembro para que actúe como su representante ante la Comisión, los aportantes, la administradora y otros, el cual debe ser en primera sesión de Comité de Vigilancia posterior a la asamblea de aportantes en que sean nombrados. (iii) Se modifica el plazo de cuándo debe sesionar el Comité de Vigilancia, estableciendo a lo menos una vez posterior a cada publicación de los estados financieros en la página web de la Comisión, antes establecía a lo menos una vez cada tres meses. (iv) En las sesiones del Comité de Vigilancia, se establece la posibilidad de que el Gerente General designe un representante para que asista a las sesiones de Comité. (v) Se establece que las deliberaciones y acuerdos del Comité se deben escriturar en un libro de actas por cualquier medio, además de la obligación de los miembros del Comité de Vigilancia para la firma de la misma.

Periodo actual (continuación)

(vi) Se detalla que en la rendición anual de cuentas, los miembros del Comité deberá pronunciarse al menos sobre el cumplimiento por parte de la Administradora en los literales a), b) y c) del artículo 70° de la Ley. (vii) Se especifica las obligaciones de los miembros de guardar reserva de los negocios e información del Fondo.

Sección I – Otra información relevante

- I.1. Comunicación con los aportantes: (i) Se especifica que las modificaciones al Reglamento será informado al público y a los partícipes del Fondo en los términos establecidos en la Norma de Carácter General N°365. (ii) Se elimina los plazos para publicar y detalles en la Memoria y Estados Financieros requerido para realizar la Asamblea anual de aportantes. (iii) Se elimina el requisito de publicar en el sitio web cualquier información que a juicio de la Administradora sea relevante para la adecuada valorización de las cuotas del Fondo.

Ejercicio anterior

No hay modificaciones al Reglamento Interno.

Inicio de operaciones:

El Fondo inicio sus operaciones el 28 de enero de 2016, con un valor cuota de \$ 26.000 pesos de Chile.

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

Las cuotas del Fondo fueron inscritas en el registro de valores con fecha 31 de diciembre de 2015.

Duración del Fondo:

La duración del Fondo será hasta el 30 de octubre del año 2025, plazo que podrá ser prorrogado dos veces por períodos de dos años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de las dos terceras partes de las Cuotas pagadas del Fondo.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 23 de marzo de 2020.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

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

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

Los Estados Financieros se rigen por la Circular 1.998 y otras instrucciones específicas de la CMF

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos.

En enero de 2016 fue emitida la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

Esta normativa no tuvo impacto en el Fondo.

CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto a las Utilidades.

En junio de 2017, el IASB publicó la CINIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Esta modificación no tuvo impacto para el Fondo.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

2.2.2 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera de la Sociedad, (continuación)

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y NIIF 9 Instrumentos financieros.

En octubre de 2017, el IASB publicó las enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros y a la NIC 28 Inversiones en Entidades Asociadas y Negocios Conjuntos.

Las modificaciones a la NIIF 9 permiten a las entidades medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica, en lugar de hacerlo a valor razonable con efecto en resultados.

En cuanto a la NIC 28, las modificaciones aclaran que las entidades deben contabilizar los resultados a largo plazo en una asociada o negocio conjunto, a la que no se aplica el método de participación, utilizando la NIIF 9.

El IASB también dio a conocer un ejemplo que ilustra cómo las empresas deben aplicar los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses a largo plazo en una entidad asociada o negocio conjunto.

Estas modificaciones no tuvieron impacto para el Fondo.

Mejoras anuales a las NIIF

En diciembre de 2017, el IASB emitió las Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017, la cual incluye las modificaciones a las siguientes normativas:

NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta.

La enmienda entrega una orientación adicional para aplicar el método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios.

La modificación establece que cuando una parte en un acuerdo conjunto obtiene el control de un negocio, que es un acuerdo conjunto y tenía derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con este acuerdo conjunto, inmediatamente antes de la fecha de adquisición, la transacción es una combinación de negocios lograda en etapas.

Por lo tanto, el adquirente aplicará los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluyendo volver a medir su interés previamente mantenido en la operación conjunta. Al hacerlo, el adquirente volverá a medir su valor total que anteriormente tenía en la operación conjunta.

Esta enmienda no tuvo impacto para el Fondo.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

2.2.2 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera de la Sociedad, (continuación)

Mejoras anuales a las NIIF, (continuación)

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos.

Las modificaciones a la NIIF 11 dicen relación con la contabilización de adquisiciones de participaciones en Acuerdos Conjuntos.

La enmienda establece que una parte que participa, pero no tiene el control, en un acuerdo conjunto, puede obtener el control del acuerdo conjunto. Dado lo anterior, la actividad del acuerdo conjunto constituiría una Combinación de Negocio tal como se define en la NIIF 3, en tales casos, los intereses previamente mantenidos en el acuerdo conjunto no se vuelven a medir.

Estas modificaciones no tuvieron impacto para el Fondo.

NIC 23 Costos por préstamos. Costos por préstamos susceptibles de ser capitalizados.

La modificación de la norma tiene por objeto aclarar que, cuando un activo está disponible para su uso o venta, una entidad tratará cualquier préstamo pendiente de pago tomado específicamente para obtener dicho activo, como parte de los fondos que ha tomado como préstamos corrientes, por lo cual desde ese momento, no se incorporarán los intereses como parte del costo del activo.

Esta modificación no tuvo impacto para el Fondo.

NIC 19 Beneficios a los Empleados.

En febrero de 2018 el IASB emitió modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados”. Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

Esta modificación no tuvo impacto para el Fondo.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

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

A continuación se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el International Accounting Standards Board que no han entrado en vigencia al 31 de diciembre 2019, según el siguiente detalle:

Normas Contables emitidas por el IASB.

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y NIIF 10 Estados financieros consolidados.

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

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

Esta modificación no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Marco Conceptual.

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

El Marco Conceptual introduce principalmente las siguientes mejoras:

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

El Marco Conceptual entra en vigencia para períodos que empiezan el **1 de enero de 2020**, se permite su aplicación anticipada.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

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

Normas Contables emitidas por el IASB, (continuación)

- NIIF 3 Combinaciones de Negocio. Definición de un Negocio.

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.

- (a) aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- (b) eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- (c) añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- (d) restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- (e) añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.

Esta modificación no tiene impacto en los Estados Financieros del Fondo.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

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

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

Normas Contables emitidas por el IASB, (continuación)

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

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

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

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

La fecha de aplicación de estas enmiendas es a partir del *1 de enero de 2020*. Se permite su aplicación anticipada.

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

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

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

Las enmiendas pretenden que las entidades designen nuevas relaciones de coberturas o discontinuar la contabilidad de coberturas existentes.

La fecha de aplicación de estas enmiendas es a partir del *1 de enero de 2020*. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de estas modificaciones.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los Estados de Resultados Integrales, por el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los Estados de Cambio en el Patrimonio y los Estados de Flujos de efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.3 Conversión de Moneda Extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de construcción y bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante su ejecución directa. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el Peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y Saldos

No existen transacciones en moneda extranjera.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

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 otro resultado integral y, iii) a costo amortizado.

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 2019 y 2018 el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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

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

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

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

2.4.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera.

El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

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

2.4.4 Instrumentos Financieros a valor razonable

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, el Fondo registra sus instrumentos financieros, a su valor razonable. En particular, valoriza los instrumentos de deuda y cuotas en Fondos de inversión, de acuerdo con los siguientes criterios.

Instrumentos de deuda:

Estos instrumentos se valorizan a mercado utilizando la tasa TIR de mercado aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo, esta corresponde a la utilizada por RiskAmerica.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

Cuotas de Fondos de inversión:

Estos instrumentos de renta variable se valorizan al valor cuota del Fondo de inversión público, al cierre de los estados financieros.

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.6 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

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 2019, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

2.8 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 para cada período mensual, pagándose dentro de los cinco primeros días del período mensual siguiente.

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.9 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

1. El Fondo podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que acuerde el Directorio de la sociedad Administradora.
2. Los aumentos de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando los Aportantes con derecho a ella su monto, precio mínimo por cuota y plazo de colocación, entre otras.
3. Para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley N° 20.712, por el plazo de 30 días corridos. Para dichos efectos, se deberá enviar una comunicación a todos los aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 6 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los aportantes a que se refiere el artículo 36 de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

Disminuciones de capital

1. El Fondo podrá realizar disminuciones parciales de capital, por decisión del Directorio de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, mediante la disminución del número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.
2. Las disminuciones de capital señaladas en el presente artículo se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.
3. Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
4. Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.
5. El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.
6. En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.
7. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.10 Reconocimiento de ingresos

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

2.11 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 percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Este dividendo se repartirá en dinero efectivo, dentro de los 30 días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de aportantes que apruebe los estados financieros anuales y en todo caso dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual.

El reparto de beneficios será informado a los aportantes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. Los beneficios no podrán ser reinvertidos en cuotas del Fondo. El Fondo podrá distribuir dividendos provisorios por montos superiores a los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos en ese ejercicio, pudiendo imputarse dicho exceso a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos o bien a los resultados de los ejercicios siguientes. En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, podrá imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos señalada en el párrafo anterior.

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no registra provisión de dividendo mínimo.

2.12 Tributación

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

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

2.13 Otros Pasivos

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



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.14 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 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

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 Agustinas N° 975 piso 2, Santiago, en nuestro sitio Web www.banchileinversiones.cl y en la página de la Comisión para el Mercado Financiero www.cmfchile.cl.

Objetivo del Fondo

El objeto del Fondo de Inversión Rentas Habitacionales es invertir sus recursos en el “Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales”, buscando indirectamente beneficiarse del negocio compra de propiedades habitacionales para su posterior arriendo. Adicionalmente el Fondo podrá realizar inversiones en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo.

El Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales tiene como objetivo invertir, a través de sociedades en las que participe directamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán bienes raíces consistentes en edificios de departamentos destinados a vivienda que se emplacen en ciudades de la República de Chile, a fin de que cada vivienda sea dada en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

Política específica de inversiones

El Fondo invertirá en instrumentos de deuda de corto plazo, en instrumentos de deuda de mediano y largo plazo, e instrumentos de capitalización, ambos nacionales, ajustándose a lo dispuesto en la política de diversificación de las inversiones. En todo caso, a lo menos el 60% del activo total del Fondo se invertirá en cuotas del “Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales”.

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 RENTAS HABITACIONALES

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 mínima de 1 día y máxima de 7.300 días.

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

- a) Riesgo condiciones económicas, tales como desaceleración de la actividad, aumento del desempleo, aumento de las tasas de interés, resurgimiento de la inflación, disminución del ingreso de las familias.
- b) Riesgo del mercado Inmobiliario, tales como exceso de stock de renta residencial, disminución en la demanda por activos en renta y baja de precio en bienes raíces.
- c) Riesgo asociado a factores demográficos, tales como crecimiento poblacional, envejecimiento de la población y distribución socioeconómica de esta.
- d) Riesgo de Políticas de gobierno, tales como disminución de los subsidios y alza de impuestos al sector inmobiliario.
- e) Riesgo operacional, tales como gastos de cobranza, reporte financiero y administración de los activos inmobiliarios asociados al Fondo.
- f) Riesgo de liquidez y riesgo emisor: para los activos de renta fija del y cuotas en los cuales invertirá el Fondo.
- g) Riesgo por catástrofes: Efectos de terremotos, incendios, inundaciones, erupciones volcánicas, huracanes, ciclones, guerras u otro tipo de evento que afecte los activos donde indirectamente invierte el Fondo.

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.

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

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

Monedas

Las monedas en las cuales se podrán denominar las inversiones del Fondo y/o que se podrán mantener será el peso chileno.

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

Hasta un 100% sobre el activo del Fondo por un plazo de 30 días, producto de las compras y ventas de instrumentos efectuadas con el fin de reinvertir dichos saldos disponibles, así como debido a aportes recibidos por el Fondo.

La sociedad Administradora, por cuenta del Fondo, podrá mantener inversiones en Unidades de Fomento.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Características y diversificación de las inversiones

Tipos de Instrumentos

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

	Tipo de Instrumento	% Mínimo	% Máximo
1	INSTRUMENTOS DE DEUDA	0	40
1.1	NACIONALES	0	40
1.1.1	Bonos emitidos o garantizados por el Estado, Tesorería General de la República y/o Banco Central de Chile	0	40
1.1.2	Bonos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras	0	40
1.1.3	Bonos emitidos por Empresas.	0	40
1.1.4	Depósitos emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras	0	40
1.1.5	Pagarés y efectos de comercio emitidos por empresas	0	40
1.1.6	Pagarés emitidos o garantizados por el Estado, Tesorería General de la República y/o Banco Central de Chile	0	40
1.1.7	Letras y Mutuos hipotecarios emitidos o garantizados por Bancos e Instituciones Financieras	0	40
1.1.8	Letras y Mutuos hipotecarios emitidos o garantizados por otras empresas no Bancos ni Instituciones Financieras	0	40
1.1.9	Títulos de deuda de securitización correspondientes a la suma de los patrimonios de los referidos en el Título XVIII de la Ley N°18.045	0	40
1.1.10	Otros valores de oferta pública, de deuda, que autorice la Comisión para el Mercado Financiero	0	40
2	INSTRUMENTOS DE CAPITALIZACION	60	100
2.1	NACIONALES	60	100
2.1.1	Cuotas de Fondos de inversión cerrados, entendiéndose por tales aquellos Fondos de inversión, cuyas cuotas de participación no sean rescatables	60	100
2.1.2	Cuotas de Fondos mutuos y de inversión abiertos, entendiéndose por tales aquellos Fondos cuyas cuotas de participación sean rescatables.	0	100
2.1.3	Otros instrumentos de capitalización nacionales de transacción bursátil que autorice la CMF.	0	100

El Fondo realizará inversiones en otros Fondos, a los cuales no se les exigirá cumplir con condiciones específicas de diversificación ni límite de inversión alguno para que sea objeto de inversión del Fondo.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

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: 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.

Porcentaje máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora: 100% del activo del Fondo.

No podrá controlar, directa o indirectamente, a un emisor de valores. La limitación general, establecida en los párrafos de la letra B.2 y B.3 del reglamento interno y no tendrá aplicación durante los primeros tres meses de operaciones del Fondo.

Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el 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 para el Mercado Financiero 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.

Sin perjuicio de lo anterior, los límites indicados en B.2 y B.3 del reglamento interno no se aplicarán: (i) por un período de 1 año luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (ii) por un período de 1 año luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde los emisores en las cuales el Fondo participe, que represente más del 10% del patrimonio del Fondo; (iii) entre la fecha en que se acordó una disminución de capital y hasta la fecha de pago; (iv) durante los 12 meses siguientes a toda colocación de Cuotas del Fondo, siempre que los recursos que se obtendrán de dicha colocación representen a lo menos el 10% de su patrimonio; (v) durante los 12 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo y (vi) durante su liquidación.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes; al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos o transcurridos los plazos establecidos en el párrafo anterior. La asamblea, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Si la Asamblea no se celebre en los términos señalados o en ella no se resolviere sobre los excesos, se procederá sin más trámite a valorizar las inversiones que presenten excesos a \$1 hasta que los referidos excesos sean subsanados.

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

Operaciones que realizará el Fondo.

Contratos de derivados

El Fondo no contempla realizar este tipo de operaciones.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

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 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 señalados en la letra B.3.1. del reglamento interno.

Las operaciones sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores nacionales, 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 BBB y N-3 respectivamente, según la definición contenida en el artículo 88 de la Ley de Mercado de Valores.

Los instrumentos de deuda adquiridos con retroventa, susceptibles de ser custodiados, deberán mantenerse en la custodia de una empresa de depósito de valores regulada por la Ley 18.876. Aquellos instrumentos de oferta pública que no sean susceptibles de ser custodiados 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 para el Mercado Financiero 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.

Las operaciones sobre instrumentos objeto de operaciones compra con retroventa podrán realizarse fuera de bolsa (OTC).

El Fondo podrá mantener hasta un 40% de su activo total en instrumentos de deuda adquirido con retroventa y no podrá mantener más de un 40% 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 RENTAS HABITACIONALES

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, las cuotas de fondos de inversión son valorizadas al valor cuota informado por la sociedad administradora.

5.1.4. Política De Custodia De Valores

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

5.2.1 Características del Fondo

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

5.2.2. Misión del Fondo

El fondo tiene como único y exclusivo objeto invertir en el “Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales”, el que a su vez, tiene por objeto invertir, a través de sociedades en las que participe directamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán bienes raíces consistentes en edificios de departamentos destinados a viviendas que se emplacen en ciudades de la República de Chile, a fin de que cada vivienda sea dada en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

5.2.3 Riesgos Mantenedidos en este tipo de Fondo

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

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

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

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

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

c) Riesgo de Liquidez

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



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.3 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenido

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

Riesgo de Mercado y análisis de sensibilidad

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

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

10 Principales Emisores	% Cartera
Fondo De Inversión Asset Rentas Residenciales	99,29%
Caja y Bancos	0,71%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Cuotas De Fondos De Inversión Privados Nacionales	99,29%
Efectivo Disponible	0,71%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLP	100,00%



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas (continuación)

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

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el fondo en tanto, se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización y arriendos. Estas inversiones inmobiliarias representan unos 99,29% del fondo, expresadas en acciones, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones los resultados del fondo se verán afectado en un 0,99%.

Riesgo de Crédito

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

Riesgo de Liquidez

El fondo mantiene un 0,71% de su cartera en activos líquidos, según los criterios establecidos en el reglamento interno, con lo cual es capaz de hacer frente a las obligaciones comprometidas.

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

Activos

Al 31 de dic. 2019	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin plazo
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	24.198	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	3.402.878
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	-	-
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
Totales	24.198	-	-	-	-	-	3.402.878

Pasivos

Al 31 de dic. 2019	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin plazo
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas	2.975	-	-	-	-	-	-
Totales	2.975	-	-	-	-	-	-



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.5 Estimación del valor razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR, aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora, corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda.

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

Las cuotas de fondos de inversión son valorizadas al valor cuota informado por 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.

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Renta Variable Nacional	Cuotas De Fondos De Inversión	3.402.878	-	-	3.402.878
Total Renta Variable Nacional		3.402.878	-	-	3.402.878
Total M\$		3.402.878	-	-	3.402.878



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.
- b) El Fondo no mantiene al 31 de diciembre de 2019 inversiones que no son cotizadas en mercado activo o sin presencia bursátil.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El Peso Chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en Pesos Chilenos.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos

Títulos de Renta Variable	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Acciones de sociedades anónimas abiertas (RVN)	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	3.402.878	2.981.155
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	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Inversiones Inmobiliarias		
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	3.402.878	2.981.155

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

b) Efecto en resultados

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

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	421.723	59.131
Total ganancias / (pérdidas)	421.723	59.131
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	421.723	59.131



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera

	31-12-2019			% del total de activos
	(M\$)			
	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	3.402.878	-	3.402.878	99,2939
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	3.402.878	-	3.402.878	99,2939
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	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	3.402.878	-	3.402.878	99,2939



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera

	31-12-2018 (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	2.981.155	-	2.981.155	98,7470
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	2.981.155	-	2.981.155	98,7470
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	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	2.981.155	-	2.981.155	98,7470



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
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:

Inversiones Inmobiliarias	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	2.981.155	2.830.685
Intereses y Reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	421.723	59.131
Adiciones	-	91.339
Ventas	-	-
Vencimientos	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	3.402.878	2.981.155
Total Activos a Valor Razonable	3.402.878	2.981.155

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no mantiene inversiones valorizadas a costo amortizado.

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee propiedades de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones.

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTOS EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados.

14. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de inversión no posee préstamos bancarios.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee otros pasivos financieros.

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee saldos en otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

17. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee ingresos anticipados.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee otros activos

b) Otros Pasivos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Gasto comité vigilancia	1.276	676
Total	1.276	676

19. INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

	01-01-2019 31-12-2019 M(\$)	01-01-2018 31-12-2018 M(\$)
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-
A valor razonable con efecto en resultados	-	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-
Total	-	-

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee instrumentos derivados afectos a contabilidad de cobertura.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Efectivo en bancos	24.198	37.828
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	24.198	37.828

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

	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente		
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	24.198	37.828
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo	24.198	37.828

22. CUOTAS EMITIDAS

Durante el ejercicio 2019, las cuotas emitidas del Fondo son las siguientes:

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota
Serie Única	94.401	36.271,8734

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2019	-	-	94.401	94.401

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	94.401	94.401
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	94.401	94.401



**FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

22. CUOTAS EMITIDAS (continuación)

Durante el ejercicio 2018, las cuotas emitidas del Fondo son las siguientes:

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota
Serie única	94.401	31.957,3969

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2018	-	-	94.401	94.401

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	91.573	91.573
Emisiones del período	-	-	2.828	2.828
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	94.401	94.401

23. REPARTO DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019, no hubo disminución de capital.

Fecha de Disminución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)
Sin información	-	-

Al 31 de diciembre de 2018, no hubo disminución de capital.

Fecha de Disminución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)
Sin información	-	-



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante el ejercicio 2019, el Fondo tiene los siguientes dividendos distribuidos por cuota.

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)	Tipo de dividendo Definitivo / Provisorio
03-01-2019	608,7670	19.330	Provisorio
03-04-2019	796,0658	25.000	Provisorio
04-07-2019	642,8089	20.000	Provisorio
25-10-2019	451,6451	16.000	Provisorio
Total		80.330	

Durante el ejercicio 2018, el Fondo tiene los siguientes dividendos distribuidos por cuota.

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de dividendo Definitivo / Provisorio
09-01-2018	153,9755	14.100	Provisorio
03-04-2018	257,7179	23.600	Provisorio
04-07-2018	273,0062	25.000	Provisorio
03-12-2018	264,8277	25.000	Provisorio
Total		87.700	

25. RENTABILIDAD DEL FONDO

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	16,5352	16,5352	22,9513
Real	13,4720	13,4720	16,3855

26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene inversiones en acciones acumuladas o cuotas de Fondos de inversión.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

28. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene inversiones excedidas según los límites establecidos en la ley N° 20.712.

29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones.

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

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2019						
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)	3.402.878	100	99,2939	-	-	-
Empresas de depósito de valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en custodia	3.402.878	100	99,2939	-	-	-



**FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

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

Remuneración Fija Mensual

Se devengará al cierre de cada período mensual una remuneración fija correspondiente a un doceavo del 0,595% (IVA incluido) sobre el patrimonio final del Fondo para cada período mensual. La remuneración fija será cobrada por la Sociedad Administradora dentro de los cinco primeros días hábiles del período mensual siguiente.

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01-01-2019 31-12-2019 (M\$)	01-01-2018 31-12-2018 (M\$)	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Remuneración fija	18.640	17.371	1.699	1.497
Total	18.640	17.371	1.699	1.497



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
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 2019, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo.

Tenedor	%	N° de cuotas Iniciales	N° de cuotas adquiridas	N° de cuotas rescatadas	N° de cuotas al Cierre	Monto en cuotas (M\$)	Monto en cuotas %
Sociedad Administradora	-						
Personas relacionadas	-						
Accionistas de la sociedad administradora	-						
Trabajadores que representan al empleador	0,0042	4	1	-	5	181	0,0053

Al 31 de diciembre de 2018, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo.

Tenedor	%	N° de cuotas Iniciales	N° de cuotas adquiridas	N° de cuotas rescatadas	N° de cuotas al Cierre	Monto en cuotas (M\$)	%
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representan al empleador	0,0131	12	-	8	4	128	0,0042



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas

c1) Durante el ejercicio 2019, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con el Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales Rut 76.328.507-3.

Fecha	Sociedad/Fondo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
01-03-2019	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	25.306
18-04-2019	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	23.212
31-07-2019	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	23.211
17-10-2020	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	23.044
Total				94.773

c2) Durante el periodo 2019, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile Administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) (M\$)
Sin información	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

c1) Durante el ejercicio 2018, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con el Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales Rut 76.328.507-3.

Fecha	Sociedad/Fondo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto (M\$)
31-01-2018	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	31.130
14-05-2018	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	31.130
03-09-2018	FI RENTAS RESIDENCIALES	Inversión en cuotas e Fondos de inversión	Asociada	91.339
26-10-2018	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	31.130
30-11-2018	FI RENTAS RESIDENCIALES	Dividendos percibidos	Asociada	28.574
Total				213.303

c2) Durante el ejercicio 2018, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
Sin información	-	-	-	-
Total	-	-	-	-



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Administradora mantiene póliza de seguro N° 330-15-00009850, con Mapfre Seguros Generales S.A. (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de Seguro	Mapfre Seguros	Banco de Chile	10.000	10-01-2019 / 10-01-2020

33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

Tipo de gasto	01-01-2019 31-12-2019 (M\$)	01-01-2018 31-12-2018 (M\$)
Gastos Auditoria	5.361	4.926
Otros gastos operacionales	374	-
Total	5.735	4.926
% sobre el activo del fondo	0,1673	0,1632



**FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Durante el ejercicio 2019, la composición de este ítem es la siguiente:

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio M(\$)	N° Aportantes
Enero	31.725,2224	31.725,2224	2.994.893	55
Febrero	31.697,8167	31.697,8167	2.992.306	55
Marzo	31.670,4179	31.670,4179	2.989.719	55
Abril	31.378,1803	31.378,1803	2.962.132	55
Mayo	31.350,6941	31.350,6941	2.959.537	55
Junio	31.326,0880	31.326,0880	2.957.214	55
Julio	31.090,5318	31.090,5318	2.934.977	55
Agosto	35.379,8229	35.379,8229	3.339.891	55
Septiembre	35.356,3688	35.356,3688	3.337.677	55
Octubre	35.407,2903	35.407,2903	3.242.484	55
Noviembre	35.382,8102	35.382,8102	3.340.173	55
Diciembre	36.271,8734	36.271,8734	3.424.101	55

Durante el ejercicio 2018, la composición de este ítem es la siguiente:

Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	N° Aportantes
Enero	31.039,2020	31.039,2020	2.842.353	54
Febrero	31.013,6772	31.013,6772	2.840.015	54
Marzo	30.729,4892	30.729,4892	2.813.992	54
Abril	30.700,4567	30.700,4567	2.811.333	54
Mayo	31.581,0649	31.581,0649	2.891.973	54
Junio	31.281,6767	31.281,6767	2.864.557	54
Julio	31.271,9999	31.271,9999	2.863.671	54
Agosto	32.317,3645	32.317,3645	2.959.398	54
Septiembre	32.293,1536	32.293,1536	3.048.506	54
Octubre	32.269,4053	32.269,4053	3.046.264	55
Noviembre	31.980,6457	31.980,6457	3.019.005	55
Diciembre	31.957,3969	31.957,3969	3.016.810	55

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

36. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

37. HECHOS POSTERIORES

Como es de público conocimiento, durante el mes de marzo de 2020 se ha producido una fuerte expansión a nivel mundial del denominado Corona Virus (Covid-19), siendo catalogado como "pandemia" por la Organización Mundial de la Salud ("OMS") el día 11 de marzo de 2020. Los gobiernos de las zonas afectadas y las empresas del sector privado han adoptado diversas medidas y formulado recomendaciones a fin de proteger a la población y contener la propagación del Covid-19, las que tendrán impacto económico tanto a nivel nacional como global. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración se encuentra en proceso de evaluación de los impactos de esta situación, no siendo posible determinar con exactitud los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del Fondo durante el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2019 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, la administración no tiene conocimiento de otro hecho posterior que pudiera afectar en forma significativa, la presentación de los Estados Financieros.



Estados complementarios



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES Descripción	Monto invertido 31-12-2019			% invertido o sobre activo del fondo
	Nacional	Extranjero	TOTAL	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	3.402.878	-	3.402.878	99,2939
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	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	3.402.878	-	3.402.878	99,2939



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	94.773	121.964
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	94.773	121.964
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(1.793)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	(1.793)
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	421.723	60.924
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	421.723	60.924
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de mayor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(28.875)	(26.797)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(18.640)	(17.371)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.500)	(4.500)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.735)	(4.926)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	487.621	154.298



FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	65.898	93.374
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	94.773	121.964
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(1.793)
Gastos del ejercicio (menos)	(28.875)	(26.797)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(80.330)	(87.700)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	34.860	29.186
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	36.653	29.186
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	124.353	81.262
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)		-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(87.700)	(52.076)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.793)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.793)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	20.428	34.860

