

FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

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

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I, 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 a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 Inmobiliarias I 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 instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto - Bases de contabilización

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

Otros asuntos - Estados complementarios

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 Inmobiliarias I 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.

Daníssa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 23 de marzo de 2020



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

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	252.479	592.325
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	20.548.975	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	745.140	385.276
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		21.546.594	977.601
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	14.164.033	7.218.172
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	35.708.991	28.598.098
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo no corriente		49.873.024	35.816.270
Total Activo		71.419.618	36.793.871

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



ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA (continuación)
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	14	857.143	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	31	69.728	36.072
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	76.556	111.032
Total Pasivo Corriente		1.003.427	147.104
<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		60.920.125	28.808.283
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		7.944.372	3.712.784
Resultado del ejercicio		3.142.694	4.888.074
Dividendos provisorios		(1.591.000)	(762.374)
Total Patrimonio Neto		70.416.191	36.646.767
Total Pasivo		71.419.618	36.793.871

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



ESTADOS FINANCIEROS
FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

	Nota	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	19	893.977	154.198
Ingresos por dividendos		912.270	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	(658.241)	(984)
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	(87)
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de Propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	3.140.139	5.111.841
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		4.288.145	5.264.968
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(8.493)	(8.270)
Comisión de administración	31	(722.449)	(342.001)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(361.697)	(6.375)
Total gastos de operación		(1.092.639)	(356.646)
Utilidad/(pérdida) de la operación		3.195.506	4.908.322
Costos financieros		(52.812)	(20.248)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		3.142.694	4.888.074
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		3.142.694	4.888.074
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		3.142.694	4.888.074

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



ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO
Por los ejercicios terminados 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	28.808.283	-	-	-	-	-	3.712.784	4.888.074	(762.374)	36.646.767
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	28.808.283	-	-	-	-	-	3.712.784	4.888.074	(762.374)	36.646.767
Aportes	32.111.843	-	-	-	-	-	-	-	-	32.111.843
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(656.487)	-	(1.591.000)	(2.247.487)
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	(1)	-	-	-	-	-	1	3.142.694	-	3.142.694
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	4.888.074	(4.888.074)	762.374	762.374
Total	60.920.125	-	-	-	-	-	7.944.372	3.142.694	(1.591.000)	70.416.191

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



ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO (continuación)
Por los ejercicios terminados 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	20.656.406	-	-	-	-	-	3.912.478	874.344	(594.513)	24.848.715
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	20.656.406	-	-	-	-	-	3.912.478	874.344	(594.513)	24.848.715
Aportes	9.508.086	-	-	-	-	-	-	-	-	9.508.086
Repartos de patrimonio	(1.356.209)	-	-	-	-	-	(479.525)	-	-	(1.835.734)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(594.513)	-	(762.374)	(1.356.887)
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	4.888.074	-	4.888.074
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	874.344	(874.344)	594.513	594.513
Total	28.808.283	-	-	-	-	-	3.712.784	4.888.074	(762.374)	36.646.767

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



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 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		(51.597.320)	(11.930.177)
Venta de activos financieros		23.978.356	12.026.775
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		2.341.270	1.122.786
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(697.117)	(338.848)
Otros gastos de operación pagados		(290.455)	(4.639)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(26.265.266)	875.897
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(5.399.754)	(7.546.919)
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		(5.399.754)	(7.546.919)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		3.194.962	1.839.061
Pago de préstamos		(2.390.631)	(1.859.309)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		32.111.843	9.508.086
Repartos de patrimonio		-	(1.835.734)
Repartos de dividendos	24	(1.591.000)	(726.000)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		31.325.174	6.926.104
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(339.846)	255.082
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		592.325	337.243
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	252.479	592.325

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I es un Fondo de inversión público no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de la oficina de la Administradora es Agustinas 975 piso 2 Santiago.

Objetivo

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

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

Política específica de inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos específicamente en los activos Inmobiliarios y otros instrumentos enumerados en el párrafo B.3, del reglamento interno referente a las características y diversificación de las inversiones. Al menos el 70% de los activos del Fondo se mantendrá invertido en los instrumentos indicados en los números 1 a 4, ambos incluidos, de la letra B.3.1. del reglamento interno para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, adicionalmente el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

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

Modificaciones al reglamento interno

Periodo Actual

Depósito reglamento interno

Con fecha 06 de junio de 2019, el fondo tuvo las siguientes modificaciones al su Reglamento Interno:

Sección B – Política de Inversión y Diversificación

- Letra B.1. Objeto del Fondo: Se elimina de esta letra relativa a la restricción de invertir exclusivamente en “sociedades anónimas cerradas”, dejando la posibilidad de que el fondo pueda invertir en acciones o títulos de deuda de sociedades.
- Letra B.3.1. Tipos de Instrumentos: Se ajuste la tabla de diversificación según aquellos instrumentos en que puede invertir el fondo conforme a su objeto.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

Modificaciones al reglamento interno (continuación)

Periodo Actual (continuación)

- Letra B.3.2. Límites de inversión por emisor: Se modifican los límites: (i) Se incorpora la excepción para los primeros dos límites, donde no aplicará el porcentaje por emisor para las inversiones 1, 2 y 3 de la tabla de diversificación. (ii) Límite 1, se elimina la exclusión de Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros. (iii) Se elimina el Límite 2, que hacía referencia a la inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central o la Tesorería General de la República. (iv) Se modifica el límite referente a las acciones, incorporando bonos, efectos de comercio, derechos societarios u otros títulos de deuda de sociedades cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión.
- Letra B.3.3. Restricciones Adicionales: (i) Se incorpora en la restricción 1, que las operaciones contempladas en esta restricción deben ser siempre aprobadas por las dos terceras partes de las cuotas emitidas con derecho a voto y hayan acordado las condiciones para su realización. (ii) Se eliminan las restricciones 4 y 5, reemplazándolas con el fondo solo podrá efectuar inversiones en personas relacionadas, conforme a lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 20.712.
- Letra B.3.5. Distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores: Se incorpora este inciso, que detalla que la Administradora deberá distribuir entre los Participes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido.

Sección H - Normas de Gobierno Corporativo

- Letra H.2. Comité de Vigilancia: 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. (ii) Se establece que a las sesiones del Comité de Vigilancia, donde puede asistir el Gerente General, éste puede designar alguien que lo reemplace

Sección I – Otra información relevante

- Letra I.2. Plazo de duración del Fondo: Se corrige esta sección, incorporando los acuerdos establecidos en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 15 de mayo de 2018, mediante los cuales el fondo se prorrogó por un nuevo periodo de seis años y seis meses a contar del 22 de junio de 2018, terminando en consecuencia, el 22 de diciembre de 2024, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.
- Letra I.5. Política de reparto de beneficios: (i) Se incorpora la opción de repartir dividendos en cheque o mediante transferencia. (ii) Se detalla que la Administradora distribuirá la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos, que provengan de los emisores de los valores en los cuales haya invertido el Fondo.
- Letra I.6. Beneficio Tributario: Se incorpora en detalle el beneficio tributario al cual pueden acogerse los aportantes del fondo.

Ejercicio Anterior

No existen modificaciones al Reglamento Interno que informar.

Inicio de operaciones

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

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

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

Duración del Fondo

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

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación

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

Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:

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

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

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

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

Los Estados financieros se rigen por la Circular 1998 de la CMF.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

a1) Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera del Fondo.

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

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 INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

a1) Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera del Fondo.

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.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos.

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

a1) Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera del Fondo.

Mejoras anuales a las NIIF, (continuación)

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 INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

a2) 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 tiene 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 INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

a2) Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

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 INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

a2) Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

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 referencia 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 INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

Período cubierto

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

Los Estados de Cambio, los Estados de Resultados Integrales y los Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 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.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

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

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

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

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

2.4.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

2.4.4 Instrumentos Financieros a valor razonable

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

a) Instrumentos de deuda:

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

b) Acciones en sociedades inmobiliarias

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.4.5 Instrumentos Financieros a costo amortizado

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

La sociedad administradora evalúa a cada fecha de cierre del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en la nota 2.8

2.5 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.7 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

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

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

El Fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2019, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.8 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no ha efectuado ajustes por deterioro de sus activos.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos.

2.10 Remuneración de la sociedad administradora

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

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

La Sociedad Administradora tendrá derecho además a una remuneración variable.

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).

2.11 Aportes (capital pagado)

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

Aumentos de capital

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

Disminuciones de capital

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

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

Disminuciones de capital (continuación)

3. Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
4. Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.
5. El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.
6. En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.
7. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen de acuerdo con NIIF 15, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes. Adicionalmente bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio.

2.13 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo el 100% de los Beneficios Netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para esos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Este dividendo se repartirá en dinero efectivo, dentro de los 30 días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de aportantes que apruebe los estados financieros anuales y en todo caso dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. El reparto de beneficios será informado a los aportantes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. Los beneficios no podrán ser reinvertidos en cuotas del Fondo.

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.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.13 Dividendos por pagar (continuación)

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

2.14 Tributación

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

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

2.15 Otros Pasivos

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

2.16 Segmentos

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

3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos 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 objetivo del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I es principalmente la inversión indirecta en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Para lo anterior, el Fondo podrá invertir en acciones o títulos de deuda de sociedades anónimas cerradas que inviertan y/o desarrollen negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Además, el Fondo podrá invertir en cuotas y/o títulos de deuda de fondos de inversión públicos o privados que indirectamente inviertan y/o desarrollen indirectamente dichos negocios.

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

Política específica de inversiones

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

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

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

Duración y nivel de riesgo esperado por los inversionistas

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

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

- a) Riesgo económico: desaceleración de la actividad, alza en las tasas de interés, resurgimiento de la inflación, deterioro de las expectativas, lenta recuperación del empleo.
- b) Riesgo de Políticas de gobierno: disminución de los subsidios al sector, alza de impuestos.
- c) Riesgo sectorial del mercado Inmobiliario: exceso de stock de renta comercial, oficinas, centros de distribución y otros, disminución en la demanda por activos en renta, baja de precio en bienes raíces, alza en los costos de insumos de la construcción.
- d) Riesgo operacional y Riesgo de Contraparte: empresas inmobiliarias y constructoras.
- e) Riesgo país: es el riesgo asociado a variaciones en los precios de los valores o bienes, frente a cambios en las condiciones económicas o de mercado que puedan darse en un país en particular.

Clasificación de riesgo requerida para los instrumentos.

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

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

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

Monedas

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

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:



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Características y diversificación de las inversiones (continuación)

Tipos de Instrumentos (continuación)

	TIPO DE INSTRUMENTO	% Máximo
1	Acciones o bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de sociedades anónimas cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios;	100
2	Cuotas de Fondos de Inversión Privados con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios.	100
3	Cuotas de Fondos de Inversión Públicos que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios.	100
4	Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N°251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo.	30
5	Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que no sean emitidos por alguna de las entidades indicadas en el número 1 anterior.	30
6	Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	30
7	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	30
8	Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	30
9	Cuotas de Fondos Mutuos nacionales.	30

El Fondo realizará inversiones en otros fondos, cuyo objeto de inversión contemple sólo aquellos instrumentos permitidos en esta sección, referente a la Política de Inversión y Diversificación. Estos últimos fondos deberán contar con una política de diversificación y con límites de inversión que permitan al Fondo cumplir con lo establecido en esta letra, sumándose para estos efectos las inversiones directas que realice el Fondo más aquellas mantenidas indirectamente a través de la inversión en otros fondos.

Límites de inversión por emisor

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

(1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y Estados o Bancos Centrales extranjeros: Hasta un 30% del activo del Fondo.

(2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 30% del activo del Fondo.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Límites de inversión por emisor (continuación)

(3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 50% del activo del Fondo.

(4) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: Hasta un 100% del activo del Fondo.

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

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

Las limitaciones señaladas en los literales B.1, B.3.1 y B.3.2 precedentes, no tendrán aplicación durante los 2 primeros años de operaciones del Fondo, durante los 12 meses siguientes a la colocación de nuevas cuotas, ni durante el período de liquidación del Fondo.

Restricciones Adicionales

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

1. Las sociedades y entidades en las cuales invierta el Fondo no podrán efectuar adquisiciones o enajenaciones de inmuebles con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora, el carácter de accionista, matriz, filial o bien, sean personas relacionadas. Asimismo éstas últimas no podrán usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas de valores o bienes de propiedad del Fondo o de las sociedades o entidades en las cuales éste invierta. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración (Directores y Gerente) de la Sociedad Administradora y de las personas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella (Directores y Gerente).

2. Las sociedades y entidades en las cuales invierta el Fondo no podrán celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles que pertenezcan a sociedades o entidades en las cuales éste invierta, con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora el carácter de accionista, matriz, filial, o bien, sean personas relacionadas. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración de la Sociedad Administradora y de las personas más arriba indicadas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella.

3. Las sociedades o entidades en las cuales el Fondo invierta tampoco podrán adquirir bienes raíces cuyo anterior propietario hubiere sido una persona relacionada a la Sociedad Administradora, en los términos definidos precedentemente, salvo que transcurran tres años desde su última enajenación, o que dicha operación se informe previamente al Comité de Vigilancia del Fondo y éste no la hubiese rechazado.

4. Ni el Fondo ni las sociedades o entidades en las cuales éste invierta podrán adquirir valores o activos cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas a la Administradora. Lo anterior, no obsta para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que no se encuentren incluidos en la colocación encargada.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Restricciones Adicionales (continuación)

5. Ni el Fondo ni las sociedades o entidades en las cuales éste invierta podrán adquirir valores o activos que pertenezcan a sociedades en las que personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora hayan realizado asesorías o consultorías en los últimos doce meses, salvo que esta asesoría se haya referido única y exclusivamente a la colocación de valores o activos, caso en el cual sólo regirán las limitantes señaladas en el párrafo anterior. Igual prohibición regirá para los 12 meses siguientes a la enajenación de dichos valores o activos, respecto a las sociedades compradoras.

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

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

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

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

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

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

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

Tratamiento de los excesos de inversión

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

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el 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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

Tratamiento de los excesos de inversión (continuación)

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

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

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

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

Operaciones que realizará el Fondo

Contratos de derivados:

El Fondo no podrá celebrar contratos de derivados

Venta corta y préstamo de valores:

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

Operaciones con retroventa o retrocompra:

El Fondo no podrá realizar este tipo de operaciones.

Otro tipo de operaciones:

El Fondo no contempla realizar otro tipo de operaciones.

POLÍTICA DE LIQUIDEZ

La Administradora procurará mantener la mayor cantidad de recursos del Fondo invertidos en aquellos instrumentos que conforman su objetivo de inversión de conformidad con lo señalado en el Título B precedente. Sin embargo, el Fondo mantendrá una reserva de liquidez que le permita cumplir con el pago de las obligaciones por las operaciones que generen el fondo, el pago de la remuneración y el pago de los gastos de cargo de Fondo, cuyo monto no será inferior a un 0,01% de los activos del fondo.

Además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, los activos que el Fondo considera como líquidos corresponden a cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos que invierten 100% de su activo en instrumentos de deuda y a los instrumentos de deuda señalados en los numerales 6, 7 y 8 de la Letra B.3.1 con vencimientos inferiores a un año.

En cuanto a las razones de liquidez, el Fondo buscará mantener una razón de uno a uno entre sus activos líquidos y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagados, en todos estos casos, que contemplen vencimientos inferiores a un año.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (continuación)

POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

El Fondo utilizará el endeudamiento financiero como una herramienta de crecimiento, ya sea para financiar Directamente sus inversiones o como enlace entre sus inversiones y los aportes de los inversionistas o para hacer frente a sus necesidades operativas de liquidez. Para estos efectos, la Administradora podrá contratar créditos bancarios de corto plazo, con vencimiento inferior a un año, como asimismo pasivos de mediano o largo plazo.

Para estos efectos, el, con un límite de endeudamiento será la mantención de un ratio Deuda sobre Patrimonio de 2 veces, independiente si se trate de un pasivo de corto, mediano o largo plazo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

Para efectos de determinar el límite indicado, no se sumarán al endeudamiento que da cuenta el presente párrafo, los gravámenes y prohibiciones que los garantizan.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. RIESGOS FINANCIEROS

5.1 Gestión de Riesgo Financiero

5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

5.1.2 Política De Inversiones De Las Carteras

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

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

5.1.3. Valorización y Precios de los Instrumentos

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

5.1.4. Política De Custodia De Valores

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. RIESGOS FINANCIEROS

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

5.2.1 Características del Fondo

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

5.2.2. Misión del Fondo

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

5.2.3 Riesgos Mantenidos en este tipo de Fondo

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

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

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

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

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

c) Riesgo de Liquidez

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. RIESGOS FINANCIEROS

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. El cual se consigue mediante préstamos bancarios, actualmente el índice de deuda bancaria sobre patrimonio es de 1,27%.

5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenido

El fondo mantiene las siguientes clasificaciones de riesgo al cierre del periodo.

Clasificación de Fondo

Humphreys
ICR

1era Clase Nivel 2
NIVEL 3

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
Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	53,08%
Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	29,79%
Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.	14,01%
Constructora Sj S.A.	2,76%
Caja y Bancos	0,37%

Distribución por Instrumento	% Cartera
Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	77,63%
Bonos De Empresas	22,00%
Efectivo Disponible	0,37%



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Distribución por Moneda	% Cartera
CLF	58,07%
CLP	41,93%

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 77,63% del fondo, expresadas en acciones, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones el fondo se verá afectado en un 0,78%. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, el 58,07% de las inversiones del fondo están denominadas en CLF y por tanto, frente a un cambio de un 1% en el valor de la CLF el fondo se verá afectado un 0,58%.

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 0,37% 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 MCLP	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	252.479	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros con Valor razonable	-	-	-	-	-	-	20.548.975
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	14.909.173	-
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
Totales	252.479	-	-	-	-	14.909.173	20.548.975

Pasivos

Al 31 de dic. 2019 MCLP	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	-	-	857.143	-	-	-	-
Otras Cuentas	76.556	-	-	-	-	-	-
Totales	76.556	-	857.143	-	-	-	-



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

5.5 Estimación del Valor Razonable

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR, aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora, corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda. Las tasas de mercado son actualizadas diariamente utilizando los servicios de un proveedor externo independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente.

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

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

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

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

Instrumentos	Tipo de Instrumento	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Renta Variable Nacional	Acciones De Sociedades Anónimas Cerradas	-	-	56.257.966	56.257.966
Total Renta Variable Nacional		-	-	56.257.966	56.257.966
Total M\$		-	-	56.257.966	56.257.966

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



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

- a) El Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.
- b) El Fondo mantiene 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 INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos

Títulos de Renta Variable	31-12-2019	31-12-2018
	M(\$)	M(\$)
Acciones de sociedades anónimas abiertas (RVN)	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Inversiones No Registradas		
Acciones no registradas	20.548.975	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	20.548.975	-

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	31-12-2018
	M(\$)	M(\$)
Resultados realizados	-	532
Resultados no realizados	(658.241)	(1.516)
Total ganancias / (pérdidas)	(658.241)	(984)
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	(658.241)	(984)



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
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	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones no registradas				
Acciones no registradas	20.548.975	-	20.548.975	28,7722
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	20.548.975	-	20.548.975	28,7722
Total	20.548.975	-	20.548.975	28,7722



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Composición de la cartera (continuación)

Instrumentos	31/12/2018 (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	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones no registradas				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	-	-	-



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se resume como sigue:

Títulos de deuda	31-12-2019 M(\$)	31-12-2018 M(\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	-	-
Intereses y Reajustes de instrumentos de deuda	13.994	97.669
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	-	(984)
Adiciones	12.441.265	11.930.177
Ventas	(10.755.259)	(6.707.481)
Vencimientos	(1.700.000)	(5.319.381)
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	-	-

Títulos de Renta Variable	31-12-2019 M(\$)	31-12-2018 M(\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	-	-
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	(658.241)	-
Adiciones	32.178.873	-
Ventas	(10.971.657)	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	20.548.975	-

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.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión mantiene inversiones valorizadas a costo amortizado.

a) Composición de la cartera

	31-12-2019			% del total de activos
	(M\$)			
	Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	14.909.173	-	14.909.173	20,8755
Subtotal	14.909.173	-	14.909.173	20,8755
Inversiones no registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	14.909.173	-	14.909.173	20,8755

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (continuación)

b) Composición de la cartera

	31-12-2018			% del total de activos
	(M\$)			
	Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de deuda				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	7.603.448	-	7.603.448	20,6650
Subtotal	7.603.448	-	7.603.448	20,6650
Inversiones no registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	7.603.448	-	7.603.448	20,6650

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

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

Títulos de deuda	31-12-2019 (M\$)	31-12-2018 (M\$)
Saldo de Inicio al 1 de enero	7.603.448	-
Intereses y Reajustes	879.983	56.529
Diferencias de Cambio	-	-
Adiciones	6.977.182	7.546.919
Ventas	-	-
Vencimientos	(551.440)	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo final	14.909.173	7.603.448

FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro

31-12-2019															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(\$)	Activos no corrientes M(\$)	Total Activos M(\$)	Pasivos corrientes M(\$)	Pasivos no corrientes M(\$)	Total Pasivos M(\$)	Patrimonio M(\$)	Total Ingresos M(\$)	Total Gasto M(\$)	Resultado del ejercicio M(\$)
				Capital	Votos										
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	Pesos	Chile	99,99999949%	-	2.550.785	84.092.421	86.643.206	8.902.991	46.775.366	55.678.357	30.964.849	5.422.285	1.865.537	3.556.748
76.350.997-4	Constructora SJ SpA	Pesos	Chile	99,99999889%	-	144.432	4.772.705	4.917.137	131.209	2.660.838	2.792.047	2.125.090	388.354	851.017	(462.663)
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta SpA	Pesos	Chile	99,99999900%	-	5.858.036	22.957.560	28.815.596	7.207	26.189.275	26.196.482	2.619.114	849.844	803.790	46.054

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31-12-2019												
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M(\$)	Participación M(\$)	Participación en otros resultados integrales M(\$)	resultados no realizados M(\$)	Adiciones M(\$)	Bajas M(\$)	Dividendos Recibidos M(\$)	Otros Movimientos M(\$)	Saldos de cierre M(\$)		
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	28.598.098	3.556.748	-	-	-	-	(1.190.000)	2	30.964.848		
76.350.997-4	Constructora SJ SpA	-	(462.663)	-	-	2.529.214	-	(35.000)	93.394	2.124.945		
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta SpA	-	46.054	-	-	2.777.060	-	(204.000)	84	2.619.198		
									3.140.139	Total	35.708.991	

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo registró un goodwill producto de la adquisición de la Sociedad Constructora SJ SpA, el cual se presenta en “Otros Movimientos”, incluido en el valor de la inversión.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro

31/12/2018															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(\$)	Activos no corrientes M(\$)	Total Activos M(\$)	Pasivos corrientes M(\$)	Pasivos no corrientes M(\$)	Total Pasivos M(\$)	Patrimonio M(\$)	Total Ingresos M(\$)	Total Gasto M(\$)	Resultado del ejercicio M(\$)
				Capital	Votos										
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	pesos	Chile	99,9999949	-	791.791	71.481.928	72.273.719	15.224.078	28.451.542	43.675.620	28.598.099	9.438.726	4.326.885	5.111.841

d) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31/12/2018											
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M(\$)	Participación en resultados M(\$)	Participación en otros resultados integrales M(\$)	resultados no realizados M(\$)	Adiciones M(\$)	Bajas M(\$)	Dividendos Recibidos M(\$)	Otros Movimientos M(\$)	Saldos de Cierre M(\$)	
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	24.609.042	5.111.841	-	-		-	(1.122.786)	1	28.598.098	

b) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I 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

a) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

b) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

14. PRESTAMOS

La composición de este rubro es la siguiente:

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

Prestamos que devengan intereses	Saldo al 31-12-2019		Saldo al 31-12-2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Préstamos bancarios	857.143	-	-	-
Total M(\$)	857.143	-	-	-

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31-12-2019

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa Nominal anual	Garantía	Corriente				
							vencimiento				Total corriente al 31-12-2019
							intermediario	hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	SECURITY	Pesos		0,3300%	-	Sin garantía	-	-	713.296	-	713.296
Chile	ITAU	Pesos		0,3117%	-	Sin garantía	-	-	143.847	-	143.847
Total							-	-	857.143	-	857.143

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31-12-2018

Al 31 de diciembre de 2018, el fondo no posee préstamos bancarios

b.2) Préstamos bancarios no corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el fondo no posee préstamos bancarios no corrientes

c) Obligaciones con el público (bonos, pagares) corriente y no corriente

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el fondo no posee obligaciones con el público.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

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

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee 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 INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros activos

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(\$)
Provisión de Auditoría	-	4.415
Provisión comité vigilancia	899	730
Otras provisiones	75.657	-
Dividendo mínimo	-	105.887
Total	76.556	111.032

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	13.994	97.669
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	879.983	56.529
Total	893.977	154.198

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 INMOBILIARIAS I
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	252.479	592.325
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	252.479	592.325

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	252.479	592.325
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo	252.479	592.325



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

22. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 2.164.925 con un valor cuota de \$ 32.525,9261 por cuota.

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2019	-	-	2.164.925	2.164.925

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	1.150.480	1.150.480
Emisiones del período	-	-	1.014.445	1.014.445
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al cierre	-	-	2.164.925	2.164.925

Al 31 de diciembre de 2018, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 1.150.480 con un valor cuota de \$ 31.945,4960 por cuota. Este valor cuota excluye la provisión del dividendo mínimo por los beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2018, que ascienden a M\$ 105.887 informado en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Cambio en Patrimonio Neto.

El valor de la cuota considerando la provisión del dividendo mínimo asciende a \$ 31.853,4586

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2018	-	-	1.150.480	1.150.480

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	897.324	897.324
Emisiones del período	-	-	313.432	313.432
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	(60.276)	(60.276)
Saldos al cierre	-	-	1.150.480	1.150.480



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

23. REPARTO DE PATRIMONIO

a) Durante el ejercicio 2019 no se han efectuado disminuciones de capital.

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

b) Durante el ejercicio 2018 se ha efectuado la siguiente disminución de capital

Fecha de Disminución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)
11-07-2018	30.455,4621	1.835.733
Total		1.835.733

24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

a) Durante el ejercicio 2019, el Fondo distribuyó los siguientes dividendos:

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)	Tipo de dividendo Definitivo / Provisorio
09-01-2019	417,2172	480.000	Provisorio
01-04-2019	391,1411	450.000	Provisorio
14-08-2019	60,0483	130.000	Provisorio
30-10-2019	245,2741	531.000	Provisorio
Total		1.591.000	

b) Durante el ejercicio 2018, el Fondo distribuyó los siguientes dividendos:

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto total distribuido M(\$)	Tipo de dividendo Definitivo / Provisorio
09-01-2018	223,9994	69.513	Definitivo
09-01-2018	223,9994	131.487	Provisorio
03-04-2018	195,0243	175.000	Provisorio
31-07-2018	209,0681	175.000	Provisorio
10-10-2018	152,1104	175.000	Provisorio
Total		726.000	



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

25. RENTABILIDAD DEL FONDO

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	5,4376%	5,4376%	24,6168%
Real	2,6661%	2,6661%	17,3399%

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, en conformidad a lo indicado en la circular N° 1.258 de la CMF.

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

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

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.

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

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

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)	14.909.173	20,9495	20,8755	-	-	-
Custodia Física	56.257.966	79,0505	78,7710	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en custodia	71.167.139	100,00	99,6465	-	-	-



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

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

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

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

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

Remuneración Fija Mensual

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

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

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

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

Remuneración Variable

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

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

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



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

a) Remuneración Variable (continuación)

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

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

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

	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	722.449	342.001	69.728	36.072
Total	722.449	342.001	69.728	36.072

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; no mantienen cuotas del Fondo.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)

c1) En el ejercicio 2019, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con las siguientes Sociedades:

Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
13-03-2019	Dividendo percibido	Subsidiaria	346.000
08-04-2019	Dividendo percibido	Subsidiaria	159.000
06-06-2019	Dividendo percibido	Subsidiaria	150.000
07-08-2019	Dividendo percibido	Subsidiaria	200.000
28-10-2019	Dividendo percibido	Subsidiaria	335.000
Total			1.190.000

Al 31 de diciembre de 2019, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 3.556.748 por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Constructora SJ S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
29-03-2019	Inversión en acciones	Filial	2.622.754
28-10-2019	Dividendo percibido	Filial	35.000
Total			2.657.754

Al 31 de diciembre de 2019, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (462.809) por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
28-03-2019	Inversión en acciones	Filial	2.774.283
28-10-2019	Dividendo percibido	Filial	204.000
26-12-2019	Inversión en acciones	Filial	2.715
Total			2.980.998

Al 31 de diciembre de 2019, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 46.054 por concepto de ajustes al VP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)

c1) En el ejercicio 2019, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con las siguientes Sociedades (continuación)

SP Arauco

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)
28-03-2019	Inversión en acciones	Asociada	29.644.625
26-04-2019	Dividendo percibido	Asociada	788.363
26-04-2019	Disminución de capital	Asociada	10.971.657
26-06-2019	Inversión en acciones	Asociada	2.534.248
16-08-2019	Dividendo percibido	Asociada	123.907
Total			44.062.800

Al 31 de diciembre de 2019, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ (658.241) por concepto de valorización, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem cambios netos a valor razonable.

c2) En el ejercicio 2019, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M(\$)	Utilidad (Pérdida) M(\$)
28/03/2019	Compra de Instrumentos de renta fija	Estratégico Serie A	699.650	-
29/03/2019	Venta de Instrumentos de renta fija	Liquidez Serie A	699.708	-
12/06/2019	Venta de Instrumentos de renta fija	Liquidez Serie A	8.355.766	-
19/06/2019	Venta de Instrumentos de renta fija	Disponible Serie A	1.699.785	-
Total			11.454.909	-



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con personas relacionadas (continuación)

c1) Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión ha efectuado transacciones con la Sociedad Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A Rut 76.198.327-k, Sociedad de la cual tiene el 99,999994900% de participación.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto (M\$)
05-01-2018	Dividendo percibido	Filial	150.000
28-02-2018	Dividendo percibido	Filial	100.000
28-03-2018	Dividendo percibido	Filial	150.000
31-05-2018	Dividendo percibido	Filial	80.000
30-07-2018	Dividendo percibido	Filial	200.000
20-12-2018	Dividendo percibido	Filial	442.786
Total			1.122.786

Al 31 de diciembre de 2018, la valorización de esta inversión ha devengado M\$ 5.111.841. por concepto de ajustes al VPP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

c2) En el ejercicio 2018, el Fondo de Inversión ha efectuado las siguientes transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.

Fecha	Naturaleza de la operación	Nombre Fondo	Monto (M\$)	Utilidad (Perdida)
31/08/2018	Compra de Instrumentos de renta fija	Chile Fondo de Inversión Small Cap	513.425	-
Total			513.425	-



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

En el ejercicio 2019, la Administradora mantiene póliza de seguro N° 330-17-00017882, con Mapfre Seguros Generales S.A. (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de seguro	Mapfre	Banco de Chile	13.500	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	5.355	4.411
Clasificadora de Riesgo	1.805	1.761
Asesorías	302.881	-
Interés prestamos pagare	42.061	-
Otros gastos operacionales	9.595	203
TOTALES	361.697	6.375
% sobre el activo del fondo	0,5064	0,0173



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
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	31.572,0734	31.572,0734	36.323.039	110
Febrero	31.816,5445	31.816,5445	36.604.298	109
Marzo	31.559,6952	31.559,6952	54.597.957	103
Abril	31.728,8230	31.728,8230	54.890.546	104
Mayo	31.908,5488	31.908,5488	55.201.470	102
Junio	32.281,2020	32.281,2020	69.886.381	104
Julio	32.288,2551	32.288,2551	69.901.651	103
Agosto	32.399,4274	32.399,4274	70.142.330	102
Septiembre	32.471,6731	32.471,6731	70.298.737	100
Octubre	32.534,2766	32.534,2766	70.434.269	98
Noviembre	32.715,2295	32.715,2295	70.826.018	97
Diciembre	32.525,9261	32.525,9261	70.416.191	97

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

Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio M(\$)	N° Aportantes
Enero	27.613,7703	27.613,7703	24.778.499	27
Febrero	27.687,0301	27.687,0301	24.844.237	27
Marzo	27.398,8059	27.398,8059	24.585.606	28
Abril	30.004,7720	30.004,7720	26.924.002	28
Mayo	30.245,4981	30.245,4981	27.140.011	28
Junio	30.456,0474	30.456,0474	27.328.942	28
Julio	30.337,0574	30.337,0574	25.393.573	26
Agosto	30.461,4467	30.461,4467	35.045.285	112
Septiembre	30.658,7551	30.658,7551	35.272.284	112
Octubre	30.613,1273	30.613,1273	35.219.791	112
Noviembre	30.757,1261	30.757,1261	35.385.458	111
Diciembre	31.945,4960	31.945,4960	36.752.654	110

En el Valor Libro Cuota, Valor Mercado Cuota y en el Patrimonio, no se considera la provisión del dividendo mínimo por los beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2018, que ascienden a M\$ 105.887 informado en el estado de situación financiera y en el estado de cambio.



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo posee control directo sobre las siguientes Sociedades:

a) Información de subsidiarias y filiales

Ejercicio 2019

31-12-2019															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gasto	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	Pesos	Chile	99,99999949%	-	2.550.785	84.092.421	86.643.206	8.902.991	46.775.366	55.678.357	30.964.849	5.422.285	1.865.537	3.556.748
76.350.997-4	Constructora SJ SpA	Pesos	Chile	99,99999889%	-	144.432	4.772.705	4.917.137	131.209	2.660.838	2.792.047	2.125.090	388.354	851.017	(462.663)
77.023.701-7	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias Beta SpA	Pesos	Chile	99,99999900%	-	5.858.036	22.957.560	28.815.596	7.207	26.189.275	26.196.482	2.619.114	849.844	803.790	46.054

b) Información de subsidiarias y filiales

Ejercicio 2018

31/12/2018															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)	(M\$)
76.198.327-k	Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A.	pesos	Chile	99,9999949	-	791.791	71.481.928	72.273.719	15.224.078	28.451.542	43.675.620	28.598.099	9.438.726	4.326.885	5.111.841



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

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

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen gravámenes ni prohibiciones que informar.

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

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen juicios ni contingencias que informar.

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.

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 emisión de los estados financieros, no existen otros hechos posteriores que Informar.



Estados complementarios



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
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 sobre activo del fondo
	Nacional	Extranjero	TOTAL	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	14.909.173	-	14.909.173	20,8755
Acciones no registradas	20.548.975	-	20.548.975	28,7722
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	35.708.991	-	35.708.991	49,9989
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	71.167.139	-	71.167.139	99,6466



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) Estados 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	2.891.790	1.140.784
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	2.341.270	1.122.786
Enajenación de títulos de deuda	545.317	2.286
Intereses percibidos en títulos de deuda	5.203	15.712
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	(658.241)	(1.516)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(658.241)	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	(1.516)
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.054.596	4.125.700
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.711.139	3.989.055
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	51.576
Intereses devengados de títulos de deuda	343.457	85.069
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	(1.145.451)	(376.894)
Gastos financieros	(52.812)	(20.248)
Comisión de la sociedad administradora	(722.449)	(342.001)
Remuneración del comité de vigilancia	(8.493)	(8.270)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(361.697)	(6.375)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	3.142.694	4.888.074



FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS I
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	1.088.098	762.374
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.891.790	1.140.784
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(658.241)	(1.516)
Gastos del ejercicio (menos)	(1.145.451)	(376.894)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.591.000)	(656.487)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.004.289)	(479.524)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.002.773)	(479.524)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	284.366	499.028
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	95.486
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(630.652)	(479.525)
Dividendos definitivos declarados (menos)	(656.487)	(594.513)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.516)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.516)	-
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	(1.507.191)	(373.637)

