

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Anexos complementarios a los estados financieros

US\$: Cifras expresadas en dólares

M\$: Cifras expresadas en miles de dólares



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 29 de marzo de 2021

A los Señores Aportantes
Fondo de Inversión Zurich Renta Residencial I

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Zurich Renta Residencial I, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 21 de julio y el 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 de 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.



Santiago, 29 de marzo de 2021
Fondo de Inversión Zurich Renta Residencial I
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Zurich Renta Residencial I al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 27 de julio y el 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos - Estados Complementarios

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

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2020

	Nota	31-12-2020 M\$
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y efectivo equivalente	8	4.325
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	4.805.342
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	-
Otros activos	13	44.554
Total Activo		4.854.221
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	11	-
Remuneraciones sociedad administradora	12	2.028
Otros pasivos	13	-
Total Pasivos		2.028
Patrimonio Neto:		
Aportes		4.719.376
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		132.817
Dividendos definitivos		-
Total Patrimonio Neto		4.852.193
Total Pasivos y Patrimonio		4.854.221

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Estado de Resultados Integrales
Por el período comprendido entre el 21 de julio y 31 de diciembre de 2020.

	Nota	Acumulado 31-12-2020 M\$
Ingresos (gastos) de la operación:		
Intereses y reajustes	14	127.583
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		(8)
Resultado en venta de instrumentos financieros		1.259
Resultado en operaciones con instrumentos financieros derivados		-
Otros ingresos de operación recibidos		15.465
Total ingresos de la operación		144.299
Gastos:		
Comisión de administración	12	(10.489)
Otros gastos de operación	15	(993)
Total gastos de operación		(11.482)
Resultado del período		132.817

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto
Por el período comprendido entre el 21 de julio y 31 de diciembre de 2020.

31 de diciembre de 2020						
Detalle	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial al 21.07.2020	580.416	-	-	-	-	580.416
Cambios contables	-	-	-	-	-	-
Subtotales	-	-	-	-	-	-
Aportes	4.138.960	-	-	-	-	4.138.960
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	132.817	-	132.817
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Totales	4.719.376	-	-	132.817	-	4.852.193

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Estado de flujo de efectivo
Por el período comprendido entre el 21 de julio y 31 de diciembre de 2020.

	Nota	Acumulado 21-07-2020 31-12-2020 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Compra de activos financieros	9	(38.191.190)
Venta de activos financieros	9	33.983.961
Pago de cuentas y documentos por pagar		(6.468)
Otros gastos de operación pagados		(501.354)
Flujo neto originado por actividades de la operación		(4.715.051)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Aportes		4.719.376
Repartos de patrimonio		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		4.719.376
(Disminución)/aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		4.325
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	8	4.325

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(1) Información general

Fondo de Inversión Zurich Renta Residencial I (en adelante el “Fondo”), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, con domicilio en Av. Apoquindo N°5550, piso 18, Las Condes, ciudad de Santiago, Chile.

El objetivo del Fondo es invertir en valores, instrumentos y/o contratos de una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que tengan a su vez por objetivo principal explotar y así obtener rentas bajo contratos de arrendamiento, proyectos inmobiliarios con fines habitacionales o residenciales. Para efectos de lo anterior, las referidas sociedades podrán celebrar contratos de promesas de compraventa por el todo o parte de las unidades que conformen cada proyecto inmobiliario.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo los nemotécnicos CFIZCHRRRIA para la serie A y CFIZCHRRIP para la serie P y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”).

El Fondo tendrá un plazo de duración de 10 años a contar de la fecha de la presentación del reglamento interno, renovable automáticamente hasta por 2 veces por un año en cada oportunidad.

No obstante, lo anterior, el Fondo podrá prorrogarse por nuevos períodos, previo acuerdo conforme, adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, de las dos terceras partes de las cuotas suscritas y pagadas con derecho a voto, acuerdo que fijará en forma precisa el nuevo plazo de vigencia del Fondo.

El Fondo con la finalidad de cumplir con su objeto de inversión, invertirá sus recursos en los siguientes valores, instrumentos y/o contratos:

- a) Acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, siempre que sus estados financieros anuales sean dictaminados por auditores externos.
- b) Pagarés u otros títulos de deuda de las Sociedades cuya emisión no haya sido registrada en la CMF.
- c) Contratos u otros instrumentos representativos de deuda de las Sociedades.
- d) Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste invertirá en los valores e instrumentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:
 - (i) 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.
 - (ii) Títulos emitidos o garantizados por bancos e instituciones financieras nacionales.
 - (iii) Títulos de deuda inscritos en el Registro de Valores de la CMF.
 - (iv) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
 - (v) Cuotas de fondos mutuos nacionales.

El Fondo Para lograr su objetivo, invertirá a lo menos el 70% de sus activos en los instrumentos señalados anteriormente.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total del Fondo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por el Directorio para emisión y publicación el 29 de marzo de 2021.

Las modificaciones efectuadas al Reglamento Interno 2020:

De acuerdo a lo establecido en la Sección III de la Norma de Carácter General N° 365, impartida por la Comisión para el Mercado Financiero, las modificaciones introducidas al reglamento interno son las siguientes:

1. En la Sección F, “Series, Remuneraciones, Comisione y Gastos” Numero I “Series” Denominación: Serie P, letra e), segundo párrafo, se modifica por lo siguiente “No obstante, lo anterior, la Serie P tendrá derecho a recibir única y exclusivamente un retorno preferente (en adelante el “Retorno Preferente”), equivalente a un cuarto del 6,5% calculado sobre los montos que efectivamente hayan sido aportados a la Serie P menos las distribuciones de dicho capital que se hubieran efectuado con cargo a dicha serie, a ser pagado trimestralmente, con preferencia a cualquier distribución que pueda corresponder a las demás series del Fondo”

(2) Resumen de criterios contables significativos

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Zurich Renta Residencial I, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”) y por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicado en mayo 2020. Esta enmienda proporciona a los arrendatarios una exención opcional en relación a la evaluación si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar las concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como un pago de arrendamiento variable.

Marco Conceptual revisado para los reportes financieros: El IASB ha emitido un Marco Conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera,
- restablecer la prudencia como un componente de neutralidad,
- definir una entidad que informa, que puede ser una entidad legal, o una parte de una entidad,
- revisar las definiciones de activo y pasivo,
- eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar orientación sobre la baja en cuentas,
- agregar orientación sobre diferentes bases de medición, y
- declara que la ganancia o pérdida es el principal indicador de rendimiento y que, en principio, los ingresos y gastos en otro resultado integral deben reciclarse cuando esto aumenta la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizarán cambios en ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco Conceptual para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones, deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2020. Estas entidades deberán considerar si las políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros"..	01/01/2023
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2020, el IASB emitió un "Exposure Draft" proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.	01/01/2022
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3: Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e Interpretación 21 "Gravámenes". Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas	01/01/2022

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Normas e interpretaciones

Obligatoria para
ejercicios iniciados a
partir de
01/01/2022

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2020, el IASB emitió un "Exposure Draft" proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.

Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3: Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e Interpretación 21 "Gravámenes". Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición

Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Normas e interpretaciones

Obligatoria para
ejercicios iniciados a
partir de
Indeterminado

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

La Administradora del fondo estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del fondo en el período de su primera aplicación.

1. Período cubierto

El estado de situación financiera fue preparado al 31 de diciembre de 2020, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el ejercicio comprendido entre el 21 de julio y 31 de diciembre de 2020.

2. Juicios y estimaciones

La preparación de estados financieros en conformidad con 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, corresponden principalmente a activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(b) **Conversión de moneda**

(i) Moneda funcional y presentación

Los inversionistas del Fondo proceden en su totalidad del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. El objetivo del Fondo es invertir en valores, instrumentos y/o contratos de una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que tengan a su vez por objeto principal explotar, y así obtener rentas bajo contratos de arrendamiento, proyectos inmobiliarios con fines habitacionales o residenciales. Para efectos de lo anterior, las referidas sociedades podrán celebrar contratos de promesa de compraventa por el todo o parte de las unidades que conformen cada proyecto inmobiliario.

La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(ii) Transacciones y saldos en unidades de reajuste

Las transacciones en pesos chilenos y unidades de fomento, son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en unidad de reajuste y en pesos chilenos son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera.

Las diferencias que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el Efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre Efectivo y equivalentes al efectivo". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

(c) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, el Fondo reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las 2 condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas 2 condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera, ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- Las políticas y los objetivos de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- Si la estrategia de la administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

- Las razones para las ventas de activos; y
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivo contractuales.

El Fondo ha designado contabilizar la totalidad de sus activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, debido a que la designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable que podría surgir.

(iii) Baja

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

(iv) Determinación de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(v) Identificación y medición del deterioro

El Fondo evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados, exceptuando los créditos y cuentas por cobrar a clientes. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

(d) Operaciones por operaciones de leasing

El Fondo no mantiene operaciones de esta naturaleza.

(e) Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo no mantiene operaciones de esta naturaleza.

(f) Propiedades de inversión

El Fondo no mantiene operaciones de esta naturaleza.

(g) 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, situación que se da principalmente en los instrumentos derivados.

(h) Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha de los estados 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.

(i) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

El Fondo no mantiene activos financieros valorizados a costo amortizado.

(j) Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente, incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizadas para administrar su caja con vencimientos originales iguales o inferiores a 90 días desde la fecha de adquisición, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor y sobregiros bancarios.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(k) Aportes (capital pagado)

La moneda en que se recibirán los aportes será en Peso chileno.

Si el aporte se efectúa en Dólar de los Estados Unidos de América, después del cierre de las operaciones del Fondo, la Administradora convertirá dichos dólares en pesos chilenos, para efectos de expresar el aporte en cuotas del Fondo, de acuerdo al tipo de cambio del dólar observado del día siguiente del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales, en base a las operaciones de cambio de dicho día e informado por el mismo Banco Central al cierre de la jornada y publicado en el Diario Oficial al día sub siguiente, o aquel que lo reemplace.

Para efectos de la suscripción de cuotas se considerará como hora de cierre de operaciones del Fondo el horario bancario obligatorio del dólar observado del día siguiente del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio.

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

(l) Dividendos por pagar

El Fondo establece en la Letra I de su Reglamento Interno, que distribuirá por concepto de dividendos anualmente los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los siguientes porcentajes:

- a) Para las Series A, D, E, EXT, Z y N, se distribuirá anualmente en carácter de dividendos, el 100% del monto total de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio y que les correspondan recibir y, en todo caso, una vez pagado el Retorno Preferente a las Cuotas de la Serie P.
- b) Para la Serie P, la Administradora distribuirá anualmente en carácter de dividendos, el 100% del monto total de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio y que le corresponda recibir, conforme lo establecido para esta Serie en el número 1. Letra F) de este Reglamento Interno.

(m) Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712, Título VII. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

(3) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha efectuado cambios contables.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(4) Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren valorizadas por el método de la participación.

(5) Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en la letra B del título “Política de inversión y diversificación” del Reglamento Interno del Fondo, aprobado por registro público de depósito de reglamento interno con fecha 30 de diciembre de 2019, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Avenida Apoquindo N°3885, piso 20, Las Condes, ciudad de Santiago.

El objetivo del Fondo es invertir en valores, instrumentos y/o contratos de una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que tengan a su vez por objeto principal explotar, y así obtener rentas bajo contratos de arrendamiento, proyectos inmobiliarios con fines habitacionales o residenciales. Para efectos de lo anterior, las referidas sociedades podrán celebrar contratos de promesa de compraventa por el todo o parte de las unidades que conformen cada proyecto inmobiliario.

Para lograr lo anterior, el Fondo invertirá a lo menos el 70% de sus activos en los valores, instrumentos y/o contratos definidos en el párrafo precedente.

Con el objeto de cumplir con su objeto de inversión, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes valores, instrumentos y/o contratos

Instrumentos	% máximo del activo total
Acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, siempre que sus estados financieros anuales sean dictaminados por auditores externos.	100%
Pagarés u otros títulos de deuda de las Sociedades cuya emisión no haya sido registrada en la CMF.	100%
Contratos u otros instrumentos representativos de deuda de las Sociedades.	100%

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste invertirá en los valores e instrumentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

Instrumentos	% máximo del activo total
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%
Títulos emitidos o garantizados por bancos e instituciones financieras nacionales.	30%
Títulos de deuda inscritos en el Registro de Valores de la CMF	30%
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	30%
Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace.	30%

(6) Administración de riesgos

La política de inversiones del Fondo establece en términos generales el marco dentro del cual se definen las estrategias de inversión y apunta a acotar los riesgos en los cuales se puede incurrir. Dentro de este marco el Fondo circunscribe su accionar identificando como sus principales Riesgos.

- Riesgo de financiero (riesgo de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés)
- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez

Para los riesgos mencionados anteriormente, se cuenta con políticas que contemplan los factores de riesgo representativos de cada riesgo, junto con su monitoreo por parte del área de control de Inversiones, donde se monitorea la exposición del Fondo de acuerdo a lo descrito por las políticas vigentes de control. Lo anterior, también implica el seguimiento continuo de la política de límites tanto normativos como del Reglamento Interno del Fondo.

En línea con los objetivos principales del Fondo, las políticas de gestión de riesgo están orientadas al cumplimiento del objetivo de la política de inversión consiste en la implementación de una política de inversión que considera invertir en forma directa y/o indirectamente, en instrumentos de deuda y/o de capitalización emitidos por emisores nacionales y extranjeros.

Este Fondo tiene como objetivo principal la implementación de una política de inversión que considera invertir en forma directa y/o indirecta, en instrumentos de deuda y/o de capitalización emitidos por emisores nacionales y extranjeros. Para lograr su objetivo de inversión, el Fondo invertirá en forma directa y/o indirecta, como mínimo el 70% de sus activos en instrumentos de capitalización emitidos por emisores nacionales y extranjeros. Adicionalmente, como política de inversión, el Fondo deberá mantener invertido, en forma directa y/o indirecta, al menos un 30% del valor de sus activos, en instrumentos de deuda emitidos tanto por emisores nacionales como extranjeros.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Este tipo de Inversionista se caracteriza por desear incrementar el valor de sus ahorro e inversiones en el largo plazo, con una tolerancia al riesgo alta.

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

El Fondo no podrá invertir más del 50% de su activo en valores que no cumplan con los requisitos de liquidez y profundidad que requiera la Comisión para el Mercado Financiero, establecidos en la Norma de Carácter General N°376. (Reglamento Interno)

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la Sociedad implementó un modelo de riesgo que considera la elaboración, aprobación y puesta en práctica de políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora y sus Fondos, las que están incluidas en el Manual de Control Interno de la Administradora, además existen instancias formales tales como comités mensuales de control interno y el reporte de informes trimestrales y semestrales solicitados por la circular 1.869 los cuales son expuestos al Directorio de la Administradora trimestralmente. en el proceso de compensación y liquidación.

a) Definiciones de los tipos de riesgos

- Riesgo de mercado: Potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de los fondos que maneja la administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.
- Riesgo crediticio: Potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:
 - Riesgo crediticio del emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.
 - Riesgo crediticio de la contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción
- Riesgo de liquidez: Exposición de la administradora o de un fondo manejado por una administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías.
- Riesgo de liquidez de financiamiento: Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.
- Riesgo de liquidez de mercado: Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

- Riesgo operacional: Exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de una administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:
- Riesgo operacional externo (front-office): Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la administradora, por ejemplo, operadores de mesa, administradores de cartera, corredores que asesoran a clientes sobre sus inversiones o se relacionan con éstos, supervisores y ejecutivos de venta.
- Riesgo operacional interno (back-office): Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
- Riesgo de custodia: Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la administradora.

b) Riesgos de mercado

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) Variación en el precio de las acciones que componen el portfolio;
- b) Variación de los mercados de deuda, producto de las tasas de interés relevantes;
- c) El riesgo de crédito de los emisores de instrumentos elegibles; y,
- d) Variación de las monedas en las cuales estén denominados los instrumentos que componen la cartera.

El nivel de riesgo esperado de las inversiones es alto.

El Fondo administra su exposición al riesgo de precios diversificando entre Instrumentos de deuda nacional, instrumentos de capitalización nacional y extranjeros, con la limitación de que no podrá invertir más del 50% de su activo en valores que no cumplan con los requisitos de liquidez y profundidad que requiera la Comisión para el Mercado Financiero, establecidos en la Norma de Carácter General N°376.

La cartera de Inversión del Fondo se encuentra diversificada en distintas monedas, concentrada principalmente en pesos chilenos.

La siguiente ilustración refleja la diversificación del Fondo por moneda es la siguiente:

Moneda	Diversificación (%)
CLP	11,39
UF	88,61

La cartera de Inversión del Fondo se encuentra diversificada por tipo de instrumentos estando principalmente concentrada en cuotas de fondos mutuos.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

La diversificación por instrumentos es la siguiente:

Sector	2020 %
PN3	98,77
CFM	0,83
ACCR	0,39

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento o ante solicitudes de rescate.

La Administradora provee los parámetros de liquidez para cada fondo. Este control minimizar el riesgo de no tener los apropiados niveles de liquidez ante escenarios de rescates de los partícipes de cada Fondo. Con el fin de minimizar los riesgos en liquidez Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. ha definido los siguientes procedimientos de acuerdo a las disposiciones legales, normativas y de los reglamentos internos de los Fondos:

- 1) Política de liquidez: El Fondo deberá tener al menos un 1% de sus activos invertidos en activos de alta liquidez. Para estos efectos, además de las cantidades disponibles que se mantengan en caja y bancos, se entenderán como instrumentos de alta liquidez los siguientes:
 - a) Instrumentos de deuda nacionales que tengan vencimientos inferiores a un año, que califiquen en cualquiera de las siguientes alternativas:
 - i. Que sean emitidos por bancos u otras instituciones financieras nacionales o extranjeras supervisadas bajo la regulación bancaria del país respectivo, por el Estado de Chile o el Gobierno Central, Tesoro Público, Tesorería General, Ministerios, Banco Central o agencias gubernamentales de estados o jurisdicciones que cumplan las condiciones señaladas en la letra a) de la Sección I de la NCG N°376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace; o
 - ii. Otros títulos de deuda nacionales o extranjeros que no cumplan las condiciones señaladas en el literal i) anterior, y que hayan registrado en los últimos 90 días hábiles, contados desde el día anterior al momento de su determinación, transacciones diarias promedio de al menos USD\$50.000 en el mercado secundario.
 - b) Cuotas de fondos nacionales.
 - c) Cuotas de fondos de inversión nacionales que tengan presencia bursátil según lo dispuesto en la NCG N°327 de 2012, de la Comisión, o la que la modifique o reemplace.
 - d) Cuotas de fondos mutuos extranjeros y cuotas de fondos de inversión abiertos constituidos en el extranjero que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:
 - i) Que, en los últimos 90 días hábiles del mercado respectivo, contados desde el día anterior al momento de su determinación, hayan tenido transacciones diarias promedio de al menos USD\$50.000: o

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

- ii) Que permitan el rescate de la inversión en un plazo igual o menor a 10 días corridos desde realizada la solicitud de rescate

El Fondo mantendrá el indicado nivel de liquidez con el propósito de contar con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones en relación a las operaciones que realice, el pago de rescates de cuotas y el pago de beneficios.

- 2) Exposición máxima por Fondo: Para evitar que la salida de un cliente fuerce la venta en condiciones adversas para el resto de los partícipes, se ha establecido en un 35% el límite máximo sobre el patrimonio total Fondo que pueda poseer un inversionista, sólo o en conjunto con otros inversionistas relacionados. En caso que, producto de las condiciones de mercado o de aportes y rescates, algún partícipe quede con una participación superior a este límite, se le prohibirá ingresar nuevos recursos a este Fondo específico hasta no adecuar su participación dentro de los márgenes.
- 3) Plazo de pago de los rescates: Los rescates se pagarán a partir del día 11 y no más allá de los 30 días corridos contados desde la fecha con que se solicite el rescate respectivo, o desde la fecha en que se dé curso al rescate, si se trata de un rescate programado.
- 4) Rescates por montos significativos: Tratándose de rescates efectuados en un día por un partícipe que alcancen montos que representen un porcentaje igual o superior a un 30% del valor del patrimonio del Fondo, se pagarán dentro de los 31 y hasta los 60 días corridos siguientes a la fecha con que se soliciten dichos rescates, o desde la fecha en que se dé curso al rescate, si se trata de un rescate programado. Para estos efectos, se considerará el valor del patrimonio del Fondo correspondiente al día anterior a la fecha de solicitud de rescate o a la fecha en que se curse el rescate, si se trata de un rescate programado. Lo anterior, será también aplicable, cuando la suma de todos los rescates efectuados por un partícipe en un mismo día sea igual o superior al monto precedentemente señalado. El Fondo no contempla una estructura de comisiones para rescates por montos significativos diarios.

A continuación, en el siguiente cuadro se analizan los pasivos financieros liquidables incluyendo los activos netos atribuibles a los partícipes dentro de agrupaciones de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados excluidos los derivados liquidados brutos.

Al 31 de Diciembre de 2020	11 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Rescates por pagar	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad administradora	2.028	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-
Total Pasivo	2.028	-	-	-
Total Patrimonio Neto	4.852.193	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Las cuotas en circulación son rescatadas previa solicitud del partícipe. Sin embargo, la Sociedad no considera que el vencimiento contractual divulgado en el cuadro anterior será representativo de la salida de efectivo real, ya que los partícipes de estos instrumentos normalmente los retienen en el mediano a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2020, ningún aportante mantuvo más del 35% de las cuotas en circulación del Fondo.

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo corto de tiempo, debido a las características de liquidez de los instrumentos.

El siguiente cuadro ilustra el perfil de vencimiento de los activos financieros mantenidos al cierre de cada ejercicio:

Composición cartera de inversión al 31 de diciembre del 2020	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1 a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento	Total
Instrumentos de capitalización	-	-	-	-	18.979	18.979
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	40.000	40.000
Depósitos a plazo bancos nacionales	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio	-	-	-	4.746.363	-	4.746.363
Letras hipotecarias	-	-	-	-	-	-
Instrumentos con garantía estatal	-	-	-	-	-	-
Bonos subordinados	-	-	-	-	-	-
Bonos bancos y empresas	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	4.746.363	58.979	4.805.342

Este Fondo no presenta inversiones no liquidas. Durante el ejercicio 2020, no se presentaron problemas para el pago de rescates.

d) Gestión de Riesgo de Capital

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una entidad en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes.

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

Observar el nivel diario de aportes y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del Fondo para tener la capacidad de pagar a los partícipes. Recibir aportes y rescates de nuevas cuotas de acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, lo cual incluye la capacidad para diferir el pago de los rescates y requerir permanencias.

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo cuenta con un patrimonio de M\$ 4.852.193 y una cartera de activos de M\$ 4.854.221.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Respecto del marco regulatorio y a la política de inversión esta su Reglamento Interno, este Fondo no realiza trading de instrumentos, por lo que el nivel de exposición al riesgo financiero asociado a su operatoria y/o eventual conflicto de interés, se encuentra adecuadamente mitigado.

e) Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

Como política de inversión, el Fondo diversifica el riesgo de crédito seleccionando emisores de acuerdo a su clasificación de riesgo, las que son otorgadas por las clasificadoras consideradas confiables por entidades regulatorias y la comunidad inversionista en el mercado chileno. De acuerdo a esta clasificación, el riesgo es diversificado manteniendo inversiones en distintos emisores, sectores y plazos, cuyos límites de inversión por concepto de riesgo de crédito están definidos en su Reglamento Interno.

Con el fin de controlar dicho riesgo la Comisión para el Mercado Financiero ha dispuesto una serie de controles con límites normativos aplicados a cada fondo, a lo que se agregan controles propios los que están enfocados a reducir riesgo de contraparte y riesgo crediticio del emisor.

f) Controles a límites normativos:

Periódicamente se controla el Fondo de acuerdo a las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero. En este contexto, se consigna que, al 31 de diciembre del 2020, el Fondo no presenta ningún exceso normativo de acuerdo a los controles establecidos por la Comisión para el Mercado Financiero.

g) Riesgo crédito de la contraparte:

El Fondo está autorizado a transar sólo con entidades formales aprobadas por la Comisión para el Mercado Financiero, a través de los sistemas de transacción existentes en las bolsas de valores, tanto nacionales como extranjeros.

Las inversiones del Fondo en aquellos tipos de instrumentos indicados en el numeral 3 "Características y diversificación de las inversiones", del Reglamento Interno del fondo, deberán celebrarse con contrapartes nacionales y extranjeras que correspondan entre otros, a entidades bancarias, financieras, intermediarios de valores, agentes colocadores, y administradoras y/o gestores de fondos, reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero u otro organismo, nacional o extranjero de similar competencia. Sin perjuicio de lo anterior el Fondo podrá adquirir acciones directamente de sociedades emisoras.

Los contratos de opciones y futuros deberán tener como entidad contraparte a cámaras de compensación. Por su parte, los contratos de forward y swaps que se realicen tanto en Chile como en el extranjero deberán tener como contrapartes a entidades bancarias, financieras o intermediarios de valores, reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero u otros organismos de similares competencias.

Las contrapartes mediante las cuales se realizarán las operaciones de venta corta y préstamo de acciones serán corredores de bolsa nacionales y extranjeros. Los organismos que administrarán las garantías involucradas en operaciones de venta corta y préstamo.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

h) Riesgo crédito del emisor:

Los instrumentos de deuda de emisores nacionales en los que invierta el Fondo deberán contar con una clasificación de riesgo B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

La clasificación de riesgo internacional de la deuda soberana del país de origen de la emisión de los valores emitidos o garantizados por un Estado extranjero o banco central, en los cuales invierta el Fondo, deberá ser igual o superior a la del Estado de Chile.

Los valores emitidos o garantizados por entidades extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

La siguiente Ilustración resume la calidad crediticia de la cartera de deuda del Fondo al 31 de diciembre de 2020, en miles de pesos:

Rating	Al 31 de diciembre del 2020	% sobre el activo
AAA	-	-
AA	-	-
A	-	-
BBB	-	-
BB	-	-
B	-	-
C	-	-
N-1	-	-
N-2	-	-
N-3	-	-
N-4	-	-
NA	4.805.342	98,9931
Total	4.805.342	98,9931

Las fuentes de información respecto a las categorías de riesgo de los instrumentos nacionales en cartera son obtenidas desde la página web de la CMF. Para los instrumentos internacionales se utiliza Bloomberg.

i) Definición categorías de riesgo de títulos de deuda de largo plazo:

Categoría AAA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BBB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.

Categoría C: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Categoría D: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, y que presentan incumplimiento efectivo de pago de intereses o capital, o requerimiento de quiebra en curso.

Categoría E: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información suficiente o no tiene información representativa para el período mínimo exigido para la clasificación, y además no existen garantías suficientes.

j) Las categorías de clasificación de títulos de deuda de corto plazo son las siguientes:

Nivel 1: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 3: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 4: Corresponde a aquellos instrumentos cuya capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados no reúne los requisitos para clasificar en los niveles N-1, N-2 o N-3.

Nivel 5: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información representativa para el período mínimo exigido para la clasificación, y además no existen garantías suficientes.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

k) Categoría de clasificación para los títulos representativos de capital

Nivel 1: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Nivel 2: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Nivel 3: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Nivel 4: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una razonable combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Segunda clase: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una inadecuada combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Sin Información suficiente: Corresponde a aquellos títulos accionarios para los cuales no se dispone de información suficiente como para ser clasificados de acuerdo con los procedimientos de clasificación.

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Tipos de activos	Al 31 de diciembre del 2020
Instrumentos de capitalización	40.000
Títulos de Deuda	4.765.342
Activos de Derivados	-
Otros Activos	-
Total	4.805.342

El Fondo no presenta inversiones en instrumentos de derivados que aumenten el nivel de exposición. Ninguno de estos activos ha sufrido pérdida de valor por concepto de riesgo de crédito, ni tampoco está vencido. Los instrumentos se encuentran en custodia nacional autorizadas.

l) Estimación del Valor Razonable

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser entregado o liquidado, respectivamente, en esa fecha entre dos partes, independientes y que actuaran libre y prudentemente, en condiciones de mercado. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado").

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Cuando no existe precio de mercado para un determinado activo o pasivo financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos matemáticos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional. En la utilización de estos modelos se tienen en consideración las peculiaridades específicas del activo o pasivo a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el activo o pasivo lleva asociados. No obstante, lo anterior, las propias limitaciones de los modelos de valoración desarrollados y las posibles inexactitudes en las hipótesis y parámetros exigidos por estos modelos pueden dar lugar a que el valor razonable estimado de un activo o pasivo no coincida exactamente con el precio al que el activo o pasivo podría ser entregado o liquidado en la fecha de su valoración.

El valor razonable de los derivados financieros incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria cuando existe un mercado activo para estos instrumentos financieros. Si, por alguna razón, no se puede establecer su cotización en una fecha dada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados contratados en mercados no organizados. (“over the counter” u “OTC”).

El valor razonable de los derivados OTC (“valor actual” o “cierre teórico”) se determina mediante la suma de los flujos de efectivo futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración; utilizándose en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros internacionales: “valor actual neto” (VAN), modelos de determinación de precios de opciones, etc.

El Fondo utiliza, para los instrumentos de deuda nacional, deuda extranjera y capitalización extranjera, los precios proporcionados por la agencia de servicios de fijación de precios Riskamerica la cual es utilizada a nivel de industria y cuyos servicios han sido autorizados por la Comisión para el Mercado Financiero. Para instrumentos de capitalización nacional, el precio de cierre informado por la Bolsa de Comercio de Santiago y para derivados, utiliza el método de flujos futuros descontados a la fecha de liquidación.

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercados reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1	Valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos. Se incluyen en este nivel los valores representativos de deuda cotizados, los instrumentos de capital cotizados, ciertos derivados y los Fondos de Inversión.
Nivel 2	Valoración mediante la aplicación de técnicas que utilizan variables obtenidas de datos observables en el mercado.
Nivel 3	Valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables no obtenidas de datos observables en el mercado.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo no utiliza inputs que no estén basados en datos de mercado observables, de esta manera no ha clasificado ninguno de sus activos o pasivos financieros medidos a valor razonable como de Nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2020, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables, al estar referenciados a variables observables pero distintos de precios cotizados

La siguiente Ilustración analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

Cartera de Inversión al 31 de diciembre del 2020	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	18.979	-	-	18.979
Cuotas de Fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	40.000	-	-	40.000
Instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Depósitos y/o pagarés de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Efecto de comercio	-	-	-	-
Bonos Subordinados	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por estados y bancos centrales	-	4.746.363	-	4.746.363
Bonos emitidos por estados y bancos centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total activos	58.979	4.746.363	-	4.805.342
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

(7) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta operaciones de esta naturaleza.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(8) Efectivo y efectivo equivalente

(a) La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos

Detalle	31-12-2020 M\$
Efectivo en bancos	4.325
Totales	4.325

(b) Apertura por moneda

Detalle	31-12-2020 M\$
Pesos chilenos	4.325
Otras monedas	-
Saldo final	4.325

(c) Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo

Detalle	31-12-2020 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-
Efectivo y efectivo equivalente	4.325
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	4.325

(9) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31 de diciembre de 2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	18.979	-	18.979	0,3910
Cuotas de fondos mutuos	40.000	-	40.000	0,8240
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en facturas (Ley N° 19.220)	-	-	-	-
Pagarés de empresas no registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	4.746.363	-	4.746.363	97,7781
Totales	4.805.342	-	4.805.342	98,9931

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(b) Efecto en resultados

Detalle	31-12-2020 M\$
Resultados realizados	1.250
Resultados no realizados	143.049
Total pérdidas	144.299

(c) Movimiento de activos financieros a valor razonable por resultados

Detalle	31-12-2020 M\$
Saldo inicial	-
Intereses	127.583
Aumento neto por cambios en el valor razonable	1.259
Adiciones	38.191.190
Ventas	(33.983.961)
Otros	469.271
Saldo final	4.805.342

(10) Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31 de diciembre de 2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en facturas (Ley N° 19.220)	-	-	-	-
Pagarés de empresas no registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(b) Efecto en resultados

Detalle	31-12-2020 M\$
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	-
Total pérdidas	-

(c) Movimiento de activos financieros a costo amortizado

Detalle	31-12-2020 M\$
Saldo inicial	-
Intereses	-
Aumento neto por cambios en el valor razonable	-
Adiciones	-
Ventas	-
Otros	-
Saldo final	-

(11) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar

(a) Cuentas y documentos por cobrar

Detalle	31-12-2020 M\$
Otras cuentas por cobrar	-
Totales	-

(b) Cuentas y documentos por pagar

Detalle	31-12-2020 M\$
Otras cuentas por pagar	-
Totales	-

(12) Partes relacionadas

(a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. (la Administradora). La Administradora percibirá por la administración del Fondo una comisión sobre la base del valor del patrimonio neto de las series de cuotas del Fondo, pagaderos mensualmente utilizando una tasa anual de acuerdo al siguiente detalle:

Serie	Tasa anual
Serie A	Hasta un 2,618% anual (IVA incluido)
Serie P	Hasta un 1,190% anual (IVA incluido)
Serie Z	Hasta un 0,010% anual (IVA incluido)

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

Se deja constancia que la tasa del IVA actualmente asciende a un 19%.

El total de remuneración por administración del período terminado al 31 de diciembre de 2020 ascendió a M\$ 10.489.

El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2020 asciende a M\$ 2.028.

Sin perjuicio de la comisión de administración, serán también de cargo del Fondo los siguientes gastos y costos: honorarios profesionales de abogados, auditores externos, mantención y custodia de los activos, entre otros, según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representan al empleador o que tienen facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2020:

SERIE A						
Detalle	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del período	Monto en pesos al cierre del período
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

SERIE P						
Detalle	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del período	Monto en pesos al cierre del período
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	100,0000	-	94.733,0092	-	94.733,0092	2.791.991.577
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

SERIE Z						
Detalle	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del período	Monto en pesos al cierre del período
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

(c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 no existen operaciones entre el Fondo y otros administrados por Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A.

(13) Otros activos y pasivos

(a) Otros activos

La composición del saldo es la siguiente:

Detalle	31-12-2020 M\$
Pagare por cobrar	16.070
Retorno Preferencial	28.484
Total pérdidas	44.554

(b) Otros pasivos

La composición del saldo es la siguiente:

Detalle	31-12-2020 M\$
Obligaciones por operaciones con instrumentos financieros derivados	-
Totales	-

(14) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene saldos por estos conceptos bajo el siguiente concepto:

Detalle	31-12-2020 M\$
Intereses y reajustes	127.583
Total	127.583

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(15) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2020:

Tipo Gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado periodo actual M\$	Monto acumulado periodo anterior M\$
Gastos Operacionales	172	172	-
Gastos Bancarios	821	821	-
Totales	993	993	-
% Sobre el activo del Fondo		0,0205	-

(16) Cuotas en circulación

Al 31 de diciembre de 2020 las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 164.545,3882 cuyo valor es de M\$ 4.852.193

Detalle	SERIE A	SERIE P	Serie Z	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Colocaciones del período	67,0853	69.745,2937	94.733,0092	164.545,3882
Disminuciones	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Saldo al cierre	67,0853	69.745,2937	94.733,0092	164.545,3882

(17) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren valorizadas por el método de la participación o al costo amortizado.

(18) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldos de esta naturaleza.

(19) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldos por estos tipos de inversiones.

(20) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020, no se presentan gravámenes ni prohibiciones que afecten los activos del Fondo.

(21) Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2020, no se realizaron repartos de dividendos.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(22) Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del Fondo se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(1,7608)	-	-
Real	(0,5203)	-	-

Serie P			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(1,6293)	(2,8296)	-
Real	(0,3872)	(1,5084)	-

Serie Z			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(2,0532)	(2,6993)	-
Real	(0,8165)	(1,3764)	-

La rentabilidad acumulada los últimos 12 meses se calculó desde el día que partió el fondo 21-07-2020.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(23) Información estadística

El detalle de la información estadística es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

2020				
Serie A				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2020			
Febrero	29-02-2020			
Marzo	31-03-2020			
Abril	30-04-2020			
Mayo	31-05-2020			
Junio	30-06-2020			
Julio	31-07-2020			
Agosto	31-08-2020			
Septiembre	30-09-2020	28.724,5343	1.927	1
Octubre	31-10-2020	28.887,2227	1.938	1
Noviembre	30-11-2020	29.126,7237	1.954	1
Diciembre	31-12-2020	29.239,3714	1.962	1

2020				
Serie P				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2020			
Febrero	29-02-2020			
Marzo	31-03-2020			
Abril	30-04-2020			
Mayo	31-05-2020			
Junio	30-06-2020			
Julio	31-07-2020	28.711,0725	2.002.462	1
Agosto	31-08-2020	28.880,2444	2.014.261	1
Septiembre	30-09-2020	29.029,9776	2.024.704	1
Octubre	31-10-2020	29.191,9711	2.036.003	1
Noviembre	30-11-2020	29.348,3310	2.046.908	1
Diciembre	31-12-2020	29.510,8001	2.058.239	1

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

2020				
Serie Z				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2020			
Febrero	29-02-2020			
Marzo	31-03-2020			
Abril	30-04-2020			
Mayo	31-05-2020			
Junio	30-06-2020			
Julio	31-07-2020	28.675,9670	2.709.622	7
Agosto	31-08-2020	28.773,0432	2.718.795	7
Septiembre	30-09-2020	28.867,0940	2.727.682	7
Octubre	31-10-2020	29.079,9489	2.754.831	7
Noviembre	30-11-2020	29.412,2300	2.786.309	7
Diciembre	31-12-2020	29.472,2146	2.791.992	7

(24) Excesos de inversión

Fecha exceso	Emisor	Rut Emisor	% del Exceso	Límite Excedido	Causa del Exceso	Observación
-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra excesos que informar.

(25) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

El Fondo posee custodia de valores según el siguiente detalle:

31-12-2020	Custodia Nacional			Custodia Extranjera			
	Entidades	Monto custodiado M\$	% sobre el total de inversiones (emisores nacionales)	% sobre el total de Activos del fondo	Monto custodiado M\$	% sobre el total de inversiones (emisores nacionales)	% sobre el total de Activos del fondo
Zurich Chile Asset Management							
Administradora General de Fondos S.A.	4.805.342	100,0000	98,9931	-	-	-	-
Deposito Central de Valores	-	-	-	-	-	-	-
Brown Brothers Harriman	-	-	-	-	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	4.805.342	100,0000	98,9931	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

(26) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12° Ley N°20.712 - Artículo N°13 Ley N°20.712)

Al 31 de diciembre de 2020:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Póliza de seguro de garantía	Banco Itau	Banco Bice en representación de los aportantes	10.000	09-01-2020 10-01-2021

(27) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) no ha impuesto sanciones a la Administradora.

(28) Hechos relevantes

Durante los primeros meses del año 2020, los mercados financieros y la economía en general han estado afectados por la aparición del Coronavirus. El impacto de este virus ha sido muy significativo y los gobiernos han tomado decisiones y medidas drásticas para intentar contener lo que finalmente se convirtió en pandemia, buscando disminuir la velocidad de propagación de la enfermedad. Medidas tales como cierre de fronteras, cuarentenas parciales o totales, restricción de desplazamientos, lo que ha tenido un impacto importante en la actividad económica.

Los mercados financieros han reaccionado negativamente, afectando fuertemente a la baja los principales índices accionarios mundiales y locales. Adicionalmente, se ha producido una fuerte apreciación del dólar frente al peso chileno.

Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. cuenta con políticas de inversión y de administración de riesgo que buscan entre otras cosas enfrentar adecuadamente los requerimientos de rescate de los partícipes de los fondos bajo su administración. Es por ello que creemos que se está en buen pie para enfrentar las caídas de patrimonio experimentadas por efectos de rescates y valorización de las carteras de inversión.

(29) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros presentados.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I**

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2020

ANEXO

1.1. Resumen de la cartera de inversiones

Al 31 de diciembre de 2020:

Instrumento	Monto invertido			% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	18.979	-	18.979	0,3910
Cuotas de Fondos mutuos	40.000	-	40.000	0,8240
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	4.746.363	-	4.746.363	97,7781
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos Registrados	-	-	-	-
Totales	4.805.342	-	4.805.342	98,9931

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Estados Complementarios a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

1.2. Estado de resultado devengado y realizado

	21-07-2020 31-12-2020 <u>M\$</u>
Utilidad/Pérdida neta realizada de inversiones	1.250
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	1.250
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Otros	-
Pérdida no realizada de inversiones	<u>(1.481)</u>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	(97)
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	<u>(1.384)</u>
Utilidad no realizada de inversiones	<u>144.530</u>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	97
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	127.583
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	<u>16.850</u>
Gastos del período	<u>(11.482)</u>
Comisión de la sociedad administradora	(10.489)
Otros Gastos	<u>(993)</u>
Diferencias de cambio	-
Resultado neto del período	<u>132.817</u>

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENTA RESIDENCIAL I

Estados Complementarios a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

1.3. Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	21-07-2020 31-12-2020 M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(11.713)
Utilidad neta realizada de inversiones	1.250
Pérdida no realizada de inversiones	(1.481)
Gastos del ejercicio	(11.482)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-
Dividendos provisorios	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizado no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Dividendos definitivos declarados	-
Pérdida devengada acumulada	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-
Monto susceptible de distribuir	(11.713)

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
RENDA RESIDENCIAL I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

2.2. Inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros

Al 31 de diciembre de 2020

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Código ISIN o CUSIP	Nomenclatura del instrumento	Nombre del emisor	Código país del emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento	Clasificación de riesgo	Nombre del Grupo Empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Valorización al cierre	Código moneda liquidación	Código país de transacción	Porcentajes		
												TR, valor par o precio	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	LU0282931434	ABEBBFLX	ABERDEEN EURO BAL PRFO-B	LU	CFME		1	NA	D	46582,0400	CA	72254,5044	3	0	NA	3.365.762	PROM	US	0,00	0,00	20,2410
1	LU0256948570	ENCOREU	LASALLEAFM EUROPE S.A. R. L	LU	CFIE		1	NA	D	4253975,0740	CA	812,0446	3	0	NA	3.454.417	PROM	US	0,00	0,00	20,7740
1	DE0007915779	PEUCORE	PRINCIPAL EUROPEAN COREFUND	DE	CFIE		1	NA	D	35868,0000	CA	7.1606,0255	3	0	NA	2.568.437	PROM	US	0,00	0,00	15,4455
1	GB00B1FM4781	RPEPROP	ROCKSPRING	GB	CFIE		1	NA	D	73,0000	CA	36469602,0102	3	0	NA	2.892.296	PROM	US	0,00	0,00	16,0100
TOTAL																12.050.812				TOTAL	72,4705