





## NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO COMPRENDIDOS ENTRE EL 24 DE AGOSTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

### NOTA 1: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE VALORES

El fondo es administrado por la Sociedad Administradora "Banchile Administradora General de Fondos S.A.", se constituyó por escritura pública de fecha 9 de agosto de 1995, y su existencia fue aprobada por Resolución Exenta N° 188 de fecha 12 de septiembre de 1995, por la Superintendencia de Valores y Seguros.

El reglamento interno del Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV fue autorizado por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante Resolución Exenta N° 387 de fecha 05 de julio de 2010 y se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros. Sus operaciones se rigen por la Ley 18.815, por las normas que imparte la Superintendencia de Valores y Seguros y por las disposiciones de su propio reglamento interno.

### NOTA 2: RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

#### a) Período contable:

Los presentes estados financieros cubren el período entre el 24 de agosto de 2010 y el 31 de diciembre de 2010.

#### b) Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile y normas e instrucciones contables específicas aplicables a los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales en caso de discrepancia primarán sobre los primeros.

#### c) Corrección monetaria:

Los activos y pasivos no monetarios y las cuentas de patrimonio son corregidos monetariamente de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile. Las actualizaciones son determinadas por la variación del Índice de Precios al Consumidor, el cual experimentó una variación de un 0,5% para el período comprendido entre el 24 de agosto y el 31 de diciembre de 2010.

#### d) Bases de conversión:

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (UF) han sido convertidos a pesos mediante la aplicación de su equivalencia. Al cierre del ejercicio el valor de conversión es el siguiente:

31/12/2010

U.F.: \$ 21.455,55

#### e) Valorización de inversiones:

Las inversiones efectuadas por el Fondo se presentan valorizadas de acuerdo a lo indicado en la ley N° 18.815, su reglamento e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, según se detalla a continuación:

#### Depósitos a Plazo:

Los depósitos a plazo, de acuerdo a lo indicado en la Circular N° 1.061 de la Superintendencia de Valores y Seguros para fondos de inversión inmobiliarios, se valorizan al valor resultante de actualizar los pagos futuros de cada instrumento, utilizando como tasa de descuento la tasa interna de retorno (TIR) implícita en la adquisición del documento.

Los intereses y reajustes percibidos durante el ejercicio, deberán ser contabilizados con abono a la cuenta de activo que refleje el valor presente del instrumento respectivo.

#### Inversión en cuotas en fondos de inversión privados:

Al 31 de diciembre el fondo posee inversión en cuotas en fondos de inversión privados. Esta inversión se presenta valorizada según Balance en Unidades de Fomento al 31-12-2010

FIP Cumbres de Colon Inmobiliaria RVC

Cuotas: 185.403

UF: 90.000,1783

### NOTA 3: CAMBIOS CONTABLES

Durante el período comprendido entre el 24 de Agosto y el 31 de diciembre de 2010, no se han efectuado cambios contables.

#### Presentación de Estados Financieros

Estas notas explicativas presentan a juicio de la administración, información suficiente pero menos detallada que la información contenida en las notas explicativas que forman parte de los estados financieros que fueron remitidos a la Superintendencia de Valores y Seguros ([www.svs.cl](http://www.svs.cl)) y a la Bolsa de Valores, donde se encuentran a disposición del público en general. Dichos antecedentes podrán también ser consultados en las oficinas de la sociedad.

#### Informe de los Auditores Independientes



Señores Aportantes del  
Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV:

Hemos efectuado una auditoría al balance general del Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV al 31 de diciembre de 2010, y al resumen de inversiones al 31 de diciembre de 2010 y al correspondiente estado de variación patrimonial y de utilidad para la distribución de dividendos por el período comprendido entre el 24 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2010. La preparación de dicho estado financiero (que incluye sus correspondientes notas), es responsabilidad de la administración de Banchile Administradora General de Fondos S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoría que efectuamos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad Administradora, así como una evaluación de la presentación general del balance general. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

El presente estado financiero fue preparado para cumplir con los requisitos de la Superintendencia de Valores y Seguros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV al 31 de diciembre de 2010, y la variación patrimonial y el resultado para la distribución de dividendos por el período comprendido entre el 24 de agosto (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2010, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

A partir del 1 de enero de 2011 el Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV adoptará los criterios contables impartidos por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las notas explicativas que se adjuntan al estado financiero del presente informe, corresponden a una versión simplificada de aquellas incluidas en el estado financiero completo del Fondo, sobre los cuales hemos emitido nuestra opinión con esta misma fecha, y que incluyen información adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros, que no resulta imprescindible para una adecuada interpretación de los mismos.

Ernesto Guzmán V.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 24 de enero de 2011