

**FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO  
ATLANTA**

Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2020

Contenido:

Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integrales por Función  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo  
Notas a los Estados Financieros  
Estados Complementarios

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores  
Aportantes  
Fondo De Inversión Privado Atlanta

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo De Inversión Privado Atlanta, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 27 de noviembre de 2020 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 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. No auditamos los estados financieros de Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda, Reus Athens y Reus Atlanta LLC., indicados en Nota N° 8, la cual, producto de la aplicación del método de la participación, al 31 de diciembre de 2020 representa una inversión neta por MUS\$ 5.156, MUS\$ 756, MUS\$ 537 y MUS\$ 5, respectivamente. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda, Reus Athens y Reus Atlanta LLC, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo De Inversión Privado Atlanta al 31 de diciembre de 2020, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el período comprendido entre el 27 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Énfasis en un asunto, conversión a Fondo Público**

Como se indica en Nota 19 a los estados financieros adjuntos, con fecha 01 de abril de 2021, se depositó el Reglamento Interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero, convirtiéndose a contar de esta fecha en un Fondo Público, bajo el nombre de Fondo de Inversión Independencia Atlanta. No se modifica nuestra opinión respecto de este asunto.

### **Otros asuntos, Estados complementarios**

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es 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, 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 otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2020 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Rodrigo Vergara Pérez

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Santiago, 23 de abril de 2021

## **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

	Nota	31.12.2020
	N°	MUS\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	-
Cuenta por cobrar a entidad relacionada	7	<u>1.030</u>
Total activos corrientes		<u>1.030</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Inversión valorizada por el método de la participación	8	<u>6.454</u>
Total activos no corrientes		<u>6.454</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>7.484</u></u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	<u>4</u>
Total pasivos corrientes		<u>4</u>
<b>PATRIMONIO:</b>		
Aportes	11	7.484
Disminución de capital		-
Dividendos definitivos		-
Dividendos provisorios		-
Resultados acumulados		-
Resultado del período		<u>(4)</u>
Patrimonio total		<u>7.480</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<u><u>7.484</u></u>

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR EL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

		27.11.2020 - Nota 31.12.2020 N° MUS\$
INGRESOS DE LA OPERACIÓN:		
Resultado en inversión valorizada por el método de la participación	8	-
Total ingresos netos de la operación		-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	14	(4)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS		(4)
IMPUESTO A LAS GANANCIAS		-
PÉRDIDA DEL PERÍODO		<u>(4)</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR EL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

	27.11.2020 - 31.12.2020 MUS\$
Estado de otros resultados integrales:	
Pérdida del período	<u>(4)</u>
Resultados integrales totales	<u>(4)</u>

Las notas adjuntas número 1 a la 20 forman parte integral de este estado financiero.

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

		Aportes	Resultados acumulados	Resultados del período	Dividendos definitivos	Dividendos provisorios	Patrimonio total
	Nota N°	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$
Saldos al 27 de noviembre de 2020	11	7.484	-	-	-	-	7.484
Pérdida del período		-	-	(4)	-	-	(4)
Total cambios en el patrimonio		-	-	(4)	-	-	(4)
Total al 31 de diciembre de 2020		7.484	-	(4)	-	-	7.480

Las notas adjuntas número 1 a la 20 forman parte integral de este estado financiero.

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

	27.11.2020 - 31.12.2020 MUS\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	
Clases de cobros por actividades de operación:	
Total flujo de efectivo procedente de actividades de operación	<u>-</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión:	
Inversión en sociedad anónima extranjera	<u>-</u>
Total flujo de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>-</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:	
Aportes	<u>-</u>
Total flujo de efectivo procedente de actividades de financiación	<u>-</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-</u>
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	<u>-</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas número 1 a la 20 forman parte integral de este estado financiero.

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA

### ÍNDICE

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FONDO	1
2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	4
3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	19
a. Bases de preparación	19
b. Período cubierto	19
c. Moneda de presentación y moneda funcional	19
d. Transacciones y saldos en otras monedas	19
e. Activos y Pasivos financieros	20
f. Inversiones valorizadas por el método de participación	23
g. Plusvalía	23
h. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	23
i. Impuesto a las ganancias	24
j. Remuneración de la Sociedad administradora	24
k. Ingresos por dividendos	24
l. Aportes (Capital pagado)	24
m. Efectivo y equivalentes al efectivo	24
n. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones	25
o. Dividendos por pagar	25
p. Provisiones y pasivos contingentes	26
q. Ingresos y gastos por intereses y reajustes	26
r. Estado de flujos de efectivo	27
5. CAMBIOS CONTABLES	27
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	27
7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDAD RELACIONADA	27
8. INVERSIÓN VALORIZADA POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	28
9. PLUSVALÍA	28
10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	28
11. PATRIMONIO NETO	29
12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	30
13. RENTABILIDAD DEL FONDO	31
14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	31
15. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	31
16. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009 DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO)	32
17. SANCIONES	32
18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	32
19. HECHOS POSTERIORES	32
20. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	33
ANEXOS	34
ESTADOS COMPLEMENTARIOS	34

## **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

#### **1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FONDO**

Fondo de Inversión Privado Atlanta, es un Fondo constituido el 04 de diciembre de 2020, bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avda. Rosario Norte N°100, Piso 15, Las Condes - Santiago.

El objetivo principal del Fondo será la participación indirecta por medio de los vehículos, en las siguientes propiedades, Veranda Knolls Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos (“*Veranda Knolls*”); Veranda Estates Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 6516 Spalding Drive, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos (“*Veranda Estates*”); Accent Athens Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Still Creek Lane, Athens, Georgia, Estados Unidos (“*Accent Athens*”) los cuales son el objeto final de la inversión del Fondo.

Para efectos de materializar la inversión, el Fondo podrá invertir tanto en acciones con y sin derecho a voto como en títulos de deuda emitidos por las sociedades Reus Veranda Inc. y Reus Athens Inc., ambas sociedades constituidas y existentes de conformidad con las normas del Estado de Delaware, Estados Unidos de América (las “Sociedades Vehículos”), las que por medio de una o más sociedades extranjeras será propietaria de los Inmuebles. Asimismo, el Fondo podrá invertir en derechos de participación de la sociedad Reus Atlanta LLC, una sociedad constituida y existente de conformidad con las normas del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, y en derechos de participación de Atlanta Portfolio Ventures LP, una sociedad constituida en Canadá y en una o más sociedades extranjeras que directa o indirectamente financien la adquisición de los Inmuebles.

El Fondo tendrá una duración, de acuerdo a su Reglamento Interno, de 5 años 6 meses, esto es hasta el 03 de junio de 2026. Dicho plazo podrá ser siempre prorrogado por un período adicional de un año con la aprobación de los 2/3 de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

#### **REGLAMENTO INTERNO**

Con fecha 04 de diciembre de 2020, se protocolizó el Reglamento Interno en la 29° Notaría de Santiago Ubicada en calle Mc-Iver 225, oficina 302, del Notario Público de Santiago don Humberto Enrique Mira Gazmuri, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley Única de Fondos N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

## **1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FONDO, (continuación)**

La Administradora del Fondo es Independencia Internacional S.A., en adelante también la “Administradora”, la cual se constituyó por escritura pública de fecha 21 de noviembre de 2005, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de la referida escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago del año 2005 a Fojas 43.843 N°31.215 y publicado en el Diario Oficial con fecha 30 de noviembre de 2005.

La Administradora es una Sociedad anónima cerrada, inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero, cuyo objeto contempla, entre otros, la administración de Fondos de inversión de aquellos referidos en el Capítulo V de la Ley N°20.712, sobre Administración de Recursos de Terceros.

La Administradora tendrá la representación judicial y extrajudicial del Fondo, en los términos establecidos en la Ley, para lo cual estará investida de todas las facultades de administración y disposición que la misma Ley o el reglamento interno no establezcan como privativas de las Asambleas de Aportantes, no requiriéndose poder especial alguno, incluso para aquellos actos o contratos que requieran una previa aprobación de los organismos antes indicados. Para estos efectos, todos los actos o contratos en que participe el Fondo serán celebrados por la Administradora a nombre de Fondo de Inversión Privado Atlanta, el cual será el titular de los derechos y obligaciones asumidos, los cuales se registrarán y contabilizarán en forma separada de las operaciones celebradas por la Administradora, bajo su propio nombre y con recursos propios. La Administradora actuará en representación del Fondo representada por mandatarios especiales designados por su directorio, quienes son Francisco Herrera Fernández RUT 7.035.775-5 e Ignacio Ossandón Ross RUT 16.368.412-8.

### **a. Política de inversiones**

Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y en bancos, El objetivo principal del Fondo será la participación indirecta por medio de los vehículos que se indican a continuación, en las propiedades que se indican a continuación, (los “Inmuebles”), los cuales son el objeto final de la inversión del Fondo (la “Inversión”):

- i. Veranda Knolls Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos (“*Veranda Knolls*”);
- ii. Veranda Estates Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 6516 Spalding Drive, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos (“*Veranda Estates*”); y
- iii. Accent Athens Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Still Creek Lane, Athens, Georgia, Estados Unidos (“*Accent Athens*”)

## 1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FONDO, (continuación)

Para efectos de materializar la inversión, el Fondo invertirá:

- i. Tanto en acciones con y sin derecho a voto (las "Acciones Clase A" y las "Acciones Clase B") como en títulos de deuda emitidos por las sociedades Reus Veranda Inc. y Reus Athens Inc., ambas sociedades constituidas y existentes de conformidad con las normas del Estado de Delaware, Estados Unidos de América (las "Sociedades Vehículos"), las que por medio de una o más sociedades extranjeras será propietaria de los Inmuebles
- ii. En derechos de participación de la sociedad Reus Atlanta LLC, una sociedad constituida y existente de conformidad con las normas del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, y en derechos de participación de Atlanta Portfolio Ventures LP, una sociedad constituida en Canadá y en una o más sociedades extranjeras que directa o indirectamente financien la adquisición de los Inmuebles.

Todas estas sociedades donde invierta el Fondo, ya sea directa o indirectamente, incluyendo las Sociedades Vehículo, se denominarán las "Sociedades de la Inversión" y las Sociedades de la Inversión propietarias de los Inmuebles se denominará las "Sociedades Propietarias". El socio local encargado de administrar y operar los Inmuebles será Hilltop Residential (el "Socio Local").

La inversión se llevará a cabo por medio de la coinversión del Fondo con otros vehículos nacionales o extranjeros, los que podrán ser administrados o asesorados por la Administradora o sociedades relacionadas a ella (estas últimas referidas en adelante como el "Asesor"), los que coinvertirán en las Acciones y en los Títulos de Deuda emitidos por las Sociedades de la Inversión. Aquellos vehículos administrados por la Administradora o el Asesor en conjunto con el Fondo serán denominados como los "Vehículos" y dichos vehículos, excluyendo al Fondo, serán denominados como los "Vehículos Co-Inversionistas".

La Sociedad IAM Partners LLC, una sociedad relacionada a la Administradora, constituida bajo las leyes del estado de Florida, Estado Unidos de América, ("IAM Partners") podrá ser titular de todo o parte de las Acciones Clase A de las Sociedades Vehículo. IAM Partners no se encuentran comprendida en el concepto de Vehículos según se define anteriormente.

El fondo suscribirá un *Shareholders Agreement* con los accionistas de las Sociedades Vehículo (el "Pacto de Accionistas").

## **1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FONDO, (continuación)**

El Fondo también suscribirá un *Put Option Agreement* respecto de sus Acciones Clase A en las Sociedades Vehículo con IAM Partners, en virtud de la cual el Fondo tendrá el derecho, pero no la obligación de vender sus Acciones Clase A y IAM Partners tendrá la obligación de comprar dichas Acciones Clase A, al precio fijado en la misma (la "Opción de Venta"). El ejercicio de la Opción de Venta y la consecuente compraventa de acciones se entiende autorizada desde ya sin que se requiera aprobación de la Asamblea de Aportantes del Fondo.

La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los instrumentos o títulos en los cuales invierta.

### **b. Política de liquidez y endeudamiento**

La Administradora no estará obligada a mantener una reserva de liquidez distinta de aquella que estime razonablemente necesaria para el desarrollo de los negocios del Fondo.

La Administradora no podrá contraer pasivos u obligaciones a nombre del Fondo.

## **2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO**

La gestión de estos riesgos se realiza a través de un adecuado control y monitoreo de las variables que permiten maximizar la rentabilidad del Fondo, con la menor exposición posible y de una estructura organizacional adecuada. Para estos efectos relacionados con la Administración del Fondo se observan:

**I. Riesgo de mercado** - Este riesgo se refiere a la pérdida causada por cambios en los precios de mercado, que podrían generar efectos adversos en la situación financiera del Fondo, tales como el riesgo cambiario y el riesgo de precios respecto de los activos financieros del Fondo.

**i. Riesgo de precios** - El Fondo invierte fundamentalmente en la participación de créditos inmobiliarios a través de una filial relacionada, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos que se generen en el cumplimiento de los pagos por parte del tenedor de la deuda, el cual va a encontrarse expuesto a los cambios que pueda tener el mercado inmobiliario producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los barrios en donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

## 2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)

Los ingresos de las deudas otorgadas vienen dadas de dos formas el pago periódico de intereses como del pago del principal de la deuda. Los plazos de pago de los intereses se encuentran estipulados que se darán mensualmente lo que permite tener un mayor control ante el no pago.

Los efectos financieros causados por el no pago de las cuotas estipuladas con anterioridad son mitigados mediante la garantía de una hipoteca constituida por el activo inmobiliario y por la prenda de las acciones de la sociedad que es dueña del mismo activo inmobiliario.

Este riesgo existente de no pago es constantemente monitoreado por la Gerencia de Operaciones y Finanzas, así como la Gerencia Comercial y de Desarrollo de la Administradora del Fondo.

- ii. **Riesgo cambiario** - Respecto al riesgo cambiario, tanto las inversiones que hacen los Fondos como las obligaciones que contraen son principalmente en dólares americanos (USD), así mismo, el retorno de capitales a cada uno de los Aportantes es en USD, por ello el riesgo cambiario es muy bajo o casi nulo.
- iii. **Riesgo de tasa de interés** - La exposición del Fondo a la variación en las tasas de interés del mercado es mínima dada la naturaleza de los activos en que invierte y el tipo de obligaciones que mantiene.

La inversión que realiza el Fondo en la filial relacionada está definida contractualmente a tasa fija, lo que anula este tipo de riesgo.

Los activos líquidos del Fondo, en caso de haberlos, estarán indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés.

- II. **Riesgo crediticio** - Este riesgo se refiere a la exposición del Fondo a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio.

Para un mejor análisis, este riesgo se divide en las siguientes categorías:

- i. **Riesgo crediticio del emisor** - Este riesgo evalúa eventuales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un Fondo.
- ii. **Riesgo crediticio de la contraparte** - Este riesgo se refiere al nivel de exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o de su contraparte en una transacción.

## 2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)

Para el Fondo el principal riesgo proviene del incumplimiento del pago de las obligaciones de la filial relacionada.

La exposición del Fondo a este tipo de riesgo se detalla a continuación:

	2020
	Total
	MUS\$
Atlanta Portafolio Ventures LP	5.156
Reus Veranda Serie B INC	756
Reus Athens Serie B INC	537
Reus Atlanta LLC	5

El riesgo crediticio en este ámbito es bastante acotado puesto que las filiales sustentan sus ingresos proyectados a través de la suscripción de contratos de largo plazo con clientes de elevada calidad crediticia y una adecuada gestión comercial y de cobranza, que identifica y analiza los posibles casos de no pago de arrendamientos presentes y futuros, tomando las medidas requeridas para asegurar los ingresos proyectados de las filiales.

Así mismo, el equipo de la administradora se encuentra contantemente en revisión de los pagos anteriormente acordados.

- iii. **Riesgo crediticio de los inversionistas** - Considerando el modo en que opera el Fondo, se evalúan las posibles pérdidas producto del no cumplimiento de algún aportante, con la suscripción de cuotas establecidas bajo algún Contrato de Promesa de Suscripción de Cuotas.

En la actualidad, la línea de negocios del Fondo se encuentra enfocada a inversionistas de gran patrimonio que presentan un alto nivel de experiencia en el área de las inversiones.

Durante el proceso de comercialización de las cuotas, se realizan reuniones programadas con los potenciales aportantes del Fondo en donde se les solicitan todos los antecedentes necesarios para conocer su perfil crediticio, comercial y financiero, reduciendo de manera considerable la exposición del Fondo a este tipo de riesgo.

## 2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)

- III. Riesgo de liquidez** - El riesgo de liquidez se refiere a la exposición del Fondo a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer recursos de manera inmediata de modo de liquidar sus obligaciones cuando llega su vencimiento.

El Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que contempla la capacidad de generar recursos suficientes para cumplir con los compromisos adquiridos.

La Administración de caja, tanto del Fondo como de su filial asociada, al tratarse de flujos previamente acordados y a una tasa fija, es que tanto el Fondo como sus filiales son capaces de controlar el flujo necesario para la administración de estos mismos. Adicionalmente, las Gerencias de Finanzas y de Operaciones de la Administradora del Fondo controlan y monitorean periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo con el objeto de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento, acotando el riesgo de liquidez del Fondo a un nivel mínimo.

En relación a la liquidez corriente (Activo corriente/Pasivo corriente) el ratio es de 257,5 para el ejercicio 2020, cumpliendo completamente con sus pasivos de corto plazo.

	MUS\$						
	1 a 10 días	11 a 30 días	31 a 90 días	91 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Sin Vencimiento Estipulado
<b>Al 31 de diciembre 2020</b>							
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	1.030	-	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.	-	-	4	-	-	-	-

- IV. Riesgo operacional** - Este riesgo se presenta como la exposición a eventuales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las principales actividades del Fondo se deben considerar el total cumplimiento de los límites y reglas establecidas en las leyes, normativa vigente y su reglamento interno para lo cual la Administradora dispone de un Manual de control Interno y Gestión de Riesgos que establece un conjunto de procedimientos y metodologías destinadas a controlar y mitigar los riesgos de los procesos.

## **2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)**

### **Pandemia COVID – 19**

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante varios meses la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social para evitar la propagación del virus, las cuales afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Dichas medidas pueden haber afectado las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado en donde se encuentra el activo inmobiliario y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendo no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 2.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos. A medida que las restricciones impuestas fueron teniendo efecto junto con la creación de una vacuna contra el COVID 19, los mercados financieros y la economía en general poco a poco se han ido recuperando y volviendo a la normalidad, dada la menor incertidumbre existente en cuanto a la estimación de la duración de los contagios y de su propagación.

## **2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)**

Dado lo anterior, en los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año pasado la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año, llegando a un máximo de un 14,7% en abril 2020. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 6,7% en diciembre 2020.

Sin embargo, aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general y en particular en el uso de oficinas por parte de los arrendatarios. Por un lado, como medida de prevención de contagio y de las diferentes medidas de cuarentena, ha aumentado el trabajo remoto desde los hogares, disminuyendo el total de empleados que necesitan espacio arrendable de oficina, sin embargo, por otro lado, el distanciamiento social impuesto por las autoridades puede implicar que las empresas deban reconfigurar sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada empleado. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.

Dado que esta crisis sanitaria aún está en desarrollo, y que aún no hay claridad sobre la extensión y la profundidad de su impacto tanto a nivel mundial como en Estados Unidos de América, la administradora se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que a la fecha de este informe un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha de este informe y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. Esperamos que en la medida que avance el desarrollo de una vacuna que evite la masiva propagación del virus, los mercados y en particular los fundamentales del mercado de oficinas se vuelvan a reactivar.

### **3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- a. Principios contables** - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los presentes estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Fondo de Inversión Privado Atlanta al 31 de diciembre de 2020 y los resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por el período comprendido entre el 27 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020.

Estos estados financieros se han preparado siguiendo el principio de empresa en marcha mediante la aplicación del método de costo, con excepción, de acuerdo a NIIF, de aquellos activos y pasivos, los que se registran a valor razonable.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por el Fondo siguiendo los principios y criterios para adecuarlos a las NIIF y a los criterios del Comité de Interpretaciones de las NIIF (en adelante, "CINIIF").

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

#### b. Nuevos pronunciamientos contables

- i. Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en este estado financiero.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<p><b>Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado</b></p> <p>El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020</p>
<p><b>Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).</b></p> <p>Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción se debe contabilizar como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;</li> <li>b) Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;</li> <li>c) Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;</li> <li>d) Restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y</li> <li>e) Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio. Se requiere que las empresas apliquen la definición modificada de un negocio a las adquisiciones que se realicen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite la aplicación anticipada.</li> </ul>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020</p>

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

#### b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><b>Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).</b></p> <p>Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales: “La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.</p> <p>Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:</p> <p><b>Ocultar:</b> La definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).</p> <p><b>Podría razonablemente esperarse influenciar:</b> La definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.</p> <p><b>Usuarios primarios:</b> La definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.</p> <p>La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. La definición de material en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020</p>

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

#### b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

<b>Nuevas interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<p><b>Reforma de tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)</b></p> <p>Las enmiendas en la tasa de interés de referencia (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7) aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de cobertura suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura son la base no se alterará como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020</p>
<p><b>NIIF 16 y covid-19</b></p> <p>La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Contabilidad de los cambios en los pagos de arrendamiento aplicando la exención:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La condonación o renuncia de los pagos de arrendamiento como un pago de arrendamiento variable. El arrendatario también desconocer esa parte del pasivo por arrendamiento que ha sido extinguida por la condonación de los pagos de arrendamiento.</li> <li>• Un cambio en los pagos de arrendamiento que reduce los pagos en un período pero aumenta proporcionalmente los pagos en otro (de tal manera que no hay ningún cambio en la contraprestación general para el arrendamiento y sólo el momento de los pagos individuales cambia), al continuar reconociendo los intereses sobre el pasivo y reducir esa responsabilidad por los pagos realizados al arrendador.</li> </ul> <p>Si los pagos de arrendamiento se reducen en un período pero aumentan en un monto menor en un período posterior (de ahí que la contraprestación total sea menor), el cambio en los pagos de arrendamiento incorpora tanto una condonación de pagos como pagos de arrendamiento diferido.</p> <p>El pasivo por arrendamiento reconocido por un arrendatario que aplique la conveniencia práctica representaría el valor actual de los futuros pagos de arrendamiento debido al arrendador.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020</p>

**3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)**

**b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)**

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

II. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<p><b>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos". (Modificaciones a la NIC 1)</b></p> <p>Esta enmienda 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.</p>	<p>Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adaptación anticipada.</p>
<p><b>Venta o Aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (modificaciones a NIIF 10 y NIC 28)</b></p> <p>Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.</p>	<p>Fecha efectiva diferida indefinidamente</p>

**3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)**

**b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)**

<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<p><b>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020</b></p> <p><b>Tasas en la prueba de '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros (Enmienda a la NIIF 9)</b></p> <p>En mayo de 2020, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Junta) emitió una enmienda a la NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> como parte de las <i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>.</p> <p>La enmienda a la NIIF 9 aclara los honorarios que incluye una empresa al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.</p> <p><b><u>NIIF 16 Arrendamientos (Modificación ejemplo ilustrativo)</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Filial como adoptante por primera vez (modificación de la NIIF 1)</u></b></p> <p>La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.</p> <p><b><u>Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)</u></b></p> <p>Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

#### b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<p><b><u>Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37)</u></b></p> <p>La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso.</p> <p>Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>
<p><b><u>Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)</u></b></p> <p>Antes de las enmiendas a la NIC 16, las compañías contabilizaban de manera diferente los ingresos que recibían de la venta de artículos producidos mientras probaban un artículo de propiedad, planta o equipo antes de que se use para el propósito previsto. Esto dificultó a los inversores comparar las posiciones financieras y el desempeño de las empresas.</p> <p>Las enmiendas mejoran la transparencia y la coherencia al aclarar los requisitos contables; específicamente, las enmiendas prohíben que una compañía deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en resultados.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>
<p><b><u>Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)</u></b></p> <p>Las enmiendas actualizaron la NIIF 3 al reemplazar una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual para la Información Financiera del Consejo por una referencia a la última versión, que se emitió en marzo de 2018.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

#### b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><b>NIIF 17, Contratos de Seguros</b></p> <p>La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicado.</p> <p>El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratos de seguros y reaseguros que emite;</li> <li>• Contratos de reaseguro que posee; y</li> <li>• Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro.</li> </ul> <p>Cambios de alcance de la NIIF 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro.</li> <li>• Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios.</li> </ul>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>

### 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

#### b. Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<p>El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM").</p> <p>En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha.</p> <p>Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.</p>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La Administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

### **3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)**

#### **c. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Fondo de Inversión Privado Atlanta que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración del Fondo, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

Los principales criterios contables aplicados en la elaboración de los estados financieros anexos, han sido los siguientes:

- a. Bases de preparación** - Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los períodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.
- b. Período cubierto** - Los presentes estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por el período comprendido entre el 27 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020.
- c. Moneda de presentación y moneda funcional** - La Administración considera el dólar estadounidense como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en dólar estadounidenses, que la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$).  
  
El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.
- d. Transacciones y saldos en otras monedas** - Las transacciones en otras monedas extranjeras son convertidas a la moneda funcional en la fecha de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo.

#### 4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

Moneda	31.12.2020
	\$
Dólares estadounidenses (USD)	710,95 (1)
Unidad de Fomento (UF)	29.070,33

(1) Se utiliza el tipo de cambio dólar observado Banco Central de Chile

**e. Activos y Pasivos financieros** - Los instrumentos financieros que el Fondo mantiene se reconocen según lo establecido en NIIF 9 de acuerdo a los siguiente:

(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

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

Si un activo financiero no cumple estas dos 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.

#### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)**

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:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) 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 efectivos contractuales.

#### **(iii) Bajas**

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 el Fondo 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 otros resultados integrales, se reconoce en la utilidad del período de efectivos contractuales.

#### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)**

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método del interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o 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.

#### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)**

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Administradora evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. 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 puede ser estimado con fiabilidad.

- f. Inversiones valorizadas por el método de participación** - Las participaciones en las filiales sobre las que Fondo de Inversión Privado Atlanta posee control, se registran siguiendo el método de participación.

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio total que representa la participación de Fondo de Inversión Privado Atlanta.

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación a cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista el compromiso por parte de Fondo de Inversión Privado Atlanta de reponer la situación patrimonial de la asociada, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente.

Los dividendos percibidos de estas Sociedades se registran reduciendo el valor de la participación y los resultados obtenidos por las mismas, que corresponden a Fondo de Inversión Privado Atlanta conforme a su participación, se registran en el rubro "Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación".

- g. Plusvalía** - La plusvalía generada en adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en empresas relacionadas y se somete a pruebas de deterioro de valor junto al saldo total de la coligada. La plusvalía reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por el mismo ítem. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de menor valor relacionada con la entidad enajenada.
- h. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes** - En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

#### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)**

- i. Impuesto a las ganancias** - 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 IV. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuestos a las ganancias e impuestos diferidos.

- j. Remuneración de la Sociedad administradora** - La Administradora recibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija anual máxima total equivalente a un 0,25% del valor del activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente el total de aportes de capital del Fondo respecto del total de los aportes de capital realizado por los inversionistas, impuesto al valor agregado incluido.

Esta remuneración se pagará mensualmente, a razón de un doceavo del valor de la remuneración fija, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente.

Para estos efectos, se entenderá por “Valor de Activos”: i) al monto total de la inversión realizada por las Sociedades de la Inversión en la Sociedad propietaria más ii) un monto equivalente al valor de la deuda asumida por la Sociedad propietaria multiplicado por el porcentaje de participación indirecto de las Sociedades de Inversión en la misma sociedad.

- k. Ingresos por dividendos** - Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

- l. Aportes (Capital pagado)** - Los aportes al Fondo son pagados en dólares estadounidenses.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utiliza el valor cuota al día hábil inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el Artículo 10 del reglamento de la Ley N°20.712.

- m. Efectivo y equivalentes al efectivo** - Incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de muy corto plazo en cuotas de Fondos mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

#### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)**

- n. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones** - Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

- o. Dividendos por pagar** - El Fondo distribuirá anualmente como dividendo la totalidad de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio de acuerdo con los estados financieros en la medida que así lo apruebe la Asamblea de Aportantes.

Se considerará como beneficios netos percibidos por el Fondo, de conformidad con la Ley y el Reglamento, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Sin perjuicio de lo anterior, el directorio de la Administradora hará sus mejores esfuerzos para distribuir dividendos de manera trimestral. Para lo anterior, la Administradora podrá acordar el reparto de dividendos provisorios con cargo a los beneficios netos percibidos durante un determinado ejercicio, sin ningún tipo de responsabilidad para el caso que dichas distribuciones excedieren en definitiva los Beneficios Netos Percibidos del ejercicio en cuestión. Los dividendos así determinados y pagados en un año calendario, se incluirán dentro del cálculo posterior de los Beneficios Netos Percibidos que se someta a la Asamblea Ordinaria de Aportantes para su aprobación. Para estos efectos, la Administradora procederá a enviar una comunicación escrita por correo electrónico a los Aportantes informándoles del dividendo provisorio y su fecha de pago.

En caso que los dividendos provisorios distribuidos a los Aportantes con cargo a los beneficios netos percibidos durante un determinado ejercicio sean superiores al monto definitivo de dichos beneficios netos percibidos, según los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de dicho ejercicio, automáticamente deberá asignarse dicho exceso a los beneficios netos percibidos acumulados de ejercicios anteriores y, en caso de no haberlos, a utilidades que no sean consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso podrá ser considerada como disminución de capital.

#### **4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)**

Los dividendos se pagarán a los titulares de Cuotas suscritas y pagadas en dólares, dinero en efectivo, dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que los acordó, salvo que la Asamblea acuerde por unanimidad pagarlos en otra fecha. Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado, se reajustarán, con cargo a la Administradora, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (Consumer Price Index) de los Estados Unidos de América entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengará una tasa de interés, también a cargo de la Administradora, equivalente al LIBOR a 360 días más diez por ciento (10%) por el mismo período.

**p. Provisiones y pasivos contingentes** - Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados y;
- A la fecha de los estados financieros preliminares es probable que el Fondo tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y la cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgidas a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

**q. Ingresos y gastos por intereses y reajustes** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados usando la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

#### 4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

- r. **Estado de flujos de efectivo** - Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo por el método directo, el Fondo ha definido lo siguiente:
- **Efectivo y equivalentes al efectivo:** Incluye los saldos en banco.
  - **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
  - **Actividades de inversión:** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
  - **Actividades de financiación:** Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### 5. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables significativos que afecten la presentación de sus Estados Financieros.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta saldos a informar.

#### 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDAD RELACIONADA

- a. **Cuenta por cobrar, corriente:** Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta la siguiente cuenta por cobrar a la administradora:

RUT	Sociedades	Relación	País de origen	31.12.2020 MUS\$
76.422.320-9	Independencia Internacional S.A.	Administradora	Chile	<u>1.030</u>
Total				<u><u>1.030</u></u>

**Cuentas por pagar, corrientes:** Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta saldos a informar.

- b. **Transacciones:** Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta

transacciones con entidades relacionadas a informar.

## 8. INVERSIÓN VALORIZADA POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de la inversión valorizada por el método de la participación es el siguiente:

Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Saldo al MUS\$	Adiciones MUS\$	Dividendos MUS\$	Participación en resultado MUS\$	Valor contable de la inversión MUS\$
<b>31.12.2020</b>							
Atlanta Portafolio Ventures LP	USA	Dólar (USD)	-	5.156	-	-	5.156
Reus Veranda Serie B INC	USA	Dólar (USD)	-	756	-	-	756
Reus Athens Serie B INC	USA	Dólar (USD)	-	537	-	-	537
Reus Atlanta LLC	USA	Dólar (USD)	-	5	-	-	5
<b>Total</b>			<b>-</b>	<b>6.454</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.454</b>

## 9. PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta información a revelar.

## 10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

RUT	Sociedades	País de origen	MUS\$
76.422.320-9	Independencia Internacional S.A.	Chile	2
76.228.189-9	Finix Servicios y Asesorías S.A.	Chile	1
77.548.780-1	BDO Auditores y Consultores Ltda.	Chile	1
<b>Total</b>			<b>4</b>

## 11. PATRIMONIO NETO

El detalle del patrimonio neto es el siguiente:

**a. Capital** - El capital es el siguiente:

31.12.2020

N° de aportantes	:	15
Cuotas colocadas	:	7.484.000
Total patrimonio	:	MUS\$7.480

**b. Gestión de Capital** - Los objetivos del Fondo son asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, concretar los planes de desarrollo y expansión en los distintos negocios en que participa, mantener una estructura de capital adecuada, acorde a los ciclos económicos que afectan a la industria y maximizar el valor del Fondo.

**c. Aportantes** - El detalle de los aportantes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Aportantes	Cuotas		2020
	Inscritas N°	Pagadas N°	Monto aporte MUS\$
Independencia Asociados S.A.	1.650.000	1.650.000	1650
Inversiones Pirque Limitada	1.000.000	1.000.000	1000
Agroforestal e inversiones Maihue Limitada	1.000.000	1.000.000	1000
Inversiones Dona Labiba Limitada	500.000	500.000	500
Inversiones Costanera Limitada	500.000	500.000	500
Omega SPA	500.000	500.000	500
Patagonia SpA	500.000	500.000	500
Inversiones San Sebastian SPA	500.000	500.000	500
Inversiones Santa Josefa Ltda	500.000	500.000	500
Inversiones El Boldal Sociedad Anonima	250.000	250.000	250
Inversiones y Comercio Limitada	250.000	250.000	250
Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A	150.000	150.000	150
Rentas e Inversiones Limitada	100.000	100.000	100
Inversiones IGAL SpA	54.000	54.000	54
Inversiones y Asesorias BSL Ltda.	30.000	30.000	30
Total	7.484.000	7.484.000	7.484

## 11. PATRIMONIO NETO, (continuación)

- d. **Cuotas emitidas** - El detalle de las cuotas emitidas y movimientos relevantes, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas del Fondo para la Serie Única ascienden a 7.484.000 con un valor nominal de US\$0,9995 por cuota.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Serie	Emitidas	Promesadas	Suscritas y pagadas
Única	7.484.000	-	7.484.000

Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie Única durante el período comprendido entre el 27 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Movimientos	Emitidas	Promesadas	Suscritas y Pagadas
Saldo de inicio	-	-	-
Suscripción y pago de cuotas	7.484.000	-	7.484.000
Cuotas prometadas en el período	-	-	-
Transferencias	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldos al cierre	7.484.000	-	7.484.000

## 12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2020, no se realizaron distribuciones a los aportantes.

### 13. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) en los períodos que se indican es el siguiente:

	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
	% (*)	% (**)	% (**)
Nominal	(0,05)	-	-

(\*) La rentabilidad es calculada desde el 27 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2020.

(\*\*) El Fondo aún no cuenta con antigüedad mayor a 12 y 24 meses por lo que no informa rentabilidad en dichos periodos.

La moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense, por lo que no informa rentabilidad real.

### 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	MUS\$
Comisión administración	2
Contabilidad	1
Auditorías	1
Total	4

### 15. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística del Fondo es la siguiente:

	Valor		Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
	Libro cuota MUS\$	Mercado cuota MUS\$		
<b>2020</b>				
Diciembre	0,9995	-	7.480	15

**16. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009 DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO)**

El detalle de la custodia de valores es el siguiente:

	Custodia nacional		
	Monto custodiado MUS\$	Sobre total Inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales %	Sobre total activo del Fondo %
Otras entidades custodia renta variable	6.454	-	86,24

**17. SANCIONES**

No se han cursado sanciones de ninguna naturaleza a la Sociedad Administradora, a sus Directores ni Administradores.

**18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

No existen contingencias y compromisos que informar.

**19. HECHOS POSTERIORES**

Durante el mes de enero de 2021, se concretó el aporte de capital, en las sociedades Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda, Reus Athens y Reus Atlanta LLC, sobre las cuales invierte el fondo.

Con fecha 01 de abril de 2021, se depositó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Privado Atlanta en la Comisión para el Mercado Financiero, pasando a denominarse a contar de esa fecha en Fondo de Inversión Independencia Atlanta, siendo aplicable toda la legislación atingente a los fondos públicos.

Con excepción de los efectos y consecuencias que pudieran derivarse de la pandemia actual, crisis de salud provocada por el virus COVID19, entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

## **20. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS**

Con fecha 23 de abril de 2021, la alta Administración de la Sociedad Administradora autorizó la emisión de los presentes estados financieros.

\* \* \* \* \*

**ANEXOS**

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

**FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA**

**RESUMEN DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)**

---

	Monto invertido			Invertido sobre el total de Activos del Fondo %
	Nacional MUS\$	Extranjero MUS\$	Total MUS\$	
Acciones de Sociedades Anónimas	-	6.454	6.454	86,24
Total al 31 de diciembre de 2020	-	6.454	6.454	86,24

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO POR EL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

	MUS\$
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones:	
Dividendos percibidos	-
	-
Total utilidad neta realizada de inversiones	-
	-
Pérdida no realizada de inversiones:	
Valores de cuotas de fondos de inversión	-
Resultado por operaciones método de participación	-
	-
Total pérdida no realizada de inversiones	-
	-
Utilidad no realizada de inversiones:	
Resultado por inversiones por método participación	
Intereses devengados de títulos de deuda	-
Dividendos devengados	-
	-
Total utilidad no realizada de inversiones	-
	-
Gastos del período:	
Gastos operacionales	(2)
Gastos de administración	(2)
	(4)
Total gastos del período	(4)
	(4)
Diferencias de cambio	-
	-
<b>PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO</b>	<b>(4)</b>

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO ATLANTA

**ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS POR EL PERÍODO  
 COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
 (Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

---

DÉFICIT NETO PERCIBIDO DEL PERÍODO:	MUS\$
Dividendos netos percibidos	-
Pérdida no realizada de inversiones	-
Gastos del período	(4)
	<hr/>
Déficit neto del año	(4)
	<hr/>
Dividendos provisorios	-
	<hr/>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO PERIODO ANTERIOR:</b>	
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en el período	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el período	-
	<hr/>
Subtotal Beneficio neto percibido período anterior	-
	<hr/>
<b>PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA:</b>	
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-
	<hr/>
Subtotal pérdida devengada acumulada	-
	<hr/>
Total pérdidas períodos anteriores	-
	<hr/>
Monto susceptible de distribuir	(4)
	<hr/>