

## **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I**

Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

### Contenido:

Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultados Integrales por Función  
Estados de Cambios en el Patrimonio  
Estados 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 Detroit CBD I

### ***Informe sobre los estados financieros***

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de Reus Detroit CBD Inc., indicado 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\$ 1.423 (MUS\$ 3.167 al 31 de diciembre de 2019) y una pérdida devengada de MUS\$ 1.744 (ganancia devengada de MUS\$ 22 al 31 de diciembre de 2019). Además, según se indica en Nota N° 7, al 31 de diciembre de 2020 existe una cuenta por cobrar a dicha sociedad de MUS\$ 5.875 (MUS\$ 5.379 al 31 de diciembre de 2019). 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 Reus Detroit CBD Inc., se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. 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 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 Detroit CBD I al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Énfasis en un asunto, Fusión**

Como se indica en Nota 21 a los estados financieros adjuntos, con fecha 01 de enero de 2021 se materializó una fusión por absorción entre Fondo de Inversión Detroit CBD I (Sociedad absorbente) y Fondo de Inversión Privado Detroit CBD II (sociedad absorbida), fecha en que el Fondo absorbente incorporó a su balance todos los activos y pasivos de la sociedad absorbida. No se modifica nuestra opinión respecto de este asunto.

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

Como se indica en Nota 21 a los estados financieros adjuntos, con fecha 24 de febrero 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 Detroit CBD. No se modifica nuestra opinión respecto de este asunto.

## **Otros asuntos, Estados complementarios**

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 y 2019 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 DETROIT CBD I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
 (Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

	Nota N°	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	8	4
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	<u>323</u>	<u>341</u>
Total activos corrientes		<u>331</u>	<u>345</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7	5.552	5.038
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8	<u>1.423</u>	<u>3.167</u>
Total activos no corrientes		<u>6.975</u>	<u>8.205</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>7.306</b></u>	<u><b>8.550</b></u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	<u>2</u>	<u>3</u>
Total pasivos corrientes		<u>2</u>	<u>3</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Aportes	11	5.304	5.304
Disminución de capital		-	-
Dividendos definitivos		(2.469)	(1.958)
Dividendos provisorios	12	(57)	(511)
Resultados acumulados		5.712	4.804
Resultados del ejercicio		<u>(1.186)</u>	<u>908</u>
Patrimonio total		<u>7.304</u>	<u>8.547</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<u><b>7.306</b></u>	<u><b>8.550</b></u>

Las notas adjuntas número 1 a la 22 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Nota N°	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
<b>INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN:</b>			
Intereses ganados	7	791	714
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8	(1.744)	22
Deterioro de activo valorizados bajo el método de costo amortizado	14	(174)	231
Total (pérdidas) ingresos netos de la operación		<u>(1.127)</u>	<u>967</u>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	15	<u>(59)</u>	<u>(59)</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>		(1.186)	908
<b>IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<u><u>(1.186)</u></u>	<u><u>908</u></u>

### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
<b>Estado de otros resultados integrales:</b>		
(Pérdida) Ganancia del ejercicio	<u>(1.186)</u>	<u>908</u>
<b>Resultados integrales totales</b>	<u><u>(1.186)</u></u>	<u><u>908</u></u>

Las notas adjuntas número 1 a la 22 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I

### ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Nota N°	Aportes MUS\$	Resultados acumulados MUS\$	Resultados del ejercicio MUS\$	Dividendos definitivos MUS\$	Dividendos provisorios MUS\$	Patrimonio total MUS\$
Saldo inicial 1 de enero de 2020	11	5.304	5.712	-	(1.958)	(511)	8.547
Dividendos definitivos	12	-	-	-	(511)	511	-
Dividendos provisorios	12	-	-	-	-	(57)	(57)
Pérdida del ejercicio		-	-	(1.186)	-	-	(1.186)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.186)</b>	<b>(511)</b>	<b>454</b>	<b>(1.243)</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>5.304</b>	<b>5.712</b>	<b>(1.186)</b>	<b>(2.469)</b>	<b>(57)</b>	<b>7.304</b>
Saldo inicial 1 de enero de 2019	11	5.304	4.804	-	(1.492)	(466)	8.150
Dividendos definitivos		-	-	-	(466)	466	-
Dividendos provisorios	12	-	-	-	-	(511)	(511)
Ganancia del ejercicio		-	-	908	-	-	908
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>908</b>	<b>(466)</b>	<b>(45)</b>	<b>397</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>5.304</b>	<b>4.804</b>	<b>908</b>	<b>(1.958)</b>	<b>(511)</b>	<b>8.547</b>

Las notas adjuntas número 1 a la 22 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		
Cobros de intereses provenientes de activos financieros	121	358
Pago proveedores por el suministro de bienes y servicios	(60)	(59)
Pago de préstamo de entidad relacionada	-	214
Total flujo de efectivo procedente de actividades de operación	61	513
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:		
Total flujo de efectivo procedente de actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación:		
Dividendos provisorios	(57)	(511)
Total flujo de efectivo utilizado en actividades de financiación	(57)	(511)
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	4	2
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4	2
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	4	2
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	8	4

Las notas adjuntas número 1 a la 22 forman parte integral de estos estados financieros.

## **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I**

### **ÍNDICE**

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL FONDO	1
2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	3
3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	8
4. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	18
a. Bases de preparación	18
b. Período cubierto	18
c. Moneda de presentación y moneda funcional	18
d. Transacciones y saldos en otras monedas	18
e. Activos y Pasivos financieros	19
f. Inversiones valorizadas por el método de participación	22
g. Plusvalía	22
h. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	23
i. Impuesto a las ganancias	23
j. Remuneración de la Sociedad administradora	23
k. Ingresos por dividendos	23
l. Aportes (Capital pagado)	23
m. Efectivo y equivalentes al efectivo	23
n. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones	24
o. Dividendos por pagar	24
p. Provisiones y pasivos contingentes	25
q. Ingresos y gastos por intereses y reajuste	26
r. Estado de flujos de efectivo	26
5. CAMBIOS CONTABLES	26
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	27
7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	27
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	28
9. PLUSVALÍA	28
10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	29
11. PATRIMONIO NETO	29
12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	32
13. RENTABILIDAD DEL FONDO	33
14. DETERIORO DE ACTIVOS VALORIZADOS BAJO EL MÉTODO DE COSTO AMORTIZADO	33
15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	33
16. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	34
17. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009 DE LA COMISION PARA EL MERCADO FINANCIERO)	35
18. SANCIONES	35
19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	35
20. HECHOS RELEVANTES	36
21. HECHOS POSTERIORES	37
22. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	37
ANEXOS	38
ESTADOS COMPLEMENTARIOS	38

## **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I**

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

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

---

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

Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I, es un Fondo constituido el 14 de junio de 2016, 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 es la inversión tanto en acciones clase B como en títulos de deuda emitidos por la Sociedad extranjera Reus Detroit CBD Inc. constituida en Delaware, Estados Unidos, (la "Sociedad Vehículo") la cual, indirectamente por medio de uno o más Sociedades extranjeras ("Sociedades de inversión") es propietaria del inmueble ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, Michigan, Estados Unidos de América ("Inmueble"). La Sociedad de la inversión, propietaria del inmueble se denominará "Sociedad propietaria".

El Fondo tendrá una duración, de acuerdo a su Reglamento Interno, de 10 años y 6 meses, esto es hasta el 14 de diciembre de 2026. Dicho plazo podrá ser siempre prorrogado por un período adicional de un año con aprobación de 2/3 de las cuotas pagadas y suscritas del Fondo.

#### **REGLAMENTO INTERNO**

Con fecha 14 de junio de 2016, se protocolizó el Reglamento Interno en la 29° Notaría de Santiago Ubicada en calle Mac-Iver 225, oficina 302, del Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley Única de Fondos N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

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.

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

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 Detroit CBD I, 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 N°7.035.775-5 e Ignacio Ossandon Ross RUT N°16.368.412-8.

### **a. Política de Inversiones**

El Fondo, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y en bancos, tiene como objetivo principal la inversiones tanto en acciones clase B como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Detroit CBD Inc. constituida en Delaware, Estados Unidos, (la “Sociedad Vehículo”) la cual, indirectamente por medio de uno o más sociedades extranjeras (“Sociedades de inversión”) es propietaria del inmueble ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, Michigan, Estados Unidos de América (“Inmueble”). La sociedad de la inversión, propietaria del inmueble se denominará “Sociedad Propietaria”.

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

La Sociedad Independencia Holding LLC, una sociedad constituida y existente bajo las leyes del estado de Florida, Estados Unidos de América (la “Sociedad Accionista Clase A”), es dueña del 100% de las Acciones Clase A de la Sociedad Vehículo, que corresponden a las únicas acciones de dicha sociedad con derecho a voto. Por su parte, los Accionistas Clase B y la Accionista Clase A, han suscrito un pacto de accionistas de la Sociedad Vehículo (el “Pacto de Accionistas”) en el que se regularon, entre otros, ciertos derechos de veto de los Accionistas Clase B en relación con las decisiones que la Sociedad Accionista Clase A puede tomar respecto de la Sociedad Vehículo o, indirectamente, de la Sociedad Propietaria.

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

### 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 variaciones en la tasa de interés, el riesgo cambiario y el riesgo de precios respecto de los activos financieros del Fondo.

**i. Riesgo de precios** - El Fondo invierte fundamentalmente en activos inmobiliarios a través de una filial relacionada, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen en 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.

Los principales ingresos de los activos inmobiliarios se sustentan con un contrato de largo plazo que permite contar con un flujo de ingresos predecible y constante, que se traduce en un valor más estable del activo.

Los efectos financieros causados por desastres naturales, que pudiesen existir sobre los activos inmobiliarios, son mitigados por medio de la contratación de seguros que cubren la eventual pérdida material del activo, las pérdidas de arriendo y las posibles demandas por responsabilidad civil.

El resto de los riesgos del mercado inmobiliario son constantemente monitoreados por las Gerencias de Operaciones y Finanzas, así como las Gerencias Comercial y de Desarrollo de la Administradora del Fondo.

## 2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)

- 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.

Para el Fondo el principal riesgo proviene del incumplimiento del pago de las obligaciones de la filial relacionada. Esta obligación se establece a causa de un pagaré o préstamo que la filial establece con el Fondo para financiar sus actividades.

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

	2020	2019
	Total	Total
	MUS\$	MUS\$
Títulos de deuda (pagaré)	5.875	5.379
Acciones en Reus Detroit CBD Inc.	1.423	3.167

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

El riesgo crediticio en este ámbito es bastante acotado puesto que el Fondo posee un 27,16% de propiedad de la filial relacionada para los ejercicios 2020 y 2019, la cual a su vez, sustenta 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 la filial.

- 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 sofisticación y 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.

A la fecha, el Fondo se encuentra con la totalidad de sus cuotas suscritas y pagadas.

- 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, es fácil de predecir lo que permite calzar el perfil de ingresos y obligaciones, para ambas entidades, con un alto grado de exactitud. 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.

## 2. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO, (continuación)

En relación a la liquidez corriente (Activo corriente/Pasivo corriente) el ratio es de 165,5 para el ejercicio 2020, mientras que para el ejercicio 2019 el ratio es de 115; 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>							
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	8	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	-	-	323	5.552	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	2	-	-	-	-
<b>Al 31 de diciembre 2019</b>							
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	-	-	341	5.038	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	3	-	-	-	-

**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.

Además de estos controles internos, surgidos desde la Administración del Fondo, se encuentra el Comité de Vigilancia, integrado por representantes de los aportantes, que tiene como función ejercer labores de control sobre una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la Administradora del Fondo la elaboración de información, reportes o procedimientos que estime pertinente para el adecuado desarrollo de sus actividades.

## **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, (continuación)**

- 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 Detroit CBD I al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, para ambos períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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>                      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>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
<p><b><u>Propiedad, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)</u></b>                      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>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
<p><b><u>Actualización de una referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)</u></b>                      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>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

### 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 Detroit CBD I 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 2019 y los resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, para ambos períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- 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 dólares estadounidenses, que es 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	31.12.2019
	\$	\$
Dólares estadounidenses (USD)	710,95 (1)	748,74 (1)
Unidad de Fomento (UF)	29.070,33	28.309,94

(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 Detroit CBD I 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 Detroit CBD I.

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 Detroit CBD I 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 Detroit CBD I 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.

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

- 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.
- 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 este, una remuneración fija anual total del 0,25% del valor del activo multiplicado por el porcentaje de participación que este represente la inversión de capital efectuada por el fondo respecto del total de inversión de capital efectuada por los accionistas clase B en la Sociedad vehículo, IVA incluido.

Esta remuneración se pagará mensualmente de acuerdo de los primeros cinco días de cada mes.

- 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 estadounidense.

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 N°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 el Comité de Inversionistas.

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.

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

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.

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.

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

- q. **Ingresos y gastos por intereses y reajuste** - 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.
- 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 y 2019 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

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Moneda	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
Banco Bice	Dólar (USD)	<u>8</u>	<u>4</u>
Total		<u><u>8</u></u>	<u><u>4</u></u>

El efectivo y equivalentes al efectivo no tienen restricciones de disponibilidad.

## 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle de los saldos y transacciones con entidades relacionadas es el siguiente:

### a. Cuentas por cobrar, corrientes (Intereses):

Sociedad	Relación	País de origen	Moneda	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
Reus Detroit CBD Inc.	Coligada	USA	Dólar (USD)	<u>323</u>	<u>341</u>

### b. Cuentas por cobrar, no corrientes (préstamo):

Sociedad	Relación	País de origen	Moneda	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
Reus Detroit CBD Inc.	Coligada	USA	Dólar (USD)	5.728	5.040
Provisión de deterioro de activos				<u>(176)</u>	<u>(2)</u>
Total				<u><u>5.552</u></u>	<u><u>5.038</u></u>

Corresponde a préstamo efectuado el 29 de julio de 2016 por cobrar a Reus Detroit CBD Inc. expresado en dólares estadounidenses, interés anual 14%, dividido en un 6% exigible de pago mensual y un 8% acumulativo exigible de pago trimestral. Este pagaré tiene un vencimiento de 5 años posterior a su creación, o sea el 29 de julio de 2021 y el capital será cancelado en una cuota.

## 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS, (continuación)

- c. Cuentas por pagar relacionadas:** Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta información a revelar.
- d. Transacciones:** El detalle de las transacciones del período con entidades relacionadas, es el siguiente:

Sociedad	Relación	Tipo de transacción	31.12.2020		31.12.2019	
			Efecto en Monto MUS\$	Efecto en resultados MUS\$	Efecto en Monto MUS\$	Efecto en resultados MUS\$
Reus Detroit CBD Inc.	Coligada	Pago de préstamo	-	-	214	-
		Intereses devengados	-	670	-	356
		Intereses percibidos	-	121	-	358
<b>Total</b>			<b>-</b>	<b>791</b>	<b>214</b>	<b>714</b>

Los intereses devengados contienen los intereses no realizados en los ejercicios 2020 y 2019, y la capitalización de los intereses efectuados en dichos períodos.

## 8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones valorizadas por el método de la participación es el siguiente:

Nombre Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Participación %	Acciones N°	Saldo inicial MUS\$	Dividendos MUS\$	Participación en resultado MUS\$	Valor contable de la inversión MUS\$
<b>31.12.2020</b>								
Reus Detroit CBD Inc.	USA	Dólar (USD)	27,16	2771.78	3.167	-	(1.744)	1.423
<b>31.12.2019</b>								
Reus Detroit CBD Inc.	USA	Dólar (USD)	27,16	2.771,78	3.145	-	22	3.167

## 9. PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta información a revelar. **7**

## 10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

RUT	Sociedades	País de origen	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
76.228.189-9	Finix Servicios y Asesorías S.A.	Chile	1	2
77.548.780-1	BDO, Auditores y Consultores Ltda.	Chile	1	1
Total			2	3

## 11. PATRIMONIO NETO

El detalle del patrimonio neto es el siguiente:

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

	31.12.2020	31.12.2019
N° de aportantes	9	9
Cuotas colocadas	8.315.342	8.315.342
Total patrimonio	MUS\$7.304	MUS\$8.547

**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.

## 11. PATRIMONIO NETO, (continuación)

**c. Aportantes** - El detalle de los aportantes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Cuotas		31.12.2020	31.12.2019
	Inscritas	Pagadas	Monto	Monto
	N°	N°	aporte	aporte
			MUS\$	MUS\$
ICC Inversiones Limitada	1.748.600	1.748.600	1.115	1.115
Inversiones Costanera Limitada	1.498.800	1.498.800	956	956
Inversiones Olimpo SpA	1.498.800	1.498.800	956	956
Inversiones Puchuncaví Internacional SPA	999.200	999.200	637	637
Asesorías e Inversiones Panamericanas Norte Ltda.	749.400	749.400	478	478
Inversiones Dorval SPA	499.600	499.600	319	319
Inversiones Dona Labiba Limitada	499.600	499.600	319	319
Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	499.600	499.600	319	-
Activos y Rentas	-	-	-	319
Inversiones Los Castores Limitada	<u>321.742</u>	<u>321.742</u>	<u>205</u>	<u>205</u>
Total	<u>8.315.342</u>	<u>8.315.342</u>	<u>5.304</u>	<u>5.304</u>

**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 8.315.342 con un valor nominal de US\$0,8783 por cuota.

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

Serie	Emitidas	Promesadas	Suscritas y pagadas
Única	8.315.342	-	8.315.342

## 11. PATRIMONIO NETO, (continuación)

Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie Única durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Movimientos	Emitidas	Promesadas	Suscritas y Pagadas
Saldo de inicio	8.315.342	-	8.315.342
Suscripción y pago de cuotas	-	-	-
Cuotas prometadas en el período	-	-	-
Transferencias	499.600	-	499.600
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	<b>8.315.342</b>	<b>-</b>	<b>8.315.342</b>

(\*) Las transferencias no se consideran para efecto de sumatorias

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas emitidas del Fondo para la Serie Única ascienden a 8.315.342 con un valor nominal de US\$1,0278 por cuota.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Serie	Emitidas	Promesadas	Suscritas y pagadas
Única	8.315.342	-	8.315.342

Los movimientos relevantes de cuotas para la Serie Única durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Movimientos	Emitidas	Promesadas	Suscritas y Pagadas
Saldo de inicio	8.315.342	-	8.315.342
Suscripción y pago de cuotas	-	-	-
Cuotas prometadas en el período	-	-	-
Transferencias	1.498.800	-	1.498.800
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	<b>8.315.342</b>	<b>-</b>	<b>8.315.342</b>

(\*) Las transferencias no se consideran para efecto de sumatorias

## 11. PATRIMONIO NETO, (continuación)

**e. Transacciones** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se realizaron las siguientes transacciones de cuotas entre aportantes:

	Cuotas 2020	
	Recepción N°	Entrega N°
Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A. Activos y Rentas	499.600	-
	-	499.600
<b>Total</b>	<b>499.600</b>	<b>499.600</b>

  

	Cuotas 2019	
	Compradas N°	Vendidas N°
Inversiones Olimpo SpA	1.498.800	-
Inversiones Troya SpA	-	1.498.800
<b>Total</b>	<b>1.498.800</b>	<b>1.498.800</b>

## 12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se distribuyeron los siguientes dividendos provisorios:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Cuotas Inscritas N°	Dividendos provisorios MUS\$	Cuotas Inscritas N°	Dividendos provisorios MUS\$
ICC Inversiones Limitada	1.748.600	12	1.748.600	108
Inversiones Costanera Limitada	1.498.800	11	1.498.800	92
Inversiones Olimpo SPA	1.498.800	11	-	-
Inversiones Troya SPA	-	-	1.498.800	92
Inversiones Puchuncaví Internacional SPA	999.200	7	999.200	61
Asesorías e Inversiones Panamericanas Norte Ltda.	749.400	5	749.400	45
Inversiones Dorval SPA	499.600	3	499.600	31
Inversiones Dona Labiba Limitada	499.600	3	499.600	31
Activos y Rentas	499.600	3	499.600	31
Inversiones Los Castores Limitada	321.742	2	321.742	20
<b>Total</b>	<b>8.315.342</b>	<b>57</b>	<b>8.315.342</b>	<b>511</b>

En Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 23 de abril de 2020, se acordó distribuir a los aportantes como dividendo definitivo, un monto total de MUS\$ 511. Se hizo presente que dicho dividendo se pagará deduciendo los dividendos provisorios distribuidos durante el ejercicio 2019.

### 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	(13,88)	(13,88)	(3,41)

(\*) La rentabilidad es calculada entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2020.

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

### 14. DETERIORO DE ACTIVOS VALORIZADOS BAJO EL MÉTODO DE COSTO AMORTIZADO

El detalle es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Deterioro de activos valorizados bajo el método a costo amortizado	(174)	231
Total	(174)	231

### 15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	MUS\$	MUS\$
Comisión de administración	53	53
Contabilidad	4	4
Auditorías	2	2
Total	59	59

## 16. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

	Valor cuota		Patrimonio MUS\$	Aportantes N°
	Libro US\$	Mercado MUS\$		
<b>2020</b>				
Diciembre	0,8783		7.304	9
Septiembre	1,1215	-	9.326	9
Junio	1,0918	-	9.079	9
Marzo	1,0630	-	8.839	9
<b>2019</b>				
Diciembre	1,0278	-	8.547	9
Septiembre	1,0168	-	8.454	9
Junio	0,9889	-	8.223	9
Marzo	1,0332	-	8.592	9
<b>2018</b>				
Diciembre	0,9801	-	8.150	9
Septiembre	0,8473	-	7.046	9
Junio	0,8388	-	6.975	9
Marzo	0,8194	-	6.813	9
<b>2017</b>				
Diciembre	0,8385	-	6.972	9
Septiembre	1,0000	-	8.315	9
Junio	0,9938	-	8.264	9
Marzo	0,9928	-	8.255	9
<b>2016</b>				
Diciembre	0,9999	-	8.315	9
Septiembre	1,0018	-	8.336	9
Junio	0,9999	-	8.315	9

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

El detalle de la custodia de valores es el siguiente:

	Custodia nacional				
	31.12.2020	31.12.2019	Inversiones en	31.12.2020	31.12.2019
	Monto	Monto	instrumentos	Sobre total	Sobre total
	custodiado	custodiado	emitidos por	activo del	activo del
	MUS\$	MUS\$	emisores	Fondo	Fondo
			nacionales	%	%
			%		
Otras entidades custodia renta fija	5.875	5.379	-	80,41	62,91
Otras entidades custodia renta variable	1.423	3.167	-	19,48	37,04
<b>Total cartera de inversiones en custodia</b>	<b>7.298</b>	<b>8.546</b>	<b>-</b>	<b>99,89</b>	<b>99,95</b>

**18. SANCIONES**

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

**19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

No existen contingencias y compromisos que informar.

## **20. HECHOS RELEVANTES**

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I realizada con fecha 22 de diciembre de 2020, los aportantes del fondo aprobaron los siguientes acuerdos:

- La fusión por incorporación entre el Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I y el Fondo de Inversión Privado Detroit CBD II, incorporándose este último al primero, el que adquirirá todos sus activos y pasivos y lo sucederá en todos sus derechos y obligaciones;
- Los antecedentes base para realizar la fusión;
- Aprobar la relación de canje entre las cuotas del fondo absorbente y el fondo absorbido;
- Facultar al directorio para materializar la fusión y canje de cuotas;
- La transformación del fondo a un fondo de inversión público, pasando a denominarse Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD;
- La sustitución como sociedad administradora de Independencia Internacional S.A. por Independencia Internacional al Administradora General de Fondos S.A.;
- Nuevo reglamento interno del fondo;
- Un ajuste en la remuneración fija de cargo del fondo debido al cambio de sociedad administradora y;
- Adoptar los demás acuerdos necesarios para llevar a cabo la fusión.

## **21. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 1 de enero de 2021, se materializó la fusión por absorción del Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I y el Fondo de Inversión Privado Detroit CBD II, incorporándose este último al primero, el que adquirirá todos sus activos y pasivos y lo sucederá en todos sus derechos y obligaciones.

Con fecha 25 de febrero de 2021, se depositó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I en la Comisión para el Mercado Financiero, convirtiéndose a contar de esta fecha en un Fondo Público con el nombre de Fondo de Inversión Independencia Detroit, siendo aplicable toda la legislación atinente 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 1 de enero de 2021 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.

## **22. 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 DETROIT CBD I**

**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\$	
Titulos de deuda no registrados	-	5.875	5.875	80,41
Acciones de sociedades anónimas	-	1.423	1.423	19,48
Total al 31 de diciembre de 2020	-	7.298	7.298	99,89

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO POR LOS AÑOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses - MUS\$)

	31.12.2020 MUS\$	31.12.2019 MUS\$
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones:		
Intereses percibidos por títulos de deuda	121	358
Dividendos percibidos	-	-
	121	358
Total utilidad neta realizada de inversiones	121	358
Pérdida no realizada de inversiones:		
Valores de cuotas de fondos de inversión	-	-
Deterioro de activos valorizados bajo el método de costo amortizado	(174)	-
Valorización inversiones por método de participación	(1.744)	-
	(1.918)	-
Total pérdida no realizada de inversiones	(1.918)	-
Utilidad no realizada de inversiones:		
Deterioro de activos valorizados bajo el método de costo amortizado	-	231
Resultado inversiones por método de participación	-	22
Intereses devengados de títulos de deuda	670	356
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
	670	609
Total utilidad no realizada de inversiones	670	609
Gastos del ejercicio:		
Gastos operacionales del Fondo	(6)	(6)
Gastos de administración	(53)	(53)
	(59)	(59)
Total gastos del ejercicio	(59)	(59)
Diferencias de cambio	-	-
	-	-
(PÉRDIDA) GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	(1.186)	908

## FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO DETROIT CBD I

### ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	31.12.2020	31.12.2019
	MUS\$	MUS\$
<b>UTILIDAD NETA PERCIBIDA DEL PERÍODO:</b>		
Intereses percibidos por instrumentos de deuda	121	358
Pérdida no realizada de inversiones	(1.918)	-
Gastos del año	(59)	(59)
	(1.856)	299
Utilidad neta del período		
Distribuciones provisionarias	(57)	(511)
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO PERÍODO ANTERIOR:</b>		
Pérdida realizada no distribuida inicial	(305)	(307)
Utilidad devengada acumulada realizada en el período	-	214
Pérdida devengada acumulada realizada en el período	-	-
	-	-
<b>PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA:</b>		
Pérdida devengada acumulada inicial	(369)	(369)
Ajuste a pérdida devengada acumulada	367	367
	-	-
Total pérdidas períodos anteriores	(307)	(95)
Monto susceptible de distribuir	(2.220)	(307)