



FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses.

MUSD : Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses.

CONTENIDO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	7
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO	9
Nota N°1 - Información general	10
Nota N°2 - Bases de preparación	11
Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados	13
Nota N°4 - Nuevas normas e interpretaciones emitidas y vigentes.....	19
Nota N°5 - Políticas de inversión, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo	20
Nota N°6 - Administración de riesgo.....	23
Nota N°7 - Juicios y estimaciones	32
Nota N°8 - Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	33
Nota N°9 - Activos financieros a costo amortizado	33
Nota N°10 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	33
Nota N°11 - Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación.....	34
Nota N°12 - Propiedades de inversión	37
Nota N°13 - Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones.....	37
Nota N°14 - Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	37
Nota N°15 - Préstamos	37
Nota N°16 - Otros pasivos financieros.....	37
Nota N°17 - Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.....	37
Nota N°18 - Ingresos anticipados.....	37
Nota N°19 - Otros activos financieros.....	38
Nota N°20 - Intereses y reajustes.....	38
Nota N°21 - Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	38
Nota N°22 - Efectivo y equivalente al efectivo	38
Nota N°23 - Cuotas emitidas	39
Nota N°24 - Reparto de beneficios a los Aportantes.....	40
Nota N°25 - Rentabilidad del Fondo	41
Nota N°26 - Valor económico de la cuota.....	42
Nota N°27 - Inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	42
Nota N°28 - Excesos de inversión	42
Nota N°29 - Gravámenes y prohibiciones.....	42
Nota N°30 - Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	42

Nota N°31 - Partes relacionadas	42
Nota N°32 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°226 Ley N°18.045).....	45
Nota N°33 - Otros gastos de operación	45
Nota N°34 - Información estadística	46
Nota N°35 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	47
Nota N°36 - Sanciones	50
Nota N°37 - Hechos posteriores	50
Nota N°38 - Aprobación de los presentes estados financieros	50

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	51
B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADO Y REALIZADO	52
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	53

Activo	Nota Nº	30.09.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Activo corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	22	53	5
Total Activo Corriente		53	5
Activo No Corriente			
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	112.201	99.152
Total Activo No Corriente		112.201	99.152
Total Activo		112.254	99.157

Pasivo	Nota Nº	30.09.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Pasivo Corriente			
Remuneraciones sociedad administradora	31	46	46
Otros documentos y cuentas por pagar	17	6	3
Total Pasivo Corriente		52	49
Patrimonio Neto			
Aportes		103.583	92.401
Resultados Acumulados		6.707	2.130
Dividendos	24	(2.950)	(3.001)
Resultado del período		4.862	7.578
Total Patrimonio Neto		112.202	99.108
Total Pasivo y Patrimonio		112.254	99.157

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y
2019**



		01.01.2020 al 30.09.2020 MUSD	01.01.2019 al 30.09.2019 MUSD	01.07.2020 al 30.09.2020 MUSD	01.07.2019 al 30.09.2019 MUSD
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes	20	15	287	-	35
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	5.287	3.283	2.127	1.105
Total ingresos netos de la operación		5.302	3.570	2.127	1.140
Gastos					
Comisión de administración	31	(416)	(232)	(139)	(78)
Otros gastos de operación	33	(24)	(22)	(6)	(8)
Total gastos de operación		(440)	(254)	(145)	(86)
Utilidad / (pérdida) de la operación		4.862	3.316	1.982	1.054
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad / (pérdida) antes de impuesto		4.862	3.316	1.982	1.054
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior					
Resultado del período		4.862	3.316	1.982	1.054
Total Resultados Integrales		4.862	3.316	1.982	1.054

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019



30 de septiembre de 2020

	Aportes MUSD	Otras Reservas					Resultados acumulados MUSD	Resultado del período actual MUSD	Dividendos Provisorios MUSD	Total MUSD
		Cobertura de Flujo de Caja MUSD	Conv. MUSD	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUSD	Otras MUSD	Total Otras Reservas MUSD				
Saldo inicio al 01.01.2020	92.401	-	-	-	-	-	10.119	-	(3.412)	99.108
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	(3.412)	-	3.412	-
Subtotal	92.401	-	-	-	-	-	6.707	-	-	99.108
Aportes	11.182	-	-	-	-	-	-	-	-	11.182
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.950)	(2.950)
Resultados integrales del período :										
▪ Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	4.862	-	4.862
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 30.09.2020	103.583	-	-	-	-	-	6.707	4.862	(2.950)	112.202

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019



30 de septiembre de 2019

	Aportes	Otras Reservas					Resultados del período anterior	Resultado del período actual	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conv.	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio al 01.01.2019	51.438	-	-	-	-	-	2.541	-	(411)	53.568
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	(411)	-	411	-
Subtotal	51.438	-	-	-	-	-	2.130	-	-	53.568
Aportes	25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.101)	(2.101)
Resultados integrales del período :										
▪ Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	3.316	-	3.316
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 30.09.2019	76.773	-	-	-	-	-	2.130	3.316	(2.101)	80.118

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y
2019



	01.01.2020 30.09.2020 MUSD	01.01.2019 30.09.2019 MUSD
Flujos de efectivos originados por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	15	287
Pago de cuentas y documentos por pagar	(437)	(452)
Flujo neto originado por actividades de la operación	(423)	(165)
Flujos de efectivos originados por actividades de inversión		
Adquisición de acciones de sociedades anónimas extranjeras	(11.182)	(25.081)
Dividendos recibidos	3.420	2.161
Flujo neto originado por actividades de inversión	(7.762)	(22.920)
Flujos de efectivos originados por actividades de financiación		
Aportes	11.182	25.335
Repartos de dividendos	(2.950)	(2.512)
Flujo neto originado por actividades de financiación	8.232	22.823
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalente al efectivo	48	(262)
Saldo inicial de efectivo y equivalente al efectivo	5	722
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalente al efectivo	-	-
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	53	460

Nota N°1 - Información general

Fondo de Inversión Independencia Core US I fue constituido en Sesión Extraordinaria de Directorio de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. del 14 de diciembre de 2017, la cual fue protocolizada según escritura pública de fecha 20 de diciembre de 2017, ante el notario público, don Raúl Undurraga Laso, rigiéndose por la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de terceros y carteras individuales.

Con fecha 27 de diciembre de 2017 se depositó el Reglamento Interno del Fondo de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley Única de Fondos N°20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales, y en la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

El objetivo principal del Fondo es la inversión tanto en acciones (las “acciones”), como en títulos de deuda emitidos por sociedades extranjeras que directa o indirectamente, serán propietarias de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América, que corresponderán principalmente a edificios de oficinas, centros de distribución industrial y activos retail selectivos de renta (los “proyectos inmobiliarios”). Todas estas sociedades donde invierta el Fondo, ya sea directa o indirectamente, se denominarán en adelante las “sociedades de la Inversión”.

La inversión en los proyectos inmobiliarios se podrá llevar a cabo por medio de la coinversión del Fondo con otros vehículos nacionales o extranjeros administrados o asesorados por la Administradora o sociedades relacionadas a ella (dichos vehículos, excluyendo al Fondo, serán denominados como los “co-inversionistas”). Los Aportantes del Fondo y los accionistas de los co-inversionistas serán denominados en conjunto como los “inversionistas”.

El Fondo está dirigido a inversionistas calificados. Las cuotas solamente podrán ser adquiridas por inversionistas calificados, de aquellos a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N°18.045 y la Norma de Carácter General N°216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), o la que la modifique o reemplace.

El Fondo no permite el rescate de sus cuotas. El plazo de duración del Fondo será de 7 años contado desde el primer depósito del Reglamento Interno en el registro público de depósito de Reglamentos Internos, esto es el 27 de diciembre de 2017. Dicho plazo podrá ser prorrogado por dos períodos de un año cada uno, por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo con el voto favorable de al menos 2/3 de las cuotas suscritas y pagadas.

Reglamento Interno

Con fecha 27 de diciembre de 2017 se depositó el Reglamento Interno del Fondo de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley Única de Fondos N°20.712 sobre administración de Fondos de terceros y carteras individuales, y en la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

El Fondo es administrado por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., sociedad constituida por escritura pública de fecha 9 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y fue aprobada su existencia y estatutos por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), por resolución número 4287 de fecha 5 de octubre de 2017.

Los aportes que integran el Fondo quedan expresados en cuotas de participación del Fondo (“cuotas”), nominativas, unitarias, de igual valor y características. Las cuotas tendrán las características establecidas en los Títulos VI y VII del Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo está compuesto por cuotas de serie única.

Con fecha 7 de septiembre de 2018 se efectuó depósito del Reglamento Interno del Fondo modificado, el que entró en vigencia a partir del 7 de octubre de 2018.

Nota N°1 - Información general (continuación)

Con fecha 29 de mayo de 2020, se depositó en la Comisión para el Mercado Financiero el texto refundido definitivo del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 22 de enero de 2020.

Nota N°2 - Bases de preparación

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados de manera uniforme en los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Independencia Core US I en adelante “el Fondo” al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en Oficio Circular N°592 y 657 complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°592 y 657, respecto de las inversiones en sociedades en las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIIF10. En este sentido, la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Sociedad Administradora en Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 26 de noviembre de 2020.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, los cuales son valorizados a valor razonable y, de la inversión en acciones, la que se encuentra valorizada por el método de la participación patrimonial.

c) Período Cubierto

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Independencia Core US I, comprenden los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estado de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2020 y 2019 y por el período comprendido entre el 01 de julio y el 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto por el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo por el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Nota N°2 - Bases de preparación (continuación)

d) Moneda Funcional y Presentación

La Administración considera el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica 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 dólar estadounidense ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUSD). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en dólares estadounidenses. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.

e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera o Unidades de Reajuste

Las transacciones en otras monedas son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos financieros denominados en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera.

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

Al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019, la paridad es la siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
	USD	USD	USD
Pesos Chilenos	0,0013	0,0013	0,0014
Unidad de Fomento	36,42	37,81	38,52

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente".

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados serán presentadas en el estado de resultados integrales dentro de "cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos criterios han sido aplicados de manera uniforme en los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario:

(a) Activos y Pasivos Financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

(ii) Clasificación

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.

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.

Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados (continuación)

(a) Activos y Pasivos Financieros (continuación)

(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.

(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.

Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados (continuación)

(a) Activos y Pasivos Financieros (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.

(b) Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 y 657 de la CMF, el Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por NIIF10, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

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

Filiales son todas las entidades sobre las que el Fondo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, lo que generalmente proviene de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Fondo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Fondo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de filiales, el Fondo, utiliza el método de “costo de adquisición”. El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor justo a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no controladoras. El exceso del costo de adquisición sobre el valor justo de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como menor valor (plusvalía o goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente como utilidad, en el estado de resultados integrales.

En la fecha de enajenación de una filial el saldo de la plusvalía comprada atribuible es incluido en la determinación de las utilidades y pérdidas por la venta.

Los efectos que se producen en transacciones entre el controlador y participación de no controladores (minoritarios), sin producir cambios de controlador, se registran directamente en el patrimonio atribuido a los propietarios de la controladora.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y normalmente involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada partícipe tiene derecho a los activos netos del acuerdo. El Fondo reconoce su participación en negocios conjuntos como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación. Los estados financieros de los negocios conjuntos en donde participa el Fondo han sido preparados para los mismos ejercicios de reporte, usando políticas contables consistentes. Se realizan ajustes necesarios para mantener en línea cualquier política contable diferente que pueda existir.

Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados (continuación)

(b) Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas) (continuación)

Cuando el Fondo vende activos a las sociedades que se encuentran en control conjunto, cualquier porción de la utilidad o pérdida proveniente de la transacción, es reconocida en base a la naturaleza de la transacción. Cuando el Fondo compra activos de estas sociedades, no reconoce su porción de las utilidades del negocio conjunto sobre la transacción, hasta que se venda o realice el activo.

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificado en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

Los resultados no realizados entre el Fondo y sus filiales, coligadas y asociadas, se eliminan en función del porcentaje de participación correspondiente.

El valor de los bienes raíces, en las subsidiarias, asociadas o coligadas del Fondo, se reconoce de acuerdo con la NIC40 "propiedades de inversión". Se presentan al valor razonable y se basan en evaluaciones de tasadores independientes, que se realizan periódicamente, al menos una vez al año o cuando esta evaluación es necesaria, según el criterio de la Administración.

No obstante, el Directorio de la Administradora en algún caso podría adoptar un valor distinto al de la tasación, lo cual debe quedar fundamentado en el acta de la sesión correspondiente. En el caso de una asociada o coligada, el criterio de contabilización podría ser distinto del valor de la tasación dependiendo de su propia administración, lo cual será revelado en la correspondiente nota.

(c) Ingresos y Gastos por Intereses y Reajustes

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados integrales a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método del interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos y gastos para el Fondo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o 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.

El cálculo de la tasa efectiva incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y gastos por interés presentados en el estado de resultados integrales incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado.

Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados (continuación)

(d) Remuneración de la Sociedad Administradora

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración fija mensual equivalente a hasta un doceavo de un 0,6% de los aportes enterados al Fondo, IVA incluido.

Además de la remuneración fija señalada precedentemente, una o más sociedades relacionadas con la Administradora tendrán derecho a recibir otras remuneraciones según se explica con detalle en Nota 31a.

(e) Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

(f) Política de Beneficios Netos Percibidos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, un mínimo del 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en su Reglamento Interno. Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora hará sus mejores esfuerzos para distribuir dividendos de manera trimestral. Para lo anterior, el directorio de la Administradora podrá acordar distribuir 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. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los Beneficios Netos Percibidos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser 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 según lo indicado en el Título X del Reglamento Interno del Fondo.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, a través de los medios establecidos en el Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

(g) 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 inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

Nota N°3 - Principales criterios contables utilizados (continuación)

(h) Efectivo y Equivalente al Efectivo

El efectivo y equivalente 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 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.

(i) Aportes (Capital Pagado)

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

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utilizará el valor cuota del 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.

(j) Tributación

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

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

(k) Provisiones y Pasivos Contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida 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.

(l) Información por Segmentos

El Fondo mantiene una única línea de negocios por lo tanto la Administración ha establecido no presentar información por segmentos de acuerdo a lo requerido en NIIF8, debido a que la información financiera para propósitos de gestión no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

Nota N°4 - Nuevas normas e interpretaciones emitidas y vigentes

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación.

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF3).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC1 y NIC8).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF9, NIC39 y NIIF7).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en este estado financiero del Fondo, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF17, Contratos de Seguros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16).	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La Administración estima que la adopción de NIIF17 no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Fondo. Asimismo, la enmienda a NIIF 16 no tendrá efectos en el Fondo.

Nota N°5 - Políticas de inversión, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo

a) Política de Inversión

Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá al menos 90% de su activo total en las sociedades de la Inversión, lo que podrá verificarse ya sea por medio de la inversión en acciones, bonos, pagarés, efectos de comercio, instrumentos o contratos representativos de capital o deuda u otros títulos de deuda emitidos por la sociedad de la Inversión.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 10% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras, nacionales o extranjeras;
- Bonos y títulos de deuda de corto plazo cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF); y
- Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market), respecto de los cuales no se requerirá que presente límites particulares de inversión ni de diversificación de sus activos, distintos a los ya indicados.

En caso que fuese necesario para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección Uno del Título II del Reglamento Interno, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

No se requiere que los instrumentos en los que invierta el Fondo cuenten con una determinada clasificación de riesgo, salvo en los casos que expresamente se indique en su Reglamento Interno.

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en dólares de los Estados Unidos de América y en dicha moneda estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el Reglamento Interno.

Nota N°5 - Políticas de inversión, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo (continuación)

a) Política de Inversión (continuación)

El Fondo podrá, de conformidad con lo establecido en la letra h) del artículo 22 y el artículo 23 de la Ley, en conjunto con la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), adquirir o enajenar instrumentos, bienes y derechos contractuales a la Administradora o sus personas relacionadas, en la medida de que las dos terceras partes de las Cuotas emitidas con derecho a voto, aprueben la operación específica y las condiciones para su realización.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley y siendo el Fondo un fondo dirigido a inversionistas calificados, el Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas con la Administradora.

El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente a las Acciones y a los títulos de deuda de las sociedades de la Inversión, todos instrumentos y contratos de mercados extranjeros, sin que se requiera condición o requisito particular respecto de los mismos.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Características y diversificación de las inversiones

El Fondo invertirá sus recursos de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento Interno, debiendo observar en dicha inversión los siguientes límites máximos por tipo de instrumentos, respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

- (1) Acciones, cuotas, derechos de participación, bonos, efectos de comercio, pagarés, instrumentos o contratos representativos de capital o deuda u otros títulos de deuda de las sociedades de la Inversión: Hasta un 100% del activo del Fondo.
- (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (3) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (5) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (6) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras, nacionales o extranjeras: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (7) Bonos y títulos de deuda de corto plazo cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF): Hasta un 10% del activo del Fondo.

Nota N°5 - Políticas de inversión, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo (continuación)

a) Política de Inversión (continuación)

- (8) Cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market), respecto de los cuales no se requerirá que presente límites particulares de inversión ni de diversificación de sus activos, distintos a los ya referidos: Hasta un 10% del activo del Fondo.

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión, respecto del emisor de cada instrumento:

- (1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% del activo del Fondo.
- (2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 10% del activo del Fondo.
- (3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.

El Fondo al momento de la adquisición del bien raíz por parte de las sociedades de la Inversión no podrá invertir en un sólo Proyecto Inmobiliario que represente más del 60% del monto que sea mayor entre su patrimonio o los montos comprometidos conforme a los contratos de promesas suscritos por el Fondo.

Los límites indicados anteriormente no se aplicarán (i) por el período de 6 meses contados desde el primer depósito del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos; (ii) en los casos que se requiere contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha que se acuerde un dividendo o disminución de capital y la fecha de pago, por el período de 120 días contados desde el día del acuerdo o hecho que da lugar al requisito de liquidez; (iii) durante el período de 6 meses contados desde el día en que se hubiese suscrito una cantidad de cuotas que represente un monto mayor al 10% del activo del Fondo; y (iv) durante la liquidación del Fondo.

Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos, estos deberán ser informados por la Administradora al Comité de Vigilancia al día siguiente de producido el hecho. En caso que dichos excesos sean imputables a la Administradora, estos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en un plazo máximo de 12 meses contados desde la fecha en que se produzca dicho exceso, de conformidad con lo dispuesto en el texto vigente de la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), o de acuerdo con la norma que la reemplace.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

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

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

El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes. Consecuentemente, para los efectos de determinar los valores máximos referidos, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

Nota N°5 - Políticas de inversión, liquidez, endeudamiento y votación del Fondo (continuación)

b) Política de Liquidez

El objetivo del Fondo es la inversión en instrumentos que presenten las características indicadas en la Política de Inversión señalada en el Título II del Reglamento Interno. Sin embargo, a efectos de cumplir con las obligaciones del Fondo, a lo menos un 0,001% de sus activos serán activos de alta liquidez. Se entenderán que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantengan en caja y bancos, aquellos instrumentos de deuda con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de aquellos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días contados desde la presentación de la solicitud de rescate.

Asimismo, el Fondo buscará mantener una razón de uno a uno entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagados.

c) Política de Endeudamiento

La Administradora no podrá obtener endeudamiento ni contraer pasivos u obligaciones por cuenta del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá constituir gravámenes y prohibiciones sobre sus activos, en los términos indicados en el artículo N°66 de la Ley, por hasta el 66,7% del activo del Fondo.

d) Política de votación

La Administradora, a través de uno o más de sus mandatarios, o bien de terceros designados especialmente al efecto, sean o no ejecutivos de la Administradora, podrá representar al Fondo en juntas de accionistas, asambleas de Aportantes o juntas de tenedores de aquellas entidades en las cuales se encuentre autorizado a invertir, sin que existan prohibiciones o limitaciones para dichos mandatarios o terceros designados en el ejercicio de la votación correspondiente. El Fondo solamente se encontrará obligado a participar en las juntas de accionistas en los casos indicados en el artículo 65° de la Ley.

Nota N°6 - Administración de riesgo

Los factores de riesgo a los que se enfrenta el Fondo son acotados y específicos, siendo los más relevantes los siguientes:

6.1. Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluido el riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgo de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo operacional.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo, son políticas normadas por la Administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia General de la Sociedad Administradora.

6.1.1 Riesgos de mercado

En la evaluación de la compra de un bien raíz, se estudia y analiza en detalle los distintos riesgos a los que está afecto dicho activo. Se revisa la competencia, precios, márgenes, plazos de comercialización y las distintas condiciones de oferta y demanda de arrendatarios del mercado donde se encuentra el activo. Además, dicho análisis es revisado por el Comité de Inversiones de la Sociedad Administradora, quien luego aprobará la adquisición o no del bien raíz.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

a) Riesgo de precios

El objetivo de inversión del Fondo es invertir indirectamente a través de sus sociedades filiales, en bienes raíces de tipo comercial (oficinas, centros de distribución y locales comerciales) ubicados en Estados Unidos de América, con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por las sociedades propietarias de dichos bienes raíces, los que a su vez provienen tanto del flujo de los contratos de arriendo como de eventuales ventas, después de gastos operacionales, financieros e impuestos locales.

El desempeño económico del Fondo y el valor de sus activos inmobiliarios y, en consecuencia, el valor cuota del Fondo, están sujetos al riesgo de que sus propiedades no generen ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente su condición financiera, 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 hacer distribuciones a sus aportantes. Adicionalmente, una disminución de valor de las propiedades podría limitar la posibilidad de venta de los inmuebles a precios atractivos, disminuyendo la rentabilidad esperada para los aportantes o incluso afectando la posibilidad de que recuperen el monto de su inversión.

Para mitigar estos riesgos, la Sociedad Administradora en conjunto con sus sociedades relacionadas realizan las siguientes gestiones:

- Monitoreo mensual de los diversos indicadores del mercado de Estados Unidos y en especial en los mercados en los que se haya adquirido algún inmueble, donde se hace especial énfasis en los distintos cambios en la demanda por espacios, oferta de nuevas superficies en el mercado y cambios en las regulaciones locales.
- Continuo monitoreo de la actividad de arriendo del activo subyacente, realizando una constante revisión de las estrategias a seguir para maximizar la gestión comercial del mismo.
- En la evaluación de la compra de un bien raíz, se estudian y analizan en detalle los distintos riesgos a los que está afecto dicho activo. Se revisa la competencia, precios, márgenes, plazos de comercialización y las distintas condiciones de oferta y demanda de arrendatarios del mercado donde se encuentra el activo. Luego, dicho análisis es revisado por el Comité de Inversiones de la Sociedad Administradora, la cual luego debe aprobar o no la adquisición del bien raíz.

Por otro lado, los precios de los activos subyacentes son monitoreados y actualizados de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial en que a juicio de la Administradora el valor de los activos pudiese tener una variación relevante.

Los eventos y condiciones, aplicables a los propietarios y operadores de bienes inmuebles, que están fuera de nuestro control y podrían afectar nuestro desempeño económico y el valor de nuestros activos se detallan a continuación:

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Las condiciones económicas y geopolíticas, tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos en particular, pueden afectar negativamente los resultados de las operaciones, la liquidez y la situación financiera del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera.

El desempeño del Fondo se puede ver afectado negativamente por cambios en las condiciones económicas y geopolíticas de los mercados en general y en especial en la industria de los bienes raíces en Estados Unidos y la incertidumbre provocada por dichos cambios. En períodos de gran volatilidad e incertidumbre, los mercados financieros y de crédito se pueden ver afectados negativamente, resultando en un menor acceso al crédito o a financiamientos más escasos y/o con mayores tasas de interés. La incertidumbre económica o política, incluida la preocupación por el crecimiento y la estabilidad de los mercados en general y los cambios en las tasas de interés federales, pueden llevar a muchos prestamistas e inversionistas institucionales a reducir y hasta a dejar de prestar financiamiento, lo que podría afectar negativamente la liquidez y condiciones financieras, tanto de los activos como de nuestros arrendatarios. Pérdidas significativas de empleo o tasas decrecientes de creación de empleo que puedan disminuir la demanda de espacio de oficinas, podrían provocar que las rentas de arriendo y el valor de las propiedades se vean afectadas negativamente. A su vez, cambios en la utilización del espacio por parte de nuestros arrendatarios debido a la tecnología, las condiciones económicas y la cultura empresarial, que puedan disminuir la demanda de espacio de oficinas, podrían provocar que las rentas de arriendo y el valor de las propiedades se vean afectadas negativamente. Las condiciones financieras y la estabilidad de nuestros arrendatarios también podrían verse afectadas negativamente, pudiendo perjudicar su capacidad de cumplimiento de los contratos de arriendo, y aumentar su riesgo de crédito, debido a quiebras, falta de liquidez, fallas operativas, etc., lo que a su vez podría afectar el valor de los activos subyacentes.

Las propiedades inmobiliarias del Fondo están ubicadas en Berkeley, Seattle, Boston, y Houston y, por lo tanto, podemos ser susceptibles a condiciones y regulaciones económicas adversas, así como a desastres naturales, actividades de terrorismo y vandalismo, incendios y otros riesgos específicos en esas áreas. Sin embargo, la diversidad geográfica de nuestra cartera nos permite una menor exposición conjunta a este tipo de riesgos.

Las propiedades inmobiliarias del Fondo se encuentran ubicadas en áreas metropolitanas, generalmente dentro de los polos de oficinas más relevantes de cada ciudad, por lo que nuestros ingresos y la ocupación de nuestros bienes raíces dependen de las condiciones económicas de estos mercados. Las propiedades inmobiliarias del Fondo están expuestas a diversos riesgos, como un aumento de los espacios disponibles debido a nuevos desarrollos, desaceleraciones industriales, reubicaciones de empresas, cambios en regulaciones e impuestos, etc. Adicionalmente, dependen de las condiciones climáticas, otros desastres naturales, actividades de terrorismo y vandalismo, incendios y otros eventos que puedan ocurrir y afectar las condiciones físicas y usos de los activos inmobiliarios. Estas y otras razones pueden evitar que se incremente o se mantenga el valor de las propiedades inmobiliarias del Fondo, afectando las rentabilidades esperadas por los aportantes.

Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en nuestros mercados objetivos, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de superficie muy controlada. Adicionalmente, la diversificación de las ubicaciones geográficas de nuestra cartera permite mitigar en cierta forma la exposición a este tipo de riesgo.

Al 30 de septiembre de 2020, el Fondo indirectamente es dueño de 4 activos ubicados en diferentes ciudades y estados dentro de Estados Unidos de América y que, por lo tanto, dependen de distintos factores y pueden ser susceptibles a diferentes condiciones y regulaciones, así como a desastres naturales y otros eventos.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Los ingresos del Fondo pueden depender de arrendatarios importantes, y la pérdida de un gran arrendatario podría afectar negativamente la condición financiera, los resultados de las operaciones, la capacidad de endeudarse y los flujos de efectivo del Fondo.

La condición financiera, los resultados de las operaciones, la capacidad de endeudamiento y los flujos de efectivo, se verían afectados negativamente si alguno de nuestros arrendatarios importantes no renueva sus contratos de arriendo, lo renueva en términos menos favorables para nosotros, o si se declarase en quiebra o insolvente o incapaz de satisfacer sus obligaciones derivadas de sus contratos de arriendo.

La cartera de propiedades del Fondo cuenta con cerca de 100 arrendatarios diferentes, de los cuales ninguno pesa más de un 16% del total de los ingresos por renta de la cartera. Al 30 de septiembre de 2020 los 10 arrendatarios más grandes de la cartera de activos representaban aproximadamente el 52,1 % del total del área arrendable y un 58,7% del total de los ingresos por renta anualizados de la cartera.

Un gran porcentaje de los arrendatarios de la cartera podría operar en un grupo concentrado de industrias y las recesiones en estas industrias podrían afectar negativamente la valorización de los activos subyacentes.

Una recesión económica en una industria en la que opere un número significativo de nuestros arrendatarios actualmente o en el futuro, podría afectar negativamente las condiciones financieras de dichos arrendatarios y hacer que no paguen, incurran en mora, no renueven sus contratos, o los renueven en términos menos favorables para nosotros, se declaren en quiebra o insolvencia, o no puedan cumplir con sus obligaciones con nosotros. A medida que continuamos con el plan de inversiones del Fondo en mercados orientados a las industrias actualmente en cartera, nuestra concentración por industria podría incrementarse, exponiéndonos aún más a los riesgos asociados a esas industrias.

Al minuto de adquisición de los bienes raíces, la diversificación de los arrendatarios dentro del portfolio, es un elemento fundamental dentro del análisis de compra, para así mitigar justamente los riesgos señalados en el párrafo anterior. Esto ha permitido que en la cartera actual existan arrendatarios de más de 15 industrias distintas, donde sólo 3 industrias representan individualmente más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces.

Al 30 de septiembre de 2020, como porcentaje de nuestros ingresos por renta de arriendo de la cartera, las principales industrias son Hardware y Software (24% de los ingresos), Co-Working (16% de los ingresos) y Bancos (13% de los ingresos).

Estamos sujetos a riesgos que afectan a los espacios de retail.

Estamos sujetos a riesgos que afectan el retail en general, incluido el nivel de gasto y preferencias del consumidor, la confianza del consumidor, etc. Estos factores podrían afectar negativamente las condiciones financieras de nuestros arrendatarios de nuestros espacios de retail y la disposición de estos a arrendar espacios en las propiedades del Fondo, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y los resultados de las operaciones.

Al 30 de septiembre de 2020, la exposición a los espacios de retail y comercio tradicional que tiene el Fondo corresponde a un 11,4% del total de ingresos de la cartera. De estos, el 84% corresponden a sucursales bancarias, las cuales dependen en menor medida de los riesgos mencionados anteriormente.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Para mantener la calidad de los bienes raíces del Fondo y competir exitosamente con otras propiedades, podría ser necesario aumentar las inversiones en mantenciones, reparaciones y renovaciones, lo que reduciría nuestros flujos de efectivo.

Si, por distintos motivos, las propiedades del Fondo no están siendo lo suficientemente atractivas para los actuales y futuros arrendatarios en términos de renta, servicios, condiciones o ubicación, como las propiedades de nuestros competidores, podríamos perder arrendatarios u obtener menores rentas en los nuevos contratos de arriendo generados. En esos casos, para mejorar la posición competitiva de las propiedades, es posible que sea necesario aumentar las inversiones de capital en ellas. No se puede garantizar que dichas inversiones resulten en una mayor ocupación o mayores rentas, o disuadir a los arrendatarios existentes de reubicarse en propiedades de nuestros competidores.

En cada nueva adquisición que se efectúa por parte del Fondo, se presupuesta inversiones de capital que permitan mantener las propiedades en buenas condiciones para competir en el mercado. No obstante, el riesgo señalado se refiere a la necesidad eventual de tener que incrementar estas inversiones por sobre lo presupuestado.

Si no podemos encontrar inversiones adecuadas o se vuelven demasiado caras, es posible que no podamos lograr nuestros objetivos de inversión, o que el rendimiento de nuestras inversiones sea menor de lo esperado.

El mercado de activos inmobiliarios comerciales de alta calidad es altamente competitivo, dada la poca frecuencia con la que esos activos están disponibles para la compra. Como resultado, muchos inversores inmobiliarios, incluidos nosotros, nos enfrentamos a una competencia agresiva para comprar activos inmobiliarios de oficinas de calidad. Lo anterior puede resultar en que las entidades y los recursos que compiten por las propiedades respalden precios de adquisición relativamente altos para tales propiedades, lo que puede reducir la cantidad de oportunidades de adquisición disponibles o asequibles para nosotros y podría ejercer presión sobre nuestra rentabilidad y nuestra capacidad para realizar distribuciones a los aportantes. No podemos estar seguros de que seremos exitosos en la obtención de inversiones adecuadas con términos financieramente atractivos o que, si realizamos inversiones, se alcanzarán nuestros objetivos.

Es posible que no se pueda vender los activos inmobiliarios cuando planeamos hacerlo, o que no sea posible venderlos en los precios y términos adecuados, afectando la rentabilidad esperada de nuestras inversiones.

Si no podemos vender una propiedad cuando planeamos hacerlo, nuestra flexibilidad operativa y financiera puede verse limitada, incluida nuestra capacidad de pagar distribuciones en efectivo a nuestros aportantes. Debido a que las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas, nuestra capacidad de vender rápidamente una o más propiedades en nuestra cartera en respuesta a las cambiantes condiciones económicas, financieras y de inversión puede ser limitada. Es posible que los compradores no estén dispuestos a pagar precios que sean aceptables para nosotros por las propiedades que deseamos vender. Las condiciones económicas generales, la disponibilidad de financiamiento, las tasas de interés, las tasas de capitalización y otros factores, incluidos la oferta y la demanda, todos los cuales están fuera de nuestro control, afectan el mercado inmobiliario. Por lo tanto, es posible que no podamos vender una propiedad por el precio, en los términos o en el plazo que deseamos. Esa incapacidad podría reducir nuestro flujo de caja y hacer que nuestros resultados de operaciones se vean afectados, limitando nuestra capacidad de hacer distribuciones a los aportantes del Fondo. Además, los valores de mercado de los bienes raíces dependen principalmente del valor de los contratos de arriendo y del ingreso operativo neto generado por estos. Una propiedad puede incurrir en vacancias ya sea por incumplimiento de los arrendatarios en virtud de sus contratos de arriendo o por vencimiento. Si se producen vacancias y continúan por un período prolongado de tiempo, puede ser difícil localizar compradores adecuados para tales propiedades, y los valores de reventa de la propiedad pueden verse afectados, lo que podría dar como resultado menores retornos para los aportantes del Fondo. Además, las diferencias temporales en las adquisiciones y disposiciones pueden crear fluctuaciones temporales en las ganancias y efectivo disponibles para su distribución a los aportantes del Fondo.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario surge cuando el valor de las transacciones futuras, activos y pasivos monetarios, reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúan debido a variaciones del tipo de cambio.

El Fondo no está sujeto a este riesgo, debido a que tanto sus aportes como sus inversiones y distribuciones se realizan en la moneda funcional, que es el dólar de Estados Unidos. El Fondo no tiene inversiones en ninguna otra moneda.

c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

Al 30 de septiembre de 2020, el Fondo no posee pasivos financieros.

A nivel de los activos del Fondo este riesgo es muy acotado, ya que existe sólo cuando hay inversiones en cuotas de fondos mutuos y, en esas ocasiones, se invierte en fondos mutuos en cuyas carteras de inversión hay instrumentos de renta fija de muy corto plazo, de modo de no estar expuestos a un riesgo significativo por cambios en las tasas de interés. Al 30 de septiembre de 2020 el Fondo no posee inversiones en cuotas de fondos mutuos.

Cabe mencionar que, a nivel de los pasivos de las filiales del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente a los créditos otorgados a las sociedades propietarias, filiales del Fondo, al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa fija o a tasa variable. En el caso de tasas variables, con el objetivo de mitigar el riesgo de tipo de interés, se tienen contratados seguros que no permiten que la tasa supere un límite máximo establecido.

6.1.2 Riesgo de crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

Para el Fondo, sus filiales y sus activos subyacentes, este riesgo está asociado a la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Un arrendatario podría enfrentarse a condiciones financieras adversas y experimentar una desaceleración en su negocio, lo que podría debilitar su condición financiera y resultar en la imposibilidad de cumplir con sus contratos de arriendo a tiempo o incumplirlos, o declararse en bancarrota o insolvente.

Para mitigar este riesgo, la firma de nuevos contratos se hace siempre previo análisis detallado de la situación financiera de cada uno de los posibles arrendatarios, con el fin de que nos aseguremos de la liquidez y capacidad de pago del arrendatario.

Además, se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario.
- ii) Todos los contratos de arriendo son escriturados formalmente y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato en forma anticipada, incluyendo la desocupación inmediata, previa acreditación de la deuda.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

- iii) Se realiza un monitoreo periódico por parte de la Gerencia General y el directorio de la Sociedad Administradora de las cuentas por cobrar y morosidad si las hubiera.

Debido a la situación derivada producto de la pandemia ocasionada por el COVID-19, al 30 de septiembre de 2020, 13 de los casi 100 arrendatarios de la cartera de activos no han cumplido con la totalidad de sus compromisos, de acuerdo a sus contratos de arriendo. La Administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios del portfolio, por lo que luego de los acuerdos alcanzados con casi la totalidad de estos, los porcentajes de recolección de rentas fueron de un 97% en julio, 95% en agosto y 95% en septiembre.

6.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo y sus filiales no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones de deuda y liquidar sus compromisos en su totalidad cuando llega su vencimiento.

El principal riesgo de liquidez es que el activo subyacente tenga vacancias prolongadas que no le permitan generar los recursos suficientes para cubrir sus obligaciones emanadas del crédito adquirido al momento de la compra del activo. En este sentido, la Administradora junto con el socio local vela por la ocupación de sus espacios disponibles, así como se anticipan a los próximos vencimientos tratando en lo posible de minimizar las vacancias. Además, el equipo de la Sociedad Administradora y sus relacionadas están monitoreando constantemente el nivel de actividad y precios del mercado para reducir al máximo posible el riesgo de tener vacancias prolongadas.

Como propietarios y operadores de bienes inmuebles, nos podemos enfrentar a las siguientes situaciones que están fuera de nuestro control y podrían afectar nuestro desempeño económico y el valor de nuestros activos:

Es posible que no podamos renovar o volver a arrendar los espacios disponibles a medida que los contratos actuales vayan venciendo.

No es posible garantizar que los arrendatarios que vencen renueven sus contratos, o que podamos volver a arrendar los espacios disponibles. Aún, si podemos lograr renovaciones o nuevos arriendos, los términos de los nuevos contratos, considerando también las inversiones en habilitaciones y comisiones de corretaje que estos implican, podrían ser menos favorables que los términos de los arriendos que vencen.

El 10,07% del total de pies cuadrados de las propiedades de la cartera estaban vacantes al 30 de septiembre de 2020. Además, el 2,9% y el 13,4% del total de pies cuadrados arrendados vencen en 2020 y 2021, respectivamente. Estos se encuentran diversificados en 4 y 24 contratos respectivamente. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 4,72 años, con vencimientos hasta el año 2032.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de las propiedades inmobiliarias del Fondo.

Los principales factores competitivos entre activos comerciales son la renta, la ubicación, el plazo del contrato, las diferentes concesiones como habilitaciones y meses de gracia, los servicios prestados, los espacios comunes y las condiciones y terminaciones del bien raíz. Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, terrenos sin desarrollar y otros bienes inmuebles comerciales, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentran nuestras propiedades, pero que tienen tasas de ocupación más bajas. Por lo tanto, nuestros competidores tienen un incentivo para disminuir las rentas de arriendo u ofrecer mejores condiciones hasta que se arriende su espacio disponible. Si nuestros competidores ofrecen espacios con rentas menores a las que cobramos actualmente por un espacio comparable, es posible que seamos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las rentas cobradas actualmente para poder retener a los arrendatarios cuando vencen nuestros contratos.

Podemos sufrir consecuencias adversas si nuestros ingresos disminuyen y nuestros costos operativos no disminuyen en proporción a nuestros ingresos.

Los costos operativos de las propiedades inmobiliarias del Fondo no fluctúan necesariamente de manera proporcional frente a las variaciones en nuestros ingresos por renta. Es por esto que, si los ingresos disminuyen más que los gastos, es posible que nos veamos en dificultades para cubrir nuestros costos, incurramos en pérdidas o no seamos capaces de cumplir con nuestras obligaciones de deuda y realizar distribuciones esperadas a nuestros aportantes.

A la fecha de este informe, se ha cumplido de manera sustancial con los compromisos de renta por parte de los arrendatarios y no hemos tenido un cambio significativo en las tasas de ocupación de los activos, adicionalmente, los nuevos contratos de arriendo firmados han sido a rentas similares a las que se observaban con anterioridad a la pandemia.

Con relación a nuestras obligaciones de deuda, no esperamos vencimientos significativos de deuda antes de octubre 2023, momento en que vence el crédito otorgado a una de las sociedades filiales del Fondo para la adquisición del bien raíz ubicado en Bellevue, WA.

6.1.4 Riesgo operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales 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 actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su Reglamento Interno.

Para mitigar los riesgos operacionales, la Administradora realiza un seguimiento detallado del plan de inversión y del desempeño de cada propiedad, sus condiciones de financiamiento y las condiciones del mercado en el que se ubica. Mensualmente se revisan informes de gestión donde se analizan las posibles desviaciones respecto del presupuesto anual para cada propiedad. Asimismo, se revisan permanentemente los procedimientos y controles sobre las distintas actividades que realiza la Administradora para la correcta gestión del Fondo, mediante auditorías internas que son informadas al directorio.

Además de los controles anteriores se encuentra el comité de vigilancia, integrado por representantes de los aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la Sociedad Administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos el activo subyacente está asegurado con pólizas que cubren las pérdidas materiales y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

6.2. Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas suscritas y pagadas. El importe de éste puede variar por nuevas emisiones de cuotas o por disminuciones de capital acordadas en Asamblea de Aportantes, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Transcurrido un año contado desde la fecha en que la Administradora haya depositado el Reglamento Interno del Fondo, éste deberá contar permanentemente con un patrimonio no menor al equivalente a 10.000 unidades de fomento y tener, a lo menos, 50 partícipes, salvo que entre éstos hubiere un inversionista institucional, en cuyo caso no regirá ese número mínimo de partícipes.

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad de éste para continuar como una empresa en marcha, con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

En las revisiones de los informes mensuales de gestión, se incluyen las cifras financieras, donde se monitorea la situación del capital del Fondo.

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 ha forzado a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectando la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

La pandemia de COVID-19 en curso y las restricciones destinadas a evitar su propagación, podrían afectar 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. 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, y no se puede garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 pueden permanecer vigentes en los estados y ciudades donde se encuentran los activos inmobiliarios del Fondo, e incluso si se eliminan dichas restricciones, es posible que éstas se puedan restablecer en una fecha posterior.

Las rentas de arriendo y las ocupaciones de los activos inmobiliarios del Fondo dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico de cada estado 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 arriendos no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a las rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19.

Durante 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
Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

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 7,9% durante septiembre de este año.

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.

En relación con nuestro plan de inversiones, el nivel de transacciones en el mercado inmobiliario ha disminuido significativamente por el momento. Sin embargo, dependiendo de las alternativas de financiamiento que se nos presenten, esperamos poder aprovechar las diferentes oportunidades que pudiesen darse dado el contexto actual que estamos viviendo.

Nota N°7 - Juicios y estimaciones

(a) Estimaciones contables

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios, que aplican a cada fondo) o precios indicativos de “mark to market” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas. El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria.

Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivos descontados y otros. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Administradora, independientemente de la entidad que los creó.

Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder. Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros. La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Nota N°8 - Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota N°9 - Activos financieros a costo amortizado

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta activos financieros a costo amortizado.

Nota N°10 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota N°11 - Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta las siguientes inversiones valorizadas utilizando el método de la participación:

(a) Información financiera resumida de la subsidiaria y asociada individuales:

30 de septiembre de 2020

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del periodo MUSD	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
	Reus Core Fund I Extranjera Inc.	E.E.U.U.	US\$	99,07%	81,49%	2.200	102.925	105.125	2.080	80.173	82.253	22.872	5.725	(7.604)	(1.879)	-
	Independencia Extranjera Ventures LLC.	E.E.U.U.	US\$	100,00%	100,00%	9	90	99	18	-	18	81	7	(6)	1	-
	IAM Core Venture Extranjera LP	Canadá	US\$	99,80%	N/A	9.474	80.174	89.648	-	-	-	89.648	7.172	(16)	7.156	-

31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
	Reus Core Fund I Extranjera Inc.	E.E.U.U.	US\$	98,96%	79,27%	17	100.619	100.636	3.535	74.591	78.126	22.510	8.666	(6.672)	1.994	-
	Independencia Extranjera Ventures LLC.	E.E.U.U.	US\$	100,00%	100,00%	1	77	78	7	-	7	71	5	(9)	(4)	-
	IAM Core Venture Extranjera LP	Canadá	US\$	99,80%	N/A	2.378	74.591	76.969	-	-	-	76.969	5.750	(14)	5.736	-

Nota N°11 - Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación (continuación)

(b) Información financiera resumida de la subsidiaria y asociada consolidada:

30 de septiembre de 2020

Al 30 de septiembre de 2020 las subsidiarias y asociadas no cuentan con la información consolidada para presentar.

31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Interes no controlador MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Interes no controlador MUSD	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos													
Extranjera	Reus Core Fund I Inc. & Subsidiaries	E.E.U.U.	US\$	98,96%	79,27%	13.010	268.300	281.310	1.979	247.746	249.725	31.585	(9.075)	18.119	(15.298)	2.821	(826)	-
Extranjera	Independencia Ventures LLC. & Subsidiaries	E.E.U.U.	US\$	100,00%	100,00%	20	76.943	76.963	-	-	-	76.963	(77)	5.749	(22)	5.727	(6)	-
Extranjera	IAM Core Venture LP	Canadá	US\$	99,80%	N/A	2.378	74.591	76.969	-	-	-	76.969	-	5.749	(13)	5.736	-	-

(c) Movimientos durante el período:

30 de septiembre de 2020

Rut	Sociedad	Saldo Inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en otros resultados MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de cierre MUSD
Extranjera	Reus Core Fund I Inc.	22.265	(1.856)	-	-	2.241	-	-	22.650
Extranjera	Independencia Ventures LLC. & Subsidiaries	76.887	7.143	-	-	8.941	-	(3.420)	89.551
Totales		99.152	5.287	-	-	11.182	-	(3.420)	112.201

Nota N°11 - Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación (continuación)

31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	Saldo Inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en otros resultados MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de cierre MUSD
Extranjera	Reus Core Fund I Inc. & Subsidiaries	12.094	1.950	-	-	8.221	-	-	22.265
Extranjera	Independencia Ventures LLC. & Subsidiaries	41.391	5.722	-	-	32.817	-	(3.043)	76.887
Totales		53.485	7.672	-	-	41.038	-	(3.043)	99.152

- (1) Los saldos informados en las columnas “Participación en resultados” al 30 de septiembre 2020 y 31 de diciembre 2019, de la filial consolidada Independencia Ventures LLC & Subsidiaries, se calcula al sumar las participaciones en resultados de las sociedades Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LP. A su vez, las participaciones en resultados de cada una se calculan al multiplicar en forma directa los respectivos porcentajes de participación por los resultados de cada filial.

Nota N°12 - Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales, cuatro propiedades de inversión detalladas en Nota 35 letra b.

Las propiedades de inversión del Fondo se presentan a valor razonable y se basan en evaluaciones de tasadores independientes las cuales son realizadas al menos una vez al año, según lo detallado en la nota 3, letra (b). El mayor o menor valor de tasación se ve reflejado en los estados financieros del Fondo incorporado en el valor de sus inversiones valorizadas utilizando el método de la participación.

Nota N°13 - Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones.

Nota N°14 - Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota N°15 - Préstamos

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee préstamos.

Nota N°16 - Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

Nota N°17 - Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

- a) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.
- b) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

Concepto	30.09.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Gastos aceptados		
Servicios de auditoría	2	-
Servicios contables y tributarios	2	1
Servicios legales	-	-
Servicios de custodia	-	-
Servicios de publicidad	1	-
Provisión de auditoría	1	2
Provisión de servicios contables	-	-
Total	6	3

Nota N°18 - Ingresos anticipados

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

Nota N°19 - Otros activos financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene otros activos financieros que informar.

Nota N°20 - Intereses y reajustes

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los saldos por concepto de intereses y reajustes son los siguientes:

	30.09.2020 MUSD	30.09.2019 MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	15	287
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-
Total	15	287

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los saldos corresponden a intereses por la inversión en depósitos a plazos.

Nota N°21 - Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

Nota N°22 - Efectivo y equivalente al efectivo

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta los siguientes saldos de efectivo y equivalente al efectivo:

Entidad	Cuenta Corriente N°	Moneda	30.09.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Banco BICE	013-01-03916-2	Dólar	47	4
Banco BICE	01-34338-6	Pesos chilenos	6	1
Total			53	5

Nota N°23 - Cuotas emitidas

Durante el mes de enero de 2020 se realizó el 5to llamado de capital por MUSD11.182 equivalentes a 10.444.306 cuotas a un valor de USD1,0706 cada una.

Al 30 de septiembre de 2020, las cuotas suscritas y pagadas del Fondo para la Serie Única ascienden a la cantidad de 102.060.436, con un valor nominal de USD1,0994.

El detalle de las cuotas vigentes al 30 de septiembre de 2020, es el siguiente:

Serie	Emitidas	Suscritas y Pagadas
Única	182.060.436	102.060.436
Total	182.060.436	102.060.436

Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie Única durante el período comprendido entre el 01 de enero al 30 de septiembre de 2020, son los siguientes:

Movimientos	Emitidas	Suscritas y Pagadas
Saldo inicio	150.000.000	91.616.130
Suscripción y pago de cuotas	-	10.444.306
Disminuciones (*)	(47.939.564)	-
Emisión de cuotas en el período (**)	80.000.000	-
Saldo al cierre	182.060.436	102.060.436

Al 30 de septiembre de 2020, el fondo contaba con 4 promitentes suscriptores de cuotas que corresponden a 4 contratos de promesa de suscripción de cuotas y pago equivalentes a USD2.600.000.

(*) El 27 de enero de 2020 venció el plazo para suscribir y pagar las 150.000.000 cuotas emitidas inicialmente por el Fondo. Dado que no se suscribió y pagó la totalidad de la emisión, se redujo a la cantidad de 102.060.436 cuotas emitidas, las que correspondían a las efectivamente suscritas y pagadas a esa fecha.

(**) Con fecha 22 de enero de 2020 mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, se acordó una nueva emisión de 80.000.000 cuotas de la serie única del Fondo, las cuales podrán ser colocadas durante el plazo de 18 meses contados desde el día 23 de enero de 2020.

Nota N°23 - Cuotas emitidas (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas suscritas del Fondo para la Serie Única ascienden a la cantidad de 91.616.130, con un valor nominal de USD1,0818.

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Serie	Emitidas	Suscritas y Pagadas
Única	150.000.000	91.616.130
Total	150.000.000	91.616.130

Los movimientos relevantes de las 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	Suscritas y Pagadas
Saldo inicio	150.000.000	51.493.886
Suscripción y pago de cuotas	-	40.122.244
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre	150.000.000	91.616.130

Nota N°24 - Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 30 de septiembre de 2020, el Fondo tiene los siguientes repartos de beneficios a los Aportantes que informar:

Serie Única

Fecha de distribución	Monto por cuota USD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
16-01-2020	0,0092	845	Provisorio
07-05-2020	0,0109	1.116	Provisorio
28-07-2020	0,0097	989	Provisorio
Totales		2.950	

Nota N°24 - Reparto de beneficios a los Aportantes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene los siguientes repartos de beneficios a los Aportantes que informar:

Serie Única

Fecha de distribución	Monto por cuota USD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
10-04-2019	0,0130	1.000	Provisorio (*)
04-07-2019	0,0143	1.101	Provisorio (*)
09-10-2019	0,0117	900	Provisorio (*)
Totales		3.001	

(*) Con fecha 01 de abril de 2020, mediante Asamblea Ordinaria de Directorio de la Administradora, se acordó dejar con carácter de definitivo los dividendos otorgados en 2019 por MUSD3.001.

Nota N°25 - Rentabilidad del Fondo

(i) La rentabilidad obtenida por el Fondo (valor cuota) en el período que se informa, es la siguiente:

Serie Única

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses %
Nominal	4,41	8,54	14,50

(*) El Fondo inició sus operaciones el 27 de julio de 2018.

(ii) La rentabilidad de la cuota es calculada agregando, al valor libro de la cuota, los dividendos pagados en el período informado, como se muestra en el siguiente cuadro:

	Rentabilidad Nominal (USD)		
	Período actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses % (*)
A) Valor libro cuota al cierre	1,0994	1,0994	1,0994
B) Dividendos por cuota devengados en el período (*)	0,0289	0,0377	0,0623
C) Valor al cierre mas dividendos (A+B)	1,1283	1,1371	1,1617
D) Valor libro al inicio del período (**)	1,0806	1,0477	1,0146
Rentabilidad (C/D-1)	4,41%	8,54%	14,50%

(*) Los dividendos por cuota devengados en el período se calculan dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el período entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio.

(**) Debido a que durante el mes de enero de 2020 se obtienen nuevos aportes producto del 5° llamado de capital, el valor libro al inicio del período actual se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al 31 de diciembre de 2019 más los aportes percibidos durante enero 2020 y el número total de cuotas pagadas. A su vez el valor libro al inicio de los 12 últimos meses, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al 30 de septiembre de 2019 más los aportes percibidos durante los últimos 12 meses y el número total de cuotas pagadas. Para los últimos 24 meses, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al 30 de septiembre de 2018 más los aportes percibidos durante los últimos 24 meses y el número total de cuotas pagadas.

Nota N°26 - Valor económico de la cuota

No aplica.

Nota N°27 - Inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee inversiones acumuladas en acciones de Sociedades Anónimas Abiertas o cuotas de fondos de inversión.

Nota N°28 - Excesos de inversión

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota N°29 - Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

Nota N°30 - Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

De acuerdo con lo establecido en las normas de carácter general de la CMF N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión, con excepción de las cuotas de propia emisión que hubiese adquirido en la Bolsa de Valores.

Los activos financieros correspondientes al manejo de liquidez son custodiados en los mismos bancos emisores o en cuentas del Depósito Central de Valores.

Nota N°31 - Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas cuando una de ellas tiene la capacidad de controlar o ejercer influencia significativa sobre la otra parte, al tomar decisiones financieras u operativas, o si se encuentran comprendidas en las relaciones definidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración fija (la "remuneración fija de cargo del Fondo"), la que se detalla a continuación:

La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una remuneración fija mensual equivalente a hasta un doceavo de un 0,6% de los aportes enterados al Fondo, IVA incluido. El monto sobre el cual se calculará la remuneración antes referida, deberá determinarse tomando los aportes enterados al Fondo al último día del mes correspondiente y deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América, debiendo pagarse dentro de los 5 primeros días del mes siguiente. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que para efectos del cálculo de la remuneración fija no se deducirán las disminuciones de capital que el Fondo pueda efectuar.

En el evento que el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar la referida remuneración fija en el plazo indicado, ésta quedará como una cuenta por cobrar en favor de la Administradora que será pagada tan pronto como el Fondo cuente con los recursos necesarios.

El objetivo principal del Fondo es la inversión en acciones y títulos de deuda de las Sociedades de la Inversión, las que a su vez invertirán en otras Sociedades de la Inversión. Para estos efectos, las Sociedades de la Inversión contratarán los servicios profesionales de una o más sociedades relacionadas con la Administradora, pudiendo pagarse por esos servicios la siguiente remuneración fija

(la “remuneración fija”), todo lo anterior según se regule en uno o más contratos de prestación de servicios (el “contrato de prestación de servicios”):

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

Respecto de cada proyecto inmobiliario, la Sociedad Vehículo respectiva pagará una remuneración fija anual equivalente a un 0,5% del capital invertido por el Fondo en el proyecto inmobiliario.

Esta remuneración se pagará mensualmente por la Sociedad Vehículo, a razón de un doceavo del valor de la remuneración fija, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

Además de la remuneración fija señalada precedentemente, una o más sociedades relacionadas con la Administradora tendrán derecho a recibir de las Sociedades de la Inversión un dividendo o distribución extraordinaria en los términos que se indican a continuación:

Las Sociedades de la Inversión harán distribuciones de “fondos distribuibles” (según este concepto se define más adelante) a sus socios (en adelante los “Socios”), dentro de los cuales podrían encontrarse otras Sociedades de la Inversión, Co-Inversionistas, y una sociedad relacionada a la Administradora (en adelante el “Socio Administrador”).

Conforme lo anterior, el Socio Administrador tendrá derecho a recibir dividendos o distribuciones extraordinarias por un monto máximo equivalente a un 20% de los fondos distribuibles que repartan las Sociedades de la Inversión que excedan el monto correspondiente a la rentabilidad base, según dichos términos se definen a continuación:

- (a) Por “rentabilidad base” se entenderá, con respecto a cualquier Socio que no sea el Socio Administrador, el equivalente a la suma de (i) todos los aportes realizados por un Socio, más (ii) una tasa de retorno compuesta anual igual al 9,15% de todos los aportes realizados por éste desde la fecha en que se realizó el aporte hasta la fecha en que se materializa cada distribución.
- (b) Por “fondos distribuibles” se entenderá, todo el dinero disponible para su distribución a los Socios, según lo determine periódicamente el Socio Administrador, después que la respectiva Sociedad de la Inversión haya pagado, o realizado la debida provisión con respecto a todas las necesidades razonables de capital y todos los pasivos a los acreedores de la Sociedad de la Inversión por los gastos operativos, pasivos contingentes y pagos de deudas (ya sea que dichos fondos provengan de operaciones, refinanciamientos o una venta de la totalidad o una parte de los activos de la Sociedad de la Inversión) determinados periódicamente por el Socio Administrador. Los “fondos distribuibles” no se reducirán por depreciación, amortización, deducciones de recuperación de costos o asignaciones similares e impuestos, pero se incrementarán con cualquier reducción de las provisiones previamente establecidas, de conformidad a lo señalado en esta definición.

De todas formas, el Socio Administrador no tendrá derecho a ninguna distribución, a menos que la siguiente fórmula sea mayor que cero:

$$\sum (D_i - A_i) \times (1 + 9,15\%)^{n-i}$$

A_i: Aportes realizados en el año i
D_i: Distribuciones realizadas en el año i
n : Año de cálculo

Todo lo indicado y los demás acuerdos alcanzados entre los Socios en relación a la Sociedad de la Inversión, de corresponder, se encontrarán en un documento denominado Operating Agreement.

En caso que el Socio Administrador sea removido conforme al Operating Agreement, éste tendrá derecho a exigir una indemnización a la Sociedad de la Inversión en los términos indicados en el citado Operating Agreement, la cual, en todo caso, no podrá ser superior al monto que le hubiere correspondido según lo indicado.

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

La comisión de administración es calculada sobre el total de aportes al cierre del ejercicio según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. A pesar de lo anterior, en relación a la remuneración de administración por cobrar sobre el quinto llamado de capital por MUSD 11.182 realizado en enero 2020, vale la pena mencionar que la Administradora decidió, por el momento, no cobrar comisión sobre dichos aportes,

(i) Gastos de remuneración por administración

	30.09.2020 MUSD	30.09.2019 MUSD
Remuneración por administración del período	416	232

El aumento en las comisiones de administración entre enero y septiembre de los años 2019 y 2020, se debe a que durante el segundo semestre de 2019 se realizaron las adquisiciones de dos activos, la propiedad ubicada en Boston MA y la propiedad ubicada en Houston, TX, lo que aumentó los activos bajo administración y consecuentemente las comisiones.

(ii) Cuentas por pagar por remuneración por administración

	30.09.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Remuneración por pagar a Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A	46	46

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

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; a la fecha de los presentes estados financieros mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Serie Única 30.09.2020

Tipo de Relación	Número de Cuotas a comienzo del período	Número de Cuotas adquiridas en el período	Número de Cuotas rescatadas en el período	Número de Cuotas al cierre del período	Monto en Cuotas al cierre del período MUSD	% Invertido
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	355.635	203.157	-	558.792	614	0,5475%
Accionistas de la sociedad						
Administradora	1.500.797	-	-	1.500.797	1.650	1,4705%
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	1.856.432	203.157	-	2.059.589	2.264	2,0181%

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

Serie Única 31.12.2019

Tipo de Relación	Número de Cuotas a comienzo del período	Número de Cuotas adquiridas en el período	Número de Cuotas rescatadas en el período	Número de Cuotas al cierre del período	Monto en Cuotas al cierre del período MUSD	% Invertido
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	355.635	-	355.635	391	0,3945%
Accionistas de la sociedad						
Administradora	1.006.094	494.703	-	1.500.797	1.624	1,6381%
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	1.006.094	850.338	-	1.856.432	2.015	2,0326%

Nota N°32 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°226 Ley N°18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio de los aportantes del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N°20.712 y en el artículo 226 de la Ley N°18.045, se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia
Póliza en Garantía N° 37750	HDI Seguros	Banco Bice	30.000	10.01.2020 a 10.04.2021

Nota N°33 - Otros gastos de operación

El detalle de otros gastos de operación al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Monto acumulado período 2020 MUSD	Monto acumulado período 2019 MUSD	Monto trimestre 2020 MUSD	Monto trimestre 2019 MUSD
Honorarios abogados	5,142	5,062	0,290	1,597
Honorarios contabilidad	6,397	7,260	2,225	2,345
Honorarios DCV	4,853	3,785	1,071	1,636
Honorarios auditoría	2,665	3,021	0,927	0,977
Comisiones bancarias	2,353	1,859	0,791	0,540
Depósito Reglamento Interno	0,536	-	-	-
Derechos y cuotas de bolsa	0,436	-	0,222	-
Otros gastos	1,258	0,694	-	0,694
Total	23,640	21,681	5,526	7,790
% sobre el Activo del Fondo	0,0211%	0,0271%	0,0049%	0,0097%

Nota N°34 - Información estadística

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

Serie Única 2020

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Septiembre	1,0994	1,0994	112.202	45
Agosto	1,0919	1,0919	111.440	45
Julio	1,0892	1,0892	111.164	44
Junio	1,0896	1,0896	111.208	43
Mayo	1,0888	1,0888	111.125	43
Abril	1,0973	1,0973	111.995	43
Marzo	1,0887	1,0887	111.114	43
Febrero	1,0817	1,0817	110.399	43
Enero	1,0769	1,0769	109.909	43

Serie Única 2019

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Diciembre	1,0818	1,0818	99.108	42
Noviembre	1,0845	1,0845	83.305	34
Octubre	1,0558	1,0558	81.100	34
Septiembre	1,0430	1,0430	80.118	34
Agosto	1,0379	1,0379	79.728	34
Julio	1,0336	1,0336	79.395	34
Junio	1,0293	1,0293	79.064	34
Mayo	1,0387	1,0387	79.783	34
Abril	1,0344	1,0344	79.456	34
Marzo	1,0432	1,0432	80.135	34
Febrero	1,0369	1,0369	79.648	34
Enero	1,0271	1,0271	78.895	36

Nota N°35 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

De acuerdo a lo señalado en el Oficio Circular N°592 y 657 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), respecto a las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por la NIIF10. En este sentido la valorización de la inversión en sociedades se efectúa por el método de la participación.

(a) Información subsidiaria o filial individuales

30 de septiembre de 2020

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del período MUSD	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
	Reus Core Fund I Extranjera Inc.	E.E.U.U.	US\$	99,07%	81,49%	2.200	102.925	105.125	2.080	80.173	82.253	22.872	5.725	(7.604)	(1.879)	-
	Independencia Extranjera Ventures LLC.	E.E.U.U.	US\$	100,00%	100,00%	9	90	99	18	-	18	81	7	(6)	1	-
	IAM Core Venture Extranjera LP	Canadá	US\$	99,80%	N/A	9.474	80.174	89.648	-	-	-	89.648	7.172	(16)	7.156	-

31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
	Reus Core Fund I Extranjera Inc.	E.E.U.U.	US\$	98,96%	79,27%	17	100.619	100.636	3.535	74.591	78.126	22.510	8.666	(6.672)	1.994	-
	Independencia Extranjera Ventures LLC.	E.E.U.U.	US\$	100,00%	100,00%	1	77	78	7	-	7	71	5	(9)	(4)	-
	IAM Core Venture Extranjera LP	Canadá	US\$	99,80%	N/A	2.378	74.591	76.969	-	-	-	76.969	5.750	(14)	5.736	-

Nota N°35 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

(b) Información subsidiaria o filial consolidadas

30 de septiembre de 2020

Al 30 de septiembre de 2020 las subsidiarias y asociadas no cuentan con la información consolidada para presentar.

31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Interes no controlador MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Interes no controlador MUSD	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos													
	Reus Core Fund I Extranjera Inc. & Subsidiaries	E.E.U.U.	US\$	98,96%	79,27%	13.010	268.300	281.310	1.979	247.746	249.725	31.585	(9.075)	18.119	(15.298)	2.821	(826)	-
	Independencia Ventures LLC. & Extranjera Subsidiaries	E.E.U.U.	US\$	100,00%	100,00%	20	76.943	76.963	-	-	-	76.963	(77)	5.749	(22)	5.727	(6)	-
	IAM Core Venture Extranjera LP	Canadá	US\$	99,80%	N/A	2.378	74.591	76.969	-	-	-	76.969	-	5.749	(13)	5.736	-	-

Nota N°35 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

(c) Gravámenes y prohibiciones (garantías) constituidas por subsidiaria y asociada

La filial presenta la siguiente información:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo comprometido	Dirección de la Propiedad	Monto de la Garantía (MUSD)	% del Patrimonio de la Filial	Descripción del Gravámen	Nombre del Beneficiario
CSQ Fee Owner CA, LLC	Extranjera	USA	Indirecta	Edificio de Oficinas	2168-2180 Shattuck Ave, Berkeley, CA	20.500	93,65%	Hipoteca	Chase Bank
Atrium Owner LLC	Extranjera	USA	Indirecta	Edificio de Oficinas	110 110th Ave NE, Bellevue, WA	120.000	88,72%	Hipoteca	HSBC Bank
Franklin 100 Owner II, LLC	Extranjera	USA	Indirecta	Edificio de Oficinas	100 Franklin Street, Boston, MA	71.600	93,65%	Hipoteca	CIGNA Investments Inc
ROBB 2001 Kirby, LP	Extranjera	USA	Indirecta	Edificio de Oficinas	2001 Kirby Drive, Houston, TX	57.500	88,72%	Hipoteca	Global Atlantic Financial Group

(d) Juicios y contingencias

A la fecha no se tienen antecedentes de la existencia de juicios y contingencias.

(e) Operaciones discontinuadas

A la fecha no se tienen antecedentes de la existencia de operaciones discontinuadas.

Nota N°36 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota N°37 - Hechos posteriores

Con fecha 6 de octubre de 2020 el Fondo de Inversión Core US I informó a sus aportantes, del término anticipado del contrato de arriendo con la sociedad We Work Companies Inc. en la propiedad ubicada en 110 Th Ave. NE, Bellevue, Washington, Estados Unidos. Dicho término anticipado generó un fee de término de USD\$2,5 millones equivalente a casi un año de arriendo. Cabe señalar que dicho contrato fue celebrado con fecha 10 de julio de 2019, por la sociedad denominada Atrium Owner LLC, propietaria del activo, quien firmó un contrato de arriendo por 63.061 pies cuadrados por un plazo de 12 años con la compañía We Work Companies Inc. Debido al término del contrato, la ocupación del edificio cayó de un 89% a un 63% de ocupación. A la fecha se están realizando diversas gestiones con el objeto de recolocar el espacio disponible.

Por otro lado, Quantopian quien arrendaba un 9% del total del espacio arrendable de la propiedad 100 Franklin, ubicada en Boston, MA, firmó el término de su contrato anticipado en noviembre, debido a su delicada situación financiera en Chapter 11. El contrato inicialmente tenía fecha de término en diciembre de 2022. Con la salida de este arrendatario, la ocupación de la propiedad cae del 93% al cierre de septiembre a un 84%.

Con fecha 21 de octubre de 2020 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del 27 de octubre, con cargo al Resultado del Ejercicio 2020, por la cantidad total de USD \$1.072.655,18, equivalente a USD \$0,01051 por cuota.

Efectos del Covid-19

Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, la Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros intermedios que se informan.

Nota N°38 - Aprobación de los presentes estados financieros

Con fecha 26 de noviembre de 2020, en Sesión Extraordinaria de Directorio de la sociedad administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% Invertido sobre el total de Activos del Fondo
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	112.201	112.201	99,9528
Total	-	112.201	112.201	99,9528

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADO Y REALIZADO

<u>Descripción</u>	01.01.2020 al 30.09.2020 MUSD	01.01.2019 al 30.09.2019 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.435	2.447
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	15	286
Dividendos percibidos	3.420	2.161
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.867	1.123
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.867	1.122
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	1
GASTOS DEL PERÍODO	(440)	(254)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(416)	(232)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(24)	(22)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL PERÍODO	4.862	3.316

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

<u>Descripción</u>	<u>01.01.2020</u> al <u>30.09.2020</u> MUSD	<u>01.01.2019</u> al <u>30.09.2019</u> MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL PERÍODO	2.995	2.193
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.435	2.447
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gastos del período	(440)	(254)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	(2.950)	(2.101)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE PERÍODOS ANTERIORES	(53)	(1)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(53)	(1)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	2.948	410
Utilidad devengada acumulada realizada en el período	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el período	-	-
Dividendos definitivos declarados	(3.001)	(411)
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el período	-	-
Por pérdida devengada en el período	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(8)	91