

**FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e Informe de los Auditores Independientes

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
Notas a los Estados Financiero

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 16 de marzo de 2021

A los señores Aportantes y Directores de
Fondo de Inversión Independencia One Union Center

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia One Union Center, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de integrales de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados de Reus Union Center Inc. and Subsidiaries, indicado en Nota N°11, la cual, producto de la aplicación del método de participación, representan una inversión neta por MUS\$0 (MUS\$0 en 2019) y una pérdida devengada de MUS\$722 (MUS\$1.206 en 2019). Además, según se indica en Nota N°9 existe una cuenta por cobrar a dicha entidad por MUS\$3.273 (MUS\$9.042 en 2019). Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos en Reus Union Center Inc. and Subsidiaries, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia One Union Center al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con Normas de preparación y presentación de información financiera para la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota N°2 a).

Bases de contabilización

Estos estados financieros se presentan en forma individual y no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592 y N°657 complementario. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Énfasis en un asunto

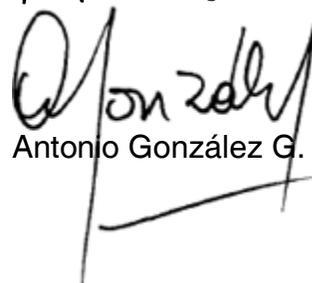
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad filial Reus Union Center Inc. and Subsidiaries presenta déficit patrimonial ascendente a MUS\$16.867 (MUS\$4.416 en 2019). No obstante, lo anterior, los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Independencia One Union Center han sido preparados sobre la base de principio de empresa en marcha, en consideración a que sus aportantes han confirmado que es su intención proveer el financiamiento adicional que la filial Reus Union Center Inc. and Subsidiaries requiera para continuar con sus operaciones. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, los estados de resultados devengados y realizados y los estados de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros.

Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes, utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.



Antonio González G.



FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
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	32
Nota N°9 - Activos financieros a costo amortizado	33
Nota N°10 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	34
Nota N°11 - Inversión valorizada utilizando el método de la participación	35
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.....	38
Nota N°24 - Reparto de beneficios a los Aportantes	39
Nota N°25 - Rentabilidad del Fondo.....	39
Nota N°26 - Valor económico de la cuota	40
Nota N°27 - Inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	40
Nota N°28 - Excesos de inversión.....	40
Nota N°29 - Gravámenes y prohibiciones	40

Nota N°30 - Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	40
Nota N°31 - Partes relacionadas	40
Nota N°32 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°226 Ley N°18.045).....	44
Nota N°33 - Otros gastos de operación.....	44
Nota N°34 - Información estadística.....	45
Nota N°35 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	45
Nota N°36 - Sanciones.....	47
Nota N°37 - Hechos posteriores	47
Nota N°38 - Aprobación de los presentes estados financieros	47

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	48
B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADO Y REALIZADO	49
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	50

Activo	Nota	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Activo corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	22	3	15
Activos financieros a costo amortizado	9a	1.242	1.085
Total Activo Corriente		1.245	1.100
Activo No Corriente			
Activos financieros a costo amortizado	9a	2.031	7.957
Inversión valorizada por el método de la participación	11b	-	-
Total Activo No Corriente		2.031	7.957
Total Activo		3.276	9.057

Pasivo	Nota	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Pasivo Corriente			
Remuneraciones sociedad administradora	31a	88	74
Otros documentos y cuentas por pagar	17b	7	3
Total Pasivo Corriente		95	77
Pasivo No Corriente			
Remuneraciones sociedad administradora	31a	15	-
Total Pasivo No Corriente		15	-
Patrimonio Neto			
Aportes		15.710	14.988
Resultados Acumulados		(6.008)	226
Resultado del período		(6.536)	(6.234)
Total Patrimonio Neto		3.166	8.980
Total Pasivo y Patrimonio		3.276	9.057

	Nota	01.01.2020 al 31.12.2020 MUSD	01.01.2019 al 31.12.2019 MUSD
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	9b - 20	2.394	2.081
Resultado en inversión valorizada por el método de la participación	11b	(722)	(1.206)
Deterioro de activos valorizados bajo el método del costo amortizado	9d	(8.160)	(7.035)
Total (pérdidas)/ingresos netos de la operación		(6.488)	(6.160)
Gastos			
Comisión de administración	31a	(30)	(59)
Otros gastos de operación	33	(18)	(15)
Total gastos de operación		(48)	(74)
(Pérdida)/ utilidad de la operación		(6.536)	(6.234)
Costos financieros		-	-
(Pérdida)/utilidad antes de impuesto		(6.536)	(6.234)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior			
Resultado del período		(6.536)	(6.234)
Total Resultados Integrales		(6.536)	(6.234)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



31 de diciembre de 2020

	Aportes MUSD	Otras Reservas				Total Otras Reservas MUSD	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					
Saldo inicio al 01.01.2020	14.988	-	-	-	-	(6.008)	-	-	8.980	
Cambios contables		-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	14.988	-	-	-	-	(6.008)	-	-	8.980	
Aportes	722	-	-	-	-	-	-	-	722	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del período :										
▪ Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(6.536)	-	(6.536)	
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totales al 31.12.2020	15.710	-	-	-	-	(6.008)	(6.536)	-	3.166	

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019



31 de diciembre de 2019

	Aportes MUSD	Otras Reservas				Total Otras Reservas MUSD	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					
Saldo inicio al 01.01.2019	14.988	-	-	-	-	-	226	-	-	15.214
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	14.988	-	-	-	-	-	226	-	-	15.214
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período :										
▪ Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	(6.234)	-	(6.234)
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 31.12.2019	14.988	-	-	-	-	-	226	(6.234)	-	8.980

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
 POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE
 DE 2020 Y 2019



	01.01.2020 31.12.2020 MUSD	01.01.2019 31.12.2019 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		
Compra de activos financieros	(722)	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	3	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(15)	(15)
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>(734)</u>	<u>(15)</u>
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originados por actividades de financiación		
Aportes	722	-
Flujo neto originado por actividades de financiación	<u>722</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente al efectivo	(12)	(15)
Saldo inicial de efectivo y equivalente al efectivo	15	30
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalente al efectivo	-	-
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	<u>3</u>	<u>15</u>

Nota N°1 - Información general

Fondo de Inversión Independencia One Union Center fue constituido inicialmente como un fondo de inversión privado, según escritura pública de fecha 29 de agosto de 2017, ante el notario público, Raúl Undurraga Laso, rigiéndose por el Capítulo V y demás disposiciones aplicables de la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

El Fondo de Inversión Privado Union Center I fue creado con una duración de cuatro años y seis meses contados desde la fecha de protocolización del Reglamento Interno, siendo este plazo prorrogable por un período adicional de un año, acordado por el Comité de Inversionistas, en la forma establecida en el Reglamento Interno. Inicialmente fue administrado por la sociedad Independencia Internacional S.A. que luego fue sustituida tal como se explica a continuación.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 4 de diciembre de 2017 se acuerda la transformación del Fondo de Inversión Privado Union Center I a un fondo fiscalizado por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en adelante, Fondo de Inversión Independencia One Union Center (el "Fondo") y se propone reemplazar íntegramente el Reglamento Interno del Fondo, así como a su Administradora, aprobándose sustituirla por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 se depositó el primer Reglamento Interno del Fondo de acuerdo con 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).

Con esto el Fondo pasa a pertenecer a la categoría de Fondos de Inversión Públicos No Rescatables con fecha 22 de diciembre de 2017. Las cuotas del Fondo fueron inscritas en el Registro de Valores con fecha 28 de febrero de 2018.

El objetivo principal del Fondo es la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Union Center Inc., una sociedad constituida y existente bajo las Leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América (la "sociedad vehículo"), la cual, indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras (las "Sociedades de la Inversión") será propietaria del inmueble ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., Estados Unidos de América (el "Inmueble" o la "Inversión").

Fondo 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 4 años y 6 meses contado desde el día 29 de agosto de 2017. Dicho plazo podrá ser prorrogado por un período adicional de 1 año, 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 21 de diciembre de 2017 se depositó el Reglamento Interno del Fondo de acuerdo con 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.

Nota N°1 - Información general (Continuación)

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

El Fondo está compuesto por cuotas de Serie Única.

Con fecha 16 de mayo de 2018 se depositó el Reglamento Interno del Fondo, modificado en su Título II “Política de Inversión y Diversificación”, del número 4, “Operaciones que realizará el Fondo”, eliminando la sección 4.3.3. y agregándose una nueva sección 4.4.

Con fecha 13 de mayo de 2019 se depositó Reglamento Interno modificado en su Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo” números 3.2 y 3.3 correspondiente a acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 24 de abril de 2019.

Con fecha 30 de junio de 2020 se depositó Reglamento Interno modificado en su Título VI “Series, Comisiones, Remuneraciones y Gastos” número 2.1 correspondiente a acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 19 de junio 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 del Fondo de Inversión Independencia One Union Center en adelante “el Fondo” al 31 de diciembre de 2020 y 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 16 de marzo de 2021.

(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.

Nota N°2 - Bases de preparación (continuación)

(c) Período Cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia One Union Center, comprenden los siguientes períodos:

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

(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 la 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, la paridad es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	USD	USD
Pesos Chilenos	0,0014	0,0013
Unidad de Fomento	40,89	37,81

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 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

Los instrumentos financieros que el Fondo mantiene se reconocen según lo establecido en NIIF9 de acuerdo con lo siguiente:

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

(ii) Clasificación

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

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

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

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

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 con 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 NIIF 10, 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) identificada 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 al valor de 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 de cargo del Fondo por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración anual equivalente hasta un 0,15% del Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente la inversión de capital efectuada por el Fondo, respecto del total de la inversión efectuada por el conjunto de los Accionistas Clase B en capital y deuda emitida por la sociedad vehículo, IVA incluido, según se explica con mayor detalle en Nota 31.

(e) Ingresos por Dividendos

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

(f) Política de Beneficios Netos Percibidos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, la totalidad 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 el presente 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.

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.

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.

(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.

(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 con 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.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros 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 2023.
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 2023.
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.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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

El Fondo tiene como objetivo principal la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B") como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Unión Center Inc., una sociedad constituida y existente bajo las Leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América (la "sociedad vehículo"), la cual, indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras (las "Sociedades de la Inversión") será propietaria del Inmueble ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., Estados Unidos de América (el "Inmueble" o la "Inversión").

La inversión se llevará 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, los que coinvertirán en la adquisición de Acciones Clase B en la sociedad vehículo. Los Aportantes del Fondo y los accionistas de los Co-Inversionistas Clase B serán denominados en conjunto como los "Inversionistas".

La sociedad IAM Partners LLC, constituida y existente de acuerdo con las Leyes del Estado de Florida, Estados Unidos de América, será dueña del 100% de las acciones de la sociedad vehículo con derecho a voto (las "Acciones Clase A").

Todo lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, el Fondo podrá invertir sus recursos en la sociedad vehículo, 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 vehículo.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo 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 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 principal de inversión indicado en el primer párrafo, 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 de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleve la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Política de Inversión (continuación)

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.

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.

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 con 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 Clase B y a los títulos de deuda emitidos por la sociedad vehículo, 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 con 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 de la sociedad vehículo: 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.

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

a) Política de Inversión (continuación)

- (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.
- (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.

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 produjeren 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 produjeren 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.

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

a) Política de Inversión (continuación)

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.

b) Política de Liquidez

El Fondo no tendrá política alguna relativa a mantener un porcentaje mínimo de sus activos invertidos en activos de alta liquidez.

El Fondo no deberá mantener razón financiera alguna entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos.

c) Política de Endeudamiento

La Administradora no podrá contraer 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 100% 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, 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 riesgos 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.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

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 y aprobado por el Comité de Inversiones de la Sociedad Administradora.

a) Riesgo de precios

El objeto de inversión del Fondo es la inversión en acciones y títulos de deuda emitidos por una sociedad extranjera, relacionada a la administradora, la cual es dueña indirectamente, a través de sus sociedades filiales, del bien raíz ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., 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 la sociedad propietaria de dicho bien raíz, los que a su vez provienen tanto del flujo de los contratos de arriendo como de una eventual venta, después de gastos operacionales, financieros e impuestos locales.

El desempeño económico del Fondo y el valor de su activo inmobiliario y, en consecuencia, el valor cuota del Fondo, está sujeto al riesgo de que la propiedad no genere 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, el valor del activo subyacente y su capacidad para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes. Adicionalmente, una disminución de valor de la propiedad podría limitar la posibilidad de venta del inmueble 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 Washington y en especial del submercado del NoMa en el cual se encuentra el 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.
- Revisión mensual de la actividad de arriendo del activo subyacente, realizando una continua actualización de las estrategias a seguir para maximizar la gestión comercial del mismo.
- Por otro lado, el precio del activo subyacente es monitoreado y actualizado de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes. Esta valorización es realizada al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial en que la Administradora considere que el valor del activo pudiese tener una variación significativa.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

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:

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 del activo 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 la propiedad se vea afectado 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 la propiedad se vea afectado 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.

La propiedad inmobiliaria del Fondo está ubicada en Washington D.C. 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 esa área.

La propiedad inmobiliaria del Fondo se encuentra ubicada en un área metropolitana, dentro de uno de los polos de oficinas más relevantes de la ciudad, por lo que nuestros ingresos y la ocupación de nuestro bien raíz depende de las condiciones económicas de este mercado. La propiedad inmobiliaria del Fondo está expuesta 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, depende 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 del activo inmobiliario. Éstas y otras razones pueden evitar que se incremente o se mantenga el valor de la propiedad inmobiliaria del Fondo, afectando la rentabilidad esperada por los aportantes.

Nuestra estrategia comercial implicó ser selectivos en el mercado objetivo, por lo que priorizamos una ubicación central y estratégica, dentro de un mercado con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de superficie muy controlada.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo indirectamente es dueño del activo ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., por lo tanto, depende de los factores de este mercado y puede ser susceptible a sus 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 su contrato 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.

Al 31 de diciembre de 2020 la propiedad cuenta con 2 arrendatarios que ocupan el 5,70% del espacio arrendable en total. Tal como se consideraba al momento de la compra, el principal arrendatario dejó su espacio en octubre 2018 al vencimiento de su contrato.

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 del activo subyacente.

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.

En la cartera actual existen arrendatarios de 2 industrias. Sin embargo, a medida que continuamos recolocando el bien raíz, nuestra concentración por industria podría incrementarse, exponiéndonos aún más a los riesgos asociados a esas industrias.

Para mantener la calidad del bien raíz 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, la propiedad del Fondo no está siendo lo suficientemente atractiva 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 la propiedad, 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.

La adquisición efectuada por parte del Fondo presupuestó inversiones de capital que permiten remodelar la propiedad 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. A la fecha no ha sido necesario iniciar el plan de capital ya que éste dependerá de las necesidades de los nuevos arrendatarios. Sin embargo, el financiamiento adquirido por la sociedad propietaria al momento de la compra de bien raíz contempla una línea de crédito específica para este propósito.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Es posible que no se pueda vender el activo inmobiliario cuando planeamos hacerlo, o que no sea posible venderlo en los precios y términos adecuados, afectando la rentabilidad esperada de nuestras inversiones.

Si no podemos vender la 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 la propiedad 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 la propiedad 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 la 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 del bien raíz 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.

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.

A la fecha del presente estado financiero, 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. A la fecha del presente estado financiero 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 al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa variable. Sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa que no permite que la tasa supere un límite máximo establecido.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

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 su activo subyacente, 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 aseguramos 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.
- 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.

Al 31 de diciembre de 2020 no existe morosidad por parte de los arrendatarios de los activos subyacentes.

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 liquidar sus obligaciones 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:

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

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.

Al momento de la compra la propiedad contaba con 3 arrendatarios. Su principal arrendatario ocupaba el 72,9% del espacio arrendable y, tal como estaba considerado al momento de adquisición del bien raíz, éste dejó su espacio al término de su contrato en octubre 2018. Pese al seguimiento del plan de comercialización, los plazos de cierre de un nuevo contrato han demostrado ser mayores a los originalmente presupuestados. Debido a lo anterior, el 94,3% del total de pies cuadrados de nuestra propiedad estaban vacantes al 31 de diciembre de 2020.

Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de la propiedad inmobiliaria 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 la nuestra en el mismo submercado en el que se encuentra nuestra propiedad, 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 la propiedad inmobiliaria 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.

El Fondo no ha realizado distribuciones a sus aportantes desde la adquisición del bien raíz debido a la gran dificultad que ha existido para disminuir la vacancia generada en octubre de 2018. En caso de no lograr encontrar un nuevo arrendatario, antes de abril de 2021, la propiedad se verá en riesgo para pagar el servicio de la deuda adquirida para la compra del bien raíz.

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.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

Para mitigar los riesgos operacionales, la Administradora realiza un seguimiento detallado del plan de inversión y del desempeño de la propiedad, su condición 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 la 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.

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 este 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 Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 19 de junio 2020, se aprobó un aumento de capital del Fondo de acuerdo a lo establecido en el Numeral 1.1 del Número UNO del Título X del Reglamento Interno del Fondo. El número de cuotas emitidas fue 1.500.000 de su Serie Única. El objetivo de dicho aumento de capital es cubrir el 35% del déficit operacional hasta marzo 2021, el 65% restante será financiado por el prestamista Pine River.

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 forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus, las cuales afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Nota N°6 - Administración de riesgo (continuación)

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

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

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

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

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

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

Nota N°9 - Activos financieros a costo amortizado

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo presenta los siguientes activos financieros a costo amortizado:

<u>Instrumento</u>	31.12.2020				31.12.2019			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjer o MUSD	Total MUSD	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Depósitos y/o Pagarés de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos y garantizados por el Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no Registradas								
Efectos de comercio	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados (1)	-	3.273	3.273	99,9084%	-	9.042	9.042	99,8344%
Otros valores e instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	3.273	3.273	99,9084%	-	9.042	9.042	99,8344%
Otras Inversiones								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	3.273	3.273	99,9084%	-	9.042	9.042	99,8344%

(1) Los Otros títulos de deuda no registrados corresponden a préstamos otorgados a la entidad relacionada Reus Unión Center Inc., los que devengan una tasa de interés de 14% anual. Al 31 de diciembre de 2020 dicho monto incluye capital por MUSD17.392 más devengo de intereses por MUSD1.242 menos provisión de deterioro por MUSD15.361 (Capital de MUSD15.158 más devengo de intereses por MUSD1.085 menos provisión de deterioro por MUSD7.201 al 31 de diciembre de 2019).

Nota N°9 - Activos financieros a costo amortizado (continuación)

(b) Efectos en resultados:

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Resultados realizados	3	-
Resultados no realizados	2.391	2.081
Total ganancia (pérdidas)	2.394	2.081

(c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

Movimientos de los activos a costo amortizado	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Saldo inicio	9.042	13.996
Intereses y reajustes	2.391	2.081
Aumento (disminución) neto por otros cambios a costo amortizado	(8.160)	(7.035)
Compras	-	-
Ventas	-	-
Total	3.273	9.042

(d) El detalle de la provisión de deterioro es el siguiente:

	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Saldo inicio	(7.201)	(166)
Diferencia de cambio	-	-
Compras	-	-
Ventas	-	-
Provisión de deterioro	(8.160)	(7.035)
Total	(15.361)	(7.201)

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

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

Nota N°11 - Inversión valorizada utilizando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo presenta la siguiente inversión valorizada utilizando el método de la participación:

(a) Información financiera resumida de la subsidiaria y asociadas individual:

31 de diciembre 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											
Extranjera	REUS UNION CENTER INC.	E.E.U.U.	US\$	71,46%	-	62	6.418	6.480	1.855	23.347	25.202	(18.722)	-	(11.372)	(11.372)	-

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											
Extranjera	REUS UNION CENTER INC.	E.E.U.U.	US\$	70,77%	-	81	13.511	13.592	1.465	20.348	21.813	(8.221)	-	(10.024)	(10.024)	-

Nota N°11 - Inversión valorizada utilizando el método de la participación (continuación)

(b) Movimiento durante el período:

31 de diciembre 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 UNION CENTER INC. & SUBSIDIARIES.	-	(722)	-	-	722	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad subyacente Reus Union Center Inc. posee patrimonio negativo. Dado esto, el Fondo reconoció como resultado en inversión valorizada por el método de la participación el mismo monto de los aportes enterados durante el período.

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 UNION CENTER INC. & SUBSIDIARIES.	1.206	(1.206)	-	-	-	-	-	-

Nota N°12 - Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales, una propiedad de inversión detallada en Nota 35 letra b.

La propiedad de inversión del Fondo se presenta a valor razonable y se basa en evaluación de tasadores independientes las cuales son realizadas al menos una vez al año, el mayor o menor valor de tasación se ve reflejado en los estados financieros del Fondo incorporado en el valor de su Inversión valorizada utilizando el método de la participación.

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

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

Nota N°15 - Préstamos

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

Nota N°16 - Otros pasivos financieros

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

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

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

Concepto	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD
Gastos aceptados		
Servicios de auditoría	-	2
Servicios contables y tributarios	2	1
Provisión de auditoría	2	-
Provisión de servicios contables y tributarios	3	-
Total	7	3

Nota N°18 - Ingresos anticipados

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

Nota N°19 - Otros activos financieros

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

Nota N°20 - Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos por concepto de intereses y reajustes son los siguientes:

	31.12.2020	31.12.2019
	MUSD	MUSD
Activos financieros a costo amortizado	2.394	2.081
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Total	2.394	2.081

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de intereses por cobrar es por MUSD1.242, los cuales no han sido percibidos y serán capitalizados en el período 2021. Los intereses pendientes por cobrar al 31 de diciembre de 2019 por MUSD1.085 fueron capitalizados en el período 2020.

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

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

Nota N°22 - Efectivo y equivalente al efectivo

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

Entidad	Moneda	31.12.2020	31.12.2019
		MUSD	MUSD
Banco BICE	Dólar	2	15
Banco BICE	Pesos chilenos	1	-
Total		3	15

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

Nota N°23 - Cuotas emitidas

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas del Fondo para la Serie Única ascienden a 16.196.027, con un valor nominal de USD0,1955.

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

Serie	Emitidas	Suscritas y Pagadas
Única	16.488.000	16.196.027
Total	16.488.000	16.196.027

Nota N°23 - Cuotas emitidas (continuación)

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

Movimientos	Emitidas	Pagadas
Saldo inicial	14.988.000	14.988.000
Aumentos	1.500.000	1.208.027
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre	16.488.000	16.196.027

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas emitidas del Fondo para la Serie Única ascienden a 14.988.000, con un valor nominal de USD0,5992.

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

Serie	Emitidas	Suscritas y Pagadas
Única	14.988.000	14.988.000
Total	14.988.000	14.988.000

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

Movimientos	Emitidas	Pagadas
Saldo inicial	14.988.000	14.988.000
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo al cierre	14.988.000	14.988.000

Nota N°24 - Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene reparto de beneficios que informar.

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	-67,37	-67,37	-80,13

Nota N°25 - Rentabilidad del Fondo (continuación)

(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	0,1955	0,1955	0,1955
B) Dividendos por cuota devengados en el período (*)	-	-	-
C) Valor al cierre mas dividendos (A+B)	0,1955	0,1955	0,1955
D) Valor libro al inicio del período	0,5991	0,5991	0,9840
Rentabilidad (C/D-1)	-67,37%	-67,37%	-80,13%

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

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

Nota N°29 - Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 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.

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.

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

(a) Remuneración

La Administradora tendrá derecho a recibir por la administración del Fondo, una remuneración equivalente hasta un 0,15%, calculado anualmente sobre el Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente la inversión de capital efectuada por el Fondo respecto del total de la inversión efectuada por el conjunto de los Accionistas Clase B en capital y deuda emitida por la Sociedad Vehículo, IVA incluido. Esta remuneración se calculará y provisionará diariamente

En la medida que el Fondo cuente con recursos suficientes para dar cumplimiento a sus obligaciones, según determine la Administradora mes a mes, esta remuneración se devengará, en todo o en parte según corresponda, debiendo pagarse la parte devengada dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que corresponda. La parte de la remuneración provisionada y no devengada, se mantendrá en dicha condición hasta cuando la Administradora determine es posible proceder con su devengo según lo antes indicado.

El objetivo principal del Fondo es la inversión en las acciones Clase B y títulos de deuda de la Sociedad Vehículo, la que a su vez invertirá en las Sociedades de la Inversión. Para estos efectos, la Sociedad Vehículo y/o las Sociedades de la Inversión contratarán los servicios profesionales de una o más sociedades relacionadas a la Administradora, pudiendo pagarse por esos servicios las siguientes remuneraciones máximas, todo lo anterior según se regule en uno o más contratos de prestación de servicios (el "Contrato de Prestación de Servicios"):

- a) Remuneración por la estructuración de la Inversión equivalente a un 0,72% del Valor del Activo. Esta remuneración se devengará por una sola vez, y deberá pagarse dentro de los veinte (20) días hábiles (entendiendo por tales, lunes a viernes, que no sean feriados legales en Estados Unidos de América) siguientes al día en que se suscribe el Contrato de Prestación de Servicios. Se entenderá por "valor del activo": (i) el monto total de la inversión realizada por la Sociedad Vehículo en las Sociedades de la Inversión más (ii) un monto equivalente al valor de la deuda asumida por las Sociedades de la Inversión multiplicado por el porcentaje de participación indirecto de la Sociedad Vehículo en la misma sociedad.
- b) Remuneración anual equivalente a un 0,15% del valor del activo. Dicha remuneración se encuentra establecida en el Contrato de Prestación de Servicios y se pagará mensualmente a razón de un doceavo del valor de la remuneración anual, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

Además de las remuneraciones máximas señaladas precedentemente, una de las Sociedades de la Inversión, la sociedad Reus One Union Center LLC (en adelante "Reus LLC") podrá distribuir dividendos extraordinarios a la sociedad relacionada a la Administradora, Independencia Real Estate LLC, según se detalla en el Operating Agreement de Reus LLC, en los términos indicados a continuación:

Reus LLC hará distribuciones de "Fondos Distribuibles" a sus socios (en adelante los "Socios"), dentro de los cuales se encuentra la Sociedad Vehículo e Independencia Real Estate LLC (en adelante el "Socio Administrador"), en el momento y en los montos que determine el Socio Administrador, de acuerdo al siguiente orden de prioridad:

- (i) Primero, un 100% a los Socios (excluyendo al Socio Administrador), a prorrata según sus participaciones respectivas, hasta que la suma de las distribuciones acumuladas de "Fondos Distribuibles" entregadas a los Socios sea igual a la "Rentabilidad Base";
- (ii) Segundo, respecto de todo aquello que supere la "Rentabilidad Base", un 70% a los Socios (excluyendo al Socio Administrador), a prorrata según sus participaciones respectivas, y un 30% al Socio Administrador.

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

(a) Remuneración

De todas formas, los Socios no tendrán derecho a ninguna distribución, de acuerdo al número anterior, a menos que la siguiente fórmula sea mayor que cero:

$$\sum (D_i - A_i) \times (1 + 9.2\%)^{n-i}$$

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

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 9,2% de todos los aportes realizados por cada Socio desde la fecha en que se realizó el aporte hasta la fecha en que se materializa cada distribución en conformidad con la Sección 6.1, Sección 6.3, y la Sección 8.2 (a) (iii) del Operating Agreement.

"Fondos Distribuibles" significa todo el dinero disponible para su distribución a los Socios, según lo determine periódicamente el Socio Administrador, después de que Reus LLC haya pagado, o realizado la debida provisión con respecto a todas las necesidades razonables de capital y todos los pasivos con acreedores de Reus LLC por gastos operativos, pasivos contingentes y pagos de deudas (ya sea que dicho dinero provenga de operaciones, refinanciamientos o una venta de la totalidad o una parte de los activos de Reus LLC) 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.

En caso que el Socio Administrador sea removido conforme al Operating Agreement, éste tendrá derecho a exigir una indemnización a Reus LLC conforme lo señalado en dicho contrato.

Todo lo indicado en la presente sección y los demás acuerdos alcanzados entre los Socios en relación a la sociedad Reus LLC, se encuentran en el documento denominado Operating Agreement.

La remuneración sólo se devengará y cobrará a partir del día 5 de octubre de 2018.

(i) Gastos de remuneración por administración

	31.12.2020	31.12.2019
	MUSD	MUSD
Remuneración por administración del período	30	59

(ii) Cuentas por pagar por remuneración por administración corriente y no corriente

Cuenta por pagar corriente:

	31.12.2020	31.12.2019
	MUSD	MUSD
Remuneración por pagar a Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A	88	74

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

(a) Remuneración

Cuenta por pagar no corriente:

	31.12.2020	31.12.2019
	MUSD	MUSD
Remuneración por pagar a Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A	15	-

A partir del 1 de julio del 2020, el fondo no devenga la remuneración por administración. Lo anterior, conforme lo indicado en su reglamento interno, cuyas modificaciones fueron aprobadas en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 19 de junio del 2020. En dicha asamblea se acordó modificar la sección 2.1 Remuneración de Cargo del Fondo señalando que en la medida que el fondo cuente con recursos suficientes para dar cumplimiento a sus obligaciones, esta remuneración se devengará, en todo o en parte según corresponda. En tanto que la parte no devengada, se mantendrá en dicha condición hasta cuando la Administradora determine que es posible proceder con su devengo. A la fecha de cierre de los estados financieros el monto no provisionado por el concepto anterior asciende a MUSD12.

(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 31.12.2020

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	199.840	16.110	-	215.950	42	1,3335%
Accionistas de la sociedad						
Administradora	199.840	16.110	-	215.950	42	1,3335%
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	399.680	32.220	-	431.900	84	2,6670%

Nota N°31 - Partes relacionadas (continuación)

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros (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	199.840	-	-	199.840	120	1,3335%
Accionistas de la sociedad Administradora	199.840	-	-	199.840	120	1,3335%
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	399.680	-	-	399.680	239	2,6669%

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°37748	HDI Seguros	Banco Bice	10.000	10.01.2020 a 10.04.2021

Nota N°33 - Otros gastos de operación

El detalle de otros gastos de operación al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Monto acumulado período 2020 MUSD	Monto acumulado período 2019 MUSD
Honorarios contabilidad	8,718	9,474
Honorarios legales	4,315	0,268
Honorarios auditoría	3,780	4,009
Honorarios DCV	0,691	0,231
Otros gastos	0,148	1,002
Total	17,652	14,984
% sobre el Activo del Fondo	0,5388%	0,1654%

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
Diciembre	0,1955	0,1955	3.166	18
Noviembre	0,5517	0,5517	8.935	18
Octubre	0,5520	0,5520	8.940	18
Septiembre	0,5521	0,5521	8.940	18
Agosto	0,5521	0,5521	8.942	18
Julio	0,5522	0,5522	8.943	18
Junio	0,5969	0,5969	9.599	18
Mayo	0,5972	0,5972	8.951	18
Abril	0,5976	0,5976	8.957	18
Marzo	0,5980	0,5980	8.962	18
Febrero	0,6220	0,6220	9.323	18
Enero	0,6110	0,6110	9.158	18

Serie Única 2019

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° Aportantes
Diciembre	0,5992	0,5992	8.980	18
Noviembre	0,8540	0,8540	12.800	18
Octubre	0,8716	0,8716	13.064	18
Septiembre	0,8891	0,8891	13.326	18
Agosto	0,8887	0,8887	13.320	18
Julio	0,9050	0,9050	13.564	18
Junio	0,9212	0,9212	13.807	18
Mayo	0,9363	0,9363	14.033	18
Abril	0,9511	0,9511	14.255	18
Marzo	0,9672	0,9672	14.496	18
Febrero	1,0360	1,0360	15.528	18
Enero	1,0261	1,0261	15.379	18

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

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°592 y 657, respecto a la inversión 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.

El Fondo presenta la siguiente información de consolidación de subsidiaria o filial e información de asociada o coligada al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

(a) Información subsidiaria o filial consolidado

31 de diciembre de 2020

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Interés no controlador MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Interés no controlador MUSD	Valor de cotización bursátil
					Capital	Votos													
REUS UNION CENTER																			
Extranjera	INC. & SUBSIDIARIES.	E.E.U.U.	US\$	Directa	70,77%	-	3.488	59.400	62.888	2.830	76.925	79.755	(16.867)	(1.855)	854	(14.555)	(13.701)	2.329	-

31 de diciembre de 2019

Rut	Sociedad	País de Origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje de		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD	Pasivos Corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total Pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Interés no controlador MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Interés no controlador MUSD	Valor de cotización bursátil
					Capital	Votos													
REUS UNION CENTER																			
Extranjera	INC. & SUBSIDIARIES.	E.E.U.U.	US\$	Directa	70,77%	-	3.781	64.400	68.181	2.413	70.184	72.597	(4.416)	(3.904)	903	(12.986)	(12.083)	2.060	-

(b) 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 Sociedad	Descripción del Gravámen	Nombre del Beneficiario
AREP One Unión Center LLC	Extranjera	USA	Indirecta	Edificio de Oficinas	810 First street NE, Washington DC.	59.400	54,90%	Hipoteca	TH Commercial Mortgage LLC

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

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

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

Nota N°36 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

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 enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

Nota N°38 - Aprobación de los presentes estados financieros

Con fecha 16 de marzo de 2021, 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	<u>Monto Invertido</u>			% Invertido sobre el total de Activos del Fondo
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	
Títulos de deuda no registrados	-	3.273	3.273	99,9084
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias (*)	-	-	-	-
Total	-	3.273	3.273	99,9084

(*) Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad subyacente Reus Union Center Inc. & Subsidiaries posee patrimonio negativo.

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADO Y REALIZADO

<u>Descripción</u>	01.01.2020 al 31.12.2020 MUSD	01.01.2019 al 31.12.2019 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	3	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(8.882)	(8.241)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(722)	(1.206)
Deterioro de activos valorizados bajo el método del costo amortizado	(8.160)	(7.035)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.391	2.081
Intereses devengados de títulos de deuda	2.391	2.081
GASTOS DEL PERÍODO	(48)	(74)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(30)	(59)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(18)	(15)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL PERÍODO	(6.536)	(6.234)

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

<u>Descripción</u>	<u>01.01.2020</u> al <u>31.12.2020</u> MUSD	<u>01.01.2019</u> al <u>31.12.2019</u> MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL PERÍODO	(8.927)	(8.315)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3	-
Pérdida no realizada de inversiones	(8.882)	(8.241)
Gastos del período	(48)	(74)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE PERÍODOS ANTERIORES	(9.279)	(964)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(74)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(74)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en el período	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el período	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	(9.205)	(964)
Pérdida devengada acumulada inicial	(9.205)	(964)
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	(18.206)	(9.279)