

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Contenido:

Estados de Situación Financiera Intermedios
Estados de Resultados Integrales Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Estados de Flujo de Efectivo Intermedios
Notas a los Estados Financieros Intermedios

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente	16	891.777	548.907
Activos financieros a costo amortizado con empresas relacionadas	8	724.706	584.372
Cuentas y documentos por cobrar a empresas relacionadas	12	161.806	189.074
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	118
Total activo corriente		<u>1.778.289</u>	<u>1.322.471</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos financieros a costo amortizado con empresas relacionadas	8	69.489.856	68.240.239
Otros activos financieros, no corrientes	10	4.119.457	4.063.977
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	<u>31.057.928</u>	<u>28.243.316</u>
Total activo no corriente		<u>104.667.241</u>	<u>100.547.532</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>106.445.530</u></u>	<u><u>101.870.003</u></u>
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	14	468.227	461.663
Otros pasivos financieros	15	50.506	49.825
Remuneración sociedad administradora	25	<u>237.635</u>	<u>1.238.833</u>
Total pasivo corriente		<u>756.368</u>	<u>1.750.321</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros documentos y cuentas por pagar	25	684.772	675.549
Otros pasivos financieros	15	<u>24.906.865</u>	<u>24.535.317</u>
Total pasivo no corriente		<u>25.591.637</u>	<u>25.210.866</u>
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	17	63.938.712	60.934.524
Resultados acumulados		13.063.184	7.927.229
Resultado del ejercicio		<u>3.095.629</u>	<u>6.047.063</u>
Total patrimonio neto		<u>80.097.525</u>	<u>74.908.816</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVO		<u><u>106.445.530</u></u>	<u><u>101.870.003</u></u>

Las notas adjuntas N° 1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.04.2020 30.06.2020	01.04.2019 30.06.2019
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:					
Intereses y reajustes	28	1.816.094	1.016.884	750.511	699.315
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.443	1.460	863	674
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11	<u>1.863.490</u>	<u>2.183.332</u>	<u>1.221.663</u>	<u>1.931.196</u>
Total ingresos / (pérdidas) netos de la operación		<u>3.681.027</u>	<u>3.201.676</u>	<u>1.973.037</u>	<u>2.631.185</u>
Gastos:					
Remuneración del comité de vigilancia		(5.310)	(3.033)	(5.310)	(1.934)
Remuneración de administración	25	(486.324)	(314.826)	(261.411)	(155.580)
Otros gastos de operación	27	<u>(29.562)</u>	<u>(15.999)</u>	<u>(16.508)</u>	<u>(5.501)</u>
Total gastos de operación		<u>(521.196)</u>	<u>(333.858)</u>	<u>(283.229)</u>	<u>(163.015)</u>
Utilidad / (pérdidas) de la operación		3.159.831	2.867.818	1.689.808	2.468.170
Costos financieros	29	<u>(64.202)</u>	-	<u>(31.812)</u>	-
Utilidad / (pérdidas) antes de impuesto		3.095.629	2.867.818	1.657.996	2.468.170
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		<u>3.095.629</u>	<u>2.867.818</u>	<u>1.657.996</u>	<u>2.468.170</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.01.2019 30.06.2019 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2019 30.06.2019 M\$
Resultado del ejercicio		3.095.629	2.867.818	1.657.996	2.468.170
Otros resultados integrales:					
Cobertura de flujo de caja		-	-	-	-
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-	-	-
Total resultado integral		<u>3.095.629</u>	<u>2.867.818</u>	<u>1.657.996</u>	<u>2.468.170</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2020	60.934.524	7.927.229	6.047.063	-	74.908.816
Distribución resultado ejercicio anterior	-	6.047.063	(6.047.063)	-	-
Subtotal	60.934.524	13.974.292	-	-	74.908.816
Aportes	3.004.188	-	-	-	3.004.188
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(911.407)	-	-	(911.407)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	3.095.629	-	3.095.629
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	299	-	-	299
Total al 30.06.2020	63.938.712	13.063.184	3.095.629	-	80.097.525
Saldo inicio 01.01.2019	38.342.645	4.487.964	5.079.421	-	47.910.030
Distribución resultado ejercicio anterior	-	5.079.421	(5.079.421)	-	-
Subtotal	38.342.645	9.567.385	-	-	47.910.030
Aportes	4.347.416	-	-	-	4.347.416
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(760.915)	-	-	(760.915)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	2.867.818	-	2.867.818
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Total al 30.06.2019	42.690.061	8.806.470	2.867.818	-	54.364.349

Las notas adjuntas N° 1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO - MÉTODO DIRECTO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.01.2019 30.06.2019 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Pago de cuentas y documentos por pagar		(1.508.938)	(325.307)
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>(1.508.938)</u>	<u>(325.307)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros		(1.608.122)	(390.325)
Otros gastos de inversión pagados		-	(3.957.148)
Dividendos recibidos		682.000	705.000
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes		709.670	328.850
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(216.452)</u>	<u>(3.313.623)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Aportes		3.004.188	4.347.416
Otros pasivos financieros obtenidos		(25.027)	-
Repartos de dividendos		(911.407)	(760.915)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>2.067.754</u>	<u>3.586.501</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		<u>342.364</u>	<u>(52.429)</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		548.907	349.126
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		<u>506</u>	<u>-</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	16	<u>891.777</u>	<u>296.697</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 35 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	10
a. Bases de preparación	10
b. Nuevos pronunciamientos contables	10
c. Período Cubierto	11
d. Conversión de moneda extranjera	11
e. Activos y pasivos financieros	12
f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)	17
g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	18
h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	18
i. Efectivo y efectivo equivalente	19
j. Aportes (capital pagado)	20
k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos	20
l. Distribución de dividendos	20
m. Tributación	21
n. Segmentos	21
3. CAMBIOS CONTABLES	22
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	22
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	27
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	32
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	32
8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	33
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34
10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	34
11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	35
12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS	37
13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS	37
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	38
15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	39
16. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	40
17. CUOTAS EMITIDAS	41
18. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	42
19. RENTABILIDAD DEL FONDO	43
20. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	44
21. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	44
22. EXCESOS DE INVERSIÓN	44
23. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	44
24. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	44
25. PARTES RELACIONADAS	45

26.	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	48
27.	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	48
28.	INTERESES Y REAJUSTES	49
29.	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	50
30.	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	51
31.	SANCIONES	53
32.	HECHOS RELEVANTES	53
33.	HECHOS POSTERIORES	53
34.	COTINGENCIAS	53
ANEXO I		
A.	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	54
B.	ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	55
C.	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	56

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (el “Fondo”), fue constituido el 04 de octubre de 2013, misma fecha en que se protocolizó su Reglamento Interno en la Notaría de Santiago de Antonieta Mendoza Escalas. El Fondo es administrado por la Sociedad Asset Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora”), que se constituyó por escritura pública con fecha 16 de junio de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. La autorización de existencia de la Administradora fue aprobada por resolución N°497 de fecha 02 de septiembre de 2011 de la Comisión para el Mercado Financiero, inscrita a fojas 59.336 N°43.606 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 2011.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ello, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, se sustentarán en tasaciones y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. En el caso de que se hagan tasaciones externas, deberán ser realizadas por peritos independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 168 del reglamento de Sociedades Anónimas.

El plazo de duración del Fondo expirará el día 4 de octubre del año 2035, dicho plazo podrá ser prorrogado dos veces por periodos de dos años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo. La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo inicial o de una de sus prorrogas deberá efectuarse con una anticipación no inferior a un año a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Administradora depositó el Reglamento Interno del Fondo, en el depósito de reglamentos internos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero, pasando desde esa misma fecha a convertirse en fondo público.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión en sesión de directorio el 31 de agosto de 2020.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación:

a. Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros Intermedios del Fondo al 30 de junio de 2020, han sido preparados de acuerdo con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N°657 de fecha 31 de enero de 2011, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 30 de junio de 2020 a excepción de que los estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de otras aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contable críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, se presentan en nota 6.

b. Nuevos pronunciamientos contables

- i. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2020

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	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 NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La Administración ha evaluado el impacto sobre la aplicación de estas normas y enmiendas y en su opinión no han tenido impacto o efectos significativos en los estados financieros del Fondo.

- ii. Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas Normas, nuevas interpretaciones, y enmiendas a las Normas.

c. Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera intermedios al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estados de resultados integrales intermedios por los periodos terminados al 30 de junio 2020 y 2019
- Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.
- Estados de flujos de efectivo intermedios - método directo por los periodos terminados al 30 de junio 2020 y 2019.

d. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno y se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la

tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de fomento y otras monedas distintas a las de los pesos chilenos han sido traducidas a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda distinta a la funcional son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera de acuerdo al siguiente detalle:

	30.06.2020	31.12.2019
	\$	\$
Dólar estadounidense	821,23	748,74
Unidad de fomento (U.F.)	28.696,42	28.309,94

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 efectivo equivalente se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultado 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 son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

e. Activos y pasivos financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018, que reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro y contabilidad de cobertura.

El Fondo mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(i) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- 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.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: efectivo equivalentes y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- 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.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos

pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

(iii) Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

(iv) Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fondo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el efectivo equivalente (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el Fondo ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

(vi) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio del Fondo se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio del Fondo.

(vii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Fondo mantiene únicamente pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

(viii) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

(ix) Baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

(x) Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remediados a su valor

razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

(xi) Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 y N°657, por lo que las inversiones en las sociedades sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto, 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).

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).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Fondo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Fondo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

(i) Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado, incluyendo líneas de créditos otorgadas a concesionarios. Se miden las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesta al riesgo de crédito.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

La Sociedad aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

(ii) Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fondo, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando la tasa de descuentos antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libro de un activo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. En los ejercicios que se informan no hay indicios de deterioro, respecto de tales activos.

i. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja, con vencimientos originales de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico para el caso de los saldos en cuenta corriente, a valor de mercado para el caso de inversiones de alta liquidez y a costo amortizado para el caso de los depósitos a plazo.

j. 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.

El Fondo se formó con una primera emisión de 1.500.000 cuotas. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 31 de mayo de 2016, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 720.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de mayo de 2018, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 1.600.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes, pasando a tener 3.820.000. Al 30 de junio de 2020, el total aportado al Fondo es la suma de M\$63.938.712 dividido en 1.900.839 cuotas.

k. Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

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

l. Distribución de dividendos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, un monto igual o superior al 90% de la “Caja Disponible”, calculada de conformidad con lo señalado a continuación, al 31 de diciembre del ejercicio anterior a aquel en que se acuerde el reparto, siempre y cuando la Caja Disponible exceda la cantidad de 500 Unidades de Fomento.

Para efectos de determinar la Caja Disponible de un período en particular, se deberán sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Efectivo y efectivo equivalente al efectivo” del balance anual del Fondo y de sus filiales. Al monto resultante de dicha suma se le deberá restar (i) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” del balance anual del Fondo y de sus filiales, (ii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Otras provisiones corrientes” del balance anual del Fondo y de sus filiales, y (iii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de Diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Remuneraciones sociedad administradora” del balance anual del Fondo. El monto resultante de la operación anterior corresponderá a la Caja Disponible.

En caso de que el Fondo haya pagado dividendos provisorios durante el ejercicio correspondiente, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, el Fondo deberá de todas formas repartir como dividendo el 90% de la Caja Disponible, sumándose en definitiva a dicho monto los dividendos provisorios correspondientes

De todas formas, el monto a distribuir como dividendo según lo antes expresado, nunca podrá ser inferior al 30% de los “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, debiendo siempre distribuirse al menos dicho porcentaje. Se considerará como “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.

El reparto de beneficios deberá efectuarse en dinero efectivo en pesos moneda de curso legal, dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora distribuya dividendos provisorios con cargo a dichos resultados. En este último caso, en caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos ese ejercicio, tales dividendos podrán imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a 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.

Las indemnizaciones declaradas por sentencia firme o ejecutoriada que perciba el Fondo y/o las sociedades en que éste participe directa o indirectamente producto de demandas interpuestas por la Administradora en contra de las personas que hubieren ocasionado perjuicio al Fondo y/o sociedad correspondiente, se distribuirán a los Aportantes como dividendos provisorios dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha en que dicha indemnización fuere percibida.

El reparto de beneficios se informará a cada Aportante por medio de un correo electrónico dirigido a la dirección que el Aportante tenga registrada en la Administradora, o por carta en su defecto, dentro del plazo de 15 días contados desde el respectivo acuerdo de reparto.

m. 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.

n. Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y

evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el comité de inversiones que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

3. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior, esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2020, descritas en la nota 2.b “Nuevos Pronunciamientos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad en los presentes Estados Financieros. El impacto de la adopción de estas nuevas Normas se encuentra en Nota 2.b “Nuevos Pronunciamientos Contables”

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2020, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO

UNO. OBJETO DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo invertir, a través de sociedades en las que participe directa o indirectamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán directamente o a través de otras sociedades, bienes raíces con fines mayoritariamente habitacionales que se emplacen en ciudades de la República de Chile. Las unidades que conformen los proyectos inmobiliarios serán entregadas en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

De esta forma, el Fondo deberá invertir al menos un 90% de sus activos en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por dichas sociedades. Sin embargo, el Fondo no podrá tener menos del 40% de la propiedad de las sociedades en que participe sin perjuicio de la excepción establecida en el numeral 1.2 del Título VIII. Por su parte, las sociedades en que participe el Fondo deberán mantener la propiedad de la totalidad de las unidades residenciales de los edificios que adquieran.

Cada vez que el Fondo participe, directamente o indirectamente, de la propiedad de una sociedad con un tercero, deberá firmar un pacto de accionistas en el que se regule la relación entre los accionistas, el régimen de transferencia y gravámenes de las acciones y cualquier otro derecho que se estime pertinente, procurando establecer mecanismos que permitan al Fondo ofrecer en venta su participación en las sociedades en las que participe y buscar con ello obtener liquidez en su inversión.

Por su parte, ni la Administradora, ni cualquier persona relacionada a ella, podrá recibir el pago de comisiones o cualquier otro tipo de pago, por parte de terceros con los cuales participe en sociedades en el marco de dicha asociación.

El procedimiento para la selección de los bienes raíces a ser adquiridos directa o indirectamente por las sociedades en las cuales participe el Fondo conforme a la política de inversión antes indicada, se establecerá en un Plan de Negocios a ser elaborado por la Administradora, copia del cual se mantendrá en su versión actualizada en las oficinas de la Administradora o a disposición de los Aportantes.

DOS. POLITICA DE INVERSIONES

2.1 Para efectos de materializar la inversión del Fondo de conformidad con lo señalado en la Sección UNO precedente, sus recursos se invertirán principalmente en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por sociedades chilenas cuyas emisiones no hayan sido registradas en la Comisión para el Mercado Financiero y siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Para el cumplimiento del objetivo de inversión indicado en la Sección UNO anterior, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, según lo señalado en el número UNO anterior, se sustentarán en tasaciones que realizarán peritos y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. Tales peritos en todo caso deberán ser independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Siempre que el Fondo invierta en títulos de deuda emitidos por sociedades en las que tenga una participación accionaria, deberá hacerlo en condiciones de mercado.

2.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 2.1 precedente, 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:

- (1) 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;
- (2) 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;
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- (4) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, 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;

- (5) Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija.

Las inversiones establecidas en el presente número se efectuarán con el exclusivo propósito de preservar el valor de los recursos disponibles que el Fondo mantenga en caja. Por consiguiente, las decisiones de inversión en estos instrumentos deberán tomarse siempre con un criterio conservador y evitando toda acción especulativa.

- 2.3 No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4 Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional, al cual no se le exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5 Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.
- 2.6 La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al Reglamento, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

Para estos efectos, la Administradora establecerá las políticas, equipos y estructuras operacionales que permitan una adecuada administración de todos y cada uno de los fondos administrados por ella conforme a sus respectivos reglamentos internos, velando para que la administración se efectúe de forma racional, profesional, y con la prudencia e independencia necesarias para que las decisiones se adopten en el mejor interés de los aportantes y partícipes de los distintos fondos.

Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada, debiendo informar a los órganos respectivos cualquier situación que pudiera atentar contra lo anterior.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.1. Considerando lo dispuesto en las Secciones UNO y DOS precedentes, en la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:
 - (1) Acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión Para el Mercado Financiero, siempre que la Sociedad emisora cuente con los Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión Para el Mercado Financiero: 100%

- (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: 10%
- (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: 10%
- (4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 10%
- (5) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, 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: 10%.
- (6) Cuotas emitidas por fondos mutuos, nacionales o extranjeros, que cumplan con lo dispuesto en el número (5) del número 2.2 de la Sección DOS precedente: 10%

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en esta Sección, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión Para el Mercado Financiero.

- 3.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados en el número 2.1 de la Sección DOS precedente.
- 3.3 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 o indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: No habrá límite al porcentaje de inversión que el Fondo podrá poseer;
 - (2) Inversión en instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 10% del activo total del Fondo; y
 - (3) Acciones de una misma Sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión Para el Mercado Financiero: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.
- 3.4 Los límites indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores no se aplicarán (i) por un período de 1 año luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (ii) por un período de 1 año luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde las sociedades en las cuales el Fondo participe, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; (iii) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (a) dividendos definitivos o provisorios: entre la fecha de

celebración de la asamblea de Aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta la fecha de su pago; y (b) disminución de capital: entre la fecha de la sesión de directorio en que se acordó la disminución y hasta la fecha de pago; (iv) durante los 12 meses siguientes a toda colocación de Cuotas del Fondo, siempre que los recursos que se obtendrán de dicha colocación representen a lo menos el 10% de su patrimonio; (v) durante los 12 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (vi) durante su liquidación.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores por causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 12 meses contados desde ocurrido el exceso.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea 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 dichos excesos.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

- 3.5 Salvo las excepciones contenidas en la Ley, el Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos mutuos administrados por su Administradora o por una administradora de su grupo empresarial, en los términos previstos en el artículo 96° de la Ley N°18.045, en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos ni instrumentos, contratos o bienes, emitidos, garantizados o de propiedad de personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

El Fondo no podrá efectuar operaciones con deudores de la Administradora o sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia, el que a su vez deberá informarlo por escrito en la próxima asamblea de aportantes. El Gerente General de la Administradora deberá dar lectura al informe del Comité de Vigilancia en la citada asamblea de aportantes.

La Administradora, no podrá efectuar cobros al Fondo de ningún tipo de comisiones, asesorías u otras, que sean distintas de la remuneración de administración fijada en el Reglamento del Fondo.

Para los efectos de este numeral, no se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

3.6 Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una empresa de depósito de valores regulada por la ley N°18.876 de conformidad a lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 13 de enero de 2009 o sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las empresas de depósito de valores y los valores extranjeros se estará asimismo a lo dispuesto en la referida norma de carácter general o sus modificaciones posteriores.

3.7 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.

Junto con lo anterior y de corresponder, en el caso de los instrumentos referidos en el número 2.1 de la Sección DOS precedente, la Administradora contratará a uno o más valorizadores independientes con el objeto que efectúen una valorización económica de dichas inversiones, de conformidad con la normativa que corresponda aplicar al efecto.

Dichas valorizaciones serán puestas a disposición de los Aportantes, en las oficinas de la Administradora, dentro del plazo de 15 días a contar de la publicación de los estados financieros trimestrales del Fondo.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Los políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran descritos en el “Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno” de la Administradora, regulado por la circular 1.869 del 15 de febrero de 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero. En este manual se identifican los principales riesgos a los cuales se expone la Administradora y fondos administrados.

Dichos riesgos son evaluados de acuerdo a su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto en la empresa. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor claridad las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además, identificar y cuantificar los riesgos más relevantes con el objeto de establecer políticas y procedimientos de control interno.

En el caso de los riesgos críticos se desarrollan actividades que establezcan estrategias para su mitigación y planes de contingencia.

La Administradora identificó los principales riesgos a nivel de administradora y fondos y se agruparon de acuerdo con los ciclos definidos en la Circular 1.869 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es (i) ciclo de inversión; (ii) ciclo de aportes y rescates; y (iii) ciclo de contabilidad y tesorería.

Al analizar potenciales riesgos por ciclo a los que el fondo podría verse expuesto se pueden considerar los siguientes:

Ciclo Inversión	Ciclo de Aporte y Rescates	Ciclo de Contabilidad y Tesorería
Riesgo Operacional	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico
Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Liquidez	
Riesgo de Mercado	Riesgo Crediticio	
Riesgo Crediticio		

La gestión de estos riesgos se apoya en el control y monitoreo de las variables que pudiesen afectar principalmente sus resultados de inversiones, apuntando a maximizar la rentabilidad con la menor exposición posible.

Por lo anterior, se desarrollaron y describieron los procedimientos más críticos en manuales de procedimientos, tanto para la administradora como para los fondos de inversión.

- Manual de Aportes y Rescates.
- Manual de Procedimientos de Contabilidad.
- Manual de Procedimientos de Tesorería.
- Manual de Procedimientos de Inversiones.
- Manual de Procedimientos de Comunicación con Inversionistas.
- Manual de Procedimientos de Cumplimiento Normativo.
- Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.
- Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno.
- Manual de Manejo de Información de Interés Para el Mercado.
- Política y Procedimientos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- Código de Ética y Conducta Organizacional
- Política y Procedimientos de Inversión de la Administradora.
- Manual FATCA y CRS.
- Manual de Gestión de Continuidad del Negocio.
- Política y Procedimientos de Acreditación de Conocimientos en el Mercado de Valores.
- Política de Distribución de Caja del Fondo.
- Política de Valoración de Activos del Fondo.
- Política de Seguros de Inmuebles y Subsidiarias del Fondo.
- Política de Inversiones y Financiamiento del Fondo
- Política de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Denuncias.
- Procedimiento de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Publicidad y Propaganda.

El objetivo de lo anterior es buscar asegurar la factibilidad de controlar los riesgos a los que se expone.

5.1 Riesgo Operacional

Este riesgo está asociado a la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo operacional externo (front-office):** Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora.
- **Riesgo operacional interno (back-office):** Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
- **Riesgo de custodia:** Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora

5.2 Riesgo Jurídico

Este riesgo está asociado a la exposición a pérdidas potenciales debido a la falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de firma (o no obtención de firmas de los clientes o de sus respectivos agentes o intermediarios autorizados) en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual podría afectar a la legalidad o validez comercial de las transacciones. Esta área de riesgo incluye las potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladores, así como debido al resultado adverso de un procedimiento legal o arbitraje que involucre a un partícipe o aportante perjudicado.

5.3 Riesgos Tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas comunicacionales. Esta área de riesgos incluye potenciales pérdidas causadas por la falta de capacidad de los sistemas aludidos anteriormente para el manejo de alzas en la actividad, fallos de seguridad e insuficiencia de personal o de documentación digital para poder resolver problemas.

5.4 Riesgos de Liquidez

Este riesgo dice relación con la exposición de la Administradora o de un fondo manejado por una Administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo de liquidez de financiamiento:** Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.
- **Riesgo de liquidez de mercado:** Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

La liquidez de los activos y pasivos financieros se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Al 30 de junio 2020

	7 días a 1 mes M\$	1 - 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	891.777	-	-	-	891.777
Activos financieros a costo amortizado	-	724.706	69.489.856	-	70.214.562
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	891.777	724.706	69.489.856	-	71.106.339
Pasivos Financieros:					
Cuentas y documentos por pagar	468.227	-	-	-	468.227
Remuneración sociedad administradora	237.635	-	684.772	-	922.407
Otros pasivos financieros	50.506	-	24.906.865	-	24.957.371
Totales	756.368	-	25.591.637	-	26.348.005

Al 31 de diciembre de 2019

	7 días a 1 mes M\$	1 - 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	548.907	-	-	-	548.907
Activos financieros a costo amortizado	-	584.372	68.240.239	-	68.824.611
Otros activos financieros	-	-	-	-	-
Totales	548.907	584.372	68.240.239	-	69.373.518
Pasivos Financieros:					
Cuentas y documentos por pagar	461.663	-	-	-	461.663
Remuneración sociedad administradora	1.238.833	-	675.549	-	1.914.382
Otros pasivos financieros	49.825	-	24.535.317	-	24.585.142
Totales	1.750.321	-	25.210.866	-	26.961.187

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

5.5 Riesgo de Mercado

Este riesgo dice relación con la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera del fondo. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

- **Riesgo cambiario:** Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.
- **Riesgo de tipo de interés:** La exposición del Fondo a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee.
En caso de requerir financiamiento, el Gerente del Fondo analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeto el Fondo.
Este riesgo es bajo, ya que el Fondo no tiene créditos y según el Reglamento Interno, no puede adquirir deudas a largo plazo.
- **Gestión de riesgo de capital:** El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas, vender activos o postergar inversiones.

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo solo podrán estar afecto a los gravámenes y prohibiciones que sea necesario constituir para garantizar las obligaciones propias del Fondo o de que las Sociedades en que tengan participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. En todo caso, estas eventualidades gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del activo total del Fondo. Para garantizar obligaciones de Sociedades en que el Fondo tenga participación, la asamblea extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso con el acuerdo de los dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

5.6 Riesgo Crediticio

Este riesgo dice relación con las potenciales pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula el contrato. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo crediticio del emisor:** Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.
- **Riesgo crediticio de la contraparte:** Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

Este riesgo se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas a diferentes horizontes de tiempo con contrapartes al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a. Estimaciones contables críticas

El Fondo ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
 - b) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

b. Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene activos financieros reconocidos a valor razonable.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 30 de junio de 2020			Al 31 de diciembre de 2019		
	Nacional M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Total M\$	% del total de activos
ACTIVOS CORRIENTES						
Títulos de deuda:						
Otros títulos de deuda no registrados	724.706	724.706	0,68	584.372	584.372	0,57
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Títulos de deuda:						
Otros títulos de deuda no registrados	69.489.856	69.489.856	65,28	68.240.239	68.240.239	66,99
Subtotal	70.214.562	70.214.562	65,96	68.824.611	68.824.611	67,56
Total	70.214.562	70.214.562	65,96	68.824.611	68.824.611	67,56

Principalmente, corresponden a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en sociedades en las que el Fondo participa y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, y cuya valorización se registra a costo amortizado, siendo esta una adecuada aproximación del valor justo.

El saldo al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedad	Tipo de Instrumento	30.06.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Inmobiliaria Carmen SpA	P	30.842.595	30.427.210
Inmobiliaria Santiago SpA	P	24.903.111	24.123.411
Asset Santa Isabel SpA	P	7.355.239	7.256.179
Sara Rosa Dos SpA	P	7.113.617	7.017.811
Total		70.214.562	68.824.611

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	68.824.611	26.353.815
Intereses y reajustes	2.096.301	2.452.876
Cobro intereses	(963.498)	(885.219)
Nuevos títulos de deuda no registrados	257.148	40.903.139
Saldo final	70.214.562	68.824.611
Menos: Porción no corriente	(69.489.856)	(68.240.239)
Porción corriente	724.706	584.372

La Administradora ha definido como corriente a aquella porción de los activos financieros a costo amortizado que, desde la fecha de presentación de los estados financieros hubiera transcurrido 12 meses. La porción superior a 12 meses se considerará como activos financieros a costo amortizado no corrientes.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros, no corrientes es el siguiente

Conceptos	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Otros activos financieros, no corrientes	<u>4.119.457</u>	<u>4.063.977</u>

Con fecha 15 de marzo de 2019 el Fondo firma promesa de compra de acciones sociedad Tocornal SpA., por un total de UF 957.020, de los cuales ha pagado un total ascendente a UF 143.553.

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el período terminado el 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las empresas asociadas, así como un resumen de su información es el siguiente:

a) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Rut	Sociedad	País Soc.	Act. principales asociadas	Moneda funcional	Procentaje de participación		Suma activos		Total Activos	Suma pasivos		Total Pasivos	Patrimonio	Suma de ingresos ordinarios de asociadas	Suma de los gastos ordinarios de asociadas	Ganancia (pérdida) neta asociadas	Valorización bursátil
					Capital %	Votos %	corrientes M\$	no corrientes M\$	M\$	corrientes M\$	no corrientes M\$	M\$					
30 de junio de 2020																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	165.890	14.121.777	14.287.667	171.438	7.669.306	7.840.744	6.446.923	810.955	(434.886)	376.069	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	891.665	55.404.475	56.296.140	900.199	46.108.199	47.008.398	9.287.742	4.072.504	(2.967.409)	1.105.095	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	619.932	45.551.244	46.171.176	468.619	36.522.307	36.990.926	9.180.250	2.676.450	(1.946.537)	729.913	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	1.483.113	29.594.214	31.077.327	31.202	24.903.112	24.934.314	6.143.013	303.050	(650.637)	(347.587)	-
Total							3.160.600	144.671.710	147.832.310	1.571.458	115.202.924	116.774.382	31.057.928	7.862.959	(5.999.469)	1.863.490	-
31 de diciembre de 2019																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	144.917	13.927.684	14.072.601	238.658	7.536.089	7.774.747	6.297.854	2.166.295	(1.076.559)	1.089.736	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	1.018.461	53.691.972	54.710.433	1.196.551	45.091.235	46.287.786	8.422.647	8.589.843	(5.711.935)	2.877.908	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	688.967	44.700.545	45.389.512	733.576	36.015.599	36.749.175	8.640.337	6.312.578	(3.751.506)	2.561.072	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	13.694.916	15.335.094	29.030.010	24.113	24.123.419	24.147.532	4.882.478	320.439	(619.045)	(298.606)	-
Total							15.547.261	127.655.295	143.202.556	2.192.898	112.766.342	114.959.240	28.243.316	17.389.155	(11.159.045)	6.230.110	-

b) Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociadas:

Rut	Sociedad	Método VP saldo inicial M\$	Participación en ganancia (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas M\$	Adiciones inversiones en asociadas M\$	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*) M\$	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, saldo final M\$
30.06.2020						
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	6.297.854	376.069	-	(227.000)	6.446.923
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	8.422.647	1.105.095	-	(240.000)	9.287.742
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	8.640.337	729.913	-	(190.000)	9.180.250
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	4.882.478	(347.587)	1.608.122	-	6.143.013
		<u>28.243.316</u>	<u>1.863.490</u>	<u>1.608.122</u>	<u>(657.000)</u>	<u>31.057.928</u>
31.12.2019						
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	5.538.118	1.089.736	-	(330.000)	6.297.854
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	6.039.739	2.877.908	-	(495.000)	8.422.647
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	6.809.265	2.561.072	-	(730.000)	8.640.337
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	3.153.894	(298.606)	2.027.190	-	4.882.478
		<u>21.541.016</u>	<u>6.230.110</u>	<u>2.027.190</u>	<u>(1.555.000)</u>	<u>28.243.316</u>

(*) Corresponde a dividendos pagados al Fondo.

12. TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

a) El detalle de los documentos y cuentas por cobrar con empresas relacionadas es el siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	30.06.2020		31.12.2019	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	45.000	-	15.000	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	14.249	-	14.527	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Cuota pagaré por cobrar	Pesos	74.028	-	75.464	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Dividendo anunciado por cobrar	Pesos	-	-	55.000	-
		Cuota pagaré por cobrar	Pesos	28.529	-	29.083	-
				<u>161.806</u>	<u>-</u>	<u>189.074</u>	<u>-</u>

b) Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no hay cuentas por pagar a entidades relacionadas.

13. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS

Las transacciones entre el Fondo y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 30 de junio de 2020 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado
					(Cargo) / abono M\$
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Filial	Dividendos pagados	227.000	-
			Reajustes	99.121	99.121
			Intereses por cobrar	86.107	86.107
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos pagados	240.000	-
			Pagaré por cobrar	-	-
			Reajustes	415.705	415.705
			Intereses por cobrar	447.342	447.342
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos pagados	190.000	-
			Reajustes	95.929	95.929
			Intereses por cobrar	172.396	172.396
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Reajustes	331.080	331.080
			Intereses por cobrar	448.621	448.621
Total				<u>2.753.301</u>	<u>2.096.301</u>

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2019 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (Cargo) / abono M\$
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Filial	Dividendos pagados	330.000	-
			Pagaré por cobrar	6.093.729	-
			Reajustes	82.324	82.324
			Intereses por cobrar	79.490	79.490
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos pagados	495.000	-
			Pagaré por cobrar	19.886.250	-
			Reajustes	446.183	446.183
			Intereses por cobrar	584.243	584.243
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos pagados	730.000	-
			Reajustes	184.674	184.674
			Intereses por cobrar	337.275	337.275
76.691.098-k	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial		14.923.160	-
			Reajustes	279.880	279.880
			Intereses por cobrar	458.807	458.807
			Otros	<u>106.722</u>	<u>106.722</u>
			Total	45.017.737	2.559.598

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

El detalle de los otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente.

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	M\$	M\$
Otros acreedores varios	4.780	7.501
Dividendos por pagar	460.003	449.576
Provisión de gastos devengados	<u>3.444</u>	<u>4.586</u>
Total	<u>468.227</u>	<u>461.663</u>

La provisión de gastos devengados corresponde a honorarios de auditoria M\$1.292 y gastos del comité de vigilancia M\$2.152.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

a) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo de las obligaciones con el público corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de Instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Periodicidad		Valor par 30.06.2020		Total
								Pago de intereses	Pago de amortizaciones	90 días	90 días a 1 año	
UF								M\$		M\$		
Corrientes al 30 de junio de 2020												
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,2512%	25-08-2024	25-08-2020	25-08-2024	25.253	-	25.253
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,2512%	25-08-2024	25-02-2021	25-08-2024	-	25.253	25.253
Totales										25.253	25.253	50.506
Corrientes al 31 de diciembre de 2019												
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,2512%	25-08-2024	25-02-2020	25-08-2024	49.825	-	49.825

b) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo de las obligaciones con el público no corriente es el siguiente:

N° de Inscripción o identificación del instrumento	Serie	Monto Nominal colocación vigente	Unidad de reajuste del Bono	Tipo de instrumento	Tasa de Interés nominal	Tasa de Interés Efectiva	Plazo Final	Periodicidad			Valor par 30.06.2020			Total
								Pago de intereses	Pago de amortizaciones	1 a 2 años	2 a 3 años	3 y más años		
UF									M\$			M\$		
No corrientes al 30 de junio de 2020														
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,2512%	25-08-2024	25-02-2021	25-08-2024	125.242	251.616	24.530.007	24.906.865	
No corrientes al 31 de diciembre de 2019														
BFARR-A	A	880.000	UF	Bullet	0,2000%	0,2512%	25-08-2024	25-02-2020	25-08-2024	123.369	247.850	24.164.098	24.535.317	

Con fecha 10 de octubre de 2019 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 880.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 0,2% anual. El monto recaudado, con fecha 11 de octubre de 2019, ascendió a M\$ 24.595.163 menos gastos asociados por M\$ 197.969.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 6 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°963 del 9 de septiembre de 2019.
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°26.184-2019 y la Escritura Complementaria de fecha 11 de septiembre de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°38.402-2019.

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a cumplir ciertos ratios y condiciones lo que comenzarán a regir transcurridos 12 meses desde la primera colocación total o parcial de bonos.

16. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

Conceptos	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Banco (1)	1.597	431.437
Fondos mutuos money market (2)	890.180	117.470
Total efectivo y efectivo equivalente	<u>891.777</u>	<u>548.907</u>

(1) Bancos - Está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias y su valor libro es igual a su valor razonable.

(2) Fondos mutuos – Corresponde a 730.922,1779 cuotas del Fondo Mutuo Banchile Capital Empresarial, cuyo valor cuota asciende a \$ 1.217,8855.

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente	Saldos al	
	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente estado de situación financiera	<u>891.777</u>	<u>548.907</u>
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	<u>891.777</u>	<u>548.907</u>

17. CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de junio de 2020 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 1.900.839, con un valor de \$42.137,9846.- Al 31 de diciembre de 2019 las cuotas pagadas del Fondo eran a 1.827.546, con un valor de \$40.988,7442.-

Al 30 de junio de 2020 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>6.320.000</u>	<u>1.900.839</u>	<u>-</u>	<u>1.900.839</u>	<u>63.938.712</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
30.06.2020				
Saldo al inicio	1.827.546	-	1.827.546	1.827.546
Pagos del período	<u>73.293</u>	<u>-</u>	<u>73.293</u>	<u>73.293</u>
Saldo al cierre	<u>1.900.839</u>	<u>-</u>	<u>1.900.839</u>	<u>1.900.839</u>

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

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>3.820.000</u>	<u>1.827.546</u>	<u>-</u>	<u>1.827.546</u>	<u>60.934.524</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2019:				
Saldo al inicio	1.259.229	-	1.259.229	1.259.229
Pagos del período	<u>568.317</u>	<u>-</u>	<u>568.317</u>	<u>568.317</u>
Saldo al cierre	<u><u>1.827.546</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.827.546</u></u>	<u><u>1.827.546</u></u>

18. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

a) Ejercicio 2020

Con fecha 30 de junio de 2020, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 14 de julio de 2020.

Con fecha 27 de marzo de 2020, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 14 de abril de 2020.

Al 30 de junio de 2020 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
27.03.2020	247	451.404	Eventuales
30.06.2020	242	<u>460.003</u>	Eventuales
Total distribuido en el año 2020		<u><u>911.407</u></u>	

b) Ejercicio 2019

Con fecha 25 de marzo de 2019, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 12 de abril de 2019.

Con fecha 25 de junio de 2019, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 26 de julio de 2019.

Con fecha 30 de septiembre de 2019, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 15 de octubre de 2019.

Con fecha 20 de diciembre de 2019, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos eventuales el cual fue pagado el 08 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019

El detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
25.03.2019	277	380.458	Eventuales
25.06.2019	277	380.457	Eventuales
30.09.2019	275	429.665	Eventuales
20.12.2019	275	<u>449.576</u>	Eventuales
Total distribuido en el año 2019		<u><u>1.640.156</u></u>	

19. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad total obtenida por el Fondo en el período corresponde a la variación en el valor cuota.

La rentabilidad obtenida se indica a continuación:

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses %
Rentabilidad de la cuota (no incluye dividendos)			
Nominal	2,80	6,46	16,12
Real	1,42	3,52	9,90
Rentabilidad del Fondo (incluye dividendos)			
Nominal	4,00	9,08	22,28
Real	2,60	6,02	15,80

Períodos de evaluación:

- Período actual: Corresponde a la variación entre el 30 de junio de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.
- Últimos 12 meses: Corresponde a la variación entre el 30 de junio de 2020 y el 30 de junio de 2019.
- Últimos 24 meses: Corresponde a la variación entre el 30 de junio de 2020 y el 30 de junio de 2018.

La rentabilidad de la cuota corresponde a la variación del valor cuota entre los períodos evaluados siguiendo la siguiente fórmula:

$$\text{Rentabilidad cuota} = \frac{(VCf - VCi)}{VCi}$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.

Por otro lado, la rentabilidad del Fondo corresponde a la variación del valor cuota incluyendo los repartos de dividendos (definitivos y provisorios) entregados y/o anunciados durante el período evaluado siguiendo la siguiente fórmula:

$$\text{Rentabilidad Fondo} = \frac{(VCf - VCi + Div)}{VCi}$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.
- Div: Dividendos entregados y/o anunciados durante el período evaluado, ya sea definitivos o provisorios

20. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Dada sus inversiones, el Fondo no realiza valorizaciones económicas de sus cuotas.

21. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

22. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

23. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

El Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

24. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

De acuerdo a lo establecido en las Normas de Carácter General de la Comisión para el Mercado Financiero N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene en custodia valores de su cartera de inversión dado que estos no son susceptibles de ser custodiados al ser acciones de Sociedades por Acciones desmaterializadas.

25. PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La sociedad administradora recibe a cambio la siguiente remuneración:

Remuneración Fija:

La Remuneración Fija será la cifra que resulte mayor entre (a) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de 892,5 Unidades de Fomento en forma trimestral Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA) incluido; o bien (b) un 1,19% IVA incluido pagadero en forma trimestral a ser aplicado el último día de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año sobre el patrimonio del Fondo.

La Remuneración Fija se pagará trimestralmente dentro de los cinco primeros días hábiles del trimestre inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la Remuneración Fija se provisionará trimestralmente

Remuneración Variable:

Adicionalmente a la Remuneración Fija establecida en el punto a) anterior, la Administradora recibirá una Remuneración Variable, que se deducirá y calculará de conformidad con lo establecido en los numerales siguientes:

- (1) En caso que (i) se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos establecidos en la Sección DOS del Título IX del Reglamento Interno; (ii) se acuerde una extensión del plazo del Fondo mediante una modificación al Reglamento Interno; (iii) se liquide el Fondo; o bien (iv) se acordare la realización de un aumento de capital del Fondo a ser colocado en alguna bolsa de valores (todos los anteriores en adelante un “Evento de Liquidez”), se pagará una remuneración extraordinaria (la “Remuneración Variable a Término”), de acuerdo con los siguientes términos.
- (2) Para el cálculo de la Remuneración Variable a Término, la Administradora deberá calcular, en Unidades de Fomento: (i) el valor de mercado del patrimonio del Fondo al momento del Evento de Liquidez sin considerar la provisión de Remuneración Variable a Término; menos (ii) el valor presente del Patrimonio auditado del Fondo al 30 de junio de 2020; menos (iii) el valor presente de todos los aportes de capital efectuados con posterioridad al 30 de junio de 2020; más (iv) el valor presente de los repartos realizados por concepto ya sea de dividendos, disminuciones de capital o cualquier otra causa con posterioridad al 30 de junio de 2020; más (v) el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable (según se define más adelante) efectuados con posterioridad al 30 de junio de 2020. El monto así determinado se denominará “Utilidad sobre Benchmark”.
- (3) La Remuneración Variable a Término a que tenga derecho la Administradora ascenderá a un 23,8%, IVA incluido, de la Utilidad sobre Benchmark menos el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable Anual pagado en

períodos anteriores, no aplicándose el Límite Anual de la Remuneración Variable, según éste se define más adelante.

(4) Para el cálculo de los valores presentes a que hacen referencia los puntos (2) y (3) anteriores, se usará una tasa de descuento equivalente a un 8% anual.

(5) Al 31 de diciembre de cada año, la Administradora deberá sumar el monto de los dividendos que hayan sido puestos a disposición de los Aportantes durante ese año (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes, según se definen más adelante), ya sea como dividendo definitivo o provisorio y que excedan a una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre la totalidad de los aportes suscritos y pagados a esa fecha (menos los Aportes Excluidos, según se definen más adelante), ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las devoluciones de capital si las hubiere (sin considerar los Repartos Excluidos correspondientes). El monto resultante de la suma antes referida, de ser positivo, será denominado en adelante el “Exceso de Utilidad Anual”. En caso de existir este exceso, la Administradora deducirá y se pagará para sí, a título de avance de la Remuneración Variable a Término, un 11,9%, IVA incluido, sobre el Exceso de Utilidad Anual (el “Avance Anual de la Remuneración Variable”).

Se entenderá por “Repartos Excluidos” a aquellos recursos que el Fondo reparta a sus Aportantes, por concepto de dividendos o disminuciones de capital, que provengan de los montos percibidos por el Fondo producto de la enajenación de inmuebles en los que éste o sus filiales mantengan inversiones, ya sea que dicha enajenación se efectúe a través de la venta de los inmuebles o de la propiedad de dichas filiales.

Por su parte, se entenderá por “Aportes Excluidos” a aquellas cantidades destinadas por el Fondo a la adquisición de inmuebles que hayan generado Repartos Excluidos, de acuerdo con lo señalado en el párrafo precedente.

(6) El Avance Anual de la Remuneración Variable no podrá exceder el monto total percibido por la Administradora por concepto de Remuneración Fija durante el año correspondiente (el “Límite Anual de la Remuneración Variable”).

El primer período en que la Administradora tendrá derecho a percibir el Avance Anual de la Remuneración Variable será el año 2018, con cargo ejercicio del año 2017.

(7) El Avance Anual de la Remuneración Variable se devengará una vez aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes el Balance General del Fondo al 31 de diciembre de cada año, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha aprobación.

(8) Por su parte, la Remuneración Variable a Término deberá calcularse en la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se acuerde el correspondiente Evento de Liquidez, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha fecha.

(9) En caso de ocurrir alguno de los Eventos de Liquidez detallados en los literales (i), (ii) y (iv) del número (1) anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que

acuerde el Evento de Liquidez deberá asimismo acordar los términos de la Remuneración Variable a que tendrá derecho la Administradora a partir de ese momento.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular No. 335 emitido por la Comisión Para el Mercado Financiero con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de aprobación del Reglamento corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración que se detalla en la presente nota se actualizará según la variación que experimente el IVA a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo anterior, se descontará de la Remuneraciones Fija cualquier pago que se efectúe a personas o entidades relacionadas a la Administradora por servicios prestados al Fondo o a las sociedades en que el Fondo participe, conforme a lo dispuesto en el número 3.7 del número TRES del Título VI del Reglamento Interno.

Remuneración Administradora

El pasivo asociado a la remuneración de la Administradora, con efecto en resultado es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Remuneración Fija, corriente	237.635	225.509
Remuneración Variable, corriente	-	1.013.324
Total remuneración, corriente	237.635	1.238.833
Remuneración Variable, no corriente	684.772	675.549
Total remuneración, no corriente	684.772	675.549

Efecto en resultados

	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
Remuneración Fija	(462.548)	(314.826)
Remuneración Variable	(23.776)	-
	(486.324)	(314.826)

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; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Tenedor	%	Inicio N°	Adquiridas N°	Rescatadas N°	Final N°	cuotas final M\$	%
Al 30 de junio de 2020:							
Administradora y personas relacionadas	1,7635	32.229	584,00	-	32.813	1.382.674	1,7262
Al 31 de diciembre de 2019:							
Administradora y personas relacionadas	2,8510	28.564	3.665	-	32.229	1.321.026	1,7635

26. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)

La garantía constituida por la Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12° de la Ley N°20.712 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de seguro	HDI Seguros	Banco Chile en representación de los aportantes	26.460	20.03.2020 - 20.03.2021

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del Fondo, del trimestre que se informa, acumulado en el ejercicio actual, de los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en su respectivo reglamento interno.

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio	
		30.06.2020 M\$	30.06.2019 M\$
Honorarios abogados	4.174	11.243	1.152
Honorarios contabilidad y auditoria	5.584	7.719	7.512
Honorarios por servicios profesionales	6.750	10.389	-
Otros	-	211	7.335
Totales	16.508	29.562	15.999
% Sobre el activo del Fondo	0,0155%	0,0278%	0,0291%

28. INTERESES Y REAJUSTES

El saldo corresponde a la diferencia que experimentan los activos y pasivos expresados en unidades de fomento, según el siguiente detalle:

	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.01.2019 30.06.2019 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2019 30.06.2019 M\$
Activos financieros a costo amortizado con relacionadas:				
Intereses y reajustes con Asset Santa Isabel SpA	185.229	39.466	68.624	26.475
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Carmen SpA	863.047	366.397	331.098	246.180
Intereses y reajustes con Sara Rosa Dos SpA	268.324	249.668	111.140	167.490
Intereses y reajustes con Inmobiliaria Santiago SpA	779.701	312.946	311.398	210.744
	<u>2.096.301</u>	<u>968.477</u>	<u>822.260</u>	<u>650.889</u>
Total activos financieros a costo amortizado con relacionadas				
Activos financieros a costo amortizado con no relacionadas:				
Otros	-	48.407	(41.232)	48.426
Reajustes pasivos financieros	<u>(280.207)</u>	<u>-</u>	<u>(30.517)</u>	<u>-</u>
	<u>1.816.094</u>	<u>1.016.884</u>	<u>750.511</u>	<u>699.315</u>
Total				

29. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los Costos financieros es el siguiente

Conceptos	30.06.2020 M\$	30.06.2019 M\$
Gastos bancarios	387	
Costos financieros (*)	<u>63.815</u>	<u>-</u>
Total Costos financieros	<u>64.202</u>	<u>-</u>

(*) Corresponde a intereses generados por obligaciones con el público, BFARR-A, a una tasa de interés efectiva de 0,2512%

30. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

A continuación, se presenta información estadística del Fondo, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo con los siguientes recuadros:

AI 30.06.2020

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2020	41.181,5392	41.181,5392	75.261.157	28
29.02.2020	41.505,7483	41.505,7483	75.853.664	26
31.03.2020	41.528,5547	41.528,5547	75.895.344	26
30.04.2020	41.742,8908	41.742,8908	79.346.515	33
31.05.2020	41.824,1745	41.824,1745	79.501.022	32
30.06.2020	42.137,9846	42.137,9846	80.097.525	32

AI 31.12.2019

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2019	38.091,6453	38.091,6453	47.966.104	26
28.02.2019	38.296,2513	38.296,2513	48.223.750	26
31.03.2019	38.061,0869	38.061,0869	52.276.637	26
30.04.2019	38.309,7226	38.309,7226	52.618.136	26
31.05.2019	38.591,2321	38.591,2321	53.004.787	26
30.06.2019	39.581,0894	39.581,0894	54.364.349	26
31.07.2019	39.782,9225	39.782,9225	54.641.566	26
31.08.2019	40.017,8367	40.017,8367	54.964.219	26
30.09.2019	40.609,0797	40.609,0797	63.448.317	27
31.10.2019	40.745,8440	40.745,8440	63.661.999	27
30.11.2019	41.184,6452	41.184,6452	64.347.590	27
31.12.2019	40.988,7442	40.988,7442	74.908.816	27

El valor de mercado es el mismo que el valor libro, ya que, si bien las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la bolsa de comercio de Santiago bajo el NEMO CFIARR, estas no han transado activamente en el mercado. Al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre de 2019, los valores correspondientes al valor libro y valor de mercado de la cuota equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas suscritas y pagadas.

31. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País Soc.	Act. principales asociadas	Moneda funcional	Procentaje de participación		Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Suma de ingresos ordinarios de asociadas M\$	Suma de los gastos ordinarios de asociadas M\$	Ganancia (pérdida) neta asociadas M\$	Valorización bursátil
					Capital %	Votos %	corrientes	no corrientes	Activos	corrientes	no corrientes	Pasivos					
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$					
30 de junio de 2020																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	165.890	14.121.777	14.287.667	171.438	7.669.306	7.840.744	6.446.923	810.955	(434.886)	376.069	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	891.665	55.404.475	56.296.140	900.199	46.108.199	47.008.398	9.287.742	4.072.504	(2.967.409)	1.105.095	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	619.932	45.551.244	46.171.176	468.619	36.522.307	36.990.926	9.180.250	2.676.450	(1.946.537)	729.913	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	1.483.113	29.594.214	31.077.327	31.202	24.903.112	24.934.314	6.143.013	303.050	(650.637)	(347.587)	-
Total							3.160.600	144.671.710	147.832.310	1.571.458	115.202.924	116.774.382	31.057.928	7.862.959	(5.999.469)	1.863.490	-
31 de diciembre de 2019																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	144.917	13.927.684	14.072.601	238.658	7.536.089	7.774.747	6.297.854	2.166.295	(1.076.559)	1.089.736	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	1.018.461	53.691.972	54.710.433	1.196.551	45.091.235	46.287.786	8.422.647	8.589.843	(5.711.935)	2.877.908	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	688.967	44.700.545	45.389.512	733.576	36.015.599	36.749.175	8.640.337	6.312.578	(3.751.506)	2.561.072	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	13.694.916	15.335.094	29.030.010	24.113	24.123.419	24.147.532	4.882.478	320.439	(619.045)	(298.606)	-
Total							15.547.261	127.655.295	143.202.556	2.192.898	112.766.342	114.959.240	28.243.316	17.389.155	(11.159.045)	6.230.110	-

b) Gravámenes y prohibiciones de Subsidiaria o Filiales

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (UF)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Carmen 368, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF442.048	22,53%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule, que tiene su acceso principal por la calle Maule 150, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF269.710	13,75%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo, que tiene su acceso principal por la calle Sara del Campo 535, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF1.072.578	66,66%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Santa Rosa 237, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF507.909	31,56%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo S.A.

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el período informado.

d) Operaciones discontinuadas

No existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

32. SANCIONES

Por los períodos finalizados al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los Directores y los Administradores de la Sociedad Administradora no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

33. HECHOS RELEVANTES

La propagación de la pandemia COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbres en los mercados financieros a nivel mundial. La Administradora, en nombre del Fondo, mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, considerando que tales eventos podrían causar la interrupción de la actividad económica nacional e internacional, lo que podría afectar las operaciones y resultados financieros del Fondo. Al respecto, la Administración, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, considera que no es posible determinar con exactitud los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del ejercicio 2020 del Fondo.

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2020, período al cual corresponden los Estados Financieros que se acompañan, la Sociedad Administradora considera que no han ocurrido hechos relevantes.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que informar.

35. COTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2020 el Fondo no presenta contingencias.

* * * * *

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE JUNIO DE 2020**

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 30 de junio de 2020

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre el total de activo del fondo
	Nacional M\$	Total M\$	
Otros títulos de deuda	70.214.562	70.214.562	65,9629
Acciones no registradas	<u>31.057.928</u>	<u>31.057.928</u>	<u>29,1773</u>
Total	<u>101.272.490</u>	<u>101.272.490</u>	<u>95,1402</u>

B. ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES:	709.555	318.349
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.443	1.460
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	708.112	316.889
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(347.587)	(121.468)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(347.587)	(121.468)
Valorización de bienes raíces	-	-
Amortización menor valor de inversión en acciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	3.599.266	3.004.795
Valorización de acciones de sociedades anónimas	2.211.077	2.304.800
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	446.353	326.192
Otras inversiones y operaciones	941.836	373.803
GASTOS DE EJERCICIO:	(584.398)	(333.858)
Gastos financieros	(64.202)	-
Comisión de la administradora	(486.324)	(314.826)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.310)	(3.033)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(28.562)	(15.999)
Diferencias de cambio, reajuste UF	(280.207)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>3.096.629</u>	<u>2.867.818</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(503.637)	(136.977)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	709.555	318.349
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(347.587)	(121.468)
Gastos del ejercicio (menos)	(585.398)	(333.858)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio, reajuste UF (menos)	(280.207)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(4.197.149)	(1.774.467)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(3.898.543)	(1.774.467)
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	(3.669.136)	(1.718.552)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (más)	682.000	705.000
Dividendos definitivos declarados (menos)	(911.407)	(760.915)
Pérdida devengada acumulada	(298.606)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(298.606)	(46.596)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	46.596
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(4.700.786)</u>	<u>(1.911.444)</u>

El monto negativo susceptible a distribuir será debidamente imputado a utilidad no realizada de inversiones del período; correspondiente a utilidades que no son consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

* * * * *