



Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

Al 30 de septiembre 2024, 2023 y 31 de diciembre 2023

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujo de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros
- Estados complementarios a los estados financieros

USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses

MUSD : Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

	Notas	30.09.2024	31.12.2023
		MUSD	MUSD
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	4	54
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Total activos corrientes		4	54
Activos no corrientes			
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	9.635	9.721
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		9.635	9.721
Total activos		9.639	9.775
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	19b	5	5
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		5	5
Pasivos no Corrientes			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Total pasivos no corrientes		-	-

	Notas	30.09.2024	31.12.2023
		MUSD	MUSD
PATRIMONIO NETO			
Aportes		9.624	9.624
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		146	3.279
Resultado del ejercicio		(136)	(2.847)
Dividendos provisorios	23	-	(286)
Total patrimonio neto		9.634	9.770
Total Pasivo y Patrimonio		9.639	9.775

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

		30.09.2024	30.09.2023	01.07.2024 al 30.09.2024	01.07.2023 al 30.09.2023
	NOTAS	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Ingresos/(pérdidas) de la operación					
Intereses y reajustes		-	-	-	-
Ingresos por Dividendos		-	-	-	-
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.		-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	(86)	(124)	(252)	(46)
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(86)	(124)	(252)	(46)
Gastos					
Remuneración comité vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	29a	(36)	(42)	(9)	(14)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(14)	(14)	(5)	(5)
Total gastos de operación		(50)	(56)	(14)	(19)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(136)	(180)	(266)	(65)
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(136)	(180)	(266)	(65)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		(136)	(180)	(266)	(65)
Otros resultados integrales					
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total resultado integral		(136)	(180)	(266)	(65)

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicial al 01.01.2024	9.624	-	-	-	-	-	432	-	(286)	9.770
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.624	-	-	-	-	-	432	-	(286)	9.770
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(136)	-	(136)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(286)	-	286	-
Saldo final al 30.09.2024	9.624	-	-	-	-	-	146	(136)	-	9.634

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la	Otras	Total	Resultados	Resultado del	Dividendos	Total
		Caja		Participación			Acumulados	Ejercicio	Provisorios	
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	
Saldo inicial 01.01.2023	9.624	-	-	-	-	-	6.128	-	(2.849)	12.903
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.624	-	-	-	-	-	6.128	-	(2.849)	12.903
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(286)	(286)
Resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(180)	-	(180)
Resultados del período	-	-	-	-	-	-	-	(180)	-	(180)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(2.849)	-	2.849	-
Saldo final al 30.09.2023	9.624	-	-	-	-	-	3.279	(180)	(286)	12.437

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

	Notas	30.09.2024	30.09.2023
		MUSD	MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(50)	(57)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(50)	(57)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	120
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	255
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	375
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	(286)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	(286)
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(50)	32
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		54	39
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	4	71

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

Nota 1 Información general

Fondo de Inversión Independencia Atlanta fue constituido inicialmente como un fondo de inversión privado, según escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2020, ante el notario público, Raúl Undurraga Laso, rigiéndose por el Capítulo V y demás disposiciones aplicables de la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

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

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 12 de marzo de 2021 se acuerda la transformación del Fondo de Inversión Privado Atlanta a un fondo fiscalizado por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en adelante, Fondo de Inversión Independencia Atlanta (el "Fondo") y se propone reemplazar íntegramente el Reglamento Interno del Fondo, así como a su Administradora, aprobándose sustituirla por Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.

Con fecha 31 de marzo de 2021 se depositó el Reglamento Interno del Fondo de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley Única de Fondos N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y en la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Con esto el Fondo pasa a pertenecer a la categoría de Fondos de Inversión Públicos No Rescatables con fecha 31 de marzo de 2021.

El objetivo principal del Fondo será la participación indirecta por medio de los vehículos que se indican a continuación, en las propiedades que se indican a continuación, (los "Inmuebles"), los cuales son el objeto final de la inversión del Fondo (la "Inversión"):

- a. Veranda Knolls Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos ("Veranda Knolls");
- b. Veranda Estates Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 6516 Spalding Drive, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos ("Veranda Estates"); y
- c. Ascent Athens Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Still Creek Lane, Athens, Georgia, Estados Unidos ("Ascent Athens").

Para efectos de materializar la Inversión, el Fondo invertirá:

/i/ Tanto en acciones con y sin derecho a voto (las "Acciones Clase A" y las "Acciones Clase B" respectivamente, y en conjunto las "Acciones") como en títulos de deuda (los "Títulos de Deuda") emitidos por las sociedades Reus Veranda Inc. y Reus Athens Inc., ambas sociedades constituidas y existentes de conformidad con las normas del Estado de Delaware, Estados Unidos de América (las "Sociedades Vehículo"), las que por medio de una o más sociedades extranjeras serán propietarias de los Inmuebles.

/ii/ En derechos de participación de la sociedad Reus Atlanta LLC, una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, y en derechos de participación de Atlanta Portfolio Ventures LP, una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de Canadá, las que directa o indirectamente financiarán la adquisición de los Inmuebles.

/iii/ Asimismo, el Fondo podrá invertir en una o más sociedades extranjeras que directa o indirectamente financien la adquisición de los Inmuebles.

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

Nota 1 Información general, continuación

Local”).

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

El Fondo no permite el rescate de sus cuotas. El plazo de duración del Fondo será hasta el 4 de junio de 2026. Dicho plazo podrá ser prorrogado por un período adicional de 1 año, por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo con el voto favorable de al menos 2/3 de las cuotas suscritas y pagadas.

Reglamento Interno

Con fecha 31 de marzo de 2021 se depositó el Reglamento Interno del Fondo de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley Única de Fondos N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y en la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

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

Nota 2 Bases de preparación

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

a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros intermedios de Fondo de Inversión Independencia Atlanta en adelante “el Fondo” al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y 657 complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

Los presentes estados financieros intermedios fueron autorizados para su emisión por la Sociedad Administradora en Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 26 de noviembre de 2024.

b) Bases de Medición

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación

c) Período Cubierto

Los presentes estados financieros intermedios de Fondo de Inversión Independencia Atlanta, comprenden los siguientes períodos:

- Estado Intermedio de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estado Intermedio de Resultados Integrales al 30 de septiembre de 2024 y 2023.
- Estado Intermedio de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de septiembre de 2024 y 2023.
- Estado Intermedio de Flujos de Efectivo - Método Directo al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

d) Moneda Funcional y Presentación

La Administración considera el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El estado financiero es presentado en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en dólar estadounidense ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUSD). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en dólares estadounidenses. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, 31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre de 2023, la paridad es la siguiente:

Fecha Moneda	30.09.2024 USD	31.12.2023 USD	30.09.2023 USD
Peso Chilenos	0,0011	0,0011	0,0011
Unidad de Fomento	42,23	41,94	40,42

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en este estado financiero.

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (Modificaciones de la NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de financiación de proveedores (Modificaciones de la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La Administración estima que cuando entren en vigencia estos nuevos pronunciamientos contables no afectarían a los estados financieros intermedios del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Criterios contables

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

(a) Activos y Pasivos Financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

(ii) Clasificación

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

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

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

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

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros (continuación)

(i) Bajas

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en otros resultados integrales, se reconoce en la utilidad del período de efectivos contractuales.

(ii) Compensación

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

(iii) Valorización a costo amortizado

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

(iv) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(v) Identificación y medición del deterioro

La Administradora evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que puede ser estimado con fiabilidad.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

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

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

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

(c) Ingresos y Gastos por Intereses y Reajustes

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados integrales a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método del interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos y gastos para el Fondo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

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

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

(d) Remuneración de la Sociedad Administradora

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración fija y una remuneración variable. La remuneración fija dependerá de la serie de cuotas de que se trate la cual dependerá de la serie de cuotas de que se trate:

a) Remuneración Fija Serie A: La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente hasta un doceavo de un 0,25% del Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente el total de aportes de capital de la serie A del fondo respecto del total de los aportes de capital realizados por los Inversionistas, IVA incluido.

b) Remuneración Fija Serie B: La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente hasta un doceavo de un 0,05% del Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente el total de aportes de capital de la serie B del fondo respecto del total de los aportes de capital realizados por los Inversionistas, IVA incluido.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

(e) Ingresos por Dividendos

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

(f) Política de Beneficios Netos Percibidos

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

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno. Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo 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.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora hará sus mejores esfuerzos para distribuir dividendos de manera trimestral. Para lo anterior, el directorio de la Administradora podrá acordar distribuir dividendos provisorios con cargo a los Beneficios Netos Percibidos durante un determinado ejercicio sin ningún tipo de responsabilidad para el caso que dichas distribuciones excedieren en definitiva los Beneficios Netos Percibidos del ejercicio en cuestión. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los Beneficios Netos Percibidos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso podrá ser considerada como disminución de capital.

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

(g) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones

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

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

(h) Efectivo y Equivalente al Efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones en cuotas de fondos mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

(i) Aportes (Capital Pagado)

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

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utilizará el valor cuota del día hábil inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Nº20.712.

(j) Tributación

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

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley Nº20.712, Título IV. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

(k) Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

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

(l) Información por Segmentos

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

3.3 Juicios y estimaciones contables

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

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

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

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

Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder. Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros. La determinación de lo que constituye

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

“observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Nota 4 Cambios Contables

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

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

- a. Veranda Knolls Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos (“Veranda Knolls”);
- b. Veranda Estates Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 6516 Spalding Drive, Peachtree Corners, Georgia, Estados Unidos (“Veranda Estates”); y
- c. Ascent Athens Apartments, un edificio de apartamentos residenciales ubicado en 100 Still Creek Lane, Athens, Georgia, Estados Unidos (“Ascent Athens”).

Para efectos de materializar la Inversión, el Fondo invertirá:

/i/ Tanto en acciones con y sin derecho a voto (las “Acciones Clase A” y las “Acciones Clase B” respectivamente, y en conjunto las “Acciones”) como en títulos de deuda (los “Títulos de Deuda”) emitidos por las sociedades Reus Veranda Inc. y Reus Athens Inc., ambas sociedades constituidas y existentes de conformidad con las normas del Estado de Delaware, Estados Unidos de América (las “Sociedades Vehículo”), las que por medio de una o más sociedades extranjeras serán propietarias de los Inmuebles.

/ii/ En derechos de participación de la sociedad Reus Atlanta LLC, una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, y en derechos de participación de Atlanta Portfolio Ventures LP, una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de Canadá, las que directa o indirectamente financiarán la adquisición de los Inmuebles.

/iii/ Asimismo, el Fondo podrá invertir en una o más sociedades extranjeras que directa o indirectamente financien la adquisición de los Inmuebles.

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

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

Los Aportantes del Fondo, los participantes de los Vehículos Co-Inversionistas, y aquellas personas que participan de la Inversión a través de las Sociedades de la Inversión, serán denominados en conjunto como los “Inversionistas”.

La sociedad IAM Partners LLC, relacionada a la Administradora (en adelante “IAM Partners”), participará en la Inversión y podrá ser titular de todo o parte de las acciones con derecho a voto de las Sociedades Vehículo.

El Fondo suscribirá pactos de accionistas con IAM Partners y los Co-Inversionistas de las Sociedades Vehículo en relación con las Sociedades Vehículo (los “Pactos de Accionistas”) en el que se regularán, entre otros, ciertos derechos sobre la designación de los directores de dichas sociedades. IAM Partners no se encuentra comprendida en el concepto de Vehículos según se define anteriormente.

El Fondo suscribirá un Put Option Agreement con IAM Partners en virtud del cual el Fondo tendrá el derecho, pero no la obligación, de transferirle a IAM Partners sus acciones con derecho a voto en las Sociedades Vehículo.

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

De acuerdo a lo indicado en el numeral Uno anterior, el Fondo invertirá sus recursos en las Sociedades de la Inversión y, particularmente, en las Sociedades Vehículo, lo que podrá verificarse ya sea por medio de la inversión en acciones, bonos, pagarés, efectos de comercio, instrumentos o contratos representativos de capital o deuda u otros títulos de deuda emitidos por éstas.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

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

En caso que fuese necesario para el cumplimiento de su objetivo principal de inversión indicado en el primer párrafo, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades.

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

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

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en dólares de los Estados Unidos de América y en dicha moneda estarán

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el Reglamento Interno.

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

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

El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente a las Acciones y Títulos de Deuda emitidos por las Sociedades Vehículo y a los derechos sociales de las Sociedades de la Inversión, todos instrumentos y contratos de mercados extranjeros, sin que se requiera condición o requisito particular respecto de los mismos.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley.

Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Características y diversificación de las inversiones

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

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

(money market), respecto de los cuales no se requerirá que presente límites particulares de inversión ni de diversificación de sus activos, distintos a los ya referidos: Hasta un 10% del activo del Fondo.

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

(1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% del activo del Fondo.

(2) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 10% del activo del Fondo.

(3) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100% del activo del Fondo.

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

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

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

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

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

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

b) Política de Liquidez

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

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

c) Política de Endeudamiento

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá constituir gravámenes y prohibiciones sobre sus activos, en los términos indicados en

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

el artículo N°66 de la Ley, por hasta el 100% del activo del Fondo.

d) Política de votación

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

Nota 6 Administración de riesgos

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

6.1. Gestión de riesgo financiero

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

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

6.1.1 Riesgos de mercado

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

a) Riesgo de precios

El objetivo de inversión del Fondo es la inversión tanto en acciones con y sin derecho a voto (“Acciones Clase A” y “Acciones Clase B”) como en títulos de deuda emitidos por sociedades extranjeras, las cuales, directa o indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras financiarán la adquisición y/o serán propietarias de las sociedades dueñas de los inmuebles ubicados en 100 Still Creek Lane, Athens, GA; 6516 Spalding Dr. & 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, GA, Estados Unidos de América.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por la sociedad propietaria de dicho bien raíz, los que a su vez provienen tanto del flujo de los contratos de arriendo como de una eventual venta, después de gastos operacionales, financieros e impuestos locales.

El desempeño económico del Fondo y el valor de su activo inmobiliario y, en consecuencia, el valor cuota del Fondo, está sujeto al riesgo de que la propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente su condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, el valor del activo subyacente y su capacidad para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes. Adicionalmente, una disminución de valor de la propiedad podría limitar la posibilidad de venta del inmueble a precios atractivos, disminuyendo la rentabilidad esperada para los aportantes o incluso afectando la posibilidad de que recuperen el monto de su inversión.

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

- Monitoreo mensual de los diversos indicadores del mercado de oficinas de Estados Unidos de América y en especial en el submercado de Atlanta, GA en el cual se encuentran los inmuebles, donde se hace especial énfasis en los distintos cambios en la demanda por unidades, oferta de nuevas propiedades en el mercado y cambios en las regulaciones locales.
- Continuo monitoreo de la actividad de arriendo del activo subyacente, realizando una constante revisión de las estrategias a seguir para maximizar la gestión comercial del mismo.

Por otro lado, los precios del activo subyacente son monitoreados y actualizados de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año, en diciembre del año correspondiente.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario los precios de los bienes inmuebles aumentan o disminuyen su valor en un 5%, el efecto en el resultado y patrimonio a nivel del fondo sería de MUSD 1.343 como utilidad o pérdida según corresponda.

A continuación, se presenta el cuadro con el análisis de sensibilidad de precios:

Propiedad	Valor (MUSD)	Participación Indirecta (%)	Variación de Precios (%)		Utilidad (MUSD)	Pérdida (MUSD)
The Verandas	66,8	23.94%	5.00%	-5.00%	800	-800
Ascent Athens	45,4	23.94%	5.00%	-5.00%	543	-543
TOTAL					1,343	-1,343

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

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

El desempeño del Fondo se puede ver afectado negativamente por cambios en las condiciones económicas y geopolíticas de los mercados en general y en especial en la industria de los bienes raíces en Estados Unidos y la incertidumbre provocada por dichos cambios. En períodos de gran volatilidad e incertidumbre, los mercados financieros y de crédito se pueden ver afectados negativamente, resultando en un menor acceso al crédito o a financiamientos más escasos y/o con mayores tasas de interés.

La incertidumbre económica o política, incluida la preocupación por el crecimiento y la estabilidad de los mercados en general y los cambios en las tasas de interés federales, pueden llevar a muchos prestamistas e inversionistas institucionales a reducir y hasta a dejar de prestar financiamiento, lo que podría afectar negativamente la liquidez y condiciones financieras, tanto del activo como de nuestros arrendatarios. Adicionalmente, pérdidas significativas de empleo o tasas decrecientes de creación de empleo pueden disminuir la demanda de unidades residenciales y podrían provocar que las rentas de arriendo y el valor de la propiedad se vea afectado negativamente. Las condiciones financieras y la estabilidad de nuestros arrendatarios también podrían verse afectadas negativamente, pudiendo perjudicar su capacidad de cumplimiento de los contratos de arriendo, y aumentar su riesgo de crédito, debido a falta de liquidez, fallas operativas, etc., lo que a su vez podría afectar el valor de los activos subyacentes.

Las propiedades inmobiliarias del Fondo están ubicadas en Atlanta, Georgia y, por lo tanto, podemos ser susceptibles a condiciones y regulaciones económicas adversas, así como a desastres naturales, actividades de terrorismo y vandalismo, incendios y otros riesgos específicos en esa área.

La propiedad inmobiliaria del Fondo se encuentra ubicada en un área metropolitana, dentro de uno de los mercados suburbanos

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

más relevantes de la ciudad, por lo que nuestros ingresos y la ocupación de nuestros bienes raíces depende de las condiciones económicas de estos mercados. La propiedad inmobiliaria del Fondo está expuesta a diversos riesgos, como un aumento de los espacios disponibles debido a nuevos desarrollos, desaceleraciones industriales, reubicaciones de empresas, cambios en regulaciones e impuestos, etc. Adicionalmente, depende de las condiciones climáticas, otros desastres naturales, actividades de terrorismo y vandalismo, incendios y otros eventos que puedan ocurrir y afectar las condiciones físicas y usos del activo inmobiliario. Estas y otras razones pueden evitar que se incremente o se mantenga el valor de la propiedad inmobiliaria del Fondo, afectando la rentabilidad esperada por los aportantes.

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

Al cierre del periodo el Fondo indirectamente es dueño de los bienes raíces ubicados en 100 Still Creek Lane, Athens, GA, 6516 Spalding Dr. & 100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, GA, por lo tanto, depende de los factores de este mercado y puede ser susceptible a sus condiciones y regulaciones, así como a desastres naturales y otros eventos.

Al ser contratos de corto plazo estamos expuestos a los efectos de caídas en las rentas de mercado.

Generalmente los contratos de arriendo son por períodos de 1 año aproximadamente, debido a que estos permiten a los arrendatarios dejar sus unidades al término de su contrato sin pagar ningún tipo de penalidad, nuestros ingresos podrían verse impactados producto de una caída en las rentas de mercado más rápido a que si los contratos fueran a largo plazo. Por lo que la condición financiera, los resultados de las operaciones, la capacidad de endeudamiento y los flujos de efectivo podrían verse negativamente afectados si una gran mayoría de nuestros arrendatarios no renueva su contrato.

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

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

La adquisición efectuada por parte del Fondo presupuestó inversiones de capital que permitan mantener la propiedad en buenas condiciones para competir en el mercado. No obstante, el riesgo señalado se refiere a la necesidad eventual de tener que incrementar estas inversiones por sobre lo presupuestado.

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

Si no podemos vender la propiedad cuando planeamos hacerlo, nuestra flexibilidad operativa y financiera puede verse limitada, incluida nuestra capacidad de pagar distribuciones en efectivo a nuestros aportantes. Debido a que las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas, nuestra capacidad de vender rápidamente la propiedad en respuesta a las cambiantes condiciones económicas, financieras y de inversión puede ser limitada. Es posible que los compradores no estén dispuestos a pagar precios que sean aceptables para nosotros por la propiedad que deseamos vender. Las condiciones económicas generales, la disponibilidad de financiamiento, las tasas de interés, las tasas de capitalización y otros factores, incluidos la oferta y la demanda, todos los cuales están fuera de nuestro control, afectan el mercado inmobiliario. Por lo tanto, es posible que no podamos vender la propiedad por el precio, en los términos o en el plazo que deseamos. Esa incapacidad podría reducir nuestro flujo de caja y hacer que nuestros resultados de operaciones se vean afectados, limitando nuestra capacidad de hacer

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

distribuciones a los aportantes del Fondo. Además, los valores de mercado del bien raíz dependen principalmente del valor de los contratos de arriendo y del ingreso operativo neto generado por estos. Una propiedad puede incurrir en vacancias ya sea por incumplimiento de los arrendatarios en virtud de sus contratos de arriendo o por vencimiento. Si se producen vacancias y continúan por un período prolongado de tiempo, puede ser difícil localizar compradores adecuados para tales propiedades, y los valores de reventa de la propiedad pueden verse afectados, lo que podría dar como resultado menores retornos para los aportantes del Fondo.

b) Riesgo cambiario

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

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

A la fecha del presente estado financiero, el Fondo no posee pasivos financieros.

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

Cabe mencionar que, a nivel de los pasivos de las filiales del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo, debido a que los créditos otorgados a las sociedades propietarias, filiales indirectas del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario son a tasa variable, cuentan con un seguro de tasa que no permite que esta supere un límite máximo establecido.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad con respecto a las tasas variables que poseen los créditos otorgados a las sociedades propietarias, y su efecto a nivel del patrimonio del Fondo:

Propiedad	Monto Deuda (MUSD)	Participación Fondo	Tasa		Efecto pérdida fondo por pago de intereses deuda		Variación patrimonial por efecto tasas (MUSD)
			Mínima Anual Crédito	Máxima Anual Crédito	Mínima Pérdida Anual (MUSD)	Máxima Pérdida Anual (MUSD)	
Veranda Knolls Atlanta, GA	19,190	23.94%	2.40%	3.40%	110	156	+/- 46
Veranda Estates, Atlanta, GA	21,280	23.94%	2.40%	3.40%	122	173	+/- 51
Ascent Athens, Atlanta, GA	33,530	23.94%	2.65%	3.65%	213	293	+/- 80
TOTAL					445	622	+/- 177

6.1.2 Riesgo de crédito

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

Para el Fondo, sus filiales y su activo subyacente, este riesgo está asociado a la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Un arrendatario podría enfrentarse a condiciones financieras adversas lo que podría resultar en la imposibilidad de cumplir con sus contratos de arriendo a tiempo o incumplirlos, o declararse insolvente.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

Además, se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario.
- ii) Todos los contratos de arriendo son escriturados formalmente y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato en forma anticipada, incluyendo la desocupación previa acreditación de la deuda.
- iii) Se realiza un monitoreo periódico por parte de la Gerencia General y el directorio de la Sociedad Administradora de las cuentas por cobrar y morosidad si las hubiera.

6.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

6.1.4 Riesgo operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su Reglamento Interno.

Para mitigar los riesgos operacionales, la Administradora realiza un seguimiento de las actividades del negocio. Mensualmente se revisan informes de gestión donde se analizan las posibles desviaciones respecto del presupuesto anual para la propiedad. Asimismo, se revisan permanentemente los procedimientos y controles sobre las distintas actividades que realiza la Administradora para la correcta gestión del Fondo, mediante auditorías internas que son informadas al directorio.

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

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

6.2. Gestión de riesgo de capital

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

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

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

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta los siguientes saldos de efectivo y equivalente al efectivo:

Conceptos	30.09.2024	31.12.2023
	MUSD	MUSD
Banco BICE en Pesos	1	2
Banco BICE en Dólares	3	52
Total	4	54

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta las siguientes inversiones valorizadas utilizando el método de la participación:

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

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

30 de septiembre de 2024

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
E-0	ATLANTA PORTAFOLIO VENTURES LP	Canadá	US\$	52,82	-	502	14.820	15.322	5	-	5	15.317	1.407	(8)	1.399
E-0	REUS VERANDA INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	1	12.425	12.426	401	11.298	11.699	727	-	(1.177)	(1.177)
E-0	REUS ATHENS INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	60	6.695	6.755	998	3.522	4.520	2.235	-	(404)	(404)
E-0	REUS ATLANTA LLC	E.E.U.U.	US\$	52,87	-	-	14	14	11	-	11	3	2	(5)	(3)

31 de diciembre de 2023

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
E-0	ATLANTA PORTAFOLIO VENTURES LP	Canadá	US\$	52,82	-	738	13.191	13.929	11	-	11	13.918	1.695	(12)	1.683
E-0	REUS VERANDA INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	-	12.521	12.521	668	9.948	10.616	1.905	1.629	(6.653)	(5.024)
E-0	REUS ATHENS INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	1	6.869	6.870	86	4.145	4.231	2.639	682	(2.678)	(1.996)
E-0	REUS ATLANTA LLC	E.E.U.U.	US\$	52,87	-	-	14	14	11	-	11	3	2	(5)	(3)

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

(b) Movimientos durante el período:

30 de septiembre de 2024

Rut	Sociedad	Saldo	Participación en	Participación en otros resultados	Resultados no	Adiciones	Bajas	Otros	Saldo de
		Inicio	resultados	integrales	realizados				
		MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
E-0	ATLANTA PORTAFOLIO VENTURES LP	7.352	738	-	-	-	-	-	8.090
E-0	REUS VERANDA INC	992	(613)	-	-	-	-	-	379
E-0	REUS ATHENS INC	1.376	(211)	-	-	-	-	-	1.165
E-0	REUS ATLANTA LLC	1	-	-	-	-	-	-	1
TOTAL		9.721	(86)	-	-	-	-	-	9.635

31 de diciembre de 2023

Rut	Sociedad	Saldo	Participación en	Participación en otros resultados	Resultados no	Adiciones	Bajas	Otros	Saldo de
		Inicio	resultados	integrales	realizados				
		MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
E-0	ATLANTA PORTAFOLIO VENTURES LP	6.717	890	-	-	-	-	(255)	7.352
E-0	REUS VERANDA INC	3.612	(2.620)	-	-	-	-	-	992
E-0	REUS ATHENS INC	2.416	(1.040)	-	-	-	-	-	1.376
E-0	REUS ATLANTA LLC	4	(3)	-	-	-	-	-	1
TOTAL		12.749	(2.773)	-	-	-	-	(255)	9.721

(*) El saldo informado en las columnas "Otros movimientos" corresponde a los dividendos recibidos por las filiales.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

(c) Plusvalía incluida en el valor de la inversión

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existe plusvalía en el valor de la inversión.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales, una propiedad de inversión detallada en Nota 35 letra b.

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

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee préstamos.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta remuneraciones a sociedad administradora por pagar.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar, continuación

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

Concepto	30.09.2024	31.12.2023
	MUSD	MUSD
Provisión de auditoría	2	2
Provisión de servicios contables	3	3
Total	5	5

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene otros activos que informar.

(b) Otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene otros pasivos que informar.

Nota 21 Intereses y reajustes

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, los saldos por concepto de intereses y reajustes son los siguientes:

Nota 22 Cuotas emitidas

Al 30 de septiembre de 2024, las cuotas emitidas del Fondo para la Serie A ascienden a 8.124.000 cuotas y Serie B a 1.500.000 cuotas, con un valor nominal equivalente a USD0,9987 y USD1,0148

Serie A

(i) El detalle de las cuotas vigentes al 30 de septiembre de 2024 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
30.09.2024	-	8.124.000	8.124.000	8.124.000

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie A durante el período comprendido entre el 01 de enero al 30 de septiembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2024	-	8.124.000	8.124.000	8.124.000
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 30.09.2024	-	8.124.000	8.124.000	8.124.000

Serie B

(i) El detalle de las cuotas vigentes Serie B al 30 de septiembre de 2024 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
30.09.2024	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000

(ii) Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie B durante el período comprendido entre el 01 de enero al 30 de septiembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2024	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 30.09.2024	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000

Al 31 de diciembre de 2023, las cuotas emitidas del Fondo para la Serie A ascienden a 8.124.000 cuotas y Serie B a 1.500.000 cuotas, con un valor nominal equivalente a USD1,0133 y USD1,0259 respectivamente.

Serie A

(i) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2023	-	8.124.000	8.124.000	8.124.000

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie A durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	8.124.000	8.124.000	8.124.000
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	8.124.000	8.124.000	8.124.000

Serie B

(i) El detalle de las cuotas vigentes Serie B al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2023	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000

(ii) Los movimientos relevantes de las cuotas para la Serie B durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no ha realizado distribuciones a sus aportantes en el periodo 2024:

El Fondo realizó los siguientes repartos de beneficios a sus aportantes en el periodo 2023:

Fecha de Distribución	Serie	Monto por cuota USD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
08-02-2023	A	0,0083	67	provisorios
04-05-2023	A	0,0168	136	provisorios
25-07-2023	A	0,0046	37	provisorios
Totales			240	

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes, continuación

Fecha de Distribución	Serie	Monto por cuota USD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
08-02-2023	B	0,0084	13	provisorios
04-05-2023	B	0,0169	26	provisorios
25-07-2023	B	0,0047	7	provisorios
Totales			46	

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

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

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie A	Nominal	(1,4408)	(22,6114)	(14,0701)

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie B	Nominal	(1,0820)	(22,0464)	(13,1747)

(*) La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.

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

Serie A

Rentabilidad nominal	Período Actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses %
A) Valor libro cuota al cierre	0,9987	0,9987	0,9987
B) Distribuciones por cuota devengados en el período (*)	-	-	0,0432
C) Valor al cierre mas distribuciones (A+B)	0,9987	0,9987	1,0419
D) Valor libro al inicio del período (**)	1,0133	1,2905	1,2125
Rentabilidad (C/D-1)	(1,4408)	(22,6114)	(14,0701)

Nota 24 Rentabilidad del Fondo, continuación**Serie B**

Rentabilidad nominal	Período Actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses %
A) Valor libro cuota al cierre	1,0148	1,0148	1,0148
B) Distribuciones por cuota devengados en el período (*)	-	-	0,0436
C) Valor al cierre mas distribuciones (A+B)	1,0148	1,0148	1,0584
D) Valor libro al inicio del período (**)	1,0259	1,3018	1,2190
Rentabilidad (C/D-1)	(1,0820)	(22,0464)	(13,1747)

(*) Las distribuciones por cuota devengadas en el período se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, por el promedio ponderado de las cuotas a las cuales se les repartieron dividendos en el mismo periodo.

(**) El valor libro al inicio del periodo, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al inicio de cada periodo y los aportes percibidos durante el periodo en evaluación y el número total de cuotas pagadas.

Nota 25 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no posee inversiones acumuladas en acciones de Sociedades Anónimas Abiertas o cuotas de fondos de inversión.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

Nota 28 Custodia de valores

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

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

Nota 29 Partes relacionadas

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

(a) Remuneración

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración fija y una remuneración variable. La remuneración fija dependerá de la serie de cuotas de que se trate la cual dependerá de la serie de cuotas de que se trate:

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Remuneración Fija: La Remuneración Fija dependerá de la serie de cuotas de que se trate:

a) Remuneración Fija Serie A: La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente hasta un doceavo de un 0,25% del Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente el total de aportes de capital de la serie A del fondo respecto del total de los aportes de capital realizados por los Inversionistas, IVA incluido.

b) Remuneración Fija Serie B: La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente hasta un doceavo de un 0,05% del Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente el total de aportes de capital de la serie B del fondo respecto del total de los aportes de capital realizados por los Inversionistas, IVA incluido.

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

Remuneración Variable: La Remuneración Variable igualmente dependerá de la serie de cuotas de que se trate. Esta será equivalente a un porcentaje del monto de las “Distribuciones” que excedan el monto de la “Rentabilidad Base”, según corresponda a cada serie y según los términos que se definen a continuación:

Se entenderá por “Distribución” o “Distribuciones”, todo reparto de dinero que haga el Fondo a los Aportantes de la Serie respectiva ya sea a título de dividendos o como devolución de capital o con motivo de su liquidación, más los Impuestos, multiplicado por el total de aportes de la Serie respectiva del Fondo sobre el total de aportes de los Vehículos.

Se entenderá por “Impuestos” los Federal Income Taxes y los State Income Taxes del Estado de Georgia, Estados Unidos, efectivamente pagados por las Sociedades Vehículo.

Se entenderá por “Rentabilidad Base” el monto equivalente a la sumatoria de (i) los aportes enterados al Fondo de la Serie respectiva más (ii) una tasa de rentabilidad anual compuesta equivalente al 8% del monto total de los aportes enterados al Fondo de la Serie respectiva desde la fecha en que se materializó la compra de los Inmuebles hasta la fecha en que se realice cada Distribución a la Serie respectiva.

a) Remuneración Variable Serie A: Equivalente a un 6%, IVA incluido, del monto de las Distribuciones realizadas a los aportantes de la Serie A que excedan el monto de la Rentabilidad Base de la Serie A. Previo a cada Distribución de la Serie A deberá hacerse el cálculo anterior y en caso de que corresponda, se devengará la Remuneración Variable en el momento que se efectúe la Distribución.

b) Remuneración Variable Serie B: No está sujeta a remuneración variable.

En caso de que la asamblea extraordinaria de aportantes acordase la sustitución de la Administradora como administradora del Fondo o bien, acordase el nombramiento de un liquidador distinto a la Administradora, ésta tendrá derecho a cobrar la Remuneración Variable, la que se calculará de la forma siguiente:

La Administradora tendrá derecho a recibir un monto equivalente a la Remuneración Variable que hubiese recibido si se hubiesen vendido los Inmuebles en la fecha en que se celebre la asamblea de aportantes en la que se adopte el acuerdo de sustitución o nombramiento de nuevo liquidador.

En tal caso, para efectos de determinar la Rentabilidad Base, se calculará la tasa interna de retorno que obtendrían los Aportantes a la fecha indicada arriba, tomando para estos efectos el valor de tasación de los Inmuebles objeto de la Inversión

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

menos un estimado de todo endeudamiento, impuesto, gasto y cualquier otra obligación que fuesen aplicables en caso de procederse a la Distribución de los fondos a los Aportantes y a la liquidación de dicha Inversión (tal monto a pagar, el “Pago por Terminación a la Administradora”).

La tasación de los Inmuebles objeto de la Inversión deberá ser practicada por una empresa de tasación de primer nivel en los Estados Unidos de América. A su vez, el cálculo de los descuentos al valor de tasación de los Inmuebles deberá ser efectuado por una empresa de auditoría de primer nivel internacional, quien proveerá un estimado de todo endeudamiento, impuesto, gasto y cualquier otra obligación que afectaría la Distribución de los fondos a los Aportantes y la liquidación de la Inversión.

En la asamblea de aportantes que se trata la sustitución o designación de nuevo liquidador, se conformará una terna de tasadores y de auditores con las tres primeras mayorías votadas por los Aportantes para cada categoría y la Administradora deberá en dicha asamblea, escoger un tasador y un auditor de entre los tres nombres propuestos.

En caso de que la Administradora no proceda a materializar la designación de tasador y auditor en la aludida asamblea, resultará escogido la primera mayoría en cada categoría. A partir de esa fecha, las respectivas empresas de tasadores y auditores tendrán un plazo de sesenta (60) días corridos para evacuar los informes correspondientes y enviar copias a la Administradora y a los aportantes.

Los costos razonables de unos y otros serán de cargo del Fondo. Estos informes serán obligatorios para la determinación del Pago por Terminación a la Administradora.

El objetivo principal del Fondo es la inversión en las Sociedades de la Inversión. Por su parte, las Sociedades de la Inversión denominadas Reus Athens Portfolio LLC y Reus Veranda Portfolio LLC (en adelante ambas como “Reus LLCs”) contratarán los servicios profesionales de una o más sociedades relacionadas a la Administradora, pudiendo pagarse por esos servicios las siguientes remuneraciones máximas, todo lo anterior según se regule en uno o más contratos de prestación de servicios (el “Contrato de Prestación de Servicios”):

- a) Remuneración por la estructuración de la Inversión equivalente a un 0,75% del Valor del Activo. Esta remuneración se devengará por una sola vez, y deberá pagarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al día en que las Sociedades Propietarias adquieran los Inmuebles.

Se entenderá por “Valor del Activo”: (i) el monto total de la inversión realizada por las Sociedades de la Inversión en las Sociedades Propietarias más (ii) un monto equivalente al valor de la deuda inicial asumida por las Sociedades Propietarias multiplicado por el porcentaje de participación indirecto de las Sociedades de Inversión en las mismas sociedades.

- b) Remuneración fija anual equivalente a un 0,25% del Valor del Activo. Dicha remuneración se pagará mensualmente a razón de un doceavo del valor de la remuneración fija anual, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

Además de las remuneraciones máximas señaladas precedentemente, las sociedades Reus LLCs podrán distribuir dividendos extraordinarios a la sociedad relacionada a la Administradora, Independencia Real Estate LLC (en adelante “IRE LLC”), según se detalla en los Operating Agreement de las Reus LLCs, en los términos indicados a continuación (en adelante el “Dividendo de IRE LLC”):

Las Reus LLCs harán distribuciones de “Fondos Distribuibles” a sus socios (en adelante los “Socios”), dentro de los cuales se encuentra IRE LLC (también el “Socio Administrador”), en el momento y en los montos que determine el Socio Administrador, de acuerdo al siguiente orden de prioridad:

- (a) Primero, para los dueños de las Unidades Clase B de Reus LLCs, a prorrata según el Retorno Preferente acumulado y no pagado de dichos Socios, hasta que las distribuciones a cada Socio (sobre una base acumulada) sean iguales al Retorno

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Preferente acumulado y no pagado con respecto a las Unidades Clase B mantenidas por dicho Socio;

(b) En segundo lugar, para los dueños de las Unidades Clase B, a prorrata según el número de Unidades Clase B, hasta que las distribuciones a cada Socio sean iguales a los aportes de capital de dicho Socio con respecto a dichas Unidades Clase B;

(c) En tercer lugar, para los dueños de las Unidades Clase A, a prorrata según la cantidad de unidades Clase A, hasta que la suma de las distribuciones acumuladas de Fondos Distribuibles realizadas a los Socios sea igual a la Rentabilidad Base de Reus LLCs; y

(d) Posteriormente, (i) 86% a los dueños de las Unidades Clase A (excluyendo al Socio Administrador), prorrateado de acuerdo con el número de Unidades Clase A, y (ii) 14% al Socio Administrador.

Se entenderá por “Rentabilidad Base de Reus LLCs” con respecto a cualquier Socio que no sea el Socio Administrador, el equivalente a la suma de (i) todos los aportes realizados por un Socio a las Reus LLCs, más (ii) una tasa de retorno compuesta anual igual al 8.46% de todos los aportes realizados por cada Socio desde la fecha en que se concreta la compra de los Inmuebles hasta la fecha en que se materializa cada distribución en conformidad con los Operating Agreement.

“Fondos Distribuibles” significa todo el dinero disponible para su distribución a los Socios, según lo determine periódicamente el Socio Administrador, después de que las Reus LLCs hayan pagado, o realizado la debida provisión con respecto a todas las necesidades razonables de capital y todos los pasivos con acreedores de las Reus LLCs por gastos operativos, pasivos contingentes y pagos de deudas (ya sea que dicho dinero provenga de operaciones, refinanciamientos o una venta de la totalidad o una parte de los activos de las Reus LLCs) determinados periódicamente por el Socio Administrador. Los Fondos Distribuibles no se reducirán por depreciación, amortización, deducciones de recuperación de costos o asignaciones similares e impuestos, pero se incrementarán con cualquier reducción de las provisiones previamente establecidas, de conformidad a lo señalado en esta definición.

En caso de que el Socio Administrador sea removido conforme a los Operating Agreement, éste tendrá derecho a exigir una indemnización a las Reus LLCs conforme lo señalado en dichos contratos (el “Pago por Terminación”).

Todo lo indicado en la presente sección y los demás acuerdos alcanzados entre los Socios en relación a las sociedades Reus LLCs, se encuentran regulados en los documentos denominados Operating Agreement.

(i) Gastos de remuneración por administración

Concepto	30.09.2024	30.09.2023
	MUSD	MUSD
Remuneración por administración	36	42
Total	36	42

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tiene remuneraciones por pagar a Sociedad Administradora que informar.

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

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

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Serie A 30 de septiembre de 2024

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (MUSD)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	1,56	150.000	-	-	150.000	150	1,55
Personas relacionadas	8,96	864.000	-	(60.000)	804.000	803	8,33
Accionistas de la Sociedad Administradora	2,59	250.000	-	-	250.000	250	2,59
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Serie A 31 de diciembre de 2023

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (MUSD)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	1,56	150.000	-	-	150.000	152	1,56
Personas relacionadas	8,97	864.000	-	-	864.000	875	8,96
Accionistas de la Sociedad Administradora	2,60	250.000	-	-	250.000	253	2,59
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 30 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza en Garantía N° 16-96583	HDI	Banco BICE	10.000	10.01.2024 al 10.01.2025

Nota 31 Costos de transacción

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee costos de transacción que informar.

Nota 32 Otros gastos de operación

El detalle de otros gastos de operación al 30 de septiembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Tipo de Gasto	30.09.2024	30.09.2023	01.07.2024 al 30.09.2024	01.07.2023 al 30.09.2023
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Honorarios contabilidad	8,554	9,313	3,015	2,886
Honorarios legales	0,387	0,092	-	0,092
Honorarios auditoría	2,501	3,187	1,003	0,960
Honorarios DCV	1,775	0,525	-	0,263
Otros gastos	0,313	1,161	1,245	0,748
Total	13,530	14,277	5,263	4,948
% sobre el activo del Fondo	0,1400	0,1148	0,0550	0,0398

Nota 33 Información estadística

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

Al 30 de septiembre de 2024

Serie	Mes	Valor Libro Cuota USD	Valor Mercado Cuota USD	Patrimonio (MUSD)	Nº Aportantes
SERIE A	Septiembre	0,9987	0,9987	8.114	18
SERIE A	Junio	1,0265	1,0265	8.339	18
SERIE A	Marzo	1,0266	1,0266	8.340	18

Serie	Mes	Valor Libro Cuota USD	Valor Mercado Cuota USD	Patrimonio (MUSD)	Nº Aportantes
SERIE B	Septiembre	1,0148	1,0148	1.520	3
SERIE B	Junio	1,0417	1,0417	1.562	3
SERIE B	Marzo	1,0406	1,0406	1.560	3

Al 31 de diciembre de 2023

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (USD)	Valor Mercado Cuota (USD)	Patrimonio (MUSD)	Nº Aportantes
SERIE A	Diciembre	1,0133	1,0133	8.231	18
SERIE A	Septiembre	1,2905	1,2905	10.484	18
SERIE A	Junio	1,3020	1,3020	10.578	18
SERIE A	Marzo	1,3165	1,3165	10.695	18

Nota 33 Información estadística, continuación

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (USD)	Valor Mercado Cuota (USD)	Patrimonio (MUSD)	Nº Aportantes
SERIE B	Diciembre	1,0259	1,0259	1.539	3
SERIE B	Septiembre	1,3018	1,3018	1.953	3
SERIE B	Junio	1,3121	1,3121	1.968	3
SERIE B	Marzo	1,3246	1,3246	1.987	3

Nota 34 Información por segmentos

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta información por segmentos.

Nota 35 Sanciones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 36 Valor económico de la cuota

No aplica.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

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

la NIIF10. En este sentido la valorización de la inversión en sociedades se efectúa por el método de la participación.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

(a) Información subsidiaria o filial consolidadas

30 de septiembre de 2024

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
E-0	ATLANTA PORTAFOLIO VENTURES LP	Canadá	US\$	52,82	-	502	14.820	15.322	5	-	5	15.317	1.407	(8)	1.399
E-0	REUS VERANDA INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	1	12.425	12.426	401	11.298	11.699	727	-	(1.177)	(1.177)
E-0	REUS ATHENS INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	60	6.695	6.755	998	3.522	4.520	2.235	-	(404)	(404)
E-0	REUS ATLANTA LLC	E.E.U.U.	US\$	52,87	-	-	14	14	11	-	11	3	2	(5)	(3)

31 de diciembre de 2023

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
E-0	ATLANTA PORTAFOLIO VENTURES LP	Canadá	US\$	52,82	-	738	13.191	13.929	11	-	11	13.918	1.695	(12)	1.683
E-0	REUS VERANDA INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	-	12.521	12.521	668	9.948	10.616	1.905	1.629	(6.653)	(5.024)
E-0	REUS ATHENS INC	E.E.U.U.	US\$	52,14	-	1	6.869	6.870	86	4.145	4.231	2.639	682	(2.678)	(1.996)
E-0	REUS ATLANTA LLC	E.E.U.U.	US\$	52,87	-	-	14	14	11	-	11	3	2	(5)	(3)

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

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

La filial presenta la siguiente información:

Sociedad	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo comprometido	Dirección de la Propiedad	Monto comprometido de la garantía		Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
					MUSD	% del activo total del Fondo		
HT Veranda Estates Owner LLC	USA	Indirecta	Edificio Residencial	6515 Saplding Drive, Peachtree Corners, GA		23,94	Hipoteca	Freddie Mac
HT Veranda Knolls Owner LLC	USA	Indirecta	Edificio Residencial	100 Ivey Park Lane, Peachtree Corners, GA	66.800(*)	23,94	Hipoteca	Freddie Mac
HT Athens Owner LLC	USA	Indirecta	Edificio Residencial	100 Still Creek Lane, Athens, GA	45.400	21,34	Hipoteca	Fannie Mae

(*)El monto comprometido de la garantía esta vinculada a las sociedades HT Veranda Estates Owner LLC y HT Veranda Knolls Owner LLC.

(c) Juicios y contingencias

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

(d) Operaciones discontinuadas

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

Nota 38 Hechos posteriores

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros intermedios que se informan.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	MUSD	MUSD	MUSD	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	9.635	9.635	99,9585
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	-	9.635	9.635	99,9585

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	30.09.2024	30.09.2023
	MUSD	MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	255
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	255
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(86)	(379)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(86)	(379)
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Deterioro de activos valorizados bajo el método del costo amortizado	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Descripción	30.09.2024	30.09.2023
	MUSD	MUSD
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL PERÍODO	(50)	(56)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(36)	(42)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(14)	(14)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL PERÍODO	(136)	(180)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	30.09.2024	30.09.2023
	MUSD	MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL PERÍODO	(136)	(180)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	255
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(86)	(379)
Gastos del período (menos)	(50)	(56)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	(286)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE PERÍODO ANTERIORES	(751)	(651)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(751)	(646)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(465)	2.203
Utilidad devengada acumulada realizada en el período	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el período (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(286)	(2.849)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(3.033)	(5)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(3.033)	(5)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	3.033	-
Por utilidad devengada en el período (más)	3.033	-
Por pérdida devengada en el período (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(887)	(1.117)