

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
CREDICORP CAPITAL RAÍCES**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAÍCES

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Credicorp Capital Asset Management S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones contables impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas e instrucciones contables impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto – Bases de contabilización

Tal como se indica en Nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Mario Torres S.

KPMG SpA

Santiago, 24 de marzo de 2020

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA		31-12-2019	31-12-2018
	Nota	M\$	M\$
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	16	433.018	15.518
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	439.455
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	13	215.418	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		648.436	454.973
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
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	13	8.552.126	8.178.157
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	52.993.247	52.707.680
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		61.545.373	60.885.837
Total Activo		62.193.809	61.340.810

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	32	2.434.737	2.418.664
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		4.618	-
Remuneraciones sociedad administradora	26	56.170	51.494
Otros documentos y cuentas por pagar	13	10.873	12.830
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		2.506.398	2.482.988
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	13	8.785	8.785
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	10	267.412	1.457.339
Total Pasivo No Corriente		276.197	1.466.124
PATRIMONIO NETO			
Aportes		41.476.659	41.476.659
Otras Reservas		(955.378)	(955.378)
Resultados Acumulados		16.873.006	14.482.053
Resultado del ejercicio		2.016.927	2.388.364
Dividendos provisorios	19	-	-
Total Patrimonio Neto		59.411.214	57.391.698
Total Pasivo		62.193.809	61.340.810

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	ACUMULADO M\$	
		01-01-2019	01-01-2018
		31-12-2019	31-12-2018
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	14	383.183	298.546
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		6.864	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	-	2.254
Resultado en venta de instrumentos financieros	7	-	5.500
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	2.470.879	2.865.375
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		2.860.926	3.171.675
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(10.981)	(10.059)
Comisión de administración	26	(653.749)	(617.460)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		(15.064)	-
Otros gastos de operación	28	(47.726)	(42.612)
Total gastos de operación		(727.520)	(670.131)
Utilidad/(pérdida) de la operación		2.133.406	2.501.544
Costos financieros		(116.479)	(113.180)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		2.016.927	2.388.364
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		2.016.927	2.388.364
Total de otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		2.016.927	2.388.364

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO								
Descripción	31-12-2019							
	Aportes	Otras Reservas			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 01 de enero de 2019	41.476.659	-	(955.378)	(955.378)	14.482.053	2.388.364	-	57.391.698
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	41.476.659	-	(955.378)	(955.378)	14.482.053	2.388.364	-	57.391.698
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:								
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	2.016.927	-	2.016.927
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	2.390.953	(2.388.364)	-	2.589
Totales al 31 de diciembre de 2019	41.476.659	-	(955.378)	(955.378)	16.873.006	2.016.927	-	59.411.214
Descripción	31-12-2018							
	Aportes	Otras Reservas			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 01 de enero de 2018	41.476.659	-	(955.378)	(955.378)	12.206.794	2.298.944	-	55.027.019
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	41.476.659	-	(955.378)	(955.378)	12.206.794	2.298.944	-	55.027.019
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:								
▪ Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	2.388.364	-	2.388.364
▪ Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	2.275.259	(2.298.944)	-	(23.685)
Totales al 31 de diciembre de 2018	41.476.659	-	(955.378)	(955.378)	14.482.053	2.388.364	-	57.391.698

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estado de Flujo de Efectivo (Método Directo)

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)	Nota	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	7	-	(1.268.001)
Venta de activos financieros	7	-	1.276.002
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		41.770	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		750.000	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(649.073)	(471.135)
Otros gastos de operación pagados		(71.111)	(55.950)
Otros ingresos de operación percibidos		-	987.954
Flujo neto originado por actividades de la operación		71.586	468.870
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
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		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	(525.402)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		(100.406)	(330.454)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(100.406)	(855.856)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(28.820)	(386.986)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		454.974	402.504
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		6.864	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		433.018	15.518

*Al 1 de enero de 2019, el Fondo ha reclasificado la inversión de los Fondos Mutuos desde los activos financieros a valor razonable con efecto en resultado a efectivo y equivalente al efectivo, ya que estos son de alta liquidez, debido a que su duración es menor a 90 días.

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 1 - Información General

Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces, cuyo nombre original era Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas Raíces, (en adelante el ‘Fondo’) es un fondo de inversión no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas.

La dirección de su oficina registrada es Avda. Apoquindo 3721, Piso 9, comuna de Las Condes.

Con fecha 19 de enero de 2015, fue depositado en la SVS (actual CMF) el reglamento interno del Fondo, mediante el módulo SEIL en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos", de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de 7 de mayo de 2014, de la Superintendencia (CMF).

El Fondo tiene como objetivo principal invertir indirectamente en proyectos inmobiliarios que se desarrollen en Chile y que comprendan la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces (en adelante los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”).

Las inversiones del Fondo se realizarán preferentemente por medio de la participación en sociedades, las que podrían invertir a su turno, de manera directa o indirecta en activos del objeto antes señalado. La inversión en sociedades, entidades o empresas se efectuará mediante aportes de capital, en títulos de deuda emitidos por ellas y/o contratos representativos de deuda de las mismas.

Con fecha 21 de julio de 1992, el Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces, da inicio a sus operaciones.

El Fondo tendrá una duración hasta el día 7 de septiembre de 2020. Dicho plazo podrá ser prorrogado por 2 períodos de 1 año cada uno, según se acuerde en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a más tardar el día hábil anterior al del vencimiento del plazo de duración o de su prórroga.

Con fecha 5 de junio de 1992, mediante Resolución Exenta N°117, la Superintendencia de Valores y Seguros ‘SVS’ (actual Comisión para el Mercado Financiero ‘CMF’) aprobó el reglamento interno del Fondo. Además, desde su constitución han sido aprobadas las siguientes modificaciones al reglamento interno, mediante resolución exenta emitidas por la SVS (‘CMF’):

- a) Resolución exenta N°34, del 21 de febrero de 1995.
- b) Resolución exenta N°141, del 4 de julio de 1995.
- c) Resolución exenta N°320, del 17 de octubre de 1997.
- d) Resolución exenta N°379, del 29 de noviembre de 2001.
- e) Resolución exenta N°519, del 6 de noviembre de 2006.
- f) Resolución exenta N°22, del 22 de enero de 2009.
- g) Resolución exenta N°550, del 13 de octubre de 2011.
- h) Resolución exenta N°405, del 26 de octubre de 2012.
- i) Resolución exenta N°368, del 16 de octubre de 2013.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 1 - Información General (continuación)

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINRAICES. La clasificación de riesgo de las cuotas es Clase 1, Nivel 2 emitida por Feller-Rate.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N°008, de fecha 21 de julio de 1992.

Modificaciones al Reglamento Interno:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han efectuado cambios al reglamento interno del Fondo.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración el 24 de marzo 2020.

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo a las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N°592 y N°657 de fecha 6 de abril de 2010 y 31 de enero de 2011 respectivamente, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019. Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los periodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y en consideración a lo establecido por las Normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero en la circular 1.998 del año 2010.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos

2.1 Bases de preparación (continuación)

b) Base de medición

Los Estados Financieros han sido preparados bajo el costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con efecto en resultados.

c) Juicios y estimaciones contables

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

d) Período cubierto

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Resultados Integrales. Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios comprendidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

e) Conversión de moneda extranjera

i) Moneda funcional

La Administración, considera el peso chileno como la moneda que representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera los pesos chilenos como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Toda información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.1 Bases de preparación (continuación)

e) Conversión de moneda extranjera (continuación)

ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las transacciones en otras monedas extranjeras o Unidades de Fomento son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en dichas monedas son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte.

Concepto	31-12-2019 \$	31-12-2018 \$
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en los Estados de Resultados Integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en los Estados 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 a costo amortizado se presentan en los Estados 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 son presentadas en los Estados de Resultados Integrales dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables:

a) Pronunciamientos contables vigentes:

Existen Nuevas Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019.

Nuevas NIIF y CINIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamientos tributarios.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones a las NIIFs	
NIIF 9, <i>Características de cancelación anticipada con cuantificación negativa.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.
NIC 28 Participaciones de largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.
NIC 19 <i>Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

b) Nuevos Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

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

Nueva NIIF y CINIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de Negocio</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de Material</i> (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

La Administración del Fondo, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros futuros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación):

Nueva Norma

NIIF 16 Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas arrendatarias operativas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas arrendatarias con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos operativos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

La Administración evaluó los impactos generados o que podría generar la nueva norma, concluyendo que no afectan los Estados Financieros, considerando que a la fecha de cierre de los estados financieros el Fondo no posee contratos vigentes de arrendamiento.

Nueva Interpretación

CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Específicamente considera:

- si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva;
- los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria;
- la determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos;
- el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

La Administración evaluó los impactos generados o que podría generar la nueva norma, concluyendo que no afectan significativamente estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros

a) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se conviertan en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. En el reconocimiento inicial los activos y pasivos financieros son medidos por su valor razonable incluyendo, en el caso de un activo financiero o pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición.

b) Bajas

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o se transfiera los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Los pasivos financieros serán dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o haya expirado.

c) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera 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.

d) Clasificación y medición posterior

El Fondo clasifica sus activos financieros según el modelo de negocio en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo. En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: Costo amortizado; Valor razonable con cambios en otro resultado integral; Valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

d) Clasificación y medición posterior (continuación)

La definición de cada clasificación se indica a continuación:

i) Costo amortizado: el activo financiero se medirá al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la venta del activo financiero se reconoce en resultados.

Por otra parte, el Fondo clasifica posteriormente todos sus pasivos como medidos a costo amortizado, excepto por:

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estados pasivos incluyendo los instrumentos derivados.
- Los pasivos financieros que surjan por la transferencia de activos financieros que no cumplan los resultados para su baja en cuantas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.
- Contratos de garantía financiera
- Contraprestación contingente producto de una combinación de negocio.

ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con efecto en resultados:

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

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

d) Clasificación y medición posterior (continuación)

- Los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. La ganancia o pérdida en la venta del activo se reconoce en resultados.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

iii) Valor razonable con cambios en resultados (VRCR): categoría residual para los activos que no cumplen con las clasificaciones anteriores.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

El Fondo clasifica todos sus pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado a excepción de los derivados que son pasivos que se miden a su valor razonable.

e) Evaluación del Modelo de Negocio

El Fondo realiza una evaluación a nivel de cartera del modelo de negocio en el que mantiene sus activos financieros. Esta evaluación busca reflejar la manera en que gestiona sus inversiones. La información considerada en esta evaluación incluye:

- La Política de inversión del Fondo, definen los objetivos y estrategia de inversión del Fondo los cuales se encuentran descritos en el Reglamento Interno del Fondo. El detalle de los tipos de instrumentos se encuentra descritos en Nota 4 de los presentes estados financieros.
- La forma cómo se evalúa el rendimiento de la cartera de inversiones y cómo este se informa a los inversionistas y aportantes del Fondo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

e) Evaluación del Modelo de Negocio (continuación)

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio y a las inversiones mantenidas y la forma en que se gestionan dichos riesgos.
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas de instrumentos financieros componentes de la cartera en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

f) Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

f) Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses (continuación)

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

g) Instrumentos financieros derivados

Los contratos de derivados financieros se reconocen inicialmente en el Estado de Situación Financiera a su valor razonable en la fecha de contratación.

Los contratos de derivados son contratados para cubrir la exposición de riesgo del portafolio de inversiones (riesgo de moneda y tasa de interés) y no activos específicos. Se informan como un activo, cuando su valor razonable es positivo y como un pasivo, cuando es negativo.

El Fondo no aplica contabilidad de cobertura por lo que, al momento de suscripción de un contrato de derivado, éste es designado contablemente como instrumento derivado para negociación (medición a valor razonable con efecto en resultados).

h) Deterioro de valor de activos

• Activos financieros

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral;
- Activos del contrato.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

h) Deterioro de valor de activos (continuación)

- **Activos financieros (continuación)**

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

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

El Fondo en términos cuantitativos asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario o emisor pague o cumpla con sus obligaciones crediticias por completo al Banco, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

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

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

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

h) Deterioro de valor de activos (continuación)

- **Activos financieros (continuación)**

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

- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario o emisor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al valor razonable con efectos en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las estimaciones de pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. Si en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Fondo medirá la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida de un instrumento financiero.

En resultados se reconocen como una pérdida o ganancia por deterioro de valor el importe de las pérdidas crediticias esperadas o reversiones. Sin embargo, la corrección de valor de la cuenta de activo por pérdidas para los activos medidos a VRCORI deberá reconocerse en otro resultado integral y no reducirá el importe en libros del activo financiero.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

h) Deterioro de valor de activos (continuación)

- **Activos no financieros**

El monto en libros de los activos no financieros es revisado en cada fecha de presentación de los Estados Financieros para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

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

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

i) Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros (continuación)

i) Estimación del valor razonable (continuación)

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).
- Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al “input” o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de qué constituye el término “observable” requiere de criterio significativo de parte 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 en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4 Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros consolidados requeridos por NIC27, de acuerdo con lo establecido en Oficio Circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizarán 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 cuando corresponda en el estado de resultados integrales.

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada, asociada o subsidiaria, es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo reconoce pérdidas adicionales las cuales se registran como un pasivo no corriente.

El Fondo mantiene inversiones en sociedades inmobiliarias sobre las cuales posee entre el 82% y el 99,99% de los derechos sobre el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, para las filiales que presentan patrimonios positivos, el Fondo presenta la inversión en dichas sociedades en el rubro “Inversiones valorizadas por el método de la participación” del ítem Activo no corriente. Por el contrario, para aquellas filiales que presentan patrimonios negativos, el Fondo presenta la inversión en dichas sociedades en el rubro “Ítem Pasivo no corriente (ver Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación).

2.5 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo sólo mantiene en este rubro el efectivo en caja, saldos en cuentas corrientes bancarias e Inversiones en Fondos Mutuos de alta liquidez.

2.6 Aportes (Capital pagado)

El Fondo cuenta con una serie única de cuotas, las cuales se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

La Sociedad Administradora citará a Junta Extraordinaria de Aportantes, cada vez que estime pertinente proponer a ésta una nueva emisión de cuotas. En dicha Asamblea se determinará, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del Fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.712 y su Reglamento.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.7 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.8 Dividendos por pagar

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de Aportantes que apruebe los Estados Financieros anuales, pudiendo la Administradora efectuar pagos provisorios con cargo a dichos resultados. En caso de que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, deberán imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

Los beneficios devengados que la Sociedad 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 estos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.9 Tributación

El Fondo se encuentra bajo las leyes vigentes en Chile, específicamente por la Ley N° 20.712 en su artículo 81, que indica que fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a la renta en Chile, por lo tanto, no determina impuestos a pagar sobre la base de utilidades netas y, por ende, no se encuentra sujeto a las disposiciones de NIC 12.

2.10 Garantías

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene activos entregados en garantía.

2.11 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. Considerando, esta definición, el Fondo ha establecido que analiza el estado financiero tomado en su conjunto como un solo segmento, que está directamente relacionado con negocio del mismo “Inversiones en Proyectos Inmobiliarios” (las que están definidas en la políticas de inversiones), dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas ni segmentos adicionales que deban revelar en sus Estados Financieros.

El Fondo tiene la característica de ser un fondo que sólo invierte en proyectos inmobiliarios, por lo que no tiene segmentos operacionales.

Nota 3 - Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2019, descritas en la Nota Nuevos Pronunciamientos Contables 2.2 que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de estas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019, no se han efectuado cambios contables en relación al ejercicio anterior.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo

El Fondo tiene como objetivo principal invertir indirectamente, a través de los instrumentos que se indican más adelante, en proyectos inmobiliarios que se desarrollen en Chile y que comprendan la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces (en adelante los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”).

Las inversiones del Fondo se realizarán preferentemente por medio de la participación en sociedades, las que podrían invertir a su turno, de manera directa o indirecta en activos del objeto antes señalado. La inversión en sociedades, entidades o empresas se efectuará mediante aportes de capital, en títulos de deuda emitidos por ellas y/o contratos representativos de deuda de las mismas.

El 100% de los recursos del Fondo se invertirá en Chile.

Todo lo anterior, es sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en la sección Dos 2.2 del título II del reglamento interno.

La política de inversiones de los recursos del Fondo se sujetará en todo momento a las exigencias, limitaciones y restricciones legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por éste, según lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.500.

El Fondo asumirá los riesgos del negocio de invertir en los Proyectos Inmobiliarios, no teniendo asegurada rentabilidad alguna por sus inversiones.

Sin perjuicio de los límites de inversión establecidos en la Sección Dos. del Título II del reglamento interno del Fondo, para la participación del Fondo en nuevos proyectos inmobiliarios diversos de aquellos en que mantiene inversiones al día 7 de septiembre de 2015, se estará a las siguientes estipulaciones:

- i) No podrá participar en nuevos proyectos de desarrollo inmobiliario a contar del día 7 de septiembre de 2017; y
- ii) No podrá participar en nuevos proyectos de rentas inmobiliarias a contar del día 7 de septiembre de 2019.

Con todo, quedan expresamente excluidas de esta restricción las siguientes inversiones que se realicen con recursos del Fondo:

- i) Aquellas que tengan por objeto desarrollar inmuebles que al día 7 de septiembre de 2015 sean directa o indirectamente de propiedad de las sociedades en las que participa el Fondo; y
- ii) Aquellas inversiones que sean expresamente aprobadas en una Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO, de este Título II, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades en cuyos estatutos deberá establecerse que sus Estados Financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa, inscrita en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) actual Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Los riesgos que asume el Fondo, y por consiguiente sus Aportantes, como consecuencia de la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, son principalmente los siguientes:

Riesgo de variación de actividad económica: Los activos en los que invierte el Fondo son sensibles, positiva y negativamente, a las variaciones en el nivel de actividad de la economía.

Riesgo de mercado:

Corresponde al riesgo propio de la actividad de compra y venta de bienes inmuebles, en términos de contar con precio y plazos de ejecución adecuados. Asimismo, es aquél del mercado de proveedores (constructoras, materiales, mano de obra calificada, entre otras variables), financiamiento para sociedades desarrolladoras y el propio Fondo en cuanto a acceder a créditos en condiciones convenientes, en monto y tasas.

Riesgo sectorial y regulatorio:

Es aquel propio de la industria inmobiliaria que incluye los aspectos regulatorios y normativos. Entre ellos, los cambios en instrumentos de planificación territorial (planos reguladores), en términos positivos, en cambios que generan oportunidades, o negativos cuando los cambios reducen el potencial de una propiedad. Asimismo, se incluye el riesgo de modificaciones a las normas de construcción que pudieran elevar costos. Finalmente, se agregan los riesgos inherentes a cambios normativos que rigen a los fondos de inversión, y la legislación tributaria en general como aquélla aplicable a las transacciones sobre bienes raíces.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Riesgo de liquidez:

Es aquél asociado a la posibilidad de vender y comprar los productos inmobiliarios en condiciones adecuadas de precio y plazo. Este riesgo, en parte es consecuencia de cambios en el ciclo económico y poder adquisitivo de los clientes finales de los Proyectos Inmobiliarios.

Riesgo de reinversión:

Está asociado a los plazos de desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios, lo cuales podrían no coincidir de manera exacta con el período de duración del Fondo.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá indirectamente sus recursos en Proyectos Inmobiliarios, por medio de la inversión directa en los siguientes instrumentos, siempre con un límite global para estas inversiones no inferior a un 70% del activo total del Fondo:

- i) Acciones cuya emisión haya sido o no registrada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y/o derechos sociales, todos ellos emitidas por sociedades que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas que se encuentren inscritas en el registro que lleva al efecto la Comisión para el Mercado Financiero; y
- ii) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada por la Superintendencia, emitidos por sociedades que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas que se encuentren inscritas en el registro que lleva al efecto la Comisión para el Mercado Financiero, y/o en contratos representativos de deudas de estas mismas sociedades.

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 la caja y bancos, siempre que un límite global para estas inversiones no superior a un 30% del activo total del Fondo:

- i) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% del su valor hasta su total extinción;
- ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados, por estas.
- iii) Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras.
- iv) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia (CMF) respectiva.
- v) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 N° 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21bis del D.F.L. N° 251 de 1931; y
- vi) Cuotas de fondos mutuos nacionales cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de renta fija y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud de rescate, respecto a los cuales no se exigirán límites o condiciones de inversión o de diversificación.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Riesgo de reinversión (continuación):

En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al Valor del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

- i) Acciones cuya emisión haya sido o no registrada por la CMF y/o derechos sociales, todos ellos emitidos por sociedades que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas que se encuentren inscritas en el registro que lleva al efecto la CMF: hasta un 100% del Valor del Fondo.
- ii) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada por la CMF, emitidos por sociedades que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas que se encuentren inscritas en el registro que lleva al efecto la CMF y/o contratos representativos de deuda de estas mismas sociedades: hasta un 100% del Valor del Fondo.
- iii) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuente con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 30% del Valor del Fondo.
- iv) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas, hasta un 30% del Valor del Fondo.
- v) Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras: hasta un 30% del Valor del Fondo.
- vi) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la CMF respectiva: hasta un 30% del Valor del Fondo.
- vii) Cuotas de fondos mutuos nacionales cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de renta fija y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud de rescate: hasta un 30% del Valor del Fondo.
- viii) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 N° 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21bis del D.F.L. N° 251 de 1931: hasta un 30% del Valor del Fondo.

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

- a) Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:
 - i) Valores, derechos o instrumentos a que se refiere párrafo 2.1 de la Sección Dos del Reglamento Interno, precedente, emitidos por una misma entidad: No habrá límite.
 - ii) Valores, derechos o instrumentos emitidos a que se refiere el párrafo 2.2 de la Sección Dos del Reglamento Interno, por una misma entidad: hasta un 30% del activo del Fondo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 4 – Política de Inversión del Fondo (continuación)

Riesgo de reinversión (continuación):

b) Límite máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en función de grupo empresarial y sus personas relacionadas:

Inversiones en instrumentos o valores emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluyendo inversiones en bienes raíces, conjunto o complejo inmobiliario en que invierta indirectamente el Fondo, determinadas de acuerdo a la legislación chilena: Hasta un 45% del activo del Fondo.

Este límite podrá ser superado, excepcional y transitoriamente, por efecto de operaciones tales como desinversión, disminuciones de capital en las sociedades en que el Fondo mantenga inversiones, repartos de dividendos hechos por dichas sociedades o variaciones de capital del Fondo. Estos excesos de inversión serán resueltos en el plazo máximo que disponga la normativa vigente.

Para efectos del cálculo de este límite se incluirán las inversiones indirectas del Fondo, siendo éstas aquellas finales en que se materializa el objeto de inversión, y que se efectúan por intermedio de una o más sociedades en que el Fondo invierte.

No se considerarán para efectos del cómputo de este límite, las sociedades en que invierte y controla el propio Fondo, y cuya existencia obedezca al cumplimiento del objeto, razones de negocio, normativo o de cualquier otra índole y que inviertan directa e indirectamente en sociedades dedicadas al objeto del Fondo.

Los límites indicados en los párrafos anteriores no se aplicarán durante los 6 meses siguientes a colocaciones de nuevas Cuotas; durante los 2 meses siguientes a la fecha en que el Fondo reciba distribuciones por parte de las entidades en que invierta, en caso que dichas distribuciones representen más del 30% del patrimonio del Fondo; durante los 2 meses siguientes a la fecha en que el Fondo enajene activos de su propiedad que representen más del 25% del patrimonio del Fondo; y durante el período de liquidación del Fondo.

Si se produjeren excesos de inversión, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia, y 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 del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

La política de inversión del Fondo no contempla limitaciones o prohibiciones adicionales para la inversión de sus recursos en valores emitidos por sociedades que no se rijan por lo dispuesto en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los instrumentos en los cuales invertirá sus recursos el Fondo no requerirán de clasificación de riesgo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Riesgo de reinversión (continuación):

La Administradora implementará todas las medidas tendientes a evaluar correctamente sus inversiones cuidando en todo momento de minimizar la exposición al riesgo de no pago o morosidad de los recursos invertidos.

El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá: informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho; y citar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro del plazo de 45 días, en la cual se tratará acerca de la mantención o enajenación de la inversión en cuestión.

El Fondo no podrá efectuar operaciones con deudores de la Administradora o sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 Unidades de Fomento, límite que se incrementará a 20.000 Unidades de Fomento cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas al Comité de Vigilancia por escrito, con no menos de cinco días hábiles de anticipación a que éstas se realicen. La información deberá contener, como mínimo, lo siguiente: tipo de operación, fecha en que se efectuará, monto comprometido, nombre o razón social de la persona deudora y el tipo de relación. Asimismo, el Comité de Vigilancia informará en la misma forma, en la primera asamblea de aportantes que se celebre con posterioridad a la realización de las operaciones mencionadas, las condiciones, plazos o modalidades en que éstas se hubieren llevado a cabo.

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

La Administradora, sus directores o gerentes y sus personas relacionadas, no podrán adquirir, arrendar o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éstos.

El Fondo no contempla realizar operaciones de contratos de derivados, venta corta, retrocompra, retroventa ni préstamo de valores.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos

5.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros, como son el riesgo de mercado (tasa de interés, tipo de cambio y precio), riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo operacional. La gestión de estos riesgos no se realiza de manera aislada, por el contrario, mantiene un enfoque integral respecto a su evaluación, análisis y mitigación.

Estructura de Administración del Riesgo

Para implementar, monitorear y sostener en el tiempo el Modelo de Administración del Riesgo, se ha establecido la estructura organizacional:

- **Comité de Riesgo**

Se cuenta con un Comité de Riesgo, el cual es responsable de diseñar y monitorear la implementación de las políticas de riesgo del Fondo, y que se enmarcan en las políticas corporativas de Credicorp Capital. Complementariamente, los principales riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional de la empresa son reportados a diversos comités de alcance local y corporativo, en donde se asegura una adecuada gestión de riesgos dentro de los parámetros establecidos.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

Estructura de Administración del Riesgo (continuación)

- **Gerencia de Riesgos Corporativa**

Es la Gerencia responsable de asegurar la implementación y operación del modelo de Administración de Riesgo en Credicorp Capital, basado en tres líneas de defensa, a través de las Unidades locales de Riesgo Mercado, Liquidez, Operacional y Crédito. Esta Gerencia actúa dentro de la segunda línea de defensa, independiente al negocio, reportando los resultados del proceso de monitoreo y gestión del riesgo crediticio, operacional, mercado y liquidez a los respectivos comités y a la alta administración.

- **Gerencia de Unidades de negocio y/o soporte de Credicorp Capital**

Las Gerencias de estas Unidades son los propietarios de los riesgos inherentes a las actividades que ejecutan. Por tanto, son los responsables de su adecuada gestión y de dar cumplimiento a las políticas, límites y metodologías de riesgo aprobadas por Credicorp Capital.

Son responsables de difundir hacia sus colaboradores, la importancia de la gestión de riesgos en el desempeño de sus funciones.

Junto con la unidad de riesgos de operación (URO), deberá definir el marco de apetito y tolerancia al riesgo operacional basado en indicadores claves de riesgo (KRIs), con el objetivo de mitigar el riesgo operativo y mejorar el sistema de control y seguimiento.

Las Gerencias deben contemplar en el Planeamiento Estratégico de sus unidades, los recursos necesarios para asegurar la ejecución de los procesos incluidos dentro de la gestión del riesgo operacional; el cual será liderado por la URO:

- La selección y evaluación de riesgo operacional de los procesos críticos.
- La evaluación de proveedores críticos.
- Los planes de continuidad de negocios.
- La evaluación a través del proceso de riesgos de la innovación.
- La gestión de eventos de pérdida y de los incidentes de riesgo.
- El seguimiento de planes de acción.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

Estructura de Administración del Riesgo (continuación)

- **Unidad Riesgo Operacional**

Esta área es responsable de garantizar el adecuado cumplimiento del modelo de gestión de riesgo operacional, las políticas, metodologías, procedimientos y todo lo necesario para la correcta aplicación del mismo. La Gestión del Riesgo Operacional debe cubrir los siguientes componentes o procesos:

- Gestión y Evaluación de Riesgo Operacional
- Eventos de pérdida e incidentes de riesgo operacional
- Gestión de Continuidad de Negocio
- Política de Seguridad de la información.
- Riesgos de la Innovación: Nuevos Procesos, Productos, Canales, Aplicaciones y Servicios.
- Plan de Capacitación y Cultura en Riesgo Operacional.

- **Unidad Riesgo Mercado y Liquidez**

La gestión del riesgo mercado y liquidez cuenta con diversas políticas de aplicación local que definen el alcance de sus tareas, las que son revisadas, analizadas y aprobadas.

- **Unidad Riesgo Crédito**

Esta área es responsable de administrar eficientemente las políticas de riesgo de crédito, donde se busca identificar, medir, controlar y monitorear este riesgo. La gestión del riesgo crédito cuenta con políticas de aplicación local que definen el alcance de sus tareas, las que son revisadas, analizadas y aprobadas.

a) **Riesgos de mercado**

El riesgo de mercado, evidenciado como la exposición a riesgo resultante ante la posibilidad de fluctuaciones en los precios de los activos adquiridos en el portafolio de inversiones del Fondo, se enmarca en las políticas de inversión del Fondo y la gestión activa del mismo para optimizar la relación riesgos rentabilidad.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

a) Riesgos de mercado (continuación)

i) Riesgo de precios

El riesgo de precio está asociado a posibilidad de movimientos adversos en los precios de activos financieros como acciones y fondos. Estos cambios pueden estar dados por las condiciones del emisor, país o fluctuaciones generales del mercado entre otros.

De acuerdo a lo señalado en Nota 4 - Política de Inversión del Fondo, el objetivo principal de inversión del Fondo será invertir indirectamente, a través de los instrumentos que se indican más adelante, en proyectos inmobiliarios que se desarrollen en Chile y que comprendan la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces (en adelante los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”). Las inversiones del Fondo se realizarán preferentemente por medio de la participación en sociedades, las que podrían invertir a su turno, de manera directa o indirecta en activos del objeto antes señalado. La inversión en sociedades, entidades o empresas se efectuará mediante aportes de capital, en títulos de deuda emitidos por ellas y/o contratos representativos de deuda de las mismas.

ii) Riesgo cambiario

Es el riesgo de incurrir en una potencial pérdida en las inversiones producto de la fluctuación de los tipos de cambio.

El Fondo no opera ni mantiene activos tanto monetarios como no monetarios denominados en monedas distintas al Peso chileno, la moneda funcional.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa 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.

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efecto sobre el patrimonio debido a un incremento en 100 puntos base en la tasa de interes	-1.472	-
Efecto sobre el patrimonio debido a una disminución en 100 puntos base en la tasa de interes	-1.472	-

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

De acuerdo a lo señalado en Nota 4 - Política de Inversión del Fondo, el objetivo principal de inversión del Fondo será invertir por intermedios de sociedades, de cualquier tipo, mediante aporte de capital y, además eventualmente, mediante créditos asociados a estos aportes, en activos vinculados al negocio inmobiliaria en Chile, entendiéndose por tal el referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que establezca la CMF por norma de carácter general. Todo lo anterior, es sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en el párrafo 2.2 del Reglamento Interno.

De acuerdo con lo anterior, el Fondo mantiene inversiones en cuotas de los fondos mutuos Security Plus (Security Administradora General de Fondos y del Fondo Capital Empresarial (Banchile Administradora General de Fondos) por montos ascendentes a M\$ 99.646 y M\$ 318.674, respectivamente.

Respecto de las cuentas por cobrar a filiales del Fondo, correspondientes en gran medida a cuentas corrientes con las filiales y a saldos de precio que las filiales adeudan a este último producto de la venta de proyectos inmobiliarios en desarrollo que han sido enajenados por el Fondo, la Administradora considera que su exposición al riesgo de crédito es baja dado que estos saldos de precio son pagados por las filiales mediante los recursos que ellas mismas obtienen de la venta originada por dicho proyecto inmobiliario.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo, dentro de agrupaciones de vencimiento relevantes en base al periodo restante en la fecha del balance respecto de la fecha de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados.

PASIVOS	Menos de 7 días	7 días a 6 meses	6 meses a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de diciembre de 2019					
Pasivo corriente					
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Préstamos	-	2.434.737	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	4.618	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	56.170	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	10.873	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente	67.043	2.439.355	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	8.785	-
Otros pasivos	-	-	-	267.412	-
Total pasivo no corriente	-	-	-	276.197	-
Patrimonio neto					
Aportes	-	-	-	-	41.476.659
Otras reservas	-	-	-	-	(955.378)
Resultados acumulados	-	-	-	-	16.873.006
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.016.927
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio neto	-	-	-	-	59.411.214
Flujos de salida de efectivo contractual	67.043	2.439.355	-	276.197	59.411.214

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

c) Riesgo de liquidez (continuación)

PASIVOS	Menos de 7 días	7 días a 6 meses	6 meses a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Al 31 de diciembre de 2018					
Pasivo corriente					
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Préstamos	-	2.418.664	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	51.494	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	12.830	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total pasivo corriente	64.324	2.418.664	-	-	-
Pasivo no corriente					
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	8.785	-
Otros pasivos	-	-	-	1.457.339	-
Total pasivo no corriente	-	-	-	1.466.124	-
Patrimonio neto					
Aportes	-	-	-	-	41.476.659
Otras reservas	-	-	-	-	(955.378)
Resultados acumulados	-	-	-	-	14.482.053
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.388.364
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio neto	-	-	-	-	57.391.698
Flujos de salida de efectivo contractual	64.324	2.418.664	-	1.466.124	57.391.698

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de 7 días	7 días a 6 meses	6 meses a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Efectivo y efectivo equivalente	433.018	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	215.418	-	8.552.126
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	52.993.247
Total de activos	433.018	-	215.418	-	61.545.373

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

c) Riesgo de liquidez (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de 7 días	7 días a 6 meses	6 meses a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
Efectivo y efectivo equivalente	15.518	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados	439.455	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	8.178.157
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	52.707.680
Total de activos	454.973	-	-	-	60.885.837

d) Riesgo operacional

La gestión del riesgo operacional del fondo está basada en los lineamientos Corporativos definidos por Credicorp Capital.

La gestión del riesgo operacional incluye dentro de su marco de referencia los lineamientos del Committee of Sponsoring Organizations –COSO, y las mejores prácticas aplicadas al sector, cumpliendo con el marco regulatorio y requerimientos de las entidades de vigilancia y control.

Las Gerencias de las Unidades de Negocio y de Soporte, son los responsables de los riesgos de operación inherentes a las actividades que se desarrollan en sus respectivas áreas y procesos.

Las políticas y procedimientos para gestionar el riesgo operacional están alineadas con la planeación estratégica y generar valor a los procesos que soportan el negocio y a la operación.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.2 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los Aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los Aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

El Fondo podrá adquirir activos con pago a plazo y podrá utilizar como fuentes de financiamiento créditos otorgados por instituciones financieras nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento de corto, mediano o largo plazo que sea congruente con los flujos de caja provenientes de los retornos de sus inversiones o de la liquidación de activos de mediana o alta liquidez.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo mantiene la siguiente deuda financiera:

Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Préstamos	2.434.737	2.418.664
	2.434.737	2.418.664

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.2 Gestión de riesgo de capital (continuación)

La Administración no visualiza riesgo en el cumplimiento y/o renovación de dichos pasivos financieros.

5.3 Estimación del valor razonable

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos del Fondo (por clase) medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Activos al 31 de diciembre de 2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
– Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
– Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
– Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
– Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Pagarés de Empresas	-	-	-	-
– Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
– Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos	-	-	-	-
Pasivos al 31 de diciembre de 2019				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
– Derivados	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

5.3 Estimación del valor razonable (continuación)

Activos al 31 de diciembre de 2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
- Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
- Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
- Cuotas de fondos mutuos	439.455	-	-	439.455
- Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
- Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
- Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
- Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
- Pagarés de Empresas	-	-	-	-
- Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
- Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
- Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
- Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos	439.455	-	-	439.455
Pasivos al 31 de diciembre de 2018				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
- Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
- Derivados	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

5.4 Valor razonable de activos y pasivos financieros a costo amortizado

El valor libro de los activos y pasivos a costo amortizado se presentan como una aproximación del valor razonable al cierre de los Estados Financieros.

Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas

6.1 Estimaciones contables críticas

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:

a) Valor razonable de instrumentos financieros derivados

El Fondo no mantiene ni ha efectuado operaciones con instrumentos financieros que no son cotizados en mercados activos, tales como derivados extrabursátiles.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas (continuación)

b) Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El Fondo no realiza inversiones en instrumentos que no coticen en un mercado activo.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

La Administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

Nota 7 - Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Resultados

a) Activos

Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		
Títulos de renta variable		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	439.455
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	439.455

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 7 - Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Resultados (continuación)

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
-Resultados realizados	-	5.500
-Resultados no realizados	-	3.166.175
Total ganancias/(pérdidas)	-	3.171.675
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en Resultados	-	-
-Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total ganancias/(pérdidas) netas	-	3.171.675

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 7 - Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Resultados (continuación)

c) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2019 M\$				31-12-2018 M\$			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de soc. anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	439.455	-	439.455	0,7164
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	439.455	-	439.455	0,7164
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	439.455	-	439.455	0,7164

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 7 - Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Resultados (continuación)

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se resume como sigue:

Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo de Inicio al 1 de enero	439.455	439.702
Resultado por venta de instrumentos financieros	-	5.500
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda devengados	-	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	2.254
Adiciones	-	1.268.001
Ventas (netas de resultados)	-	(1.276.002)
Otros movimientos	(439.455)	-
Saldo final	-	439.455

Nota 8 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta activos de esta naturaleza.

Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene inversiones en activos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

a) Información financiera de subsidiarias y asociadas

SALDOS AL 31-12-2019 M\$													
SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACION		ACTIVOS			PASIVOS			PATRIMONIO	TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	RESULTADO	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
	CAPITAL	VOTOS	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL					
Las Brisas de Chicureo III S.A.	82,0000	82,0000	160.450	1.055.951	1.216.401	43.463	1.496.304	1.539.767	(323.366)	71.905	(101.548)	(29.643)	NA
Inmob. Mirador Las Brisas S.A.	82,0000	82,0000	8.823.233	493.715	9.316.948	1.674.013	7.018.795	8.692.808	624.140	10.435.075	(8.082.525)	2.352.550	NA
Inmob. Genera S.A.	99,9997	99,9997	250.882	23.937	274.819	19.659	-	19.659	255.160	6.558	(188.082)	(181.524)	NA
Inmob. Punta Teatinos S.A.	100,0000	100,0000	5.781.462	19.686.104	25.467.566	821.460	3.388.348	4.209.808	21.257.758	4.465.029	(5.051.149)	(586.120)	NA
Inmob. Miraflores del Centro S.A.	100,0000	100,0000	490.314	324.850	815.164	10.695	4.260	14.955	800.209	41.369	(153.746)	(112.377)	NA
Inmob. Bellavista S.A.	99,9900	99,9900	50.367	-	50.367	1.486	-	1.486	48.881	927	(47.049)	(46.122)	NA
Inmob. Sirius S.A.	84,3390	84,3390	-	-	-	-	230	230	(230)	-	(230)	(230)	NA
Inmobiliaria Rentas Raíces S.A.	100,0000	100,0000	9.504.537	31.464.644	40.969.181	1.050.427	10.852.431	11.902.858	29.066.323	4.036.643	(2.549.393)	1.487.250	NA
Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A.	99,9950	99,9950	-	-	-	2.060	-	2.060	(2.060)	591	(2.803)	(2.212)	NA
Inmob. Fondo Raíces Calama S.A.	99,9990	99,9990	376.907	861.629	1.238.536	120.007	-	120.007	1.118.529	63.260	(61.263)	1.997	NA
TOTALES			25.438.152	53.910.830	79.348.982	3.743.270	22.760.368	26.503.638	52.845.344	19.121.357	(16.237.788)	2.883.569	-

SALDOS AL 31-12-2018 M\$													
SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACION		ACTIVOS			PASIVOS			PATRIMONIO	TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	RESULTADO	VALOR DE COTIZACION BURSATIL
	CAPITAL	VOTOS	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL	CORRIENTES	NO CORRIENTES	TOTAL					
Las Brisas de Chicureo III S.A.	82,0000	82,0000	105.074	1.055.951	1.161.025	3.160	1.451.588	1.454.748	(293.723)	45.190	(209.344)	(164.154)	NA
Inmob. Mirador Las Brisas S.A.	82,0000	82,0000	14.318.384	602.261	14.920.645	9.051.479	7.334.871	16.386.350	(1.465.705)	7.914.428	(8.215.455)	(301.027)	NA
Inmob. Genera S.A.	99,9997	99,9997	771.994	7.239	779.233	22.548	-	22.548	756.685	88.354	(72.541)	15.813	NA
Inmob. Punta Teatinos S.A.	99,9900	99,9900	23.899.220	358.503	24.257.723	1.307.467	1.171.766	2.479.233	21.778.490	2.366.493	(1.518.887)	847.606	NA
Inmob. Miraflores del Centro S.A.	100,0000	100,0000	611.010	317.846	928.856	11.229	5.041	16.270	912.586	62.920	(195.164)	(132.244)	NA
Inmob. Bellavista S.A.	99,9900	99,9900	99.865	-	99.865	4.862	-	4.862	95.003	20.606	(45.849)	(25.243)	NA
Inmob. Sirius S.A.	99,9955	99,9955	455	-	455	-	15.063	15.063	(14.608)	-	(591)	(591)	NA
Inmobiliaria Rentas Raíces S.A.	99,9999	99,9999	9.449.535	31.208.932	40.658.467	851.980	11.797.414	12.649.394	28.009.073	4.802.528	(2.295.054)	2.507.474	NA
Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A.	99,9950	99,9950	41.540	-	41.540	-	-	-	41.540	955	(671)	284	NA
Inmob. Fondo Raíces Calama S.A.	99,9990	99,9990	331.386	933.589	1.264.975	148.443	-	148.443	1.116.532	66.842	(33.029)	33.813	NA
TOTALES			49.628.463	34.484.321	84.112.784	11.401.168	21.775.743	33.176.911	50.935.873	15.368.316	(12.586.585)	2.781.731	

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

SALDOS AL 31-12-2019 M\$											
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Saldo de Inicio	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$	Saldo de cierre M\$
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A.	-	(240.854)	(24.307)	-	-	-	-	-	-	(265.161)
96.777.250-k	Inmob. MiradorLas Brisas S.A.	-	(1.201.879)	1.929.091	-	-	-	-	(215.419)	511.793	-
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A.	756.683	-	(181.523)	-	-	-	-	(320.000)	255.160	-
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	21.776.311	-	(586.120)	-	-	-	-	2.179	21.192.370	-
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A.	912.584	-	(112.377)	-	-	-	-	1	800.208	-
99.571.540-6	Inmob. Bella vista S.A.	94.994	-	(46.117)	-	-	-	-	(2)	48.875	-
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	-	(14.606)	(194)	-	-	-	-	14.606	-	(194)
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A.	28.009.046	-	1.487.250	-	-	-	-	(429.974)	29.066.322	-
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zava la S.A.	41.540	-	(2.212)	-	-	-	-	(41.385)	-	(2.057)
76.176.705-4	Inmob. Fondo Raíces Calama S.A.	1.116.522	-	1.997	-	-	-	-	-	1.118.519	-
Totales		52.707.680	(1.457.339)	2.465.488	-	-	-	-	(989.994)	52.993.247	(267.412)
SALDOS AL 31-12-2018 M\$											
RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Saldo de Inicio	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$	Saldo de cierre M\$
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A.	-	(106.247)	(134.607)	-	-	-	-	-	-	(240.854)
96.777.250-k	Inmob. MiradorLas Brisas S.A.	-	(955.036)	(246.843)	-	-	-	-	-	-	(1.201.879)
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A.	1.773.263	-	15.813	-	-	-	-	(1.032.393)	756.683	-
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	20.928.790	-	847.521	-	-	-	-	-	21.776.311	-
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A.	1.044.829	-	(132.245)	-	-	-	-	-	912.584	-
99.571.540-6	Inmob. Bella vista S.A.	120.234	-	(25.240)	-	-	-	-	-	94.994	-
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	-	(14.015)	(591)	-	-	-	-	-	-	(14.606)
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A.	25.501,575	-	2.507.471	-	-	-	-	-	28.009.046	-
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zava la S.A.	41.257	-	283	-	-	-	-	-	41.540	-
76.176.705-4	Inmob. Fondo Raíces Calama S.A.	1.192.449	-	33.813	-	-	-	-	(109.740)	1.116.522	-
Totales		50.602.397	(1.075.298)	2.865.375	-	-	-	-	(1.142.133)	52.707.680	(1.457.339)

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen plusvalías que informar.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene propiedades de inversión.

Nota 12 - Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene pasivos financieros.

Nota 13 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar (activo corriente)

Al 31 de diciembre de 2019, presenta el siguiente saldo por este concepto.

Sociedad	Relación	Descripción	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A.	Subsidiaria	Dividendo	UF/Pesos	215.418	-
Total corriente				215.418	-

Al 31 de diciembre de 2018, no presenta saldo por este concepto.

b) Otros documentos y cuentas por cobrar (activo no corriente)

Sociedad	Relación	Descripción	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Inmobiliaria Las Brisas de Chicureo III S.A.	Subsidiaria	Cuenta corriente	UF/Pesos	1.215.775	1.183.817
Inmobiliaria Punta Teatinos S.A.	Subsidiaria	Prestamos	UF/Pesos	1.030.186	970.784
Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A.	Subsidiaria	Venta terreno/Prestamo	UF/Pesos	6.306.165	6.014.595
Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A.	Subsidiaria	Venta proyecto A. Zavala	UF/Pesos	-	-
Inmobiliaria Sirius S.A.	Subsidiaria	Préstamos	UF/Pesos	-	8.961
Total no corriente				8.552.126	8.178.157

Las operaciones no corrientes indicadas en la nota no poseen plazo definido de pago, no obstante, la administración estima que las filiales del Fondo podrían pagar sus compromisos en un plazo superior a 12 meses, en la medida que generen caja suficiente para ello dentro del marco de sus negocios habituales.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 13 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar (continuación)

c) Otros documentos y cuentas por pagar, corriente

Descripción	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Facturas por pagar	Pesos	241	240
Provisión auditoría y gastos legales	Pesos	2.498	7.160
Boletas por pagar	Pesos	-	925
10% por pagar	Pesos	-	-
Cuentas por pagar	Pesos	3.630	-
Cheques caducados	Pesos	4.504	4.505
Total pasivo corriente		10.873	12.830

d) Otros documentos y cuentas por pagar, no corriente

Descripción	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Obligaciones Largo Plazo	Pesos	8.785	8.785
Total pasivo no corriente		8.785	8.785

Nota 14 - Intereses y reajustes

Detalle	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Intereses por cuentas relacionadas	383.183	298.546
Total	383.183	298.546

Nota 15 - Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este Fondo no tiene costos de transacción que informar.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 16 - Efectivo y Efectivo Equivalentes

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Concepto	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo en bancos	14.697	15.518
Cuotas de Fondos Mutuos	418.321	-
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	433.018	15.518

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	418.321	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	14.697	15.518
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	433.018	15.518

Nota 17 - Cuotas en circulación

El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Emisión vigente al 31-12-2019	Total cuotas emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
N°001, julio 1992	2.000.000	-	1.402.434	1.402.434
N°002, agosto 1995	4.000.000	-	1.664.115	1.664.115
Total cuotas vigentes				3.066.549

31-12-2019	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549
Colocaciones del período	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 17 - Cuotas en circulación (continuación)

Emisión vigente al 31-12-2018	Total cuotas emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
N°001, julio 1992	2.000.000	-	1.402.434	1.402.434
N°002, agosto 1995	4.000.000	-	1.664.115	1.664.115
Total cuotas vigentes				3.066.549

31-12-2018	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549
Colocaciones del período	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549

Nota 18 - Reparto de los Beneficios a los Aportantes

De acuerdo a lo definido en el Reglamento Interno del Fondo y en la Ley Única de Fondos, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los “beneficios netos percibidos” durante el ejercicio, o la cantidad superior que corresponda, o que libremente determine la Administradora. Para estos efectos, se considerará como “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha efectuado reparto de beneficios.

Nota 19 – Repartos de Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha realizado repartos de patrimonio.

Nota 20 - Rentabilidad del Fondo

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	3,5188%	3,5188%	7,9673%
Real	0,7978%	0,7978%	2,2017%
Variación UF	2,6995%	2,6995%	5,6414%

La rentabilidad de los últimos 12 meses y últimos 24 meses corresponden a períodos móviles. La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el valor cuota del 01 de enero de 2019 y la fecha de cierre de los Estados Financieros que se informan.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 21 - Valor Económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo efectuó la valorización económica del valor cuota, mediante informes solicitados a Colliers y Sitka, quienes determinaron los siguientes valores:

Sociedad emisora	Valor Contable Inversión Al 30-09-2019 M\$	Valorización N°1 Colliers M\$	Valorización N°2 Sitka M\$
99.544.340-6 Las Brisas de Chicureo III S.A.	952.711	999.493	950.513
96.862.540-3 Inmob. Punta Teatinos S.A.	23.074.867	23.116.583	23.788.953
96.913.430-6 Inmob. Miraflores del Centro S.A.	833.224	824.769	708.020
96.777.250-k Inmob. Mirador Las Brisas S.A.	5.170.405	6.018.304	5.176.345
76.174.737-1 Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A.	507	507	(1.781)
76.176.721-6 Inmobiliaria Rentas Raíces S.A.	28.607.086	31.677.460	41.846.106
99.571.540-6 Inmob. Bellavista S.A.	63.074	22.408	62.112
96.867.830-2 Inmob. Genera S.A.	434.579	373.014	434.481
76.354.490-7 Inmob. Sirius S.A.	(103)	(103)	-
76.176.705-4 Inmob. Fondo Raíces Calama S.A.	1.117.484	893.322	829.179
Totales	60.253.834	63.925.757	73.793.928

Al 31 de diciembre de 2019, el valor cuota de acuerdo a las valorizaciones es el siguiente:

	30-09-2019	Colliers	Econsult
Patrimonio del Fondo (M\$)	58.208.209	61.205.379	70.474.630
Numero de Cuotas	3.066.549	3.066.549	3.066.549
valor cuota (\$)	18.981.6661	19.959.0417	22.981.7395

Nota 22 - Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene inversiones en acciones o cuotas de fondos de inversión.

Nota 23 - Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene inversiones que se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en su reglamento interno.

Nota 24 - Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tiene gravámenes y prohibiciones que le afecten.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 25 - Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2019 M\$						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	52.993.247	100,0000	85,2066%	-	-	-
Total Cartera Inversión	52.993.247	100,0000	85,2066%	-	-	-
CUSTODIA DE VALORES AL 31-12-2018 M\$						
Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Nacionales	% Sobre Total de Activo del Fondo	Monto Custodiado (Miles)	% Sobre Total de Inversión Inst. Emitidos Emisores Extranjeros	% Sobre Total de Activo del Fondo
Dep. Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	53.147.135	100,0000	86,6424%	-	-	-
Total Cartera Inversión	53.147.135	100,0000	86,6424%	-	-	-

Nota 26 - Partes Relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración por administración

La Remuneración de administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Administradora está compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable según se expresa a continuación.

i) Remuneración fija

A partir del 7 de septiembre de 2015 y hasta el día 7 de marzo de 2016, la remuneración fija mensual ascenderá a un monto de hasta el equivalente al 0,1488% del patrimonio del Fondo, medido al último día hábil de cada mes.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 26 - Partes Relacionadas (continuación)

i) Remuneración fija (continuación)

A contar del día 8 de marzo de 2016, la remuneración fija mensual ascenderá a un monto de hasta el equivalente al 0,0943% del patrimonio del Fondo, medido al último día hábil de cada mes.

No obstante, lo anterior, esta remuneración ascenderá como mínimo y en todo evento a la cantidad mensual equivalente en pesos de 1.487,5 Unidades de Fomento, lo que equivale a la cantidad anual equivalente en pesos de 17.850 Unidades de Fomento.

Se establece además que la remuneración fija se devengará diariamente y se pagará dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que se haya hecho exigible la remuneración que se deduce, sin perjuicio que el monto de la remuneración se provisionará diariamente.

ii) Remuneración variable

Adicionalmente a la remuneración fija mensual establecida en reglamento interno del Fondo, la Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración variable que será equivalente al monto que resulte de aplicar una tasa porcentual que se calculará según se indica en el reglamento interno, al monto total del exceso de las distribuciones por sobre la distribución base, según los términos definidos en dicho reglamento.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene saldo por concepto de remuneración variable.

El total de remuneración fija por administración al 31 de diciembre de 2019 ascendió a M\$653.749 (M\$617.460 al 31 de diciembre de 2018), adeudándose respectivamente M\$56.170 a la misma fecha (M\$51.494 al 31 de diciembre de 2018).

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; no mantienen cuotas del Fondo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 26 - Partes Relacionadas (continuación)

c) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Otros documentos y cuentas por cobrar

Sociedad	Relación	Descripción	Moneda	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Inmobiliaria Las Brisas de Chicureo III S.A.	Subsidiaria	Cuenta corriente	UF/Pesos	1.215.775	1.183.817
Inmobiliaria Punta Teatinos S.A.	Subsidiaria	Prestamos	UF/Pesos	1.030.186	970.784
Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A.	Subsidiaria	Venta terreno/Prestamo	UF/Pesos	6.521.583	6.014.595
Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A.	Subsidiaria	Venta proyecto A. Zavala	UF/Pesos	-	-
Inmobiliaria Sirius S.A.	Subsidiaria	Préstamos	UF/Pesos	-	8.961
Total no corriente				8.767.544	8.178.157

Nota 27 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 12 Ley N°20.712)

Fecha	Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
31-12-2019	Póliza de seguro	Mapfre Seguros Generales S.A.	Banco Santander	19.900,00	10/01/2019-10/01/2020
31-12-2018	Póliza de seguro	Mapfre Seguros Generales S.A.	Banco Santander	19.774,13	10/01/2018-10/01/2019

Nota 28 - Otros Gastos de Operación

Tipo de gasto	Monto acumulado M\$	
	31-12-2019	31-12-2018
Honorarios y gastos de asesoría y estudios	(23.123)	(32.676)
Gasto legal, notarial y otros	(24.579)	(8.053)
Clasificación de riesgo		(1.878)
Seguros generales BR y otras medida seguridad	-	-
Gastos bancarios	(24)	(5)
Total	(47.726)	(42.612)
% sobre el activo del fondo	0,0764	0,0695

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 29 - Información Estadística

2019	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	18.733,1029	18.733,1029	57.445.978	51
Febrero	18.644,3969	18.644,3969	57.173.957	51
Marzo	18.695,5435	18.695,5435	57.330.800	51
Abril	18.666,8833	18.666,8833	57.242.912	51
Mayo	18.547,0752	18.547,0752	56.875.515	51
Junio	18.909,3320	18.909,3320	57.986.393	51
Julio	18.768,6792	18.768,6792	57.555.074	50
Agosto	18.735,1595	18.735,1595	57.452.284	50
Septiembre	18.981,6661	18.981,6661	58.208.209	50
Octubre	19.084,5839	19.084,5839	58.523.812	41
Noviembre	19.017,8745	19.017,8745	58.319.244	41
Diciembre	19.373,9654	19.373,9654	59.411.214	41
2018	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	17.929,3238	17.929,3238	54.981.150	52
Febrero	17.929,3238	17.929,3238	54.981.150	52
Marzo	17.976,8263	17.976,8263	55.126.819	52
Abril	17.927,9693	17.927,9693	54.976.996	52
Mayo	17.850,4512	17.850,4512	54.739.283	52
Junio	17.843,7364	17.843,7364	54.718.692	52
Julio	17.761,5868	17.761,5868	54.466.776	52
Agosto	17.661,1123	17.661,1123	54.158.666	52
Septiembre	17.660,9530	17.660,9530	54.158.178	52
Octubre	17.652,8375	17.652,8375	54.133.291	51
Noviembre	17.641,6654	17.641,6654	54.099.031	51
Diciembre	18.715,4022	18.715,4022	57.391.698	51

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas

a) Información de subsidiarias o filiales

Tal como se indica en Nota – 10 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, el Fondo tiene participación en sociedades inmobiliarias sobre las cuales ejerce control. De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, el Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros consolidados según lo requerido por la IFRS 10.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones

i) Inmobiliaria Punta Teatinos S.A.:

Gravámenes:

Al 28 de febrero de 2020, la Sociedad presenta los siguientes gravámenes que afectan a inmuebles en los cuales ésta es titular de derechos, originados en el loteo del Lote A que forma parte de los terrenos Sector Norte de Las Vegas de La Serena, comuna de La Serena:

Lote 14 (fusionado con los lotes 19-1 y 20-1):

- Hipoteca en favor del Banco Security, inscrita a fojas 1.193 N°657 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2013.
- Prohibición de gravar, enajenar, prometer enajenar, arrendar, ceder, conceder el uso o cualquier derecho real y constituir derechos en favor de terceros, sin previo consentimiento otorgado por el Banco Security. Dicha prohibición se encuentra inscrita a fojas 1.134 N° 862 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2013.

Lote 8:

- Servidumbre eléctrica a favor de la Empresa Eléctrica Emec S.A., inscrita a fojas 1.556 N° 1.378 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2002.
- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.845 N° 1.790 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1992.
- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.623 N° 1.546 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1998.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 308 N° 297 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1999.

Lote 10:

- Servidumbre eléctrica a favor de la Empresa Eléctrica Emec S.A., inscrita a fojas 1.556 N° 1.378 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2002.
- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.845 N° 1.790 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1992.
- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.623 N° 1.546 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1998.
- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 308 N° 297 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1999.

Lote 11:

- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.845 N° 1.790 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1992.
 - Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.623 N° 1.546 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1998.
- iii) Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 308 N° 297 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1999.

Lote 12:

- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.845 N° 1.790 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1992.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 1.623 N° 1.546 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1998.
- Prohibición a favor de la Municipalidad de La Serena inscrita a fojas 308 N° 297 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1999.

Contingencias u otros:

ii) Inmobiliaria La Serena Golf S.A.:

Gravámenes:

Al 28 de febrero de 2020, la Sociedad presenta los siguientes gravámenes que afectan a inmuebles de su dominio, originados en el loteo del Lote A que forma parte de los terrenos Sector Norte de Las Vegas de La Serena, comuna de La Serena:

Lote 5-2 (unidades no enajenadas):

- Reglamento de Comunidad “Barrio La Serena Golf Sur” y servidumbres de tránsito, de paso, de acueducto, de escurrimiento de los cursos naturales de agua superficiales o canalizadas y una servidumbre para la colocación y mantención de instalaciones destinadas a los servicios domiciliarios, inscritos a fojas 1.877 N°1.598 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2001 y modificación del Reglamento de la Comunidad “Barrio La Serena Golf Sur” antes citado, inscrita a fojas 1.870 N°1.625 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al año 2002.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

ii) Inmobiliaria La Serena Golf S.A (continuación)

- Reglamento de Copropiedad Condominio tipo B “Condominio Lote Número Cinco Guión Dos”, inscrito a fojas 1.912 N°1.600 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2001, y modificación del Reglamento de Copropiedad antes citado, inscrita a fojas 1.850 N°1.621 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al año 2002;
- Servidumbre eléctrica a favor de Empresa Eléctrica Emec S.A., inscrita a fojas 2.246 N°1.968 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2002.

Lote 8 (que surgió de la subdivisión del Lote 21-1) (unidades no enajenadas):

- Hipoteca constituida a favor del Banco Security inscrita a fojas 4.179 N°3.411 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2007.
- Prohibición a favor del Banco Security, inscrita a fojas 4.138 N°3.805 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones de Gravar y enajenar del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2007.
- Reglamento de copropiedad del Condominio Playa II, inscrito a fojas 6.353 N° 4.567 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2008.

Lote 13:

- Arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria La Serena Golf S.A. y Telefónica Móviles Chile S.A. sobre un retazo de 225 metros cuadrados ubicado al interior del Lote 13 e inscrito a fojas 3.980 N° 3.255 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2007.
- Servidumbre y autorización de paso y tránsito exclusivo a retazo de 225 metros cuadrados ubicados en el interior del Lote 13, en favor de Telefónica Móviles Chile S.A., inscrita a fojas 3.981 vuelta N° 3.256 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2007.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

ii) Inmobiliaria La Serena Golf S.A (continuación)

- Servidumbre y autorización de tendido eléctrico subterráneo en favor de Telefónica Móviles Chile S.A. e inscrita a fojas 3.983 N° 3.257 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2007.

Lote 3 (que surgió de la subdivisión del lote número 21-1):

- Hipoteca constituida a favor del Banco Security y que grava los lotes 14, 15 y 16 de la manzana 2, y los lotes 13, 14, 15, 16 y 17 de la manzana 3. La hipoteca se constituyó por escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2015, Repertorio N° 10.570-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci.
- Prohibición a favor del Banco Security y que grava los lotes 14, 15 y 16 de la manzana 2, y los lotes 13, 14, 15, 16 y 17 de la manzana 3. La prohibición se constituyó por escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2015, Repertorio N° 10.570-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci.

Loteo 3-4 (ambos provenientes de la subdivisión Lote A):

- Por escritura pública de fecha 30 de enero de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de Patricio Raby Benavente, se constituyó sobre el Lote 17 de la Etapa 2 del plano de loteo de los lotes 3 y 4, una servidumbre para red de alcantarillado de aguas servidas en favor de Empresa de Aguas La Serena S.A.
- Por escritura pública de fecha 30 de enero de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de Patricio Raby Benavente, se constituyó sobre el Lote 18 de la Etapa 2 del plano de loteo de los lotes 3 y 4, una servidumbre para red de alcantarillado de aguas servidas en favor de Empresa de Aguas La Serena S.A.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

ii) Inmobiliaria La Serena Golf S.A (continuación)

Contingencias u otros:

Con fecha 1 de marzo de 2004 se celebró un contrato de un comodato entre Inmobiliaria La Serena Golf S.A. y Santa Gloria S.A., en virtud del cual Inmobiliaria La Serena Golf S.A., dueña de un galpón que se encuentra construido sobre el Lote N° 19, lo dio en comodato a Santa Gloria S.A., con el fin que ésta lo utilice única y exclusivamente para prestar el servicio de arrendamiento de carros de golf para ingresar a la cancha de golf construida sobre los Lotes N° 19 y 20 del Proyecto Inmobiliario Serena Norte.

Dicho contrato tendrá un plazo de duración de 1 año a contar del 1 de marzo de 2004, renovable por períodos iguales y sucesivos de 1 año cada uno, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término.

Con fecha 7 de agosto de 2019, Inmobiliaria La Serena Golf S.A. solicitó al Primer Juzgado de Letras de La Serena que se le efectuara la restitución de los locales comerciales N° 4 y N° 5, ambos del Centro Comercial o Strip Center ubicado en el Lote 13-A, proveniente de la subdivisión del Lote 13 originado del Loteo del Lote A, que forma parte del resto de los terrenos denominados Sector Norte de Las Vegas, comuna de La Serena, de propiedad de Inmobiliaria La Serena Golf S.A. Los referidos locales comerciales habían sido dados en arrendamiento a doña Solange Domínguez López, con fecha 1 de noviembre de 2017, quien los abandonó en el mes de febrero de 2019, sin restituirlos formalmente a Inmobiliaria La Serena Golf S.A. Con fecha 10 de septiembre de 2019, el tribunal accedió a lo solicitado, ordenando que el Ministro de Fe levantara un Acta acerca del estado del inmueble al momento de la entrega al arrendador y remitiera una copia de ella al tribunal.

Con fecha 18 de julio de 2019, don Francisco Araya Mardones interpuso demanda, en procedimiento monitorio, de nulidad de despido, despido injustificado y cobro de prestaciones laborales en contra de Maestranza Norte SpA y solidariamente o subsidiariamente en contra de Inmobiliaria La Serena Golf S.A. y West Renta Car Sociedad Las Vegas Limitada. Con fecha 14 de noviembre de 2019, el demandante se desistió de la demanda, lo que fue acogido por el tribunal con fecha 28 de noviembre de 2019.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

iii) Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A. (continuación)

Contingencias u otros:

Demanda laboral por despido injustificado, nulidad del despido y cobro de prestaciones interpuesta por Jimmy Hendryx Castañeda Fuentes en contra de Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A., ante el 2° Juzgado del Trabajo de Santiago, Rol N° O-4945-2017, por \$7.227.616.-Con fecha 7 de mayo de 2018, se dictó sentencia, condenándose a Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A. al pago de la suma de \$5.719.244, más reajustes e intereses. En contra de la sentencia, se interpuso con fecha 18 de mayo de 2018, un recurso de nulidad, el que fue conocido por la Corte de Apelaciones de Santiago en causa Rol 1393-2018.

iv) Inmobiliaria Rentas Raíces S.A.:

Gravámenes:

Al 28 de febrero de 2020, la Sociedad presenta los siguientes gravámenes que afectan a inmuebles de su propiedad:

Inmueble que corresponde al Lote B del Proyecto de Parcelación del Predio Rústico denominado “San Luis y Santa Isabel” o “San Luis de Colina”, Etapa D-uno de Las Brisas de Chicureo, de su propiedad en un 82%:

Servidumbre inscrita a fojas 8.927 N° 14.342 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1970.

Servidumbre inscrita a fojas 39.248 N° 45.328 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2015.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones (continuación)

iv) Inmobiliaria Rentas Raíces S.A. (continuación)

Servidumbre inscrita a fojas 41.630 N° 48.061 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2015.

Prohibiciones inscritas a fojas 5.272 N°9.904 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1987.

Inmueble que corresponde a la Hija N° 10, ubicada en Lo Hermida Alto, comuna de Peñalolén:

Servidumbre inscrita a fojas 2.937 N° 3.401 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2009.

Nota 31 - Sanciones

Mediante Resolución Exenta N° 4887, de fecha 1 de agosto de 2019, la Comisión para el Mercado Financiero aplicó a la Sociedad Administradora una multa de 40 unidades de fomento, por infracción a lo dispuesto en el punto 2.1.2 la Norma de Carácter General N°364, relativo al envío de información continua de los fondos de inversión privados bajo administración. En efecto, la información continua correspondiente al período de junio de 2018 fue enviada por la Sociedad con fecha 6 de octubre de 2018, debiendo haber sido remitida a más tardar el día 5 de octubre de 2018.

Nota 32 – Préstamos

Banco	Moneda	Tipo de amortización	Garantía	Tasa	31-12-2019 M\$
Chile	Pesos	Anual	Sin garantía	0,365%	1.246.202
Security	Pesos	Anual	Sin garantía	0,380%	981.793
Security	Pesos	Anual	Sin garantía	0,417%	206.742
TO TALES					2.434.737

Banco	Moneda	Tipo de amortización	Garantía	Tasa	31-12-2018 M\$
Chile	Pesos	Anual	Sin garantía	0,343%	1.214.273
Security	Pesos	Anual	Sin garantía	0,440%	995.925
Security	Pesos	Anual	Sin garantía	0,449%	208.466
TO TALES					2.418.664

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

Nota 33 – Comisiones Efectivas

De acuerdo a lo establecido en la Circular N°1951 de fecha 18 de octubre de 2009, aquellas administradoras cuyos fondos administrados hubieren tenido dentro de sus aportantes a uno o más fondos de pensiones durante el período respectivo, deberán informar trimestralmente, los antecedentes indicados en el Anexo N°1 de dicha circular, relativos a las comisiones efectivas de esos fondos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la comisión efectiva anualizada del Fondo informada a la CMF, para el trimestre terminado a esas fechas, fue la siguiente:

Fecha	Comisión Efectiva	Comisión Máxima	Tipo Fondo	Circular CMF
31-12-2019	0,97%	2,06%	Inmobiliario	N° 3781 del 29-06-2019
31-12-2018	0,97%	2,06%	Inmobiliario	N° 2571 del 29-06-2018

Nota 34 - Hechos Posteriores

Con fecha 11 de marzo de 2020, la OECD declaró como “pandemia” al nuevo Coronavirus (Covid-19) debido principalmente a la fuerte expansión ha tenido a nivel mundial, lo que ha llevado a la toma de acciones de los distintos gobiernos de los países o zonas más afectados (Sudeste Asiático, Italia, España, Estados Unidos, entre otros), como también empresas del sector privado de dichas zonas han tomado decisiones operacionales para responder al brote, generando volatilidad e incertidumbres en los mercados financieros a nivel mundial. Credicorp Capital Asset Management S.A. Administradora General de Fondos mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, para propósitos de un adecuado y oportuno reconocimiento en los Estados Financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces, producto de los eventuales efectos de una mayor volatilidad de divisas, caídas en los valores de mercados de inversiones financieras, baja demanda de instrumentos bienes generando a su vez presión en los precios, entre otros.

Con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad Administradora, renovó la póliza de seguro de garantía con Mapfre Compañía de Seguros Generales S.A., a favor de los Aportantes del Fondo por 19.900 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2020 y hasta el 10 de enero de 2021, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Al 1 de enero de 2020, y a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, la Administración no tiene conocimiento de otro hecho posterior que pueda afectar significativamente estos Estados Financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados Financieros Complementarios
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(expresado en miles de pesos)

ANEXOS

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados Financieros Complementarios

Al 31 de diciembre de 2019

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	Monto invertido al 31-12-2019 M\$		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
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	52.993.247	-	85,2066
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL	52.993.247	-	85,2066

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados Financieros Complementarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	5.500
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	5.500
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
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 muebles	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA 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	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.854.062	3.166.175
Valorización de acciones de sociedades anónimas	2.470.879	2.865.375
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	2.254
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	383.183	19.502
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	-	279.044
GASTOS DEL EJERCICIO	(843.999)	(783.311)
Costos Financieros	(116.479)	(113.180)
Comisión de la sociedad administradora	(653.749)	(617.460)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.981)	(10.059)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(15.064)	-
Otros gastos	(47.726)	(42.612)
Diferencias de cambio	6.864	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.016.927	2.388.364

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAICES

Estados Financieros Complementarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(843.999)	(777.811)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	5.500
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gastos del ejercicio	(843.999)	(783.311)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(3.481.723)	(2.703.912)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(3.481.723)	(2.703.912)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(3.481.723)	(2.703.912)
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(4.325.722)	(3.481.723)