



Grant Thornton

NRG Paz Santa Isabel SpA

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2014 y 2013

NRG Paz Santa Isabel SpA

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados de resultados integrales por función

Estados de flujos de efectivo, método directo

Estados de cambios en el patrimonio

Notas a los estados financieros

M\$: Miles de pesos Chilenos

Informe de los auditores independientes

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de
NRG Paz Santa Isabel SpA:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de NRG Paz Santa Isabel SpA, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descrita en Nota 2.1 a), a los estados financieros. La Administración también es responsable por 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, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Surlatina Auditores Ltda.
Nacional office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile
T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de NRG Paz Santa Isabel SpA al 31 de diciembre de 2014 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descrita en Nota 2.1 a).

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.1a), a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describe en Nota 2.1 a). Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptados en Chile, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 de NRG Paz Santa Isabel SpA adjuntos, preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y en nuestro informe de fecha 28 de marzo de 2014, expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros.

Santiago, Chile
24 de febrero de 2015

Marco Opazo Herrera
Socio



Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
ACTIVOS			
CORRIENTES EN OPERACIÓN:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.132	65.501
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	1.777	44.798
Total activos corrientes en operación		<u>32.909</u>	<u>110.299</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes			
Cuentas por cobrar, No corrientes			
Propiedades de inversión	8	8.586.854	7.549.966
Total activos no corrientes		<u>8.586.854</u>	<u>7.549.966</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>8.619.763</u></u>	<u><u>7.660.265</u></u>

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES EN OPERACIÓN:			
Otros pasivos financieros, corrientes	11	23.902	22.385
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	12	4.517	4.766
Otras provisiones, corrientes	13	7.553	2.215
Pasivos por impuestos corrientes		252	4.329
Total pasivos corrientes en operación		36.224	33.695
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	11	5.294.827	5.011.555
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	7	965.030	983.118
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	55.579	50.854
Total pasivos no corrientes		6.315.436	6.045.527
Total pasivos		6.351.660	6.079.222
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA CONTROLADORA:			
Capital emitido		1.149.954	1.149.954
Ganancias (pérdidas) acumuladas	17	1.118.149	431.089
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2.268.103	1.581.043
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		2.268.103	1.581.043
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		8.619.763	7.660.265

Las Notas adjuntas N°1 a la 21 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de resultados integrales por función

Entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2014 y 2013

Estado de resultados	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ganancia			
Ingresos de actividades ordinarias	15	1.720.263	1.288.834
Costo de ventas	15	(98.381)	(129.754)
Margen Bruto		1.621.882	1.159.080
Gasto de administración	16	(32.053)	(3.721)
Otras ganancias (perdidas)	16	-	13.164
Ingresos financieros		1.201	8.481
Costos financieros	16	(260.375)	(361.657)
Resultados por unidades de reajuste	16	(335.850)	(125.884)
Utilidad antes de impuestos		994.805	689.463
Gasto por impuestos a las ganancias	10	(345)	99.916
Resultado Integral total		994.460	789.379

Estados de cambios en el patrimonio neto

Entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2014	1.149.954	-	431.089	1.581.043
Resultado del ejercicio	-	-	994.460	994.460
Dividendos	-	-	(307.400)	(307.400)
Saldo final al 31.12.2014	<u>1.149.954</u>	<u>-</u>	<u>1.118.149</u>	<u>2.268.103</u>
Saldo inicial período actual 01.01.2013	1.149.954	-	218.125	1.368.079
Resultado del ejercicio	-	-	789.379	789.379
Dividendos	-	-	<u>(576.415)</u>	<u>(576.415)</u>
Saldo final al 31.12.2013	<u>1.149.954</u>	<u>-</u>	<u>431.089</u>	<u>1.581.043</u>

Estados de flujos de efectivo

Entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota Nº	01.01.2014 31.12.2014 M\$	01.01.2013 31.12.2013 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación		591.698	55.396
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(27.541)	(39.471)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(6.163)	(136)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		557.994	15.789
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Intereses recibidos de inversiones		1.201	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		1.201	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones			
Repartos de dividendos		(307.400)	-
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación		(260.164)	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas		(26.000)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(593.564)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(34.369)	15.789
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(34.369)	15.789
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		65.501	49.712
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		31.132	65.501

Índice

	Pág.
1 ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	9
2 RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	9
2.1 Principales políticas contables	9
a. Bases de preparación y período	9
b. Bases de conversión	10
c. Período cubierto	10
d. Moneda Funcional	10
e. Conversión de saldos en moneda extranjera	10
f. Compensación de saldos y transacciones	11
g. Propiedades de inversión	11
h. Pérdidas por deterioro de valor	11
i. Impuesto	12
j. Instrumentos financieros	12
k. Pasivos financieros	13
l. Estado de flujo de efectivo	14
m. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	14
n. Dividendo mínimo	14
o. Medio ambiente	15
p. Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros	15
q. Ganancia por acción	15
r. Segmentos	16
2.2 Nuevos pronunciamientos contables	17
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	19
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	21
5 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	22
6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	22
7 INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	23
8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25
9 ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	26
10 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	26
11 OTROS PASIVOS FINANCIEROS	27
12 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27
13 OTRAS PROVISIONES	28
14 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	29
15 INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	29
16 INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	30
17 INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	31
18 DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	32
19 GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	33
20 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DEL BALANCE	33
21 MEDIO AMBIENTE	33

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

1 ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

NRG Santa Isabel S.A, se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha de 27 de enero de 2010 en la Notaría de Don René Benavente Cash.

Mediante la junta Extraordinaria de accionistas de NRG Santa Isabel S.A. cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 29 de marzo de 2011 en la Notaría de Don René Benavente Cash, se acordó la transformación de aquella en una sociedad por acciones, pasando a denominarse NRG Santa Isabel SpA.

Con fecha 22 de junio de 2012, mediante escritura pública y frente a la Notario María Loreto Zaldivar Grass, se efectuó la división de la sociedad NRG Santa Isabel SpA, mediante la cual se crea NRG PAZ Santa Isabel SpA.

El Objeto de la Sociedad es la compra y venta de bienes raíces, principalmente de aquellos destinados a la habitación y acogidos al Decreto con Fuerza de ley Número Dos; dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento y en general a cualquier título el uso y goce de bienes raíces y percibir los frutos que de ello se deriven; y administrar bienes raíces. Para el cumplimiento de su objeto, la sociedad podrá formar, ingresar y retirarse de y participar en toda clase de entidades, adquirir y enajenar toda clase de bienes muebles y efectos de comercio y efectuar inversiones de todo tipo.

La dirección registrada de sus oficinas es calle Apoquindo N°4501 oficina 2104, Las Condes, Santiago, Chile.

2 RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014.

2.1 Principales políticas contables

- a. **Bases de preparación y período** - Los presentes Estados Financieros de NRG Paz Santa Isabel SpA por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de acuerdo a las Normas de la Superintendencia de Valores y seguros de acuerdo a lo señalado Nota 2.1.S). Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 han sido preparados de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados en sesión de Directorio del Administrador de la sociedad con fecha 24 de Febrero de 2015.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios señalados en esta nota.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 aplicadas de manera uniforme. Excepto para nota 2.1.s)

- b. Bases de conversión** - Los activos y pasivos en pesos chilenos han sido traducidos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

	31.12.2014	31.12.2013
	\$	\$
Dólar	606,75	524,61
Unidad de fomento (UF)	24.617,1	23.309,56

- c. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros de NRG Paz Santa Isabel SpA al 31 de diciembre de 2014 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), comprenden los Estados de Situación Financiera; Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

- d. Moneda Funcional** - La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros de la Sociedad es el peso chileno. Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos M\$.

- e. Conversión de saldos en moneda extranjera** - Las operaciones realizadas en moneda distinta de la funcional se registran a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados financieros.

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre de cada periodo en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los estados financieros, se realiza al tipo de cambio de cierre, la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

- f. **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

- g. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran de acuerdo a NIC 40, inicialmente al costo, posteriormente se valorizan al valor justo. La administración de la Sociedad ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones por flujos efectuadas por expertos independientes calificados cuyos beneficios o pérdidas derivados de sus variaciones se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

- h. **Pérdidas por deterioro de valor**

- **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero medido al costo amortizado es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. El deterioro de los activos financieros, será evaluado toda vez que existan indicadores de deterioro, los cuales estarán dados por algunos de los siguientes indicadores:

- Rating de riesgo de la institución financiera
- Situación financiera de los deudores de los préstamos y cuentas por cobrar
- Variaciones significativas en las condiciones de mercado

- **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

- i. **Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

- i.1 **Impuestos a la ganancias** - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta vigentes.

- i.2 **Impuestos diferidos** - Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de los Estados Financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

- j. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros en los cuales invierte la Sociedad son clasificados y medidos de acuerdo a NIIF 9. Se reconocerá un activo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Sociedad pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

- j.1 **Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.
- b) Activos financieros a valor razonable con efecto en patrimonio.
- c) Activos financieros a costo amortizado.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de reconocimiento inicial.

- j.2. Activos financieros registrados a valor razonable con efecto en resultados** - Incluye las inversiones cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran directamente en el Estado de Resultados en el momento que ocurren. Las inversiones en fondos mutuos y depósitos a plazos a menos de 90 días se reconocen como equivalentes de efectivo y no se clasifican en esta categoría.
- j.3. Activos financieros registrados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales** - Incluye las inversiones en instrumentos de patrimonio que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran en otros resultados integrales, cuando son liquidados o vendidos el efecto se reconoce en resultados del ejercicio.
- j.4. Activos financieros a costo amortizado** - Las inversiones se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro.

El modelo de negocio bajo el cual los activos financieros se clasifican a costo amortizado debe cumplir con las siguientes condiciones:

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

Los instrumentos financieros de corto plazo (menor o igual a 90 días) cuyo destino no sea transarlos en el mercado secundario son clasificados como equivalentes de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

- k. Pasivos financieros** - Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

- I. Estado de flujo de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de flujo de efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:
- El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde su origen y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.
 - Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
 - Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
 - Actividades de financiamiento: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.
- m. Clasificación de saldos en corriente y no corriente** - En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corriente" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No corriente" los de vencimiento superior a dicho período.
- n. Dividendo mínimo** - De acuerdo al artículo 79 de la Ley 18.046, de Sociedades Anónimas en Chile, dispone que toda vez que existan resultados positivos en una sociedad, se deberá repartir a lo menos el 30% de dichos resultados entre los accionistas de la sociedad.

Los estatutos de la Sociedad indican en sus artículos vigésimo sexto y siguiente: La Junta Ordinaria de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones pagadas. La Junta podrá acordar no distribuir dividendos. Las utilidades líquidas de cada ejercicio después de absorbidas las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores que no se destine a dividendos se destinarán por la Junta a un fondo general para futuros dividendos o a otros fondos existentes o que acuerde crear. La Junta podrá acordar el reparto de uno o más dividendos y fijar sus fechas y su monto o recomendar al Administrador su determinación. El Administrador podrá bajo su responsabilidad, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiera pérdidas acumuladas.

La parte de las utilidades líquidas que no sea destinada por la Junta a dividendos que deban pagarse en el ejercicio podrán en cualquier tiempo ser capitalizadas previa reforma de los estatutos, emitiéndose acciones liberadas. Las acciones liberadas serán distribuidas como dividendo entre los accionistas a prorrata de las acciones que posean y que se encuentren inscritas en el registro de accionistas.

Al cierre de los presentes Estados Financieros no se ha realizado provisión de dividendos mínimos, debido a que la utilidad del ejercicio es producto de valores razonables de las propiedades de inversión y no de utilidades líquidas.

- o. Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- p. Reconocimiento de Ingresos, Gastos Operacionales y Financieros** - NRG PAZ Santa Isabel SpA reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de cada Sociedad.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinarios de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los ingresos de la explotación correspondientes al arrendamiento de departamentos se reconocen sobre base devengada.

Además de la renta de los inmuebles se considera como parte de los ingresos el aumento de valor los mismos. Este reajuste se sustenta en el cambio en el valor de la UF y a tasaciones realizadas por expertos no ligados a la Administradora.

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar, durante el período de devengo correspondiente.

- q. Ganancia por acción** - El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto distribuido en la Sociedad en un ejercicio, entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

El beneficio diluido por acción se determina en forma similar al beneficio básico, pero en número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las operaciones sobre acciones, warrants y deuda convertible.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

- r. **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.

La Sociedad no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

- s. **Cambio Contable** - La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

Esta instrucción emitida por la S.V.S. significó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera adoptada hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

La aplicación de lo señalado no implicó efectos en los resultados acumulados de la sociedad.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

i. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2014

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB de aplicación obligatoria, de acuerdo con las fechas que se indican:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, Deterioro de Activos- Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 19, Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

La adopción de estas normas según la fecha de aplicación obligatoria de cada una de ellas, no tuvo impacto significativo en los Estados Financieros.

ii. **Pronunciamientos contables con aplicación voluntaria que entran en vigencia a contar del 1 de enero de 2014**

Se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación. Se indica fecha donde serán obligatorias:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2016

La Sociedad estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras y Enmiendas antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

3 **GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre la calidad del servicio otorgado en la administración de activos de terceros como también para garantizar la continuidad de los negocios.

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

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

a) Riesgo de crédito

Este riesgo está asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo La Sociedad busca arrendatarios de menor riesgo de incumplimiento y con un prestigio probado. Además se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Todos los posibles contratos de arriendo deben seguir instancias de revisión y de acuerdo al monto involucrado deben finalizar con la aprobación del administrador de la sociedad, y.
- iii) Se realiza un monitoreo mensual por parte de Administrador de la Sociedad de las cuentas por cobrar y morosidad si la hubiera.

Dadas las acciones que se realizan el riesgo de crédito de la Sociedad es menor.

La morosidad durante el año 2014 fue de 0,1% de los ingresos por arriendos.

b) Riesgo de liquidez

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

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de financiamiento con plazos y montos más flexibles, de manera de contar con los recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

El financiamiento de la sociedad es principalmente por créditos bancarios y aportes de sus socios vía deuda. El 83% del financiamiento es por créditos bancarios.

Las políticas de inversión exigen que los instrumentos financieros sean de renta fija, de mediano y al corto plazo (depósitos a la vista, fondos mutuos u otros instrumentos financieros de esta categoría) y que sean tomados por bancos e instituciones financieras de elevados ratings crediticios, reconocidas nacional e internacionalmente.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad presenta inversiones de mediano y corto plazo por M\$ 31.040.

Las políticas de cobranza, exigen una adecuada gestión de la recolección de los dineros, de manera que los flujos esperados retornen de la manera dispuesta para hacer frente a todos los compromisos inmediatos.

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla en la ejecución de los procesos de las actividades propias del negocio de La Sociedad.

Entre las actividades principales se deben considerar el rol del administrador del edificio de propiedad de la sociedad. La gestión directa de operación está a cargo de Asset Plan y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo de la recaudación de los arriendos y los gastos comunes, la coordinación y correcta operación del Edificio y su comunidad, la gestión de arreglos de departamentos en cada una de las rotaciones, entre otras funciones.

Cabe hacer notar que el Administrador de la Sociedad dispone de un manual de control interno y gestión de riesgos que establece un conjunto de políticas y procedimientos que tienen como propósito controlar y mitigar los riesgos en cada proceso de la operación.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, lucro cesante y de responsabilidad civil.

d) Riesgo de mercado

Al ser su negocio principal el inmobiliario, ya sea de compraventa, arrendamiento, desarrollo, etc., es que la Sociedad podría estar expuesta a algunos riesgos de mercado que se detallan a continuación:

d.1 Riesgo de precios

Las variaciones de precios de arriendos de departamentos, hacen que eventualmente el negocio se pueda ver afectado en sus resultados, sin embargo, y para mitigar el riesgo, es que la administración, al inicio del proyecto realiza un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto en función de los cambios de precios y velocidad de colocación de los espacios disponibles.

d.2 Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas a largo plazo a tasas fijas sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

Lo anterior puede conllevar un riesgo de tipo de cambio de UF, la cual es gestionada y mitigada por sus ingresos recurrentes indexados a la variabilidad que presenta la unidad de fomento, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad y sus precios también se encuentran indexados a la UF.

d.3 Riesgo de vacancia

Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por departamentos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene una política de precios muy competitiva, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación y ofrece un mejor servicio al arrendatario.

Al cierre de los estados financieros, la tasa de vacancia promedio del edificio del año 2014 fue de 1,3%.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) Valorizaciones por tasación de sus propiedades de inversión.
- c) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- d) Impuestos diferidos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

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

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Banco (a)	92	15.688
Fondos Mutuos (b)	31.040	49.813
	31.132	65.501

- (a) Bancos, corresponden a saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias.
- (b) Los fondos mutuos, corresponden a fondos de renta fija en pesos, de única serie, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva.

6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por ventas	1.777		-	-
Deudores varios	-	44.798	-	-
Total	1.777	44.798	-	-

Al 31 de diciembre de 2014, los valores razonables de los deudores varios corresponden a los mismos valores comerciales. Los Deudores Varios equivalentes a UF 1.921.86 corresponden a la devolución de intereses devengados que originalmente se provisionaron y pagaron a Scotiabank como consecuencia del prepago del crédito vigente a la fecha de compra de la sociedad.

7 INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

- a) **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

Nombre Accionista	Acciones	Participación	
	N°	31.12.2014	31.12.2013
		%	%
Fondo de Inversión Privado Asset Rentas Residenciales	<u>96.150</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

Con fecha 02 de diciembre de 2013, el Fondo de Inversión Privado Asset Rentas Residenciales, adquiere la participación del 100% a Inversiones Paz Rental SpA, esto es, la totalidad de 96.150 acciones.

- b) **Saldos y transacciones con entidades relacionadas:**

Cuentas por pagar

	Relación	Naturaleza de la transacción	31.12.2014	31.12.2013
			M\$	M\$
No Corriente:				
Fondo de Inversión Rentas Residenciales	(a) Matriz	Prestamo en cuenta corriente	<u>965.030</u>	<u>983.118</u>

- (a) Corresponde a traspasos en cuenta corriente mercantil, en pesos y sin intereses, equivalentes a UF 39.185,65.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen transacciones con efectos en resultados.

No existen deudas de dudoso cobro relativo a saldos pendientes que ameriten provisión ni gastos reconocidos por este concepto.

Todas las transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos y condiciones de mercado.

c) Transacción entre empresa relacionada con efecto en resultados

2014

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.501-3	Fondo de Inversión Asset Rentas	Matriz	Pago de préstamo	<u>(71.369)</u>	<u>(53.271)</u>

2013

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.501-3	Fondo de Inversión Asset Rentas	Matriz	Préstamo	<u>980.109</u>	<u>3.009</u>

- d) Administración y alta Dirección** - La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 02 de diciembre de 2013 definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.
- e) Personal Clave de la Administración** - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 02 de diciembre de 2013 al designar a Asset Administradora General de Fondos S.A. como administrador, define que a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la sociedad "NRG PAZ SANTA ISABEL SPA". todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.
- f) Otras prestaciones** - Durante 2014 y 2013, no se han realizado pagos por conceptos distintos a Dietas al Administrador de la Sociedad y a los mencionados a continuación.
- f.1 Gastos en Asesoría del Administrador de la Sociedad** - Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen gastos en asesoría del Administrador de la Sociedad.
- f.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** - No existe alta dirección.
- f.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y su Administrador.

- f.4 Otras transacciones** - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su Administrador.
- f.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2014 y 2013, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del Administrador.
- f.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2014 y 2013, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su Administrador.
- f.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su Administrador.

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo, conforme a las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1 g.

a) El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Tipo de bien raíz	País	Tipo de renta	Valorización al cierre		% del total de activos	
			31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$	2014	2013
Edificio	Chile	Arriendo	8.586.854	7.549.966	99,6%	98,6%
Total			8.586.854	7.549.966	99,6%	98,6%

b) Los movimientos ocurridos al costo y valor razonable son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2014

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor justo	Adiciones	Bajas	Depreciación Acumulada	Otros Movimientos	Saldo al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificio	7.549.966	1.036.888	-	-	-	-	8.586.854

Al 31 de diciembre de 2013

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor justo	Adiciones	Bajas	Depreciación Acumulada	Otros Movimientos	Saldo al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificio	6.879.428	670.538	-	-	-	-	7.549.966

9 ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

La Sociedad establece contratos de arrendamiento de la totalidad de los departamentos y estacionamientos de su inmueble clasificados como propiedades de inversión (ver Nota 8). Los contratos producen los ingresos de la sociedad ascendentes a M\$ 683.375 al 31 de diciembre de 2014 (M\$ 618.295 en 2013).

10 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

a) Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>(345)</u>	<u>(4.329)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(345)</u>	<u>(4.329)</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	<u>-</u>	<u>104.245</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>-</u>	<u>104.245</u>
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	<u>(345)</u>	<u>99.916</u>

11 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros es el siguiente:

	Tasa %	UF	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Corriente:				
Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.				
Intereses	5,15	451,15	11.110	10.516
Seguros	5,15	28,87	849	673
CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.				
Intereses	5,15	451,47	11.094	10.523
Seguros	5,15	28,87	849	673
Total		960,36	23.902	22.385
	Tasa % anual	UF	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
No Corriente:				
Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.				
	5,15	107.580,96	2.649.408	2.507.664
CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.				
	5,15	107.419,04	2.645.419	2.503.891
Total		215.000,00	5.294.827	5.011.555

A diciembre de 2014, el plazo de vencimiento de las obligaciones es de 240 meses, de acuerdo al siguiente detalle:

- Las primeras 60 cuotas iguales corresponde sólo a intereses.
- De la cuota 61 el valor de la cuota será de UF 852,5543 para Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. y UF 851.2711 para CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.

12 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Corriente:			
Acreedores comerciales	(a)	40	80
Otras cuentas por pagar	(b)	4.477	4.686
Total		4.517	4.766

- El período medio para el pago a acreedores comerciales es de 30 días y su valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.
- En 2014 y 2013, las otras cuentas por pagar corresponden a obligaciones por servicios legales.

13 **OTRAS PROVISIONES**

a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle es el siguiente:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>7.553</u>	<u>2.215</u>
Total	<u><u>7.553</u></u>	<u><u>2.215</u></u>

b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo Inicial	Incrementos	Liberaciones	Saldo al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de Gastos	2.215	9.917	(4.579)	7.553
Total al 31 de diciembre de 2014	<u><u>2.215</u></u>	<u><u>9.917</u></u>	<u><u>(4.579)</u></u>	<u><u>7.553</u></u>

Tipo de Provisión	Saldo Inicial	Incrementos	Liberaciones	Saldo al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de Gastos	-	2.215	-	2.215
Total al 31 de diciembre de 2013	<u><u>-</u></u>	<u><u>2.215</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2.215</u></u>

14 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle es el siguiente:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
No Corrientes:		
Ingresos percibidos por adelantado	-	-
	<u> </u>	<u> </u>
No corrientes:		
Garantías de arriendo recibidas	55.579	50.854
	<u>55.579</u>	<u>50.854</u>

15 INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle es el siguiente:

a) Ingresos de actividades ordinarias

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Tasaciones	1.036.888	670.539
Arriendos	683.375	618.295
	<u> </u>	<u> </u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>1.720.263</u>	<u>1.288.834</u>

b) Costo de ventas

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Comisiones corretajes	(41.964)	(41.907)
Mantenciones	(42.171)	(55.487)
Seguros	-	(14.853)
Otros gastos	(14.246)	(17.507)
	<u> </u>	<u> </u>
Total costo de ventas	<u>(98.381)</u>	<u>(129.754)</u>

16 **INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES**

a) Gasto de administración

Conceptos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Honorarios	(15.175)	(2.448)
Seguros	(16.164)	-
Otros gastos menores	(714)	(1.273)
Total gastos de administración	<u>(32.053)</u>	<u>(3.721)</u>

b) Otras Ganancias (pérdidas)

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Otros ingresos(gastos), reverso provisiones	-	13.164
Total otras ganancias	<u>-</u>	<u>13.164</u>

c) Costos financieros

Conceptos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Intereses	(260.177)	(330.518)
Impuestos	-	(23.585)
Otros gastos bancarios	(198)	(7.554)
Total costos financieros	<u>(260.375)</u>	<u>(361.657)</u>

d) Resultados por unidades de reajustes

Los resultados por unidades de reajustes corresponden a la actualización de los créditos financieros que mantiene la sociedad, los cuales se encuentran expresados en Unidades de Fomento, el saldo al 31 de diciembre de 2014 presenta una pérdida por este concepto de M\$ 335.850 (M\$ 125.884 pérdida al 31 de diciembre de 2013).

17 **INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO**

- a) **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2014 Y 2013, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 1.149.954 y está representado por 96.050 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.
- b) **Capital emitido**- El capital emitido corresponde al capital pagado indicado en la letra a).
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Saldo inicial	431.089	218.125
Pago de dividendos provisorios	(307.400)	(576.415)
Utilidad del año	994.460	789.379
	<hr/>	<hr/>
Resultados retenidos total	<u>1.118.149</u>	<u>431.089</u>

- d) **Ganancias por acción** - El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del ejercicio por el número de acciones ordinarias en circulación durante los períodos informados.

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>994.460</u>	<u>789.379</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>994.460</u>	<u>789.379</u>
Número de acciones	96.050	96.050
Ganancias básicas por acción	<u>10.354</u>	<u>8.218</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>994.460</u>	<u>789.379</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>994.460</u>	<u>789.379</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	96.050	96.050
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>96.050</u>	<u>96.050</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>10.354</u>	<u>8.218</u>

18 DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables de las propiedades de inversión se basan inicialmente al costo de transacción y posteriormente a valor de mercado, que corresponde al monto estimado a través de peritos externos (tasadores), los cuales realizarán su valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada.

El día 2 de diciembre de 2013, la totalidad de las acciones de la sociedad NRG Paz Santa Isabel SpA fueron adquiridas por el Fondo de Inversión Privado Asset Rentas Residenciales. Dado que la sociedad presenta una única propiedad de inversión, el precio de adquisición de la sociedad tiene intrínseca la valorización de dicha propiedad de inversión por lo que la Administración de la Sociedad ha determinado que el valor más razonable de dicha propiedad de inversión es la valorización intrínseca en dicha transacción.

19 GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

a) Garantías directas

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (M\$)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
NRG PAZ Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Directa	Edificio	50.04% del valor del edificio M\$7.549.966	49,31%	Primera Hipoteca	CN Life Compañía de Seguros de Vida SA
NRG PAZ Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Directa	Edificio	49.96% del valor del edificio M\$7.549.966	49,24%	Primera Hipoteca	Penta Vida Compañía de Seguros de Vida SA

b) Garantías indirectas

20 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DEL BALANCE

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2015 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

21 MEDIO AMBIENTE

NRG Paz Santa Isabel SpA es una Sociedad que invierte en bienes inmuebles, por lo cual no realiza gastos ni investigaciones en esta área.

* * * * *