

Estados Financieros

ASSET SANTA ISABEL SPA

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2016 y 2015

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores de
Asset Santa Isabel SpA (Ex NRG Paz Santa Isabel SpA)

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Asset Santa Isabel SpA (Ex NRG Paz Santa Isabel SpA), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 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 con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Asset Santa Isabel SpA (Ex NRG Paz Santa Isabel SpA) al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015

Los estados financieros de Asset Santa Isabel SpA (Ex NRG Paz Santa Isabel SpA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 24 de febrero de 2016, expresaron una opinión sin modificaciones sobre esos estados financieros.



Juan Francisco Martínez A.,

EY Audit SpA.

Santiago, 24 de febrero de 2017

ASSET SANTA ISABEL SPA

Estados Financieros
por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto
Estados de Flujo de Efectivo - Método directo
Notas a los Estados Financieros
\$- Pesos Chilenos

Estados Financieros

ASSET SANTA ISABEL SPA

31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente al efectivo	5	185.443	37.749
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	<u>34.527</u>	<u>8.734</u>
Total activos corrientes en operación		219.970	46.483
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes		6.519	-
Propiedades, plantas y equipos			
Propiedades de inversión	8	<u>11.742.083</u>	<u>9.626.030</u>
Total activos no corrientes		<u>11.748.602</u>	<u>9.626.030</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>11.968.572</u></u>	<u><u>9.672.513</u></u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	33.423	30.144
Otras provisiones corrientes	12	12.680	2.307
Pasivos por impuestos corrientes	10	<u>8.623</u>	<u>69</u>
Total pasivos corrientes		54.726	32.520
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	5.664.816	5.510.254
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	7	1.032.503	1.004.293
Pasivos por impuestos diferidos	10	306.952	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14	<u>91.797</u>	<u>69.766</u>
Total pasivos no corrientes		7.096.068	6.584.313
PATRIMONIO:			
Capital emitido	17	1.149.954	1.149.954
Ganancias (pérdidas acumuladas)	17	<u>3.667.824</u>	<u>1.905.726</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.817.778	3.055.680
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio total		<u>4.817.778</u>	<u>3.055.680</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>11.968.572</u></u>	<u><u>9.672.513</u></u>

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos por actividades ordinarias	15	3.067.359	1.882.110
Costo de venta	15	<u>(261.149)</u>	<u>(174.805)</u>
Margen Bruto		<u>2.806.210</u>	<u>1.707.305</u>
Gastos			
Gastos de administración	16	(21.407)	(29.066)
Otras ganancias (pérdidas)	16	(2.787)	-
Ingresos financieros		1.697	308
Costos financieros	16	(293.298)	(260.056)
Resultado por unidades de reajuste	16	<u>(182.811)</u>	<u>(254.845)</u>
Total gastos de operación		<u>(498.606)</u>	<u>(543.659)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto		2.307.604	1.163.646
Gastos por impuestos a las ganancias	10	<u>(315.506)</u>	<u>(69)</u>
Resultado del ejercicio		<u>1.992.098</u>	<u>1.163.577</u>
Total resultado integral		<u>1.992.098</u>	<u>1.163.577</u>

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2016	1.149.954	-	1.905.726	3.055.680
Resultados del ejercicio	-	-	1.992.098	1.992.098
Repartos de dividendos	-	-	(230.000)	(230.000)
Total al 31.12.2016	<u>1.149.954</u>	<u>-</u>	<u>3.667.824</u>	<u>4.817.778</u>
Saldo inicio 01.01.2015	1.149.954	-	1.118.149	2.268.103
Resultados del ejercicio	-	-	1.163.577	1.163.577
Repartos de dividendos	-	-	(376.000)	(376.000)
Total al 31.12.2015	<u>1.149.954</u>	<u>-</u>	<u>1.905.726</u>	<u>3.055.680</u>

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	888.823	681.482
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(134.760)	(19.968)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(83.555)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>670.508</u>	<u>661.514</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Intereses recibidos de inversión	<u>1.697</u>	<u>308</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones		
Repartos de dividendos	(230.000)	(376.000)
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	(294.511)	(279.205)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas		
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>(524.511)</u>	<u>(655.205)</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio efectivo	<u>147.694</u>	<u>6.617</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	147.694	6.617
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>37.749</u>	<u>31.132</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>185.443</u>	<u>37.749</u>

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	6
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	6
2.1. Principales políticas contables	6
a. Bases de preparación y períodos	6
b. Bases de conversión	7
c. Período cubierto	7
d. Moneda Funcional	7
e. Conversión de saldos en moneda extranjera	7
f. Compensación de saldos y transacciones	8
g. Propiedades de inversión	8
h. Pérdidas por deterioro de valor	8
i. Impuesto	9
j. Instrumentos financieros	9
k. Pasivos financieros	10
l. Estado de flujo de efectivo	10
m. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	11
n. Dividendo mínimo	11
o. Medio ambiente	11
p. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	12
q. Ganancia por acción	12
r. Segmentos	12
2.2. Nuevos pronunciamientos contables	13
2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	14
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	14
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	16
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	17
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	17
7. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	18
8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	19
9. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	20
10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA	20
11. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	22
12. OTRAS PROVISIONES	22
13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	23
14. TROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	23
15. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	23
16. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	24
17. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	25
18. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	26
19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	26
20. HECHOS POSTERIORES	26
21. MEDIO AMBIENTE	27

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2016

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.

Con fecha 22 de enero de 2016, mediante escritura pública y frente al Notario Eduardo Javier Diez Morello, se efectuó la modificación del nombre de la razón social pasando a llamarse Asset 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 Rosario Norte 615, oficina 2003, 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, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016.

2.1. Principales políticas contables

- a. Bases de preparación y períodos** - Los presentes Estados Financieros de Asset Santa Isabel SpA por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (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 2016 fueron aprobados en sesión de Directorio del Administrador de la Sociedad con fecha 24 de febrero de 2017.

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 2016 aplicadas de manera uniforme.

- 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
Dólar estadounidense	669,47	710,16
Unidad de fomento (UF)	26.347,98	25.629,09

- c. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo, método directo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

- 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 período 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 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.
- l. 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** – Asset 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 estacionamientos y bodegas 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 anualmente.

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.

- s. **Cambio Contable** - Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 5	Activos disponibles para la ventas y operaciones discontinuas	1 de Enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos financieros – revelaciones	1 de Enero de 2016
IFRS 10	Estados financieros consolidado	1 de Enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero de 2016
IFRS 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de Enero de 2016
IAS 1	Presentación de los estados financieros	1 de Enero de 2016
IAS 16	Propiedad planta y equipo	1 de Enero de 2016
IAS 19	Beneficios a empleados	1 de Enero de 2016
IAS 27	Estados financieros separados	1 de Enero de 2016
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de Enero de 2016
IAS 34	Estados financieros intermedios	1 de Enero de 2016
IAS 38	Activos intangibles	1 de Enero de 2016
IAS 41	Agricultura	1 de Enero de 2016

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

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad en el período de su aplicación.

2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de Asset Santa Isabel SpA, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

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 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.

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 flexibles, de manera de contar con los recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

El financiamiento de la Sociedad es principalmente mutuos hipotecarios y aportes de sus socios vía deuda. El 85% del financiamiento es por mutuos hipotecarios.

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\$175.912.-.

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 (no auditado)

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, así como la gestión de arreglos de departamentos en cada una de las rotaciones, entre otras funciones, están a cargo de personal contratado por la sociedad. Asimismo, los servicios de recaudación están a cargo de una empresa externa especializada.

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 o desarrollo, 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 estacionamientos o bodegas, 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 (no auditado)

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.

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 a la fecha de los presentes estados financieros.

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 2016 y 2015, es la siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Banco (a)	9.531	1.657
Fondos Mutuos (b)	<u>175.912</u>	<u>36.092</u>
Total	<u><u>185.443</u></u>	<u><u>37.749</u></u>

- (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 a la fecha de cierre de los estados financieros.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corriente		No corriente	
	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Deudores por ventas	17.212	8.734	-	-
Deudores varios	<u>17.315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>34.527</u></u>	<u><u>8.734</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los valores razonables de los deudores por ventas corresponden a los mismos valores comerciales. Éstos corresponden a arriendos pendientes de cobro de los arrendatarios, rebajada la estimación de deudores incobrables, y anticipo a proveedores.

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 2016 y 2015 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación		
	Acciones N°	31.12.2016 %	31.12.2015 %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	96.150	100	100

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

Cuentas por pagar:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Moneda	
					Corriente M\$	No corriente M\$
31.12.2016						
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Préstamos en cuenta corriente en UF	Pesos	39.185,65	-	1.032.463
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Préstamos en cuenta corriente en pesos	Pesos	-	-	40
				<u>39.185,65</u>	<u>-</u>	<u>1.032.503</u>
31.12.2015						
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Préstamos en cuenta corriente en UF	Pesos	39.185,65	-	1.004.293
				<u>39.185,65</u>	<u>-</u>	<u>1.004.293</u>

Los préstamos en UF generan efectos en resultado por el reajuste de moneda. Al 31 de diciembre de 2016 se registran \$28.170, al 31 de diciembre de 2015 se registran M\$39.264, por dicho concepto.

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

- c. **Administración y alta Dirección** - La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de diciembre de 2013 definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.

- d. **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 2 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 "ASSET SANTA ISABEL SPA". todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.

e. Otras prestaciones –

- e.1 Gastos en asesoría del Administrador de la Sociedad** - Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen gastos en asesoría del Administrador de la Sociedad.
- e.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** - No existe alta dirección.
- e.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y su Administrador.
- e.4 Otras transacciones** - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su Administrador.
- e.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2016 y 2015, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del Administrador.
- e.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2016 y 2015, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su Administrador.
- e.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		Total de activos	
			31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2016 %	31.12.2015 %
Edificio	Chile	Arriendo	<u>11.742.083</u>	<u>9.626.030</u>	<u>98,10</u>	<u>99,50</u>

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

Tipo de bien raíz	Saldo	Incrementos		Bajas	Depreciación	Otros	Saldo al
	inicial	por valor	Adiciones				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2016:							
Edificio	<u>9.626.030</u>	<u>2.116.053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.742.083</u>
Al 31 de diciembre de 2015:							
Edificio	<u>8.586.854</u>	<u>1.039.176</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.626.030</u>

9. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

La Sociedad establece contratos de arrendamiento de la totalidad de los departamentos, estacionamientos y bodegas de su inmueble clasificados como propiedades de inversión (ver Nota 8). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$953.471 al 31 de diciembre de 2016 (M\$842.934 en 2015).

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA

- a. **Pasivos por impuestos diferidos:** el detalle de los pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Diferencia entre activo Propiedad de inversión financiera y tributaria	306.974	-
Diferencia entre activo fijo tributario y financiero	<u>(22)</u>	<u>-</u>
Total	<u>306.952</u>	<u>-</u>

- b. **Impuesto a la renta:** el detalle de la provisión efectuada por impuesto a la renta es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	<u>8.623</u>	<u>69</u>

c. Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>(8.554)</u>	<u>(69)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(8.554)</u>	<u>(69)</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	<u>(306.952)</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(306.952)</u>	<u>-</u>
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	<u><u>(315.506)</u></u>	<u><u>(69)</u></u>

d. Conciliación de la tasa efectiva:

El cargo total del año se puede reconciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Conciliación de la tasa efectiva		
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	2.307.604	1.163.646
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(553.825)	(261.820)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	<u>238.319</u>	<u>261.751</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u><u>(315.506)</u></u>	<u><u>(69)</u></u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(315.506)	(69)
	%	%
Tasa impositiva legal	24,00	22,50
Diferencias permanentes	<u>(10,33)</u>	<u>(22,49)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u><u>13,67</u></u>	<u><u>0,01</u></u>

11. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Corriente:		
Acreedores comerciales	(a) 4.469	4.469
Otras cuentas por pagar	(b) <u>28.954</u>	<u>25.675</u>
Total	<u><u>33.423</u></u>	<u><u>30.144</u></u>

- (a) 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.
- (b) En 2015, las otras cuentas por pagar corresponden a obligaciones por servicios legales mientras que en 2016, las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cheques girados y no cobrados al cierre del ejercicio.

12. OTRAS PROVISIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>12.680</u>	<u>2.307</u>

- b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2016:				
Provisión de Gastos	<u>2.307</u>	<u>33.213</u>	<u>(22.840)</u>	<u>12.680</u>
31 de diciembre de 2015:				
Provisión de Gastos	<u>7.553</u>	<u>2.307</u>	<u>(7.553)</u>	<u>2.307</u>

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros no corrientes es el siguiente:

	Tasa %	UF	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
No Corriente:				
Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	5,15	107.580,9600	2.834.541	2.757.202
CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.	5,15	107.419,0400	<u>2.830.275</u>	<u>2.753.052</u>
Total		<u>215.000,0000</u>	<u>5.664.816</u>	<u>5.510.254</u>

A diciembre de 2016, el plazo de vencimiento de las obligaciones es de 240 meses, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Las primeras 60 cuotas iguales corresponde sólo a intereses.
- b) De la cuota 61 en adelante, 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.

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Corrientes:		
Arriendos percibidos por adelantado	20.430	9.554
Garantías de arriendo recibidas	<u>71.367</u>	<u>60.212</u>
Total	<u>91.797</u>	<u>69.766</u>

15. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle es el siguiente:

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Tasaciones	2.113.888	1.039.176
Arriendos	<u>953.471</u>	<u>842.934</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>3.067.359</u>	<u>1.882.110</u>

b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Administración del edificio	(85.765)	(45.897)
Mantenimiento y gastos comunes del edificio	(140.626)	(4.023)
Otros gastos	<u>(34.758)</u>	<u>(124.885)</u>
Total costo de ventas	<u><u>(261.149)</u></u>	<u><u>(174.805)</u></u>

16. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

a) Gasto de administración:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Honorarios	(18.761)	(11.931)
Seguros	-	(13.564)
Depreciación	(491)	-
Otros gastos	<u>(2.155)</u>	<u>(3.571)</u>
Total gastos de administración	<u><u>(21.407)</u></u>	<u><u>(29.066)</u></u>

b) Otras Ganancias (pérdidas)

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Gastos rechazados	(2.479)	
Comisiones	<u>(308)</u>	<u>-</u>
Total otras ganancias	<u><u>(2.787)</u></u>	<u><u>-</u></u>

c) Costos financieros

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Intereses	(293.128)	(259.819)
Otros gastos bancarios	<u>(170)</u>	<u>(237)</u>
Total costos financieros	<u><u>(293.298)</u></u>	<u><u>(260.056)</u></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 2016 presenta una pérdida por este concepto de M\$182.811 (M\$254.845 pérdida al 31 de diciembre de 2015).

17. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital suscrito y pagado asciende a M\$1.149.954 y está representado por 96.150 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:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldo inicial	1.905.726	1.118.149
Pago de dividendos provisorios	(230.000)	(376.000)
Utilidad del año	<u>2.023.685</u>	<u>1.163.577</u>
Resultados retenidos total	<u><u>3.699.411</u></u>	<u><u>1.905.726</u></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.

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>2.023.685</u>	<u>1.163.577</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>2.023.685</u>	<u>1.163.577</u>
Número de acciones	96.150	96.150
Ganancias básicas por acción	<u>21.047</u>	<u>12.102</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>2.023.685</u>	<u>1.163.577</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>2.023.685</u>	<u>1.163.577</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	96.150	96.150
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>96.150</u>	<u>96.150</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>21.047</u>	<u>12.102</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 se determina mediante la valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada.

19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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
Asset Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Directa	Edificio Santa Isabel	49,96% del valor del edificio M\$11.742.083	49,0%	Primera Hipoteca	CN Life Compañía de Seguros de Vida SA
Asset Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Directa	Edificio Santa Isabel	50,04% del valor del edificio M\$11.742.083	49,1%	Primera Hipoteca	Penta Vida Compañía de Seguros de Vida SA

20. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2016 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

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

* * * * *