

Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales

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

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados de resultados integrales por función

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo, método directo

Notas a los estados financieros

M\$: Miles de pesos Chilenos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2
Member of Grant Thornton International

Informe de los auditores independientes

A los señores Aportantes de
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados integral de resultados, 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

Asset Administradora General de Fondos S.A. 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 descritas en Nota 2.a), a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento 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 no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2 a).

Bases de contabilización

Estos estados financieros se presentan en forma individual y no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Tal como se describe en Nota 2 a), 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 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 Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales 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.

Otros asuntos. Estados Complementarios

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

Santiago, Chile
24 de febrero de 2015

Marco Opazo Herrera -Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Contenido:

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a Los Estados Financieros
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento
US\$ - Dólares Estadounidenses
MU\$ - Miles de dólares Estadounidenses

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 31 diciembre de 2013

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	12	<u>143.749</u>	<u>206.980</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros documentos y cuentas por cobrar	9	<u>3.979.571</u>	<u>983.118</u>
Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación	8	<u>2.268.103</u>	<u>1.624.966</u>
Total activos no corrientes		<u>6.247.674</u>	<u>2.608.084</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>6.391.423</u>	<u>2.815.064</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	<u>13.398</u>	<u>247.680</u>
Otros pasivos	9	<u>22.004</u>	<u>7.576</u>
Total pasivos corrientes		<u>35.402</u>	<u>255.256</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos		<u>2.672</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2.672</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO:			
Aportes	13	<u>5.704.549</u>	<u>2.648.272</u>
Otras reservas			
Resultados acumulados		<u>(88.464)</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio		<u>884.264</u>	<u>(88.464)</u>
Dividendos Provisorios		<u>(147.000)</u>	<u>-</u>
Total patrimonio neto		<u>6.353.349</u>	<u>2.559.808</u>
Total de patrimonio y pasivos		<u>6.391.423</u>	<u>2.815.064</u>

Las notas adjuntas número 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de resultados integrales

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y el periodo comprendido entre el 4 de octubre y el 31 de diciembre de 2013

	Not a N°	01.01.2014 31.12.2014 M\$	04.10.2013 31.12.2013 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	24	67.386	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	2.517
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.082	3.439
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8	947.865	-
		<hr/>	
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		1.016.333	5.956
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(1.942)	
Comisión de administración	10	(87.531)	(7.576)
Otros gastos de operación	23	(42.595)	(86.844)
		<hr/>	
Total gastos de operación		(132.068)	(94.420)
(Pérdida) Utilidad de la operación		884.265	(88.464)
Costos financieros		(1)	
		<hr/>	
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto		884.264	(88.464)
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior			
		<hr/>	
Resultado del ejercicio		884.264	(88.464)
		<hr/> <hr/>	

Las notas adjuntas número 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de resultados integrales

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y el periodo comprendido entre el 4 de octubre y el 31 de diciembre de 2013

	Nota N°	01.01.2014 31.12.2014 M\$	04.10.2013 31.12.2013 M\$
Resultado del ejercicio		884.264	(88.464)
Otros resultados integrales:			
Cobertura de flujo de caja		-	-
Ajustes de conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		<u>884.264</u>	<u>(88.464)</u>

Las notas adjuntas número 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2014

	Otras reservas				Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio 01.01.2014	2.648.272	-	-	-	-	(88.464)	-	2.559.808
Distribución resultado ejercicio anterior		-	-	-	(88.464)	88.464	-	-
Subtotal	2.648.272	-	-	-	(88.464)	-	-	2.559.808
Aportes	3.056.277	-	-	-	-	-	-	3.056.277
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	(147.000)	(147.000)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	884.264	-	884.264
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2014	<u>5.704.549</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(88.464)</u>	<u>884.264</u>	<u>(147.000)</u>	<u>6.353.349</u>
Saldo inicio 04.10.2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	2.648.272	-	-	-	-	-	-	2.648.272
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	(88.464)	-	(88.464)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2013	<u>2.648.272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(88.464)</u>	<u>-</u>	<u>2.559.808</u>

Las notas adjuntas número 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

Estado de flujos de efectivo - método directo

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y el periodo comprendido entre el 4 de octubre y el 31 de diciembre de 2013

	01.01.2014	04.10.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Pago de cuentas y documentos por pagar	(201.063)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	(201.063)	
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-	(2.444.731)
Dividendos recibidos	307.400	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(2.989.702)	-
Otros gastos de inversión pagados	(160.960)	-
Otros ingresos de inversión percibidos	1.081	3.439
Flujo neto originado por actividades de inversión	(2.842.181)	(2.441.292)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Aportes	3.056.277	2.648.272
Repartos de dividendos	(147.000)	-
Otros	70.736	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	2.980.013	2.648.272
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(63.231)	206.980
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	206.980	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	143.749	206.980

Las notas adjuntas número 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	12
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	13
a) Bases de Preparación	13
b) Conversión de moneda extranjera	17
c) Activos y pasivos financieros	18
d) Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)	18
e) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	19
f) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	19
g) Efectivo y efectivo equivalente	20
h) Aportes (Capital pagado)	20
i) Ingresos financieros o ingresos por dividendos	21
j) Distribución de dividendos	21
k) Tributación	21
l) Segmentos	21
3. CAMBIOS CONTABLES	22
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	22
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	29
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	33
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	34
8. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	36
9. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR	38
10. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS	39
11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	40
12. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	40
13. CUOTAS EMITIDAS	41
14. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	42
15. RENTABILIDAD DEL FONDO	43
16. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	43
17. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	43
18. EXCESOS DE INVERSIÓN	43
19. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	44
20. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	44
21. PARTES RELACIONADAS	44
22. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	48
23. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	48
24. INTERESES Y REAJUSTES	49

CONTENIDO	PÁG.
25. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	49
26. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	50
27. SANCIONES	52
28. HECHOS RELEVANTES	52
29. HECHOS POSTERIORES	52
30. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	52
ANEXO I	53
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	53
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	54
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	55

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

El procedimiento de selección de los bienes adquiridos por las sociedades en las cuales participe el Fondo conforme a la política de inversión se establecerá en un Plan de Negocios a ser elaborado por la Administradora, copia autorizada del cual se mantendrá en las oficinas de la Administradora.

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

El plazo de duración del Fondo expirará el día 4 de Octubre del año 2025, dicho plazo podrá ser prorrogado dos veces por periodo de dos años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo. La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo inicial o de una de sus prorrogas deberá efectuarse con una anticipación no inferior a un año a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Administradora depositó el Reglamento Interno del Fondo, en el depósito de reglamentos internos que mantiene la Superintendencia de Valores y Seguros, pasando desde esa misma fecha a convertirse en Fondo Público.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión en sesión de directorio el 24 de febrero de 2015.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

a) Bases de Preparación

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversiones Asset Rentas Residenciales 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.m). 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 del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas en el Oficio Circular N°592 y complementarios basado en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo a lo señalado en el Oficio Circular N°592, las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados lo cual es requerido por Norma Internacional de Contabilidad N° 27. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades está bajo el método de la participación.

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

Normas vigentes y no vigentes en el año 2014

1. Normas e interpretaciones vigentes en 2014

Normas revisadas y Enmiendas a NIIFs	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 participación 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
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

2. Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas emitidas no vigentes.

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

Nuevas NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, Cuentas de regulación diferidas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Agricultura: Plantas productivas (modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los Estados Financieros separados Individuales (Modificaciones NIC 27)	Períodos 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 (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (modificación a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (Modificación a NIIF10, NIIF12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras anuales ciclo 2012-2014 Enmiendas a: NIIF 15, NIIF 17, NIC9, NIC 34	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2016

La Administración del Fondo estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el ejercicio de su aplicación.

Período Cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014.
- Estado de resultado integral por el ejercicio terminados al 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido entre el 04 de octubre y el 31 de diciembre de 2013.
- Estados de flujo de efectivo directo por el ejercicio terminados al 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido entre el 04 de octubre y el 31 de diciembre de 2013.

b) Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional

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

Transacciones y saldos

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

	31.12.2014	31.12.2013
	\$	\$
Dólar estadounidense	606,75	524,61
Unidad de fomento (UF)	24.627,10	23.309,56

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

c) Activos y pasivos financieros**Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados**

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

Los principales activos financieros de la Sociedad son inversiones en fondos mutuos.

Las cuotas en fondos mutuos se registran al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

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

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, por lo que las inversiones en la sociedad sobre la cual se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

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

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

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

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

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

e) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

f) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes.

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por éste el valor actual de los flujos de caja futuros estimados. Para el cálculo del valor de recuperación de las propiedades, plantas y equipos, el valor en uso es el criterio utilizado por el Fondo en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Fondo prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Gerencia del Fondo sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa que recoge el costo de capital del negocio. Para su cálculo se tiene en cuenta el costo actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio.

En el caso de que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Pérdida por Deterioro" del estado de resultados integral.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable. En el caso de la plusvalía comprada, los ajustes contables que se hubieran realizado no son reversibles.

g) Efectivo y efectivo equivalente

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

h) Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo se formará con una primera emisión de cuotas por un monto de 1.500.000 Unidades de Fomento dividido en 1.500.000 cuotas. Al 31 de diciembre de 2014, el total aportado al Fondo es la suma de M\$5.704.549 dividido en 247.727 y M\$ 2.648.272 dividido en 114.000 al 31 de diciembre de 2013.

i) Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

j) Distribución de dividendos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 90% de los “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará como “beneficios netos percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios se efectuará en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, en la forma que acuerde la misma Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales y dentro de los 30 días siguientes de celebrada, sin perjuicio de que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que estos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

k) Tributación

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

l) Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el comité de inversiones que toma las decisiones estratégicas.

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

m) 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 del Fondo.

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").

3. CAMBIOS CONTABLES

Salvo Nota 2 m), durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, no se han efectuado cambios contables en relación con el período anterior.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO

UNO. OBJETO DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo invertir, a través de sociedades en las que participe directamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán bienes raíces consistentes en edificios de departamentos destinados a vivienda que se emplacen

en ciudades de la República de Chile, a fin de que cada vivienda sea dada en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

De esta forma, el Fondo deberá invertir al menos un 90% de sus activos en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por dichas sociedades. El procedimiento para la selección de los bienes raíces a ser adquiridos por las sociedades en las cuales participe el Fondo conforme a la política de inversión antes indicada, se establecerá en un Plan de Negocios a ser elaborado por la Administradora, copia autorizada del cual se mantendrá en su versión actualizada en las oficinas de la Administradora o a disposición de los Aportantes.

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

2.1. Para efectos de materializar la inversión del Fondo de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, sus recursos se invertirán principalmente en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por sociedades chilenas cuyas emisiones no hayan sido registradas en la Superintendencia y siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia. Para el cumplimiento del objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades. Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, que efectúen las sociedades en las cuales participe el Fondo, se sustentarán en tasaciones que realizarán peritos y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. Tales peritos en todo caso deberán ser independientes y no relacionados con la Administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

2.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el 2.1. precedente, por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- (1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- (2) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- (4) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- (5) Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija.

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

2.3. La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes. Para estos efectos, la Administradora establecerá las políticas, equipos y estructuras operacionales que permitan una adecuada administración de todos y cada uno de los fondos administrados por ella conforme a sus respectivos reglamentos internos, velando para que la administración se efectúe de forma racional, profesional, y con la prudencia e independencia necesarias para que las decisiones se adopten en el mejor interés de los aportantes y partícipes de los distintos fondos. Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada, debiendo informar a los órganos respectivos cualquier situación que pudiera atentar contra lo anterior.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

3.1. Considerando lo dispuesto en la Sección UNO y DOS precedentes, en la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo total del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de la Ley:

- (1) Acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia: 100%.
- (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%.
- (3) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%.
- (4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 30%.
- (5) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%.
- (6) Cuotas emitidas por fondos mutuos, nacionales o extranjeros, que cumplan con lo dispuesto en el número (5) del número 2.2 de la Sección DOS precedente: 30%.

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

3.2 El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de su activo en los instrumentos indicados en el número 2.1 de la Sección DOS precedente.

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

- (1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% del activo total del Fondo;
- (2) Inversión en instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 10% del activo total del Fondo; y
- (3) Acciones de una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Superintendencia de Valores y Seguros: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.

3.4 Los límites indicados en la Sección UNO del presente Título y en los números 3.1, 3.2 y 3.3 anteriores no se aplicarán (i) hasta el 31 de Octubre de 2016, fecha en la que el Fondo deberá haber conformado una cartera de inversiones estable de acuerdo con su Política de Inversiones; (ii) por un período de 1 año luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (iii) por un período de 1 año luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde las sociedades en las cuales el Fondo participe, que representen más del 10% del patrimonio del Fondo; (iv) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (a) dividendos definitivos o provisorios: entre la fecha de celebración de la asamblea de Aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta la fecha de su pago; y (b) disminución de capital: entre la fecha de la sesión de directorio en que se acordó la disminución y hasta la fecha de pago; (v) durante los 12 meses siguientes a toda colocación de Cuotas del Fondo, siempre que los recursos que se obtendrán de dicha colocación representen a lo menos el 10% de su patrimonio; (vi) durante los 12 meses anteriores a la fecha de vencimiento del Fondo, en el caso que sea conveniente mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, por el monto necesario y hasta el cumplimiento de dichas obligaciones; y (vii) durante su liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán garantizar obligaciones de terceros ni estar afectos a gravámenes, prohibiciones y limitaciones al dominio o modalidades, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo. Con todo, previo acuerdo de la Asamblea de Aportantes, los bienes y valores que integren el activo del Fondo podrán garantizar obligaciones de sociedades en las que tenga participación cuando fuere necesario para efectos de cumplir su objeto de inversión.

En todo caso, estos eventuales gravámenes, prohibiciones, limitaciones al dominio o modalidades que afecten los activos del Fondo, no podrán exceder del 100% del activo total del Fondo.

3.8 El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

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

Dichas valorizaciones serán puestas a disposición de los Aportantes, en las oficinas de la Administradora, dentro del plazo de 15 días a contar de la recepción de la información por la Administradora.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Al analizar potenciales riesgos a los que el Fondo podría verse expuesto se pueden considerar los siguientes: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgos de mercados que incluyen el riesgo de tipo de cambio y de tasa de interés, además de riesgo de capital.

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

5.1 Riesgo de Crédito

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

Para el Fondo este riesgo puede provenir principalmente del incumplimiento de pagos por parte de las filiales.

A continuación, se detalla la exposición del Fondo al riesgo de crédito según el tipo de activo y su plazo:

Activos No Corrientes	Hasta 30 días M\$	Más de 30 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Al 31 de diciembre de 2014:				
Otros documentos y cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.979.571</u>	<u>3.979.571</u>
Al 31 de diciembre de 2013:				
Otros documentos y cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>983.118</u>	<u>983.118</u>

El riesgo de crédito en este ámbito es bastante acotado, pues el Fondo posee un 100% de propiedad de las filiales, la que tiene ingresos proyectados que le permiten pagar al Fondo.

El Fondo no registra pérdidas por deterioro de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2014.

5.2 Riesgo de Liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por el Fondo para referirse a aquella incertidumbre financiera, durante distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones bajo condiciones normales.

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

La Gerencia monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo y la estructura de capital del Fondo, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo. La situación de obligaciones que el Fondo mantiene se muestra en el siguiente cuadro:

	7 días a 1 mes M\$	1 - 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Al 31 de diciembre de 2014					
Pasivos corrientes:					
Préstamos					-
Otros documentos y cuentas por pagar	13.398				13.398
Otros pasivos	22.004				22.004
Total	<u>35.402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35.402</u>
Pasivos No Corrientes:					
Préstamos					-
Documentos y cuentas por pagar					-
Otros pasivos		2.672			2.672
Total	<u>-</u>	<u>2.672</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.672</u>
Al 31 de diciembre de 2013					
Pasivos corrientes:					
Préstamos					-
Documentos y cuentas por pagar		86.844			86.844
Otros pasivos	168.412				168.412
Total	<u>168.412</u>	<u>86.844</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>255.256</u>
Pasivos No Corrientes:					
Préstamos					-
Documentos y cuentas por pagar					-
Otros pasivos					-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Dado lo expuesto anteriormente la administración considera el riesgo de liquidez bajo.

5.3 Riesgos de Mercado

Corresponde a la incertidumbre financiera a la que se expone el Fondo, relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero.

Las inversiones que mantiene el Fondo corresponden a la inversión en acciones de la empresa NRG Paz Santa Isabel SpA. Los riesgos de mercado son controlados mediante el manejo financiero del Fondo y el monitoreo de la situación financiera de su filial.

- **Riesgo cambiario**

Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos. Por lo tanto, las obligaciones que están sujetas a la variación del tipo de cambio están limitadas a la remuneración por administración, que se paga en base a la unidad de fomento.

El análisis de sensibilidad representa la mejor estimación de la administración de un cambio razonable posible en los tipos de cambio, teniendo en cuenta la volatilidad histórica de esas tasas.

Esta variación se origina por un cambio directo en la valorización de provisión por la comisión y el pago de la remuneración del Comité de Vigilancia, respecto al tipo de cambio del CLP/UF. El efecto de la variación de +/- 10% en la apreciación CLP respecto a la UF sería el siguiente:

Pasivos Totales:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Sin variación	21.624	7.576
Efecto apreciación UF - 10%	19.462	6.818
Efecto apreciación UF +10%	23.787	8.334

Como se observa, la exposición del Fondo de Inversión al riesgo de tipo de cambio es baja.

- **Riesgo de tipo de interés**

La exposición del Fondo a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee.

En caso de requerir financiamiento, el Gerente del Fondo analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento en el Fondo. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeto el Fondo.

Este riesgo es bajo, ya que el Fondo no tiene créditos y según el Reglamento Interno, no puede adquirir deudas a largo plazo.

- **Gestión de riesgo de capital**

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

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

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

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables críticas

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) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Los activos financieros a valor razonable con efecto en resultado, corresponden a cuotas de fondos mutuos clasificadas como equivalente de efectivo.

a) Activos

Activos Financieros a valor razonable con efectos en resultados

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable		
Cuotas de Fondos Mutuos	<u>142.510</u>	<u>206.980</u>

b) Efectos en resultado

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Efecto en resultados		
Cambios netos en valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:		
Utilidad realizada	<u>1.082</u>	<u>3.439</u>
Totales	<u>1.082</u>	<u>3.439</u>

c) Composición de la cartera:

Instrumentos	<u>31.12.2014</u>		<u>31.12.2013</u>	
	Nacional M\$	% del total Activos	Nacional M\$	% del total Activos
Títulos de renta variable				
Cuotas en fondos mutuos	<u>142.510</u>	<u>5,5833</u>	<u>206.980</u>	<u>7,3526</u>

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume en el siguiente cuadro

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Saldo al inicio	206.980	2.648.272
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	1.082	3.439
Adiciones	147.000	206.362
Ventas	<u>(212.552)</u>	<u>(2.651.093)</u>
Saldo final	<u>142.510</u>	<u>206.980</u>

8. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido entre el 04 de octubre y el 31 de diciembre de 2013, el detalle de las empresas asociadas así como un resumen de su información es el siguiente:

a) Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación:

Rut	Asociadas	País	Moneda funcional	Participación %	Patrimonio de la sociedad M\$	Valor patrimonial M\$	Participación en resultados		
							Utilidad (cargo) abono M\$	Amortización menor valor (cargo) abono M\$	Total participación en resultados M\$
31 de diciembre de 2014									
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Chile	Pesos	100,0000	2.268.103	2.268.103	994.461	(43.924)	950.537
46.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Chile	Pesos	100,0000	-	-	(1.336)	-	(1.336)
46.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Pesos	100,0000	-	-	(1.336)	-	(1.336)
							<u>991.789</u>	<u>(43.924)</u>	<u>947.865</u>
31 de diciembre de 2013									
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Chile	Pesos	100,0000	<u>1.581.042</u>	<u>1.624.966</u>	<u>431.088</u>	<u>(431.088)</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la participación en resultados se presenta neta de la amortización de menor valor, ascendente a M\$43.924, (M\$0 al 31 de diciembre de 2013).

b) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Detalle de Sociedades	Rut	País Soc	Act. principales asociadas	Moneda funcional	Participación en asociadas %	Suma activos		Suma pasivos		Patrimonio M\$	Suma de ingresos ordinarios de asociadas M\$	Suma de los gastos ordinarios de asociadas M\$	Ganancia (pérdida) neta asociadas M\$
						corrientes M\$	no corrientes M\$	corrientes M\$	no corrientes M\$				
31 de diciembre de 2014													
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	100,0000	32.909	8.586.854	91.803	6.259.857	2.268.103	1.721.464	(727.004)	994.460
Inmobiliaria Santa Elena SpA	46.418.974-9	Chile	Financiero	Pesos	100,0000		1.001.247	16.810	985.772	(1.335)	1.723	(388)	(1.335)
Inmobiliaria Carmen SpA	46.418.978-7	Chile	Financiero	Pesos	100,0000		2.045.872	18.440	2.028.767	(1.335)	1.723	(388)	(1.335)
31 de diciembre de 2013													
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	100,0000	<u>110.299</u>	<u>7.549.966</u>	<u>6.079.222</u>		<u>1.581.043</u>	<u>1.410.395</u>	<u>(621.016)</u>	<u>789.379</u>

Al 31 de diciembre de 2013, la utilidad correspondiente a la filial a partir de la fecha de compra es M\$431.088.

Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociadas:

Detalle de sociedades	Método VP saldo inicial M\$	Adiciones inversiones en asociadas M\$	Participación en ganancia (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas M\$	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera, inversiones en asociadas M\$	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*) M\$	Cambios en inversiones en entidades asociadas total M\$	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, saldo final al M\$
31.12.2014							
NRG Santa Isabel SpA	1.624.966		950.537		(307.400)		2.268.103
Inmobiliaria Santa Elena SpA	0		(1.336)				(1.336)
Inmobiliaria Carmen SpA	0		(1.336)				(1.336)
TOTAL	<u>1.624.966</u>		<u>947.865</u>		<u>(307.400)</u>		<u>2.265.431</u>
31.12.2013							
NRG Santa Isabel SpA		<u>1.149.954</u>	<u>475.012</u>				<u>1.624.966</u>

(*) Corresponde a dividendos recibidos en el período

9. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Nombre entidad relacionada	Moneda país donde está la entidad relacionada	Cantidad UF	Corriente M\$	No corriente M\$
31.12.2014					
76.219.806-1	NRG Santa Isabel SpA	Pesos	39.185,65	-	965.029
46.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Pesos	40.028	-	985.774
46.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Pesos	<u>82.000</u>	<u>-</u>	<u>2.028.768</u>
			<u>161.213,65</u>	<u>-</u>	<u>3.979.571</u>
31.12.2013					
76.219.806-1	NRG Santa Isabel SpA	Pesos	<u>42.176,61</u>	<u>-</u>	<u>983.118</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cuenta por cobrar a empresa relacionada corresponde a préstamos en Unidades de Fomento que no devengan intereses y no tiene fecha de vencimiento.

Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Nombre entidad relacionada	Moneda país donde está la entidad relacionada	Corriente M\$	No corriente M\$
31.12.2014				
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A	Pesos	<u>22.004</u>	<u> </u>
31.12.2013				
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A	0	<u>7.576</u>	<u> </u>

Mensualmente se devenga la provisión de la comisión por los tres meses anteriores al cierre debido a que es cobrada en períodos vencidos y los primeros días del inicio del trimestre siguiente al cierre.

10. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS

Las transacciones entre Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

- a) A continuación se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2014 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Filial	Pago de préstamos Reajuste	(70.736) 52.647	52.647
46.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Filial	Reajuste	8.140	8.140
46.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Reajuste	7.354	7.354
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A.	Administradora	Comisión administradora Reajuste	- (268)	(87.263) (268)

- b) A continuación se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2013 y sus efectos en el Estado Integral de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Filial	Préstamos a empresa relacionada Reajuste	980.109 3.009	3.009
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A.	Administradora	Comisión por cobrar	-	(7.575)

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle de los otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente.

	2014		2013	
	UF	M\$	UF	M\$
Acreeedores varios			6.900,00	160.836
Provisión de gastos devengados	-	13.398	3.725,70	86.844
Total	-	13.398	10.625,70	247.680

En 2013, los acreedores varios corresponden al precio contingente adeudado a Inversiones Paz Renta SpA con ocasión del contrato de promesa compraventa de las acciones de la sociedad NRG PAZ Santa Isabel SpA.

La provisión de gastos devengados corresponde principalmente a gastos de abogados, además se incluye gastos de contabilidad y auditoría.

12. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

Conceptos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Banco (1)	1.239	-
Fondos Mutuos (2)	142.510	206.980
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>143.749</u>	<u>206.980</u>

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

(2) **Fondos mutuos** - Corresponde a las cuotas de fondos mutuos, rescatables originalmente a menos de tres meses. Se encuentran registradas a valor razonable.

- b) Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

	Saldos al	
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Conciliación del efectivo y efectivo equivalente		
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo		
Otros		
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente		
Efectivo y efectivo equivalente estado de situación financiera	<u>143.749</u>	<u>206.980</u>
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	<u>143.749</u>	<u>206.980</u>

13. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2014 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 247.727 y 114.000 en 2013, con un valor de \$25.646,575 y \$22.454,4571 respectivamente.

- a) Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión	Cuotas			Total
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	pagadas N°	
vigente				
	<u>1.500.000</u>	<u>300.000</u>	<u>52.273</u>	<u>247.727</u>
				<u>5.704.549</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

2014

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
Saldo al inicio	300.000	186.000	114.000	300.000
Colocaciones del período		(133.727)	133.727	
Transferencias				
Dsminuciones				
Saldo al cierre	<u>300.000</u>	<u>52.273</u>	<u>247.727</u>	<u>300.000</u>

b) Al 31 de diciembre de 2013 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas suscritas N°	suscritas no pagadas N°	pagadas N°	Total M\$
	1.500.000	300.000	186.000	114.000
				2.648.272

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

2013

	Cuotas suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	Total N°
Saldo al inicio	300.000	300.000	-	300.000
Colocaciones del período	-	(114.000)	114.000	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	300.000	186.000	114.000	300.000

14. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de los dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuído M\$	Tipo de dividendo
16.06.2014	1.289	147.000	Provisorio a)
Total distribuido en el año 2014		<u>147.000</u>	

Al 31 de diciembre de 2013, no se efectuó reparto de beneficios a los aportantes del Fondo.

- a) Con fecha 13 de junio de 2014, en sesión ordinaria de directorio, la administradora del Fondo decidió reparto de dividendos provisorios de acuerdo al reglamento interno y "Según indica el Artículo 80 de Ley 20.712, y el Artículo Cinco del Reglamento Interno del Fondo, los dividendos provisorios que excedan el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, puedan imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicio anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos."

15. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

La rentabilidad obtenida se indica a continuación:

Tipo de Rentabilidad	Período actual	Rentabilidad Acumulada	
		Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Real	10,3000	8,1	-
Nominal	10,7000	14,4	-

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el 31 de diciembre 2013 y el 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre de los estados financieros.

La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses no se presenta, ya que el fondo comenzó sus operaciones en el mes de octubre de 2013.

16. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

18. EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante los periodos 2014 y 2013, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

19. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

El Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

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

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

21. PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por administración

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

Remuneración Fija:

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

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

Con todo, se deja constancia que la primera Remuneración Fija a que tendrá derecho la Administradora se devengará una vez se hayan suscrito y pagado 100.000 Cuotas del Fondo, en cuyo caso dicha Remuneración Fija será lo que resulte de multiplicar la cantidad de 892,5 Unidades de Fomento por $N/90$, IVA incluido, donde N equivale al número de días que reste para completar el trimestre del año en curso contados desde el día en que se hayan suscrito y pagado 100.000 Cuotas del Fondo. Esta primera Remuneración Fija se devengará y pagará dentro del plazo de 5 días hábiles del trimestre inmediatamente siguiente.

Remuneración Variable:

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

- (1) La Administradora deberá calcular al 31 de diciembre de cada año (la “Fecha de Cálculo”) el valor del patrimonio del Fondo, con la precisión que se indicará en el número (2) siguiente en cuanto a la valorización de los activos ahí indicados, simulando que en la Fecha de Cálculo se procedería a efectuar la distribución total y final de los activos del Fondo y determinando en consecuencia el monto que cada Aportante recibiría por dicho reparto (el “Reparto Teórico”). Lo anterior, debidamente expresado en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la Fecha de Cálculo.
- (2) Luego, la Administradora deberá calcular el valor presente, en Unidades de Fomento, de todos los Aportes y repartos realizados a la Fecha de Cálculo por concepto de dividendos y cualquier otra causa, incluyendo dentro de los repartos el Reparto Teórico a la Fecha de Cálculo, sin considerar la totalidad de los flujos percibidos por la Administradora con anterioridad a dicha fecha por concepto de Remuneración Variable. Para el referido cálculo se usará una tasa de descuento equivalente a un 8% anual. El monto así determinado se denominará “Utilidad sobre Benchmark”. Solo para efectos de la determinación de la Utilidad sobre Benchmark, para el cálculo del valor del patrimonio del Fondo según se indicó en el numeral 1 anterior, los bienes raíces adquiridos por las sociedades en las cuales participe el Fondo serán valorizados en base a flujos, esto es, únicamente en base a su generación de ingresos y no en base a su valor contable.
- (3) Además de lo anterior, se entenderá por Aportes, la totalidad de los aportes efectivamente materializados al Fondo por los Aportantes, contabilizados en la cuenta aportes de los estados financieros anuales del Fondo.

- (4) En caso que la Utilidad sobre Benchmark obtenida sea un monto igual o inferior a cero, la Administradora no tendrá derecho a cobrar Remuneración Variable. Si la Utilidad sobre Benchmark obtenida es superior a cero, la Administradora tendrá derecho a percibir como Remuneración Variable un 11,9% IVA incluido de dicho monto, deducidas las Remuneraciones Variables pagadas con anterioridad a la Fecha de Cálculo, a valor presente usando una tasa equivalente a un 8% anual. En todo caso, la Remuneración Variable no podrá exceder el monto total percibido por la Administradora por Remuneración Fija durante el año correspondiente (el “Límite de la Remuneración Variable”).
- (5) Se deja constancia que la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable, si aplicado el procedimiento descrito en los números (1) y (2) precedentes pero (i) calculando el valor del patrimonio del Fondo según el valor de los bienes raíces adquiridos por las sociedades en las cuales participe el Fondo en base a su valor de compra y (ii) aplicando una tasa de descuento equivalente a un 6% anual, el resultado fuere inferior o igual a cero (el “Requisito de Procedencia de la Remuneración Variable”).
- (6) Sin embargo, en caso que (i) se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos establecidos en la Sección DOS del Título IX siguiente; (ii) se acuerde una extensión del plazo del Fondo mediante una reforma al presente Reglamento Interno; o bien (iii) se acordare la realización de un aumento de capital del Fondo a ser colocado en alguna bolsa de valores, la próxima Remuneración Variable a que tenga derecho la Administradora aumentará del 11,9% antes referido a un 23,8% IVA incluido, no aplicándose el Límite de la Remuneración Variable ni el Requisito de Procedencia de la Remuneración Variable.
- (7) En el evento de la liquidación del Fondo, cuando no fuere motivada por su disolución anticipada, la Remuneración Variable aumentará también a un 23,8% IVA incluido. En este caso, para la determinación de la Utilidad sobre Benchmark durante el proceso de liquidación del Fondo, antes de cualquier distribución por concepto de repartos, la Administradora calculará el valor presente, en Unidades de Fomento, de todos los Aportes y repartos hasta esa fecha incluido el reparto a ser distribuido (excluyendo para todos los efectos el concepto Reparto Teórico) y sin considerar la totalidad de los flujos percibidos por la Administradora con anterioridad a dicha fecha por concepto de Remuneración Variable. Esta Remuneración Variable se devengará dentro de los 10 días siguientes a la fecha de la materialización del reparto a ser distribuido y no se aplicará el Límite de la Remuneración Variable ni el Requisito de Procedencia de la Remuneración Variable.

- (8) La Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable dentro del período de 3 años contados desde el 4 de octubre de 2013.
- (9) Salvo el caso indicado en el número (8) precedente, la Remuneración Variable se devengará una vez aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes el Balance General del Fondo al 31 de Diciembre de cada año, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha aprobación.
- (10) Los elementos e información necesarios para la determinación de la Remuneración Variable incluido pero no limitado al valor del patrimonio del Fondo, Reparto Teórico, Utilidad sobre Benchmark, Aportes, Requisito de Procedencia de la Remuneración Variable se encontrarán a disposición de los Aportantes dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que ésta se hubiere devengado, en las oficinas de la Administradora.

El total de remuneración al 31 de diciembre de 2014 asciende a M\$87.531.

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Tenedor	%	Cuotas			Final N°	Monto en cuotas final M\$	%
		Inicio N°	Adquiridas N°	Rescatadas N°			
Al 31 de diciembre de 2014:							
Sociedad administradora	3,3333	3.800	4.458		8.258	211.778	3,3333
Al 31 de diciembre de 2013:							
Sociedad administradora	0,0000	-	3.800		3.800	85.327	3,3333

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

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

Naturaleza	Emisor	Beneficiario	Monto UF	(desde - hasta)
Póliza de seguro	Aseguradora Magallanes	Banco Bice en representación de los aportantes	10.000	27.06.14 - 27.06.2015

23. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre anterior M\$	Monto acumulado ejercicio	
		31.12.2014 M\$	anterior M\$
Honorarios abogados	19.829	23.120	86.844
Honorarios contabilidad y auditoria	3.902	11.058	
Publicaciones		415	
Otros	7.846	8.002	
Totales	31.577	42.595	86.844
% Sobre el activo del fondo	0,4941%	0,6664%	3,0850%

24. INTERESES Y REAJUSTES

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

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado:		
Otros documentos y cuentas por cobrar, NRG Paz santa Isabel Sp	52.453	-
Otros documentos y cuentas por cobrar, Inmobiliaria Santa Elena	8.140	-
Otros documentos y cuentas por cobrar, Inmobiliaria Carmen SpA	7.354	-
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Otros	<u>(561)</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>67.386</u></u>	<u><u>-</u></u>

25. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

AI 31.12.2014

Mes	Valor libro Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2014	22.417,4141	2.555.585	8
29.02.2014	22.373,1382	2.550.538	8
31.03.2014	22.689,6434	2.586.619	8
30.04.2014	22.745,4598	2.592.982	8
31.05.2014	22.687,8141	2.586.411	8
30.06.2014	22.231,9977	2.534.448	8
31.07.2014	22.145,4190	2.524.578	8
31.08.2014	22.091,2991	2.518.408	8
30.09.2014	22.854,5986	2.605.424	8
31.10.2014	23.196,2970	2.644.378	8
30.11.2014	23.174,6462	5.740.986	8
31.12.2014	25.646,5750	6.353.349	8

AI 31.12.2013

Mes	Valor libro Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.12.2013	22.454,46	2.559.808	8

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Detalle de Sociedades	Rut	País Soc	Act. principales asociadas	Moneda funcional	Participación en asociadas %	Suma activos		Suma pasivos		Patrimonio M\$	Suma de ingresos ordinarios de asociadas M\$	Suma de los gastos ordinarios de asociadas M\$	Ganancia (pérdida) neta asociadas M\$
						corrientes M\$	no corrientes M\$	corrientes M\$	no corrientes M\$				
31 de diciembre de 2014													
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	100,0000	32.909	8.586.854	91.803	6.259.857	2.268.103	1.721.464	(727.004)	994.460
Inmobiliaria Santa Elena SpA	46.418.974-1	Chile	Financiero	Pesos	100,0000		1.001.247	16.810	985.773	(1.336)	388	(1.724)	(1.336)
Inmobiliaria Carmen SpA	46.418.978-1	Chile	Financiero	Pesos	100,0000		2.045.872	18.440	2.028.768	(1.336)	388	(1.724)	(1.336)
31 de diciembre de 2013													
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	100,0000	<u>110.299</u>	<u>7.549.966</u>	<u>6.079.222</u>		<u>1.581.043</u>	<u>1.410.395</u>	<u>(621.016)</u>	<u>789.379</u>

b) Gravámenes y prohibiciones

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 " Condominio NRG Santa Isabel" que tiene su acceso principal y vehicular por calle Santa Isabel número 55, comuna y ciudad de Santiago.	2.596.106	32,97%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Directa	Edificio " Condominio NRG Santa Isabel" que tiene su acceso principal y vehicular por calle Santa Isabel número 55, comuna y ciudad de Santiago.	2.600.019	33,02%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el período informado.

d) Operaciones discontinuadas

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

27. SANCIONES

Durante los años 2014 y 2013, no se han cursado sanciones de ninguna naturaleza a la sociedad administradora, a sus directores ni administradores.

28. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 11 de Diciembre de 2014 en Notaria Eduardo Diez Morello se firma escritura de la constitución de la nueva sociedad Inmobiliaria Carmen SpA.

Con fecha 11 de Diciembre de 2014 en Notaria Eduardo Diez Morello se firma escritura de la constitución de la nueva sociedad Inmobiliaria Santa Elena SpA

29. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras que ellos presentan, ni en la situación económica ni financiera del Fondo de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

30. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Dada las características del Fondo, éste presenta un segmento único de operación, el cual se refleja en el estado de situación financiera, estado de resultado integral y estado de flujo efectivo.

* * * * *

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2014

Descripción	<u>Monto invertido</u>		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Cuotas de fondos mutuos			
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras			
Acciones no registradas	2.268.103	-	35,4867
Otras inversiones			
Total	<u><u>2.268.103</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>35,4867</u></u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2014	04.10.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	308.482	3.439
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.082	3.439
Enajenación de títulos de deuda		
Enajenación de bienes raíces		
Intereses percibidos de títulos de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces		
Otras inversiones y operaciones		
Otros	307.400	
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(46.596)	-
Valorización de acciones de sociedad anónimas	(2.672)	-
Valorización de bienes raíces		
Amortización menor valor de inversión en acciones	(43.924)	
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	754.447	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	687.061	
Valorización de cuotas de fondos mutuos		
Otras inversiones y operaciones	67.386	-
GASTOS DE EJERCICIO:	(132.069)	(94.420)
Gastos financieros	(1)	-
Comisión de la sociedad administradora	(87.531)	(7.576)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.942)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(42.595)	(86.844)
Diferencias de cambio		2.517
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	884.264	(88.464)

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2014	04.10.2013
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	129.818	(90.981)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	308.482	3.439
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(46.596)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(132.068)	(94.420)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)		
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(147.000)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(90.981)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(90.981)	-
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	(90.981)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)		
Dividendos definitivos declarados (menos)		
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)		
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(108.163)</u>	<u>(90.981)</u>

“El monto de M\$108.163 correspondientes a dividendos provisorios, serán debidamente imputados a Utilidad no realizada de inversiones del período; correspondiente a utilidades que no son consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.”

* * * * *