

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Estados Financieros
31 de diciembre de 2015 y 2014

Contenido:

Estados de Situación Financiera	
Estados de Resultados Integrales	
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	
Estados de Flujos de Efectivo	
Notas a Los Estados Financieros	
\$	- 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 2015 y 2014

	Nota N°	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	14	30.111	143.749
Otros documentos y cuentas por cobrar		2.500	-
Total activos corrientes		32.611	143.749
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	11	4.280.335	3.979.571
Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación	10	3.046.443	2.268.103
Total activos no corrientes		7.326.778	6.247.674
TOTAL ACTIVOS		7.359.389	6.391.423
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	16.033	13.398
Otros pasivos	11	22.899	22.004
Total pasivos corrientes		38.932	35.402
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos		-	2.672
PATRIMONIO:			
Aportes	15	5.704.549	5.704.549
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		648.800	(88.464)
Resultado del ejercicio		1.170.108	884.264
Dividendos Provisorios		(203.000)	(147.000)
Total patrimonio neto		7.320.457	6.353.349
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		7.359.389	6.391.423

Las notas adjuntas número 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

		01.01.2015	01.01.2014
	Nota	31.12.2015	31.12.2014
	N°	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	26	161.484	67.386
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	2.718	1.082
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.137.013	947.865
Otros		-	-
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		<u>1.301.215</u>	<u>1.016.333</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(2.765)	(1.942)
Comisión de administración	23	(89.755)	(87.531)
Otros gastos de operación	25	(38.587)	(42.595)
Total gastos de operación		<u>(131.107)</u>	<u>(132.068)</u>
(Pérdida) Utilidad de la operación		1.170.108	884.265
Costos financieros		-	(1)
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto		1.170.108	884.264
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		<u>1.170.108</u>	<u>884.264</u>

Las notas adjuntas número 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de otros resultados integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Nota N°	01.01.2015 31.12.2015 M\$	01.01.2014 31.12.2014 M\$
Resultado del ejercicio		1.170.108	884.264
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>1.170.108</u>	<u>884.264</u>

Las notas adjuntas número 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2015 y 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\$				
Saldo inicio 01.01.2015	5.704.549	-	-	(88.464)	884.264	(147.000)	6.353.349
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	737.264	(884.264)	147.000	-
Subtotal	5.704.549	-	-	648.800	-	-	6.353.349
Aportes	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	(203.000)	(203.000)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	1.170.108	-	1.170.108
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2015	5.704.549	-	-	648.800	1.170.108	(203.000)	7.320.457
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
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	(147.000)	(147.000)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	884.264	-	884.264
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2014	5.704.549	-	-	(88.464)	884.264	(147.000)	6.353.349

Las notas adjuntas número 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estado de flujos de efectivo - método directo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Pago de cuentas y documentos por pagar	<u>(289.356)</u>	<u>(201.063)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>(289.356)</u>	<u>(201.063)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Compra de activos financieros		
Dividendos recibidos	376.000	307.400
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	(2.989.702)
Otros gastos de inversión pagados	-	(160.960)
Otros ingresos de inversión percibidos	<u>2.718</u>	<u>1.081</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>378.718</u>	<u>(2.842.181)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Aportes	-	3.056.277
Repartos de dividendos	(203.000)	(147.000)
Otros	<u>-</u>	<u>70.736</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>(203.000)</u>	<u>2.980.013</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	<u>(113.638)</u>	<u>(63.231)</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	143.749	206.980
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>30.111</u>	<u>143.749</u>

Las notas adjuntas número 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros.

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	10
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
a. Bases de preparación	11
b. Conversión de moneda extranjera	14
c. Activos y pasivos financieros	15
d. Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)	15
e. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	16
f. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	17
g. Efectivo y efectivo equivalente	18
h. Aportes (Capital pagado)	18
i. Ingresos financieros o ingresos por dividendos	18
j. Distribución de dividendos	18
k. Tributación	19
l. Segmentos	19
m. Cambio contable	19
3. CAMBIOS CONTABLES	20
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	20
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	26
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	31
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	32
8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	33
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	33
10. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	34
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR	37
12. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS	38
13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	39
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	39
15. CUOTAS EMITIDAS	40
16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	41
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	43
18. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	43
19. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	43
20. EXCESOS DE INVERSIÓN	¡Error! Marcador no definido.
21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	43
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	44
23. PARTES RELACIONADAS	44

CONTENIDO	PÁG.
24. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	48
25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	48
26. INTERESES Y REAJUSTES	49
27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	49
28. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	51
29. SANCIONES	53
30. HECHOS RELEVANTES	53
31. HECHOS POSTERIORES	53
32. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	53
ANEXO I	54
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	54
B. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	56

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 período 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 2016.

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 N°2.m). Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 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 2015

1. Normas e interpretaciones vigentes en 2015

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32, Instrumentos Financieros: La Modificación se centró en cuatro principales áreas: el significado de "actualmente tiene un derecho legal de compensación", la aplicación y liquidación de la realización simultánea, la compensación de los montos de garantías y la unidad de cuenta para la aplicación de los requisitos de compensación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades. Todas estas modificaciones aplicables a entidades de Inversión, estableciendo una excepción de tratamiento contable y eliminando el requerimiento de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, Deterioro de Valor de Activos – Revelación de valor recuperable para activos no financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 19, Beneficios a los empleados – contribuciones de empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014 (01 de enero de 2015). Se permite adopción anticipada.

Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014. Se permite adopción anticipada.

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. Se permite adopción anticipada.
NIIF 14, Cuentas de regulación diferidas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16, Propiedad, planta y equipo	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 41, Agricultura, y NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo: Plantas que producen frutos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 27, Estados Financieros Separados, Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
Mejoras anuales ciclo 2012-2014 Hace enmiendas a las siguientes normas: NIIF 5, NIIF 7, NIC 9, NIC 34	Períodos anuales que comienzan 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 2015 y 2014.
- Estado de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estado de resultado integral por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de flujo de efectivo (método directo) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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:

	31.12.2015	31.12.2014
	\$	\$
Dólar estadounidense	710,16	606,75
Unidad de fomento (U.F.)	25.629,09	24.627,10

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 resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados 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 2015, el total aportado al Fondo es la suma de M\$5.704.549 dividido en 247.727 y M\$5.704.549 dividido en 247.727 al 31 de diciembre de 2014.

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 N°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 2015, 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 directa o indirectamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile. Para tales efectos, las Sociedades en las cuales participe el Fondo adquirirán directamente o a través de otras Sociedades, 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. Sin perjuicio de lo anterior, la participación directa o indirecta del fondo en las Sociedades que participe deberá ser siempre en calidad de controladora y poseer al menos el 99% de los derechos y/o acciones en la misma.

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

2.1 Para efectos de materializar la inversión del Fondo de conformidad con lo señalado en la Sección UNO precedente, 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 indicado en la Sección UNO anterior, 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, según lo señalado en el número UNO anterior, 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 número 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 presente Reglamento, 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 las Secciones 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 o indirecta 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 (vi) 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 valorización 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

Los riesgos se encuentran regulados por el manual de gestión de riesgo y control interno regulado por la circular 1869 del 15 de febrero de 2008. En este manual se indican los tipos de riesgos asociados a cada proceso, evaluados de acuerdo a su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto en la empresa. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor claridad, las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además identificar y cuantificar los riesgos relevantes que conlleva la administración de fondos, con el objeto de establecer políticas de gestión de riesgos y procedimientos de control interno. En el caso de los riesgos críticos para el desarrollo de las actividades se establecen estrategias para su mitigación y planes de contingencia

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 2015:				
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	4.280.335	4.280.335
Al 31 de diciembre de 2014:				
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	3.979.571	3.979.571

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 2015.

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	1 - 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2015					
Pasivos corrientes:					
Préstamos	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	4.618	-	-	-	4.618
Otros pasivos	36.840	-	-	-	36.840
Total	41.458	-	-	-	41.458
Pasivos No Corrientes:					
Préstamos	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
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	35.402	-	-	-	35.402
Pasivos No Corrientes:					
Préstamos	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-	2.672	2.672
Total	-	-	-	2.672	2.672

La razón entre los activos de alta liquidez (activos corrientes) y pasivos de alta liquidez (pasivos corrientes) es igual a 1,2, por lo que la Administradora considera que el riesgo de liquidez es 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, Inmobiliaria Carmen SpA, e Inmobiliaria Santa Elena SpA, Asset Balmaceda SpA, Asset Santa Elena SpA y Sara Rosa Dos SpA. Los riesgos de mercado son controlados mediante el manejo financiero del Fondo y el monitoreo de la situación financiera de sus filiales

- **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/U.F. El efecto de la variación de +/- 10% en la apreciación CLP respecto a la U.F. sería el siguiente:

Pasivos Totales:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Sin variación	22.899	22.004
Efecto apreciación UF - 10%	20.609	19.804
Efecto apreciación UF +10%	25.189	24.204

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, estas 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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable		
Cuotas de Fondos Mutuos	<u>14.717</u>	<u>142.510</u>

b. Efectos en resultado

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Efecto en resultados		
Cambios netos en valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	-	-
Utilidad realizada	<u>2.718</u>	<u>1.082</u>
Totales	<u>2.718</u>	<u>1.082</u>

c. Composición de la cartera:

	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>	
	Nacional	% del total	Nacional	% del total
	M\$	Activos	M\$	Activos
Títulos de renta variable				
Cuotas en fondos mutuos	<u>14.717</u>	<u>0,1999</u>	<u>142.510</u>	<u>2,2297</u>

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Saldo al inicio	142.510	206.980
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	2.718	1.082
Adiciones	226.000	147.000
Ventas	(356.511)	(212.552)
Saldo final	<u>14.717</u>	<u>142.510</u>

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

10. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período 2014, 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 2015									
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Chile	Pesos	100,00	3.055.680	3.055.680	1.163.578	-	1.163.578
76.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Chile	Pesos	100,00	5.151	5.151	(3.513)	-	(3.513)
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Pesos	100,00	(11.862)	(11.862)	(20.526)	-	(20.526)
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Pesos	100,00	(842)	(842)	(842)	-	(842)
76.524.461-7	Asset Santa Elena SpA	Chile	Pesos	100,00	(842)	(842)	(842)	-	(842)
76.524.455-2	Asset Balmaceda SpA	Chile	Pesos	100,00	(842)	(842)	(842)	-	(842)
							1.137.013	-	1.137.013
31 de diciembre de 2014									
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Chile	Pesos	100,00	2.268.103	2.268.103	994.461	(43.924)	950.537
76.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Chile	Pesos	100,00	-	-	(1.336)	-	(1.336)
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Pesos	100,00	-	-	(1.336)	-	(1.336)
							991.789	(43.924)	947.865

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

b) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Detalle de Sociedades	Rut	País Soc	Act. principales asociadas	Moneda funcional	Porcentaje participación de votos	Valorización bursatil	Participación en asociadas %	Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	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\$	Activos M\$	corrientes M\$	no corrientes M\$	Pasivos M\$				
31 de diciembre de 2015																	
NRGPaz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	46.483	9.626.030	9.672.513	32.520	6.584.313	6.616.833	3.055.680	1.882.419	(718.841)	1.163.578
Inmobiliaria Santa Elena SpA	76.418.974-9	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	-	1.068.420	1.068.420	5.510	1.057.759	1.063.269	5.151	-	(3.513)	(3.513)
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	15.877	10.667.288	10.683.165	1.044.307	9.650.720	10.695.027	(11.862)	-	(20.526)	(20.526)
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	-	61.791	61.791	62.633	-	62.633	(842)	-	(842)	(842)
Asset Santa Elena SpA	76.524.461-7	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	-	964.160	964.160	965.002	-	965.002	(842)	-	(842)	(842)
Asset Balmaceda SpA	76.524.455-2	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	-	793.824	793.824	794.666	-	794.666	(842)	-	(842)	(842)
Total								62.360	23.181.513	23.243.873	2.904.638	17.292.792	20.197.430	3.046.443	1.882.419	(745.406)	1.137.013
31 de diciembre de 2014																	
NRGPaz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	32.909	8.586.854	8.619.763	36.224	6.315.436	6.351.660	2.268.103	1.721.464	(727.004)	994.460
Inmobiliaria Santa Elena SpA	76.418.974-9	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	-	1.001.247	1.001.247	16.810	985.773	1.002.583	(1.336)	388	(1.724)	(1.336)
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Financiero	Pesos	100%	-	100	-	2.045.872	2.045.872	18.440	2.028.768	2.047.208	(1.336)	388	(1.724)	(1.336)
Total								32.909	11.633.973	11.666.882	71.474	9.329.977	9.401.451	2.265.431	1.722.240	(730.452)	991.788

Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociadas:

Detalle de sociedades	Método VP saldo inicial	Adiciones inversiones en asociadas	Participación (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas	Incremento (decremento) en		Cambios en inversiones en entidades asociadas total	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, saldo final al
				el cambio de moneda extranjera, inversiones en asociadas	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*)		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31.12.2015							
NRG Santa Isabel SpA	2.268.102	-	1.163.578	-	(376.000)	-	3.055.680
Inmobiliaria Santa Elena SpA	(1.336)	10.000	(3.513)	-	-	-	5.151
Inmobiliaria Carmen SpA	(1.336)	10.000	(20.526)	-	-	-	(11.862)
Sara Rosa SpA	-	-	(842)	-	-	-	(842)
Santa Elena SpA	-	-	(842)	-	-	-	(842)
Asset Balmaceda SpA	-	-	(842)	-	-	-	(842)
	2.265.430	20.000	1.137.013	-	(376.000)	-	3.046.443
31.12.2014							
NRG Santa Isabel SpA	1624.965	-	950.537	-	(307.400)	-	2.268.102
Inmobiliaria Santa Elena SpA (**)	-	-	(1336)	-	-	-	(1336)
Inmobiliaria Carmen SpA (**)	-	-	(1336)	-	-	-	(1336)
	1624.965	-	947.865	-	(307.400)	-	2.265.430

(*) Corresponde a dividendos recibidos en el período

(**) El valor patrimonial de las sociedades, se presenta en el rubro otros pasivos no corrientes

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Corriente M \$	No corriente M \$
31.12.2015						
76.219.806-1	NRG Santa Isabel SpA	Préstamos en cuenta corriente en UF	Pesos	39.185,65	-	1.004.293
76.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Préstamos en cuenta corriente en UF Préstamos en cuenta corriente en pesos	Pesos Pesos	40.028,00 -	- -	1.025.881 31.878
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Préstamos en cuenta corriente en UF Préstamos en cuenta corriente en pesos	Pesos Pesos	82.000,00 -	- -	2.101.585 116.698
				161.213,65	-	4.280.335
31.12.2014						
76.219.806-1	NRG Santa Isabel SpA	Préstamos en cuenta corriente en UF	Pesos	39.185,65	-	965.030
76.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Préstamos en cuenta corriente en UF	Pesos	40.028,00	-	985.773
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Préstamos en cuenta corriente en UF	Pesos	82.000,00	-	2.028.768
				161.213,65	-	3.979.571

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la cuenta por cobrar a empresa relacionada corresponde principalmente 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\$
31.12.2015				
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A.	Pesos	22.899	-
31.12.2014				
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A.	Pesos	22.004	-

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.

12. 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 2015 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	Efecto en resultado	
				Monto M\$	(Cargo) Abono M\$
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Filial	Reajuste	39.263	39.263
76.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Filial	Reajuste Prestamo en cuenta corriente	40.108 31.877	40.108
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Reajuste Prestamo en cuenta corriente	72.817 107.353	72.817
76.172.904-7	Asset Administradora General de Fondos S.A.	Administradora	Comisión administradora Reajuste	89.755	(89.755)

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	Efecto en resultado	
				Monto M\$	(cargo) / Abono M\$
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel SpA	Filial	Pago de préstamos Reajuste	(70.736) 52.454	52.454
76.418.974-9	Inmobiliaria Santa Elena SpA	Filial	Reajuste	8.140	8.140
76.418.978-7	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)

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y el 2014, el detalle de los otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente.

	31.12.2015		31.12.2014	
	UF	M\$	UF	M\$
Otras acreedores varios	-	2.092	-	-
Provisión de gastos devengados	-	13.941	-	13.398
Total	-	16.033	-	13.398

La provisión de gastos devengados corresponde principalmente a gastos de remuneraciones a miembros del Comité de Vigilancia y gastos de auditoría.

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

Conceptos	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Banco (1)	15.394	1.239
Fondos Mutuos (2)	14.717	142.510
Total efectivo y efectivo equivalente	30.111	143.749

- (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	
	31.12.2015	31.12.2014
	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	30.111	143.749
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	30.111	143.749

15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 247.727, con un valor de \$29.606,631 y \$25.646,575 respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2015 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	pagadas N°	
1.500.000	1.144.000	896.273	247.727	5.704.549

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

2015

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
Saldo al inicio	300.000	52.273	247.727	300.000
Colocaciones del período	844.000	844.000	-	844.000
Transferencias	-	-	-	-
Dsminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	1.144.000	896.273	247.727	1.144.000

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

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	pagadas N°	
<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				
Disminuciones				
Saldo al cierre	<u>300.000</u>	<u>52.273</u>	<u>247.727</u>	<u>300.000</u>

16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Con fecha 24 de septiembre de 2015, en sesión extraordinaria de directorio, la administradora del Fondo decidió reparto de dividendos provisorios con cargo a los beneficios netos percibidos o utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos por el Fondo en el ejercicio que termina el 31 de diciembre de 2015. Asimismo, acordó que el dividendo provisorio sea pagado a partir del 13 de octubre de 2015.

Con fecha 23 de junio de 2015, en sesión extraordinaria de directorio, la administradora del Fondo decidió reparto de dividendos provisorios con cargo a los beneficios netos percibidos por el Fondo en el ejercicio que termina el 31 de diciembre de 2015. Asimismo, acordó que el dividendo provisorio sea pagado a partir del 7 de julio de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 el detalle de los dividendos provisorios pagados por cuota es el siguiente:

Fecha de anuncio	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
24.09.2015	201,84	50.000	Provisorio
23.06.2015	617,62	153.000	Provisorio
Total distribuido en el año 2015		203.000	

Con fecha 23 de abril de 2015 en Asamblea Ordinaria de Aportantes, se decidió imputar los dividendos provisorios distribuidos en 2014 a utilidades del Fondo.

En 2014, el detalle de los dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
16.06.2014	1.289	147.000	Provisorio
Total distribuido en el año 2014		147.000	

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.”

17. 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	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	12,19%	15,44%	31,85%
Real	10,96%	10,93%	19,92%

La rentabilidad del período actual corresponde a la variación entre el 30 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, fecha de cierre de los Estados Financieros y la rentabilidad de los últimos 12 meses corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La rentabilidad de los últimos 24 meses corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2015 y 2013.

18. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

20. LÍMITES DE INVERSIÓN Y LIQUIDEZ

Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Fondo no ha presentado excesos de inversión y límites de liquidez según lo señalado en su Reglamento Interno, excepto en los límites de liquidez para los meses de octubre y diciembre de 2015.

21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

El Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

22. 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.

23. 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 a) anterior, la Administradora recibirá una remuneración variable, que se deducirá y calculará de conformidad con lo establecido en los numerales siguientes:

- (1) 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 modificación al presente Reglamento Interno; (iii) se liquide el Fondo; o bien (iv) se acordare la realización de un aumento de capital del Fondo a ser colocado en alguna bolsa de valores (todos los anteriores en adelante un “Evento de Liquidez”), se pagará una remuneración extraordinaria (la “remuneración variable a término”), de acuerdo con los siguientes términos.
- (2) Para el cálculo de la remuneración variable a término, la Administradora deberá calcular, en Unidades de Fomento: (i) el valor de mercado del patrimonio del Fondo al momento del Evento de Liquidez; menos (ii) el valor presente de todos los aportes de capital; más (iii) el valor presente de los repartos realizados por concepto ya sea de dividendos, disminuciones de capital o cualquier otra causa; más (iv) el valor presente del Avance Anual de la Remuneración Variable (según se define más adelante) pagado en períodos anteriores. El monto así determinado se denominará “Utilidad sobre Benchmark”.
- (3) La remuneración variable a término a que tenga derecho la Administradora ascenderá a un 23,8%, IVA incluido, de la Utilidad sobre Benchmark menos el valor presente del avance anual de la Remuneración Variable Anual pagado en períodos anteriores, no aplicándose el límite anual de la remuneración variable, según éste se define más adelante.
- (4) Para el cálculo de los valores presentes a que hacen referencia los puntos (2) y (3) anteriores, se usará una tasa de descuento equivalente a un 8% anual.

- (5) Al 31 de diciembre de cada año, la Administradora deberá sumar el monto de los dividendos que hayan sido puestos a disposición de los Aportantes durante ese año (sin considerar los repartos excluidos correspondientes, según se definen más adelante), ya sea como dividendo definitivo o provisorio y que excedan a una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre la totalidad de los aportes suscritos y pagados a esa fecha (menos los aportes excluidos, según se definen más adelante), ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las devoluciones de capital si las hubiere (sin considerar los repartos excluidos correspondientes). El monto resultante de la suma antes referida, de ser positivo, será denominado en adelante el “Exceso de Utilidad Anual”. En caso de existir este exceso, la administradora deducirá y se pagará para sí, a título de avance de la remuneración variable a Término, un 11,9%, IVA incluido, sobre el exceso de utilidad anual (el “avance anual de la remuneración variable”).

Se entenderá por “Repartos Excluidos” a aquellos recursos que el Fondo reparta a sus Aportantes, por concepto de dividendos o disminuciones de capital, que provengan de los montos percibidos por el Fondo producto de la enajenación de inmuebles en los que éste o sus filiales mantengan inversiones, ya sea que dicha enajenación se efectúe a través de la venta de los inmuebles o de la propiedad de dichas filiales.

Por su parte, se entenderá por “aportes excluidos” a aquellas cantidades destinadas por el Fondo a la adquisición de inmuebles que hayan generado repartos excluidos, de acuerdo con lo señalado en el párrafo precedente.

- (6) El avance anual de la remuneración Variable no podrá exceder el monto total percibido por la Administradora por concepto de Remuneración Fija durante el año correspondiente (el “límite anual de la remuneración variable”).

El primer período en que la Administradora tendrá derecho a percibir el Avance Anual de la remuneración variable será el año 2018, con cargo ejercicio del año 2017.

- (7) El Avance Anual de 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.

- (8) Por su parte, la remuneración variable a término deberá calcularse en la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se acuerde el correspondiente evento de liquidez, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha fecha.
- (9) En caso de ocurrir alguno de los eventos de liquidez detallados en los literales (i), (ii) y (iv) del número (1) anterior, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el evento de liquidez deberá asimismo acordar los términos de la remuneración variable a que tendrá derecho la Administradora a partir de ese momento.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular No. 335 emitido por la Superintendencia con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de aprobación del presente Reglamento corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración a que se refiere el presente número 2.2 se actualizará según la variación que experimente el IVA a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, se descontará de la remuneraciones fijas cualquier pago que se efectúe a personas o entidades relacionadas a la Administradora por servicios prestados al Fondo o a las Sociedades en que el Fondo participe, conforme a lo dispuesto en el número 3.7 del número TRES del Título VI del presente Reglamento Interno.

El total de remuneración al 31 de diciembre de 2015 asciende a M\$89.755

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				Monto en cuotas final M\$	%
		Inicio N°	Adquiridas N°	Rescatadas N°	Final N°		
Al 31 de diciembre de 2015:							
Sociedad administradora	3,3331	8.257	-	-	8.257	244.462	3,3333
Al 31 de diciembre de 2014:							
Sociedad administradora	3,3333	3.800	4.458	-	8.258	211.778	3,3333

24. 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	27.06.15 - 27.06.2016

25. 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	
		31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Honorarios abogados	5.264	18.656	23.120
Honorarios contabilidad y auditoria	4.861	12.328	11.058
Honorarios tasadores	-	860	-
Honorarios profesionales	-	1.498	-
Gastos de inversion rescate reinversión o transferencia fondos	-	2.883	-
Publicaciones	-	315	415
Gastos Legales y notariales	(422)	498	-
Otros	(247)	1.549	8.002
Totales	9.456	38.587	42.595
% Sobre el activo del fondo	0,1284%	0,5241%	0,6664%

26. INTERESES Y REAJUSTES

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

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M \$	M \$
Activos financieros a costo amortizado:		
Otros documentos y cuentas por cobrar, NRG Paz Santa Isabel SpA	37.511	52.454
Otros documentos y cuentas por cobrar, Inmobiliaria Santa Elena SpA	40.280	8.140
Otros documentos y cuentas por cobrar, Inmobiliaria Carmen SpA	83.743	7.354
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Otros	(50)	(562)
Total	<u>161.484</u>	<u>67.386</u>

27. 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:

Al 31.12.2015

Mes	Valor libro Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2015	25.569,3860	6.334.227	8
29.02.2015	25.526,3088	6.323.555	8
31.03.2015	25.893,8104	6.414.596	8
30.04.2015	25.947,6877	6.427.943	8
31.05.2015	25.992,7760	6.439.112	8
30.06.2015	25.920,0041	6.421.085	8
31.07.2015	26.182,7701	6.486.179	8
31.08.2015	26.360,8208	6.530.287	8
30.09.2015	26.388,5744	6.537.162	8
31.10.2015	26.618,5461	6.594.132	8
30.11.2015	26.793,1818	6.637.394	8
31.12.2015	29.550,5027	7.320.457	8

Al 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

28. 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	Naturaleza de la relación con el Fondo	Porcentaje participación de votos	Valorización bursatil	Participación en asociadas %	Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Suma de ingresos ordinarios de asociadas M\$	Suma de los gastos ordinarios de asociadas M\$	Ganancia (pérdida) neta asociadas M\$
									corrientes	no corrientes	Activos	corrientes	no corrientes	Pasivos				
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
31 de diciembre de 2015																		
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	46.483	9.626.030	9.672.513	32.520	6.584.313	6.616.833	3.055.680	1.882.419	(718.841)	1.163.578
Inmobiliaria Santa Elena SpA	76.418.974-9	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	-	1.068.420	1.068.420	5.510	1.057.759	1.063.269	5.151	-	(3.513)	(3.513)
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	15.877	10.667.288	10.683.165	1.044.307	9.650.720	10.695.027	(11.862)	-	(20.526)	(20.526)
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	-	61.791	61.791	62.633	-	62.633	(842)	-	(842)	(842)
Asset Balmaceda SpA	76.524.455-2	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	-	793.824	793.824	794.666	-	794.666	(842)	-	(842)	(842)
Asset Santa Elena SpA		Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	-	964.160	964.160	965.002	-	965.002	(842)	-	(842)	(842)
Total									62.360	23.181.513	23.243.873	2.904.638	17.292.792	20.197.430	3.046.443	1.882.419	(745.406)	1.137.013
31 de diciembre de 2014																		
NRG Paz Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	32.909	8.586.854	8.619.763	36.224	6.315.436	6.351.660	2.268.103	1.721.464	(727.004)	994.460
Inmobiliaria Santa Elena SpA	76.418.974-9	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	-	1.001.247	1.001.247	16.810	985.773	1.002.583	(1.336)	388	(1.724)	(1.336)
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Financiero	Pesos	Accionista	100%	-	100	-	2.045.872	2.045.872	18.440	2.028.768	2.047.208	(1.336)	388	(1.724)	(1.336)
Total									32.909	11.633.973	11.666.882	71.474	9.329.977	9.401.451	2.265.431	1.722.240	(730.452)	991.788

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.	49,96% del valor del edificio M\$9.626.030	72%	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.	50,04% del valor del edificio M\$ 9.626.030	80%	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.

29. SANCIONES

Durante los ejercicios 2015 y 2014, no se han cursado sanciones de ninguna naturaleza a la sociedad administradora, a sus directores ni administradores.

30. HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015, período al cual corresponden los Estados Financieros que se acompañan, no se registraron hechos relevantes.

31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros la filial Sara Rosa Dos SpA firmó una Promesa de Compraventa de Acciones por la Sociedad NRG Santa Isabel SpA perteneciente a Pramerica Property Investment GmbH. NRG Santa Isabel SpA es dueña de dos edificios ubicados en la comuna de Santiago.

32. 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 2015

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 2015

Descripción	Monto invertido		% 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	3.048.969	-	41,4154
Otras inversiones	-	-	-
Total	3.048.969	-	41,4154

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	378.718	308.482
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.718	1.082
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	376.000	307.400
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	-	(46.596)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(2.672)
Valorización de bienes raíces	-	-
Amortización menor valor de inversión en acciones	-	(43.924)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	922.497	754.447
Valorización de acciones de sociedades anónimas	761.013	687.061
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Otras inversiones y operaciones	161.484	67.386
GASTOS DE EJERCICIO:	(131.107)	(132.069)
Gastos financieros	-	(1)
Comisión de la sociedad administradora	(89.755)	(87.531)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.765)	(1.942)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(38.587)	(42.595)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>1.170.108</u>	<u>884.264</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	247.611	129.818
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	378.718	308.482
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(46.596)
Gastos del ejercicio (menos)	(131.107)	(132.068)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)		
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(203.000)	(147.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(108.163)	(90.981)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(61.567)	(90.981)
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	85.433	(90.981)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(147.000)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(46.596)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(63.552)</u>	<u>(108.163)</u>

“El monto negativo susceptible a distribuir, será debidamente imputado a Utilidad no realizada de inversiones del período; correspondiente a utilidades que no son consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.”

* * * * *