

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y
al 31 de diciembre de 2017

Contenido:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	14	349.126	378.101
Activos financieros a costo amortizado	8	390.648	58.758
Otros documentos y cuentas por cobrar	11	192.039	151.899
Total activos corrientes		<u>931.813</u>	<u>588.758</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costos amortizado	8	25.963.167	17.077.095
Inversiones valorizadas utilizando el método de la participación	10	21.541.016	17.405.625
Total activos no corrientes		<u>47.504.183</u>	<u>34.482.720</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>48.435.996</u></u>	<u><u>35.071.478</u></u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	384.728	387.487
Remuneración sociedad administradora	23	141.238	104.908
Total pasivos corrientes		<u>525.966</u>	<u>492.395</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos		<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO:			
Aportes	15	38.342.645	28.569.856
Resultados acumulados		4.487.964	2.296.181
Resultado del ejercicio		<u>5.079.421</u>	<u>3.713.046</u>
Total patrimonio		<u>47.910.030</u>	<u>34.579.083</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>48.435.996</u></u>	<u><u>35.071.478</u></u>

Las notas adjuntas N° 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

		01.01.2018	01.01.2017
	Nota	31.12.2018	31.12.2017
	N°	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	26	1.455.292	460.547
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		11.353	22.035
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	<u>4.128.896</u>	<u>3.622.943</u>
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		<u>5.595.541</u>	<u>4.105.525</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(7.599)	(5.326)
Remuneración administradora	23	(473.315)	(349.021)
Otros gastos de operación	25	<u>(35.206)</u>	<u>(38.132)</u>
Total gastos de operación		<u>(516.120)</u>	<u>(392.479)</u>
Utilidad de la operación		5.079.421	3.713.046
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		5.079.421	3.713.046
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		<u>5.079.421</u>	<u>3.713.046</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Resultado del ejercicio		5.079.421	3.713.046
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>5.079.421</u>	<u>3.713.046</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

	Aportes M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2018	28.569.856	2.296.181	3.713.046	-	34.579.083
Distribución resultado ejercicio anterior	-	3.713.046	(3.713.046)	-	-
Subtotal	28.569.856	6.009.227	-	-	34.579.083
Aportes	9.772.789	-	-	-	9.772.789
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(1.521.263)	-	-	(1.521.263)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	5.079.421	-	5.079.421
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2018	38.342.645	4.487.964	5.079.421	-	47.910.030
Saldo inicio 01.01.2017	19.533.614	1.571.297	3.012.638	(706.609)	23.410.940
Distribución resultado ejercicio anterior	-	2.306.029	(3.012.638)	706.609	-
Subtotal	19.533.614	3.877.326	-	-	23.410.940
Aportes	9.036.242	-	-	-	9.036.242
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	(1.581.145)	-	-	(1.581.145)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	3.713.046	-	3.713.046
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2017	28.569.856	2.296.181	3.713.046	-	34.579.083

Las notas adjuntas N° 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Pago de cuentas y documentos por pagar	(482.704)	(354.260)
Intereses percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>(482.704)</u>	<u>(354.260)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Compra de activos financieros	(9.742.790)	(9.031.421)
Dividendos recibidos	1.282.000	1.387.000
Cobros a entidades relacionadas	115.000	317.941
Intereses recibidos	547.667	-
Otros ingresos de inversión percibidos	325	155.617
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>(7.797.798)</u>	<u>(7.170.863)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Aportes	9.772.789	9.036.242
Repartos de dividendos	(1.521.263)	(1.200.870)
Otros	-	8.828
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>8.251.526</u>	<u>7.844.200</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	<u>(28.975)</u>	<u>319.077</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	378.101	59.024
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>349.126</u>	<u>378.101</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	10
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	10
a. Bases de preparación	10
c. Período Cubierto	13
d. Conversión de moneda extranjera	13
e. Activos y pasivos financieros	14
f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)	19
g. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros	19
h. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado	20
i. Efectivo y efectivo equivalente	20
j. Aportes (capital pagado)	21
k. Ingresos financieros o ingresos por dividendos	21
l. Distribución de dividendos	21
m. Tributación	22
n. Segmentos	22
3. CAMBIOS CONTABLES	23
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO	23
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	28
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	32
7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	33
8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	33
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34
10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	35
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR	37
12. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS	37
13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	38
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	39
15. CUOTAS EMITIDAS	39
16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	41
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	42
18. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	43
19. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	43
20. EXCESOS DE INVERSIÓN	43
21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	43
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	44
23. PARTES RELACIONADAS	44
24. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° DE LA LEY 20.712)	47

25.	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	47
26.	INTERESES Y REAJUSTES	48
27.	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	48
28.	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	50
29.	SANCIONES	52
30.	HECHOS RELEVANTES	53
31.	HECHOS POSTERIORES	53
32.	INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	53
33.	CONTINGENCIAS	53
ANEXO I		54
A.	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	54
B.	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	55
C.	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	56

FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (el “Fondo”), 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 “Administradora”), 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 Comisión para el Mercado Financiero, inscrita a fojas 59.336 N°43.606 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de 2011.

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 y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice. En el caso de que se hagan tasaciones externas, deberán ser realizadas por peritos 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 periodos 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 Comisión para el Mercado Financiero, pasando desde esa misma fecha a convertirse en fondo público.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión en sesión de directorio el 28 de febrero de 2019.

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 Estados Financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International

Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

Además, los Estados Financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N° 592 y complementarias basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren por lo siguiente:

Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades inmobiliarias sobre las cuales poseen control directo, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por la IFRS 10. En este sentido, al fondo de inversión solamente se le requerirá la presentación de estados financieros individuales, preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posea sobre dichas sociedades mediante 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.

b. Nuevos pronunciamientos contables

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

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros del Fondo.

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

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
La NIIF 17 sustituye a la NIIF4 Contratos de seguros a partir del 1 de enero de 2021	
Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Combinaciones de Negocio (enmienda a NIIF3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta (enmienda NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Costos por prestamos (enmienda NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La Administradora está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la Administradora realice una revisión detallada. En opinión de la Administradora, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

c. **Período Cubierto**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.
- Estados de Flujo de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

d. **Conversión de moneda extranjera**

Moneda funcional

La moneda funcional del Fondo 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Dólar estadounidense	694,77	614,75
Unidad de fomento (U.F.)	27.565,79	26.798,14

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”.

e. Activos y pasivos financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018, que reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro y contabilidad de cobertura.

El Fondo mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(i) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

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

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

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

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

(iii) Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

(iv) Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fondo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el equivalente de efectivo (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el Fondo a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

(vi) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio del Fondo se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio del Fondo.

(vii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Fondo mantiene únicamente pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

(viii) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

(ix) Baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

(x) Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados.

(xi) Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

f. Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)

El Fondo ha optado por no presentar Estados Financieros Consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592, por lo que las inversiones en las sociedades 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 del Fondo 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 el Fondo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. 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 formó con una primera emisión de 1.500.000 cuotas. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 31 de mayo de 2016, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 720.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes. En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 10 de mayo de 2018, se acordó aumentar el capital del Fondo mediante la emisión de 1.600.000 nuevas cuotas de iguales características a las existentes, pasando a tener 3.820.000. Al 31 de diciembre de 2018, el total aportado al Fondo es la suma de M\$38.342.645 dividido en 1.259.229 cuotas.

k. 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.

l. Distribución de dividendos

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, un monto igual o superior al 90% de la “Caja Disponible”, calculada de conformidad con lo señalado a continuación, al 31 de diciembre del ejercicio anterior a aquel en que se acuerde el reparto, siempre y cuando la Caja Disponible exceda la cantidad de 500 Unidades de Fomento.

Para efectos de determinar la Caja Disponible de un período en particular, se deberán sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Efectivo y efectivo equivalente al efectivo” del balance anual del Fondo y de sus filiales. Al monto resultante de dicha suma se le deberá restar (i) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” del balance anual del Fondo y de sus filiales, (ii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Otras provisiones corrientes” del balance anual del Fondo y de sus filiales, y (iii) la cantidad que resulte de sumar las cifras que al 31 de Diciembre de cada año queden registradas en la partida denominada “Remuneraciones sociedad administradora” del balance anual del Fondo. El monto resultante de la operación anterior corresponderá a la Caja Disponible.

En caso que el Fondo haya pagado dividendos provisorios durante el ejercicio correspondiente, en la medida que los beneficios netos percibidos durante el ejercicio lo permitan, el Fondo deberá de todas formas repartir como dividendo el 90% de la Caja Disponible, sumándose en definitiva a dicho monto los dividendos provisorios correspondientes

De todas formas, el monto a distribuir como dividendo según lo antes expresado, nunca podrá ser inferior al 30% de los “Beneficios netos percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, debiendo siempre distribuirse al menos dicho porcentaje. 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 deberá efectuarse en dinero efectivo en pesos moneda de curso legal, dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora distribuya dividendos provisorios con cargo a dichos resultados. En este último caso, en caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos ese ejercicio, tales dividendos podrán imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. Los beneficios devengados que la 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 éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

Las indemnizaciones declaradas por sentencia firme o ejecutoriada que perciba el Fondo y/o las sociedades en que éste participe directa o indirectamente producto de demandas interpuestas por la Administradora en contra de las personas que hubieren ocasionado perjuicio al Fondo y/o sociedad correspondiente, se distribuirán a los Aportantes como dividendos provisorios dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha en que dicha indemnización fuere percibida.

El reparto de beneficios se informará a cada Aportante por medio de un correo electrónico dirigido a la dirección que el Aportante tenga registrada en la Administradora, o por carta en su defecto, dentro del plazo de 15 días contados desde el respectivo acuerdo de reparto.

m. 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.

n. 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.

3. CAMBIOS CONTABLES

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto al año 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 con fines mayoritariamente habitacionales que se emplacen en ciudades de la República de Chile. Las unidades que conformen los proyectos inmobiliarios serán entregadas 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 embargo, el Fondo no podrá tener menos del 40% de la propiedad de las sociedades en que participe sin perjuicio de la excepción establecida en el numeral 1.2 del Título VIII. Por su parte, las sociedades en que participe el Fondo deberán mantener la propiedad de la totalidad de las unidades residenciales de los edificios que adquieran.

Cada vez que el Fondo participe, directamente o indirectamente, de la propiedad de una sociedad con un tercero, deberá firmar un pacto de accionistas en el que se regule la relación entre los accionistas, el régimen de transferencia y gravámenes de las acciones y cualquier otro derecho que se estime pertinente, procurando establecer mecanismos que permitan al Fondo ofrecer en venta su participación en las sociedades en las que participe y buscar con ello obtener liquidez en su inversión.

Por su parte, ni la Administradora, ni cualquier persona relacionada a ella, podrá recibir el pago de comisiones o cualquier otro tipo de pago, por parte de terceros con los cuales participe en sociedades en el marco de dicha asociación.

El procedimiento para la selección de los bienes raíces a ser adquiridos directa o indirectamente 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 del cual se mantendrá en su versión actualizada en las oficinas de la Administradora o a disposición de los Aportantes.

DOS. POLITICA 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión.

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.

Siempre que el Fondo invierta en títulos de deuda emitidos por sociedades en las que tenga una participación accionaria, deberá hacerlo en condiciones de mercado.

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 No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.

- 2.4 Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional, al cual no se le exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5 Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.
- 2.6 La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al 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 Comisión Para el Mercado Financiero, 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 Comisión Para el Mercado Financiero: 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: 10%
 - (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: 10%

- (4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 10%
- (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: 10%.
- (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: 10%

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 Comisión Para el Mercado Financiero.

- 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: No habrá límite al porcentaje de inversión que el Fondo podrá poseer;
 - (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 Comisión Para el Mercado Financiero: 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) por un período de 1 año luego de haberse enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 10% de su patrimonio; (ii) 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; (iii) 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; (iv) 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; (v) 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 o sus

modificaciones posteriores. 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 en la referida norma de carácter general o sus modificaciones posteriores.

- 3.7 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 publicación de los estados financieros trimestrales del Fondo.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Los políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran descritos en el “Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno” de la Administradora, regulado por la circular 1.869 del 15 de febrero de 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero. En este manual se identifican los principales riesgos a los cuales se expone la Administradora y fondos administrados.

Dichos riesgos son 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 más relevantes con el objeto de establecer políticas y procedimientos de control interno.

En el caso de los riesgos críticos se desarrollan actividades que establezcan estrategias para su mitigación y planes de contingencia.

La Administradora identificó los principales riesgos a nivel de administradora y fondos y se agruparon de acuerdo con los ciclos definidos en la Circular 1.869 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es (i) ciclo de inversión; (ii) ciclo de aportes y rescates; y (iii) ciclo de contabilidad y tesorería.

Al analizar potenciales riesgos por ciclo a los que el fondo podría verse expuesto se pueden considerar los siguientes:

Ciclo Inversión	Ciclo de Aporte y Rescates	Ciclo de Contabilidad y Tesorería
Riesgo Operacional	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico
Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Liquidez	
Riesgo de Mercado	Riesgo Crediticio	
Riesgo Crediticio		

La gestión de estos riesgos 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.

Por lo anterior, se desarrollaron y describieron los procedimientos más críticos en manuales de procedimientos, tanto para la administradora como para los fondos de inversión.

- Manual de Procedimientos de Contabilidad
- Manual de Procedimientos de Tesorería
- Manual de Procedimientos de Inversiones
- Manual de Procedimientos de Comunicación con Inversionistas
- Manual de Procedimientos de Cumplimiento Normativo
- Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés
- Manual de Manejo de Información de Interés Para el Mercado
- Manual de Procedimiento de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo
- Código de Ética y Conducta Organizacional

El objetivo de lo anterior es buscar asegurar la factibilidad de controlar los riesgos a los que se expone

5.1 Riesgo Operacional

Este riesgo está asociado a la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo operacional externo (front-office):** Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora.
- **Riesgo operacional interno (back-office):** Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.

- **Riesgo de custodia:** Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora

5.2 Riesgo Jurídico

Este riesgo está asociado a la exposición a pérdidas potenciales debido a la falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de firma (o no obtención de firmas de los clientes o de sus respectivos agentes o intermediarios autorizados) en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual podría afectar a la legalidad o validez comercial de las transacciones. Esta área de riesgo incluye las potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladores, así como debido al resultado adverso de un procedimiento legal o arbitraje que involucre a un partícipe o aportante perjudicado.

5.3 Riesgos Tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas comunicacionales. Esta área de riesgos incluye potenciales pérdidas causadas por la falta de capacidad de los sistemas aludidos anteriormente para el manejo de alzas en la actividad, fallos de seguridad e insuficiencia de personal o de documentación digital para poder resolver problemas.

5.4 Riesgos de Liquidez

Este riesgo dice relación con la exposición de la Administradora o de un fondo manejado por una Administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo de liquidez de financiamiento:** Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.
- **Riesgo de liquidez de mercado:** Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

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

5.5 Riesgo de Mercado

Este riesgo dice relación con la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera del fondo. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

- **Riesgo cambiario:** Tanto la actividad como la contabilidad del Fondo están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.
- **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. 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.

5.6 Riesgo Crediticio

Este riesgo dice relación con las potenciales pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula el contrato. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo crediticio del emisor:** Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.
- **Riesgo crediticio de la contraparte:** Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

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.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a. Estimaciones contables críticas

El Fondo 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.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el Fondo no mantiene activos financieros reconocidos a valor razonable.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2018			Al 31 de diciembre de 2017		
	Nacional M\$	Total M\$	%del total de activos	Nacional M\$	Total M\$	%del total de activos
ACTIVOS CORRIENTES						
Títulos de deuda:						
Otros títulos de deuda no registrados	390.648	390.648	0,81	58.758	58.758	0,17
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Títulos de deuda:						
Otros títulos de deuda no registrados	25.963.167	25.963.167	53,60	17.077.095	17.077.095	48,69
Subtotal	26.353.815	26.353.815	54,40	17.135.853	17.135.853	48,86
Total	26.353.815	26.353.815	54,40	17.135.853	17.135.853	48,86

Principalmente, corresponden a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en sociedades en las que el Fondo participa y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, a una tasa de interés equivalente a 5% anual, y cuya valorización se registra a costo amortizado, siendo esta una adecuada aproximación del valor justo.

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedad	Tipo de Instrumento	Tasa Anual	31.12.2018	31.12.2017
			M\$	M\$
Inmobiliaria Carmen SpA	P	5%	9.978.727	5.785.597
Inmobiliaria Santiago SpA	P	5%	8.461.563	3.657.106
Asset Santa Isabel SpA	P	5%	1.080.183	1.050.103
Sara Rosa Dos SpA	P	5%	6.833.342	6.643.047
Total			26.353.815	17.135.853

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldos de inicio al 1 de enero	17.135.853	-
Intereses y reajustes	1.455.292	240.151
Cobro intereses	(361.922)	-
Nuevos títulos de deuda no registrados	<u>8.124.592</u>	<u>16.895.702</u>
Saldo final	26.353.815	17.135.853
Menos: Porción no corriente	<u>(25.963.167)</u>	<u>(17.077.095)</u>
Porción corriente	<u>390.648</u>	<u>58.758</u>

La Administradora ha definido como corriente a aquella porción de los activos financieros a costo amortizado que, desde la fecha de presentación de los estados financieros hubiera transcurrido 12 meses. La porción superior a 12 meses se considerará como activos financieros a costo amortizado no corrientes.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el Fondo no mantiene inversiones clasificadas en este rubro.

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el detalle de las empresas asociadas así como un resumen de su información es el siguiente:

a) Inversiones en asociadas- Resumen Estados Financieros:

Rut	Sociedad	País Soc.	Act. principales asociadas	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Sumaactivos		Total	Sumapasivos		Total	Patrimonio	Total	Total	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
					Capital	Votos			Activos			Pasivos		ingresos	Gastos		
					%	%	corrientes	no corrientes	corrientes	no corrientes	M\$	M\$		M\$	M\$		
31 de diciembre de 2018																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	158.622	12.852.643	13.011.265	231.706	7.241.441	7.473.147	5.538.118	1.823.119	(1.047.457)	775.662	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	5.483.971	31.803.964	37.287.935	1.065.608	30.182.588	31.248.196	6.039.739	4.616.380	(3.152.607)	1.463.773	-
76.524.458-7	Sara Rosa DosSpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	518.926	42.253.749	42.772.675	738.367	35.225.043	35.963.410	6.809.265	5.807.684	(3.804.034)	2.003.650	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	8.521.709	10.533.352	19.055.061	7.439.604	8.461.563	15.901.167	3.153.894	190.188	(304.377)	(114.189)	-
Total							<u>14.683.228</u>	<u>97.443.708</u>	<u>112.126.936</u>	<u>9.475.285</u>	<u>81.110.635</u>	<u>90.585.920</u>	<u>21.541.016</u>	<u>12.437.371</u>	<u>(8.308.475)</u>	<u>4.128.896</u>	-
31 de diciembre de 2017																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	112.433	12.162.715	12.275.148	214.914	7.051.778	7.266.692	5.008.456	1.497.900	(814.222)	683.678	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	2.544.657	19.512.602	22.057.259	493.435	18.146.353	18.639.788	3.417.471	2.798.326	(2.005.419)	792.907	-
76.524.458-7	Sara Rosa DosSpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	591.781	40.115.467	40.707.248	657.950	34.337.683	34.995.633	5.711.615	5.260.035	(3.077.072)	2.182.963	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Financiero	Pesos	100,00	100,00	6.917.858	6.922.383	13.840.241	6.915.053	3.657.105	10.572.158	3.268.083	54.928	(91.533)	(36.605)	-
Total							<u>10.166.729</u>	<u>78.713.167</u>	<u>88.879.896</u>	<u>8.281.352</u>	<u>63.192.919</u>	<u>71.474.271</u>	<u>17.405.625</u>	<u>9.611.189</u>	<u>(5.988.246)</u>	<u>3.622.943</u>	-

b) Cuadro de movimiento de inversión en empresas asociadas:

Rut	Sociedad	Método VP saldo inicial M \$	Participación en ganancia (pérdida) ordinaria, inversiones en asociadas M \$	Adiciones inversiones en asociadas M \$	Otro Incremento (decremento) en inversiones en asociadas (*) M \$	Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, saldo final M \$
31.12.2018						
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	5.008.456	775.662	-	(246.000)	5.538.118
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	3.417.471	1.463.773	1.433.495	(275.000)	6.039.739
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	5.711.615	2.003.650	-	(906.000)	6.809.265
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	3.268.083	(114.189)	-	-	3.153.894
		<u>17.405.625</u>	<u>4.128.896</u>	<u>1.433.495</u>	<u>(1.427.000)</u>	<u>21.541.016</u>
31.12.2017						
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	4.817.778	683.678	-	(493.000)	5.008.456
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	1.519.536	792.907	1.105.028	-	3.417.471
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	4.537.652	2.182.963	-	(1.009.000)	5.711.615
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	-	(36.605)	3.304.688	-	3.268.083
		<u>10.874.966</u>	<u>3.622.943</u>	<u>4.409.716</u>	<u>(1.502.000)</u>	<u>17.405.625</u>

(*) Corresponde a dividendos pagados al Fondo.

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR

a) El detalle de los otros documentos y cuentas por cobrar y pagar es el siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	31.12.2018		31.12.2017	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
31.12.2018							
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos	- 4.476	-	15.000 3.512	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos	100.000 14.245	-	- 11.174	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Dividendo anunciado por cobrar Cuota pagaré por cobrar	Pesos Pesos	45.000 28.318	-	100.000 22.213	-
				<u>192.039</u>	<u>-</u>	<u>151.899</u>	<u>-</u>

b) Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no hay cuentas por pagar a entidades relacionadas.

12. TRANSACCIONES OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR MAS SIGNIFICATIVAS

Las transacciones entre el Fondo y sus relacionadas corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2018 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	Asset Santa Isabel SpA	Filial	Dividendos pagados	246.000	-
			Reajustes	30.099	30.099
			Intereses por cobrar	47.620	47.620
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Dividendos pagados	275.000	-
			Reajustes	191.176	191.176
			Intereses por cobrar	343.146	343.146
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Dividendos pagados	906.000	-
			Reajustes	190.426	190.426
			Intereses por cobrar	333.330	333.330
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Filial	Reajustes	107.256	107.256
			Intereses por cobrar	212.239	212.239
Total				<u>2.882.292</u>	<u>1.455.292</u>

A continuación, se detallan las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2017 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	Asset Santa Isabel SpA	Filial	Traspaso deuda pagaré a costo amortizado	1.042.499	-
			Dividendos pagados	493.000	-
			Reajustes	11.203	11.203
			Intereses por cobrar	3.511	3.511
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Filial	Traspaso deuda pagaré a costo amortizado	4.797.830	-
			Pago préstamo recibido	(294.856)	-
			Reajustes	47.732	47.732
			Intereses por cobrar	11.174	11.174
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Filial	Traspaso deuda pagaré a costo amortizado	6.595.371	-
			Dividendos pagados	1.009.000	-
			Reajustes	79.209	79.209
			Intereses por cobrar	22.671	22.671
Total			13.818.344	175.500	

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de los otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente.

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Otros acreedores varios	577	206
Dividendos por pagar	380.287	380.276
Provisión de gastos devengados	3.864	7.005
Total	384.728	387.487

La provisión de gastos devengados corresponde a honorarios de auditoría y gastos del comité de vigilancia.

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

Conceptos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Banco (1)	924	252
Fondos mutuos (2)	<u>348.202</u>	<u>377.849</u>
Total efectivo y efectivo equivalente	<u><u>349.126</u></u>	<u><u>378.101</u></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 por el valor cuota informado a la fecha de cierre de los estados financieros.

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente	Saldos al	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y efectivo equivalente estado de situación financiera	<u>349.126</u>	<u>378.101</u>
Saldo efectivo y efectivo equivalente estado de flujo de efectivo	<u><u>349.126</u></u>	<u><u>378.101</u></u>

15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2018 las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 1.259.229, con un valor de \$38.047,1149.- Al 31 de diciembre de 2017 las cuotas pagadas del Fondo eran a 992.888, con un valor de \$34.826,7709.

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>3.820.000</u>	<u>1.259.229</u>	<u>-</u>	<u>1.259.229</u>	<u>38.342.645</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2018				
Saldo al inicio	992.888	-	992.888	992.888
Pagos del período	<u>266.341</u>	<u>-</u>	<u>266.341</u>	<u>266.341</u>
Saldo al cierre	<u>1.259.229</u>	<u>-</u>	<u>1.259.229</u>	<u>1.259.229</u>

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Cuotas			Total M\$
	Suscritas N°	Suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
<u>2.220.000</u>	<u>992.888</u>	<u>-</u>	<u>992.888</u>	<u>28.569.856</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	suscritas N°	suscritas no pagadas N°	Pagadas N°	
31.12.2017:				
Saldo al inicio	722.890	-	722.890	722.890
Pagos del período	<u>269.998</u>	<u>-</u>	<u>269.998</u>	<u>269.998</u>
Saldo al cierre	<u>992.888</u>	<u>-</u>	<u>992.888</u>	<u>992.888</u>

16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Con fecha 23 de marzo de 2018, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 12 de abril de 2018.

Con fecha 25 de junio de 2018, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 13 de julio de 2018.

Con fecha 26 de septiembre de 2018, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 12 de octubre de 2018.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 11 de enero de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
31.03.2018	383	380.276	Definitivo
28.06.2018	383	380.276	Definitivo
29.09.2018	341	380.424	Definitivo
28.12.2018	302	<u>380.287</u>	Definitivo
Total distribuido en el año 2018		<u>1.521.263</u>	

Con fecha 28 de marzo de 2017, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 13 de abril de 2017.

Con fecha 25 de mayo de 2017, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió pasar a dividendos definitivos los dividendos provisorios distribuidos en el año 2016.

Con fecha 27 de junio de 2017, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 12 de julio de 2017.

Con fecha 29 de septiembre de 2017, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 12 de octubre de 2017.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, en sesión ordinaria de directorio, la Administradora decidió realizar un reparto de dividendos con cargo a las utilidades acumuladas del Fondo el cual fue pagado el 15 de enero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de los dividendos anunciados por cuota es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
31.03.2017	761	550.119	Definitivo
30.06.2017	354	300.347	Definitivo
30.09.2017	413	350.403	Definitivo
29.12.2017	383	<u>380.276</u>	Definitivo
Total distribuido en el año 2017		<u>1.581.145</u>	

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 %
Rentabilidad de la cuota (no incluye dividendos)			
Nominal	9,25	9,25	17,48
Real	6,20	6,20	12,29
Rentabilidad del Fondo (incluye dividendos)			
Nominal	13,29	13,29	27,73
Real	10,18	10,18	22,34

Períodos de evaluación:

- Período actual: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017.
- Últimos 12 meses: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017.
- Últimos 24 meses: Corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2016.

La rentabilidad de la cuota corresponde a la variación del valor cuota entre los períodos evaluados siguiendo la siguiente fórmula:

$$Rentabilidad\ cuota = \frac{(VCf - VCi)}{VCi}$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.

Por otro lado, la rentabilidad del Fondo corresponde a la variación del valor cuota incluyendo los repartos de dividendos (definitivos y provisorios) entregados y/o anunciados durante el período evaluado siguiendo la siguiente fórmula:

$$Rentabilidad\ Fondo = \frac{(VCf - VCi + Div)}{VCi}$$

Dónde:

- VCf: Valor cuota al final del período evaluado.
- VCi: Valor cuota al inicio del período evaluado.
- Div: Dividendos entregados y/o anunciados durante el período evaluado, ya sea definitivos o provisorios

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta inversiones de este tipo.

20. EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

El Fondo no tiene activos comprometidos en garantía.

22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL Nº235 DE 2009)

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la CMF Nº235 de 2009 y Nº260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

23. PARTES RELACIONADAS

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

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 del Reglamento Interno; (ii) se acuerde una extensión del plazo del Fondo mediante una modificación al 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 Comisión Para el Mercado Financiero con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de aprobación del Reglamento corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración que se detalla en la presente nota 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 Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo anterior, se descontará de la Remuneraciones Fija 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 Reglamento Interno.

Remuneración sociedad administradora

El pasivo asociado a la remuneración de la Administradora, con efecto en resultado es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Remuneración fija	<u>141.238</u>	<u>104.908</u>
Total remuneración Administradora	<u>141.238</u>	<u>104.908</u>

Efecto en resultados

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Remuneración Administradora	<u>(473.315)</u>	<u>(349.021)</u>

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 2018: Administradora y personas relacionadas	2,4400	24.232	2.083	-	26.315	1.001.210	2,0898
Al 31 de diciembre de 2017: Administradora y personas relacionadas	2,7783	20.084	4.148	-	24.232	843.922	2,4400

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

La garantía constituida por la 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	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)
Póliza de seguro	HDI Seguros	Banco Bice en representación de los aportantes	12.904	09.03.2018 - 20.03.2019

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 M\$	Monto acumulado ejercicio	
		31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Honorarios abogados	3.368	9.621	17.654
Honorarios contabilidad y auditoria	7.210	19.767	13.248
Honorarios profesionales	-	-	3.879
Otros	1.712	5.818	3.351
Totales	12.290	35.206	38.132
% Sobre el activo del Fondo	0,0254%	0,0727%	0,1087%

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:

	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Activos financieros a costo amortizado:		
Otros documentos y cuentas por cobrar, Asset Santa Isabel SpA	77.719	35.618
Otros documentos y cuentas por cobrar, Inmobiliaria Carmen SpA	534.322	150.784
Otros documentos y cuentas por cobrar, Sara Rosa Dos SpA	523.756	229.511
Otros documentos y cuentas por cobrar, Inmobiliaria Santiago SpA	319.494	46.588
Otros	1	(1.954)
Total	<u>1.455.292</u>	<u>460.547</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 cuadros:

Al 31.12.2018

Mes	cuota \$	cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2018	34.919,5362	34.919,5362	34.671.188	21
28.02.2018	35.215,5699	35.215,5699	34.965.117	21
31.03.2018	35.083,2069	35.083,2069	34.833.695	21
30.04.2018	35.312,2632	35.312,2632	35.061.122	21
31.05.2018	35.543,7968	35.543,7968	35.291.009	21
30.06.2018	36.288,8395	36.288,8395	36.030.754	21
31.07.2018	36.488,7846	36.488,7846	36.229.276	21
31.08.2018	36.707,5853	36.707,5853	36.928.711	24
30.09.2018	37.037,9362	37.037,9362	41.319.929	26
31.10.2018	37.255,3664	37.255,3664	41.562.497	26
30.11.2018	37.510,2071	37.510,2071	42.626.112	26
31.12.2018	38.047,1149	38.047,1149	47.910.030	26

Al 31.12.2017

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
31.01.2017	32.495,0219	32.495,0219	23.490.326	20
28.02.2017	32.706,9443	32.706,9443	23.643.523	20
31.03.2017	32.164,8211	32.164,8211	23.251.628	20
30.04.2017	32.490,3761	32.490,3761	23.486.968	20
31.05.2017	32.630,9489	32.630,9489	27.685.304	21
30.06.2017	33.493,5744	33.493,5744	28.417.188	21
31.07.2017	33.575,6030	33.575,6030	28.486.784	21
31.08.2017	33.706,4833	33.706,4833	28.597.828	21
30.09.2017	34.600,2781	34.600,2781	29.356.156	21
31.10.2017	34.435,7978	34.435,7978	29.216.605	21
30.11.2017	34.688,6734	34.688,6734	29.431.154	21
31.12.2017	34.826,7709	34.826,7709	34.579.083	21

El valor de mercado es el mismo que el valor libro ya que las cuotas del Fondo no transan activamente en el mercado. Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los valores correspondientes al valor libro y valor de mercado de la cuota equivalen al valor contable del patrimonio del Fondo dividido por el número de cuotas suscritas y pagadas.

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País Soc.	Naturaleza de la relación con el Fondo	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Suma activos		Total	Suma pasivos		Total	Patrimonio	Total	Total	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil M\$
					Capital %	Votos %	corrientes	no corrientes	Activos	corrientes	no corrientes	Ingresos		Gastos			
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$		
31 de diciembre de 2018																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	158.622	12.852.643	13.011.265	231.706	7.241.441	7.473.147	5.538.118	1.823.119	(1.047.457)	775.662	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	5.483.971	31.803.964	37.287.935	1.065.608	30.182.588	31.248.196	6.039.739	4.616.380	(3.152.607)	1.463.773	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	518.926	42.253.749	42.772.675	738.367	35.225.043	35.963.410	6.809.265	5.807.684	(3.804.034)	2.003.650	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	8.521.709	10.533.352	19.055.061	7.439.604	8.461.563	15.901.167	3.153.894	190.188	(304.377)	(114.189)	-
	Total						<u>14.683.228</u>	<u>97.443.708</u>	<u>112.126.936</u>	<u>9.475.285</u>	<u>81.110.635</u>	<u>90.585.920</u>	<u>21.541.016</u>	<u>12.437.371</u>	<u>(8.308.475)</u>	<u>4.128.896</u>	<u>-</u>
31 de diciembre de 2017																	
76.219.806-1	Asset Santa Isabel SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	112.433	12.162.715	12.275.148	214.914	7.051.778	7.266.692	5.008.456	1.497.900	(814.222)	683.678	-
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	2.544.657	19.512.602	22.057.259	493.435	18.146.353	18.639.788	3.417.471	2.798.326	(2.005.419)	792.907	-
76.524.458-7	Sara Rosa Dos SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	591.781	40.115.467	40.707.248	657.950	34.337.683	34.995.633	5.711.615	5.260.035	(3.077.072)	2.182.963	-
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago SpA	Chile	Filial	Pesos	100,00	100,00	6.917.858	6.922.383	13.840.241	6.915.053	3.657.105	10.572.158	3.268.083	54.928	(91.533)	(36.605)	-
	Total						<u>10.166.729</u>	<u>78.713.167</u>	<u>88.879.896</u>	<u>8.281.352</u>	<u>63.192.919</u>	<u>71.474.271</u>	<u>17.405.625</u>	<u>9.611.189</u>	<u>(5.988.246)</u>	<u>3.622.943</u>	<u>-</u>

b) Gravámenes y prohibiciones

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (UF)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Asset Santa Isabel SpA	76.219.806-1	Chile	Directa	Edificio Santa Isabel que tiene su acceso principal y vehicular por calle Santa Isabel número 55, comuna y ciudad de Santiago.	100% del valor del edificio UF465.734	98.72%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Banco Itau Corpbanca
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Santa Elena, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Santa Elena 2120, comuna de San Joaquín y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF440.287	32.55%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Banco Bice
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Carmen 368, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF428.647	31.69%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Metlife Chile Seguro de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule, que tiene su acceso principal por la calle Maule 150, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF254.291	18.80%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo, que tiene su acceso principal por la calle Sara del Campo 535, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF1.041.508	67,15%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa Dos SpA	76.524.458-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa, que tiene su acceso principal y vehicular por la calle Santa Rosa 237, comuna y ciudad de Santiago	100% del valor del edificio UF489.458	31,54%	Hipoteca y prohibición de gravar y enajenar	Compañía de Seguros Confuturo 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

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los Directores y los Administradores de la Sociedad Administradora no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo regulador.

En cuanto a la Sociedad Administradora, con fecha 6 de julio de 2018 fue notificada de la Resolución Exenta N°112-416-2018, emitida el 28 de junio de 2018 por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), mediante la cual dicho organismo determinó sancionar a la Sociedad Administradora, luego de una visita de rutina en terreno efectuada entre el 13 de septiembre y el 3 de octubre de 2016, por haber incurrido en ciertos incumplimientos normativos a las disposiciones de las Circulares N°49 de 2012 y N°53 de 2015 de la UAF. En virtud de lo anterior, la UAF aplicó una amonestación escrita y una multa a la Administradora por un monto total de 30 UF, por considerar que los incumplimientos normativos fueron de carácter leve conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 19 de la Ley 19.913. La multa fue debidamente pagada el pasado 10 de septiembre de 2018.

Fecha de resolución	28/06/2018
N° resolución	112-416-2018
Organismo fiscalizador	UAF
Fecha de notificación	06/07/2018
Persona sancionada	Administradora
Monto de la sanción en UF	30
Causa de la sanción	Incumplimientos normativos de carácter leve a las disposiciones de las Circulares N°49 de 2012 y a la Circular N°53 de 2015 ambas de la UAF.

Esta sanción no fue objeto de reclamación judicial.

30. HECHOS RELEVANTES

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018, período al cual corresponden los Estados Financieros que se acompañan, no se registraron hechos relevantes.

31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen 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.

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.

33. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo no presenta contingencias.

* * * * *

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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 2018

Descripción	Monto invertido			% invertido sobre el total de activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Otros títulos de deuda	26.353.815	-	26.353.815	54,4096
Acciones no registradas	21.541.016	-	21.541.016	44,4732
Total	47.894.831	-	47.894.831	98,8827

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	547.667	155.617
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	11.353	22.035
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	536.314	133.582
Arriendo de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(114.189)	(36.605)
Valorización de acciones de sociedad anónimas	(114.189)	(36.605)
Valorización de bienes raíces	-	-
Amortización menor valor de inversión en acciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	5.162.063	3.986.513
Valorización de acciones de sociedades anónimas	4.243.085	3.659.548
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	400.020	-
Otras inversiones y operaciones	518.958	326.965
GASTOS DE EJERCICIO:	(516.120)	(392.479)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(473.315)	(349.021)
Remuneración del comité de vigilancia	(7.599)	(5.326)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(35.206)	(38.132)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>5.079.421</u>	<u>3.713.046</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(82.642)	(273.467)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	547.667	155.617
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(114.189)	(36.605)
Gastos del ejercicio (menos)	(516.120)	(392.479)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES:	(1.635.910)	(1.169.780)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.635.910)	(1.123.184)
Utilidad (Pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.396.647)	(137.428)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (más)	1.282.000	1.302.000
Dividendos definitivos declarados (menos)	(1.521.263)	(2.287.756)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(46.596)	(46.596)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	46.596	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(1.718.552)</u>	<u>(1.443.247)</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.

* * * * *