

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados financieros consolidados e informe de los auditores
independientes al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados de resultados integrales por función

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo método directo

Notas a los estados financieros

M\$: Miles de pesos Chilenos

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

Informe de los auditores independientes

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

A los señores Aportantes
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de las filiales indirectas, Fondo de Inversión Privado Los Olmos, Fondo de Inversión Privado Bernardo O'Higgins e Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A., sobre los cuales el Fondo mantiene una inversión indirecta total registrada de M\$ 149.711 y M\$ 157.258 al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y un resultado pérdida neta devengada ascendente a M\$ 16.664 y M\$ 54.815, respectivamente, por los años terminados en esas fechas. Además al 31 de diciembre de 2014, no hemos auditado la inversión en la asociada indirecta SCL Terminal Aéreo de Santiago S.A. Sociedad Concesionaria, sobre la cual el Fondo mantiene una inversión indirecta de M\$ 2.520.042, cuyo plazo de término de concesión es el 30 de septiembre de 2015. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos incluidos de dichas sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1.

Bases de contabilización

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

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

Otros asuntos

El estado de situación financiera adjunto del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión al 31 de diciembre de 2013 y los estados integral de resultados y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 26 de marzo de 2014.

Otros asuntos. Estados Complementarios

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

Santiago, Chile
27 de febrero de 2015



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de

	Notas	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	2.688.838	2.068.437
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	1.889	5.165
Otros activos corrientes	17	3.008	2.868
Total activos corrientes		2.693.735	2.076.470
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	73.181	70.965
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	208.172.816	182.864.038
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.523.100	5.271.620
Otros activos no corrientes	17	37.882	37.882
Total activos no corrientes		212.806.979	188.244.505
Total activos		215.500.714	190.320.975

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de

	Notas	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	12.199.402	23.997.612
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	655.056	4.879.565
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	576.212	343.264
Otros pasivos	17	3.554.297	2.113.378
Total pasivos corrientes		16.984.967	31.333.819
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	42.961.762	17.033.485
Otros pasivos	17	109.488	109.473
Total pasivos no corrientes		43.071.250	17.142.958
Patrimonio:			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.111.456)	(2.111.456)
Resultados acumulados		53.810.711	46.271.413
Resultado del ejercicio		17.175.553	11.114.552
Total patrimonio neto		155.444.497	141.844.198
Total pasivos y patrimonio		215.500.714	190.320.975

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
y el 31 de diciembre de

	Notas	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	16.632.154	11.097.988
Resultados por venta de inmuebles	11	2.967.860	1.586.159
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación		2.485.266	2.440.513
Otros		-	2
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		22.085.280	15.124.662
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(7.243)	(9.772)
Comisión de administración	30	(3.136.230)	(2.371.890)
Otros gastos de operación	31	(41.892)	(40.197)
Total gastos de operación		(3.185.365)	(2.421.859)
Utilidad/pérdida de la operación		18.899.915	12.702.803
Costos financieros		(1.724.362)	(1.588.251)
Resultado del ejercicio		17.175.553	11.114.552

Estados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
y el 31 de diciembre de

2014

	Aportes M\$	Cobertura flujo de caja M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2014	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	48.378.521	11.114.552	(2.107.108)	141.844.198
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	48.378.521	11.114.552	(2.107.108)	141.844.198
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(2.134.500)	-	(3.547.015)	(5.681.515)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	17.175.553	-	17.175.553
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	(847)	-	-	(847)
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	11.114.552	(11.114.552)	2.107.108	2.107.108
Saldo al 31.12.2014	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	57.357.726	17.175.553	(3.547.015)	155.444.497

2013

	Aportes M\$	Cobertura flujo de caja M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2013	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(1.936.723)	(2.371.172)	43.044.006	10.873.510	(2.650.934)	135.465.099
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(1.936.723)	(2.371.172)	43.044.006	10.873.510	(2.650.934)	135.465.099
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(5.279.279)	-	(2.107.108)	(7.386.387)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	11.114.552	-	11.114.552
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	380.972	53.477	(174.733)	259.716	(259.716)	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	10.873.510	(10.873.510)	2.650.934	2.650.934
Saldo al 31.12.2013	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	48.378.521	11.114.552	(2.107.108)	141.844.198

Las Notas adjuntas N° 1 a 40 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de flujos de efectivo, directo
 Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
 y el 31 de diciembre de

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	12.017.883	9.224.210
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	1.430.000
Otros gastos de operación pagados	(2.886.297)	(2.876.240)
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(1.749.752)	(1.521.505)
Flujo neto originado por actividades de operación	7.381.834	6.256.465
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos	3.604.177	599.970
Pagos de cuentas y documentos por cobrar	119.316.138	20.910.064
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(139.138.890)	(33.551.403)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(16.218.575)	(12.041.369)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	61.363.398	26.715.361
Pago de préstamos	(49.771.756)	(13.614.338)
Reparto de dividendos	(2.134.500)	(5.279.279)
Flujos neto originado por actividades de financiamiento	9.457.142	7.821.744
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	620.401	2.036.840
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	2.068.437	31.597
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2.688.838	2.068.437

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

1 Información general

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión (el “Fondo”) es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Asturias N° 280, piso 5, comuna de Las Condes, Santiago.

El Fondo tiene como objetivo general invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 5° de la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno. Su última modificación fue aprobada por resolución exenta N° 204, de fecha 26 de junio de 2013.

Con fecha 7 de enero de 2014, se publica Ley N° 20.712, Ley Única de Fondos, cuya vigencia rige a contar del 1 de mayo de 2014, no obstante se otorga un plazo de un año para adecuar estatutos a las exigencias de la ley, contados desde la publicación del Decreto N°129.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión con fecha 27 de febrero de 2015.

Modificaciones al reglamento interno

Mediante resolución N° 204 de fecha 26 de junio de 2013, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó la modificación del reglamento interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, con el fin de:

- a) Cumplir con las nuevas exigencias contenidas en el acuerdo N°31, de octubre de 2008, modificado por el acuerdo N°36, publicado en el Diario Oficial de 05 de enero de 2013, de la Comisión Clasificadora de Riesgo, en materias de: límites de inversión mínimos según objetivo y política de inversión; límites de inversión máximo para un conjunto o complejo inmobiliario; límite de inversión máxima, directa o indirecta, por emisor; límite de inversión máxima, directa o indirecta, en deudores de la sociedad administradora y sus personas relacionadas y conflictos de interés;
- b) Disminuir los límites máximos en derivados sobre instrumentos de renta fija y tasa de interés;
- c) Adecuar las normas contenidas en el título XIV, sobre normas respecto a información obligatoria, a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en la letra E.4, de la sección II, de la Circular N°1.947, sobre publicaciones en sitio web.
- d) Sustituir el diario donde se efectuarán las publicaciones que ordena la ley, al diario electrónico El Mostrador- www.elmostrador.cl.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINCIMENT. La clasificación de las cuotas es Primera Clase Nivel 2, emitida por Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.

El Fondo tendrá una duración de 30 años, de acuerdo a lo establecido en su Reglamento Interno, es decir, hasta el 16 de abril de 2021.

2 Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente, a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Bases de preparación

Los Estados Financieros del Fondo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido preparados de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto en el tratamiento del efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, establecido en el Oficio Circular N°856 de la SVS, de acuerdo a lo señalado en Nota 4.

Los estados financieros del Fondo de Inversión Cimenta - Expansión han sido preparados de acuerdo con las normas específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en el Oficio Circular N° 592 y complementarios, las cuales se basan en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus sigla en inglés), excepto por lo que se indica a continuación:

Los fondos de inversión que mantengan inversiones en Sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridas por la IFRS 10. En este sentido, a los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas Sociedades, mediante el método de la participación.

Los presentes estados financieros oficiales del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, fueron preparados de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

La preparación de estados financieros en conformidad con estas normas contables requiere el uso de ciertas estimaciones contables 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 la Nota 6.

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

- a) Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
<p>Enmienda a la NIC 32 "Instrumentos financieros": "Presentación".</p> <p>Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra.</p>	Emitida en diciembre 2011.	La norma es aplicable a contar del 1 de enero de 2014.
<p>Mejora a la NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades".</p> <p>Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	Emitida en octubre de 2012.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
<p>CINIIF 21 "Gravámenes".</p> <p>Esta interpretación de la NIC 37 "Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes", proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto a la renta, en sus estados financieros.</p>	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
<p>Enmienda a NIC 36 "Deterioro del valor de los activos".</p> <p>La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.</p>	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
<p>Enmienda a NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición".</p> <p>A través de esta enmienda, se incorpora en la Norma los criterios que se deben cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en los casos en que el instrumento de cobertura sufre una novación.</p>	Emitida en junio de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
<p>Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los Empleados".</p> <p>Esta enmienda se aplica a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario.</p>	Emitida en noviembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.

<p>Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”.</p> <p>A través de esta enmienda se clarifican algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable, por lo cual elimina las referencias a IAS 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” u otras NIIF que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”; sin embargo, se modifica NIIF 9 aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales, dependiendo de los requerimientos de ésta.</p>	<p>Emitida en diciembre de 2013.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.</p>
<p>Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”.</p> <p>A través de esta modificación la enmienda aclara que se requiere de juicio para determinar si la adquisición de propiedades de inversión constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios conforme la NIIF 3. Además el IASB concluye que NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y NIC 40 “Propiedades de Inversión” no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión.</p>	<p>Emitida en diciembre de 2013.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.</p>

b) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2014, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
<p>NIIF 9, “Instrumentos financieros”.</p> <p>Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.</p>	<p>Versión final fue emitida en julio de 2014.</p>	<p>Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>NIIF 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”.</p> <p>Es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento (momento y monto) de ingresos de la entidad. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma.</p>	<p>Emitida en enero de 2014.</p>	<p>Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>

<p>NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.</p> <p>Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.</p>	<p>Emitida en mayo de 2014</p>	<p>Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 38 “Activos Intangibles”.</p> <p>En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.</p>	<p>Emitida en mayo de 2014</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 41 “Agricultura”.</p> <p>Estas enmiendas establecen que el tratamiento contable de las plantas productoras de frutos debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.</p>	<p>Emitida en junio de 2014.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.</p> <p>Esta enmienda se aplica a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. La enmienda clarifica que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.</p>	<p>Emitida en mayo de 2014.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”.</p> <p>Esta enmienda restablece la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados.</p>	<p>Emitida en agosto de 2014.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”.</p> <p>Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria.</p>	<p>Emitida en septiembre de 2014.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>

<p>Enmienda a NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”.</p> <p>Esta enmienda clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta.</p>	<p>Emitida en septiembre de 2014.</p>	<p>Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Modificación a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.</p> <p>Esta modificación clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato.</p>	<p>Emitida en septiembre de 2014.</p>	<p>Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Modificación a NIC 34 “Información Financiera Intermedia”.</p> <p>Esta modificación clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga.</p>	<p>Emitida en septiembre de 2014.</p>	<p>La modificación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Modificación a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.</p> <p>Estas modificaciones introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión.</p>	<p>Emitida en diciembre de 2014.</p>	<p>Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p>Modificación a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.</p> <p>Estas modificaciones abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1.</p>	<p>Emitida en diciembre de 2014.</p>	<p>Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.</p>

La Administración del Fondo estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudiesen aplicar al Fondo, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el ejercicio de su primera aplicación.

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Estados de resultados integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Estados de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden, principalmente, del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 1° de la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta, a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa, más fielmente, los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. De acuerdo a lo anterior, los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de reajuste son convertidas a la moneda funcional en base a las unidades de fomento vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en unidades de reajuste son convertidos a la moneda funcional utilizando la unidad de fomento vigente, a la fecha del estado de situación financiera.

	31.12.2014	31.12.2013
	\$	\$
Unidad de Fomento	24.627,10	23.309,56

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido, principalmente, con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura para el registro de instrumentos derivados. El Fondo no registra activos de este tipo.

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

La Sociedad evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en la nota 2.12.

2.5.1.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39 y medidos de conformidad al método del costo amortizado en base a la obligación contractual.

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

Las transacciones de compras y ventas de inversiones efectuadas en forma regular, se reconocen en la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente, cuando los derechos a recibir flujo de efectivo, a partir de las inversiones, han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable, con efecto en resultado, son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados, se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero, y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos que presenten costos directos e incrementables.

2.5.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar), se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación, utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo, y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. La Administración del Fondo utiliza una variedad de métodos, y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes del mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen, lo menos posible, de los “inputs” de entidades específicas.

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, inversiones en fondos mutuos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizadas para administrar su caja con vencimientos originales de 90 días o menos y sobregiros bancarios.

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha de estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y, posteriormente, se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor, para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.8. Otros activos corrientes

Corresponde a gastos incurridos que serán activados en el corto plazo y se valoran a su costo.

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Oficio Circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que las inversiones en Sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa, pero no tiene 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, al igual que las inversiones en Filiales, 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 filiales, 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 cuentas de patrimonio (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas.

Para el caso de las utilidades no realizadas por transacciones efectuadas con Filiales se eliminan íntegramente, independiente del porcentaje de participación. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas, se reconocen en el estado de resultados.

2.10. Otros activos no corrientes

Corresponde a derechos sobre terrenos, los cuales son amortizados en el plazo de su contrato.

2.11. 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.

2.12. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros, con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

2.13. Préstamos

Corresponde a obligaciones y préstamos con instituciones financieras que son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente, medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas. Estos saldos son clasificados como corrientes o no corrientes en función de su vencimiento.

2.14. Remuneración Sociedad Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, las cuales son reconocidas en el estado de resultado, sobre base devengada, y determinadas, de conformidad a lo establecido en el reglamento interno del Fondo, con la sola excepción de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

Remuneración fija

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo, el cual es calculado de acuerdo a lo indicado en reglamento interno del Fondo.

Remuneración variable

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión y restándole los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

2.15. Otros pasivos corriente

Corresponde a provisión de gastos que se valorizan a su costo estimado, y conforme a los criterios descritos en la NIC 37.

2.16. Otros pasivos no corriente

Corresponde a garantías de arriendo que se valorizan a su valor retornable.

2.17. 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.

Las materias que otorgarán derecho a retiro a los aportantes son las siguientes:

- La prórroga del plazo de duración del Fondo;
- La fusión del Fondo con otro u otros fondos cuya política de inversión estuviere centrada en objetivos distintos de los del Fondo; y
- La sustitución de la Administradora del Fondo.

La asamblea extraordinaria de aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- Durante toda la vigencia del Fondo no podrán acordarse más de tres disminuciones voluntarias de capital, entre las cuales deberá mediar, a lo menos, un plazo de 4 años contado desde la fecha en la que hubiere terminado el proceso de disminución.
- Las disminuciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición suspensiva que consiste en que durante un período de 36 meses seguidos, los activos del Fondo que trata el artículo 18, inciso segundo del Reglamento Interno del Fondo, descontados los montos correspondientes a dividendos y disminución de capital, devengados y no retirados por los aportantes, hayan sido iguales o superiores al 25% del activo total del Fondo.
- El monto máximo de la disminución de capital no podrá ser superior al 50% del monto indicado en el párrafo anterior.
- En caso alguno podrá acordarse una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.
- El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.18. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce el ingreso cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

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.

2.19. Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 31 del D.S. N° 8642 y el artículo 26 del Reglamento Interno del Fondo, éste distribuirá por concepto de dividendos, al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

Al cierre, de ambos ejercicios en el rubro “Otros pasivos” se incluyen la provisión de dividendos mínimos por pagar.

2.20. 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, según consta en Ley N° 20.712, que regula los Fondos de Inversión.

2.21. Garantías

Las garantías en efectivo entregadas por el Fondo, se incluyen dentro de “otros activos” del estado de situación financiera, y no se consideran dentro del efectivo y efectivo equivalente.

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiera, de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía, en nota a los estados financieros.

2.22. 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 Directorio, que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo presenta un solo segmento de negocios que corresponde a rentas e inversiones inmobiliarias.

3 Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución N° 204 de fecha 26 de junio de 2013, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad administradora, ubicadas en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en el sitio Web, www.cimenta.cl

Política de inversión

- 3.1 La política de inversión del Fondo es invertir, particularmente, en acciones de Sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, conforme a la Ley N° 20.712, su Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- 3.2 Asimismo, el Fondo puede invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas, cuotas de fondos de inversión, acciones de Sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, siempre que el emisor cuente con estados financieros auditados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- 3.3 La inversión indirecta en bienes raíces que se realice conforme lo descrito en los N°s. 1, 2.2 del Reglamento Interno, podrá también efectuarse, por las mencionadas Sociedades, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces. De esta forma, esas Sociedades podrán ser comuneras sobre derechos en inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, Administración ay destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al término del mismo, pueda renovarse. Con todo dicho plazo o su renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.
- 3.4 Por otro lado, el Fondo también puede invertir en acciones, cuotas de fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de Sociedades o corporaciones extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, todo ello conforme a la Ley N° 20.712.
- 3.5 Todas las alternativas de inversión señaladas precedentemente, tendrán como objeto principal y prioritario, directo o indirecto, el negocio inmobiliario.
- 3.6 Por su parte, los mutuos hipotecarios endosables del artículo 69, N° 7, de la Ley General de Bancos, y de los artículos 88 y siguientes del Decreto con Fuerza de Ley N° 251, de 1931, Ley de Seguros, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, no constituyen una opción preferente de inversión del Fondo.
- 3.7 Las inversiones que pueda mantener el Fondo en otros bienes e instrumentos autorizados por la Ley N° 20.712, distintos a los ya señalados, sólo tendrán el carácter de complementarias a las inversiones en las que el Fondo especialmente centra sus recursos, y su monto estará determinado por la cuantía de las inversiones en proyectos en estudio.
- 3.8 El Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos derivados, tales como contratos de forward o futuros, sobre divisas, tasas de interés locales o internacionales, unidades de reajustabilidad (UF, IPC y cotización del dólar), todo ello relacionado con su participación indirecta en el negocio inmobiliario, ya sea en Chile o el extranjero tanto dentro como fuera de bolsa, de acuerdo a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general, y a los que se detallan en el Reglamento Interno.

Los contratos forward que se celebren, deberán tener como contraparte inversionistas institucionales e intermediarios de valores que se encuentren inscritos en los respectivos mercados formales.

- 3.9 El Fondo no invertirá en cuotas o derechos sobre bienes muebles, ni en carteras de crédito y cobranza, nacionales o extranjeras. El Fondo tampoco contempla como política la realización de operaciones de venta corta; préstamos de acciones ni en posiciones de derivados con fines especulativos.
- 3.10 Si el Fondo tuviere determinados valores o instrumentos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el párrafo “Tratamiento de los excesos de inversión”.
- 3.11 No está afecta a limitación y prohibición la inversión de los recursos del Fondo en valores emitidos por Sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo cincuenta bis de la Ley N° 18.046, y en la inversión en valores emitidos por Sociedades que se hayan acogido al artículo décimo transitorio de la Ley N° 19.705.
- 3.12 En cualquier caso, los objetivos y la política de inversión del Fondo se sujetan a las exigencias, limitaciones y restricciones que contempla la Ley N° 20.712 y su Reglamento, el D.L. 3.500, sus Reglamentos y, en especial, el Reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigente y, las normas que lo sustituyan o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en el Fondo.

Política de diversificación de las inversiones

La política de diversificación de las inversiones del Fondo busca reducir los riesgos propios del negocio inmobiliario mediante una diversificada cartera de inmuebles, en la cual se invierte a través de los valores y bienes autorizados por el artículo 1° de la Ley N° 20.712.

1. Instrumentos de inversión representativos de activos inmobiliarios, en Chile y el extranjero

La política es priorizar la inversión en aquellos instrumentos que representen negocios inmobiliarios, con bienes raíces en Chile o en el extranjero, que sean demandados, ya sea en arriendo o compra, por variados sectores de la economía nacional o del extranjero, según corresponda. Tal es el caso de la inversión y desarrollo de locales comerciales, oficinas, bodegas y viviendas.

Ocasionalmente, se invertirá en instrumentos representativos del negocio inmobiliario en bienes raíces que, si bien puedan no reunir las características antes mencionadas, tengan el potencial de poder ser transformados en inmuebles de uso alternativo.

Forma parte de la política de diversificación del Fondo el privilegiar la desconcentración de la cartera de inmuebles, en su globalidad, la cual se encuentra representada a través de los distintos instrumentos y valores en que se invierta, tanto en términos de su valor en relación al total de la cartera, como por su ubicación geográfica.

Para los efectos de la política del Fondo, la realización de inversiones permanentes en los instrumentos permitidos por la ley y, en especial, acciones, fondos de inversión, bonos, efectos de comercio, u otros títulos de deuda, constituye una modalidad de inversión indirecta en bienes raíces, por lo que el análisis de diversificación de la cartera inmobiliaria se basa en los activos que éstos posean o representen.

Para todos los efectos, la inversión indirecta en bienes raíces, comprende también la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces por parte de las referidas Sociedades anónimas, con sujeción a lo dispuesto en el N° 2.2, del artículo 16 del Reglamento Interno.

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo puede concurrir a la constitución de Sociedades anónimas, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

2. Acciones de Sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público

El Fondo podrá invertir en acciones de Sociedades que participen en concesiones de obras de infraestructura cuando dichas concesiones tengan por objeto principal el desarrollo, administración o explotación de bienes raíces.

3. Inversión en mutuos hipotecarios endosables

En el evento que se adquieran u otorguen mutuos hipotecarios endosables, la diversificación de estos instrumentos se sujetará a las normas que al respecto, establezca la Comisión Clasificadora de Riesgo del DL 3.500.

4. Inversión en otros valores

Sin perjuicio de las inversiones que mantenga en caja y bancos, el Fondo puede invertir en cualquier instrumento distinto a los ya señalados, de aquellos indicados en el artículo 1° de la Ley N° 20.712, y que sean de fácil liquidación, en especial cuotas de fondos mutuos de renta fija, depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

5. Límites de inversión

La inversión en los diversos instrumentos del artículo 59° de la Ley N° 20.712 se sujeta a los límites generales que a continuación se señalan, sin perjuicio de lo establecido en la política de liquidez:

- a) Consecuente con los objetivos y la política de inversión del Fondo, al menos el 70% del activo total del Fondo deberá estar invertido en instrumentos y valores a que se refieren los numerales 2.1 al 2.6 del artículo 16 del Reglamento Interno, conforme a la Ley N°20.712. Ello, sin perjuicio de lo establecido en la letra f) siguiente.
- b) El Fondo puede invertir hasta un 99,75% de su activo total en los bienes y valores a que se refieren los numerales 2.1 al 2.5 del artículo 16 del Reglamento Interno, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total, en instrumentos representativos de bienes raíces ubicados en el extranjero.
- c) La inversión indirecta en un bien raíz específico no puede representar más del 40% del activo total del Fondo. Si dicho bien raíz forma parte de un conjunto o complejo inmobiliario, según lo defina la Superintendencia, este límite, para el total de bienes del mismo conjunto o complejo, aumentará hasta un 45% del activo total del Fondo.
- d) La inversión en títulos de un emisor no puede representar más del 40% del activo total del Fondo. En el caso que ese emisor integre el grupo empresarial controlado exclusivamente por el Fondo, no será aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor.

- e) La inversión en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no puede ser superior al 45% del activo total del Fondo. Igual limitación es aplicable tratándose de los deudores de la Sociedad administradora y sus personas relacionadas. En el caso de instrumentos emitidos o garantizados por entidades que formen parte del grupo empresarial controlado exclusivamente por el Fondo, no es aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en esos instrumentos de inversión.
- f) El Fondo puede invertir hasta un 29,75% de su activo en Mutuos Hipotecarios Endosables. No obstante lo anterior, la inversión en Mutuos Hipotecarios Endosables no puede representar más de un 10% del activo del Fondo en el caso que dichos mutuos hipotecarios sean otorgados a un mismo deudor o a sus personas relacionadas.
- g) El límite establecido en la letra a) anterior, puede no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
 - i. en el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;
 - ii. en el caso de haberse suscrito cuotas por aportantes, hasta los 24 meses siguientes a la expiración del período de colocación;
 - iii. en el caso que, por haberse liquidado o enajenado una inversión, se generen recursos disponibles que hagan no cumplir el límite indicado, por un término de 24 meses contados desde la liquidación o enajenación de la inversión;
 - iv. en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de 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 su pago, y de disminuciones de capital, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes en que se acordó la disminución y hasta la fecha de su pago, y,
 - v. durante la liquidación del Fondo.
- h) Límites en operaciones sobre derivados

Sin perjuicio de otras limitaciones que se establecen en el Reglamento Interno respecto del instrumento o valor que constituye el activo objeto de la operación derivada, se observan, además, los siguientes límites generales y específicos:

h.1 Límites generales:

El total de los recursos de un fondo de inversión comprometido en márgenes, productos de las operaciones en contratos de futuros y forwards, pasan a formar parte de los activos afectos a gravámenes y prohibiciones; por lo tanto, quedan sujetos al límite establecido en el artículo 59° de la Ley N°20.712.

Respecto de cada contrato de forward, la diferencia acreedora que se produzca entre el valor diario del derecho y la obligación comprenderá un pasivo exigible de los que señala el artículo 59° de la Ley N°20.712, y por tanto, también queda sujeto al límite allí establecido.

h.2 Límites específicos:

Derivados sobre monedas:

- i. La cantidad neta comprometida a comprar de una determinada moneda en contratos de futuro y forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, más la disponibilidad de esa moneda en la cartera contado, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.
- ii. La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de futuro y forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.

Derivados sobre instrumentos de Renta Fija y Tasa de Interés:

- i. La cantidad neta comprometida a comprar de un determinado instrumento de renta fija a través de contratos de futuro y forward, más la cantidad de ese activo que se mantenga en cartera, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del activo objeto, no podrá exceder un 25% del activo total del Fondo
- ii. En cuanto a los derivados cuyo activo objeto sea tasa de interés, el monto valorizado al valor del activo objeto, de la cantidad neta comprometida a comprar a través de contratos de futuro y forward, no podrá exceder un 29,75% del total de activos del Fondo.
- iii. La cantidad neta comprometida a vender de los activos objeto de que trata este literal h.2, a través de contratos de futuro y forward, no podrá exceder un 29,75% del total de activos del Fondo.

Derivados sobre Índices:

- i. La cantidad neta comprometida a comprar de un determinado índice a través de contratos de futuro y forward, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del índice, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.
- ii. La cantidad neta comprometida a vender de un determinado índice a través de contratos de futuro y forward, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del índice, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.

h.3 Otras disposiciones:

El procedimiento y plazos para la regularización de excesos sobre límites, generales y/o específicos, en caso que se produzcan, e información respecto de los mismos a la Superintendencia, al Comité de Vigilancia y a los aportantes del Fondo, cuando corresponda, se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 20.712 sobre la materia.

Todos los gastos asociados con la celebración de estos contratos serán de cargo del Fondo.

6. Política de valorización de inversiones

La valorización económica de las inversiones del Fondo, se efectuará dando cumplimiento a las normas de la Ley N° 20.712, su Reglamento, a las que en virtud de una y otro dicte la Superintendencia, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según cuál de estas últimas corresponda aplicar, conforme a la legislación vigente.

7. Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión se tratarán de acuerdo a las siguientes normas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60° de la Ley N° 20.712 y su Reglamento:

- a) Todo exceso de inversión que se produzca se informará por la Administradora al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia, a más tardar al día hábil siguiente de haber ocurrido el hecho.
- b) Los excesos deberán eliminarse dentro de los seis meses contados desde su ocurrencia, en el caso de los activos a que se refieren los números 1) al 7) ambos inclusive, del artículo 60° de la Ley N° 20.712 y respecto del resto de los activos que contempla el artículo 57° de la Ley N° 20.712 en cuarenta y ocho meses contados desde su ocurrencia.
- c) Los plazos referidos en la letra b) precedente, podrán prorrogarse, por una o más veces, con acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, si la Administradora propone un programa de enajenación o eliminación del exceso que contemple una adecuada combinación de rentabilidad y seguridad de recuperación de la inversión respectiva. En tales acuerdos, se deberán contemplar los precios y plazos para una eventual operación de liquidación del activo excedido.
- d) Si la Asamblea Extraordinaria no aprobare la prórroga propuesta por la Administradora se deberán liquidar los activos excedidos en un nuevo plazo que al efecto deberá fijar la Asamblea, sin ulterior responsabilidad para la Administradora por la recuperabilidad de la inversión excedida.
- e) 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, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia 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.

4 Cambios contables

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

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

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

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad de la filiales del Fondo, significó un cargo a los resultados acumulados por un importe de (M\$ 847), que de acuerdo a NIIF debería ser presentado con cargo a resultados del ejercicio.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, El Fondo y sus filiales utilizan las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

5 Administración de riesgos

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, enfrenta diversos riesgos asociados a su negocio y otros que pueden afectar los intereses de los aportantes, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la Superintendencia de Valores y Seguros, en riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, no tiene activos o pasivos financieros sujetos a variaciones en los precios de commodities, debido a que estas cuentas están constituidas, principalmente, por pagarés de Aguas Andinas y préstamos a largo plazo con instituciones bancarias.

Por la naturaleza de las actividades del Fondo, no está sujeta a riesgos significativos por la variación de precios.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio (o riesgo de cambio de la moneda extranjera) surge de instrumentos financieros denominados en moneda extranjera, es decir, en una moneda diferente de la moneda funcional que es el peso. El Fondo no ha estado expuesto al riesgo descrito en la NIIF 7, pues no posee activos ni pasivos, en moneda extranjera. El riesgo de tipo de cambio no procede de instrumentos financieros que sean partidas no monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional, el peso chileno.

c) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés, es el riesgo generado por cambios en el valor justo del flujo de caja futuro del Fondo, debido a los cambios de las tasas de interés del mercado.

Los activos del Fondo están constituidos, principalmente, por compromisos con filiales, por su naturaleza, poseen una nula fluctuación en su valor ante cambios en la tasa de interés, especialmente, de corto plazo. Ello, es particularmente efectivo cuando dichos compromisos tienen el carácter de inversión de largo plazo.

Con respecto a los pasivos, el Fondo tiene como política estructurar sus pasivos financieros a largo plazo, con lo que se mitigan los efectos de las fluctuaciones en la tasa de interés en el corto plazo. Las líneas de crédito son sólo de uso transitorio, mientras se concreta el financiamiento bancario a largo plazo.

Adicionalmente, el Fondo tiene una política de endeudamiento tal, que el monto de su pasivo no supere a un tercio del valor de los activos o, lo que es lo mismo, que su relación deuda a capital no sobrepase 0,5.

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que al 31 de diciembre de 2014, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

Es el riesgo asociado a que el Fondo se encuentre con dificultades para obtener los recursos necesarios para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. El Fondo para gestionar el riesgo de liquidez, posee una política de inversión y financiamiento que le permite generar los recursos necesarios para dar cumplimiento a sus compromisos.

El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que realiza la Gerencia de Administración y Finanzas, sobre las previsiones de caja, de modo que con la debida anticipación, visualizará necesidades de financiamiento.

De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos que sostiene con sus filiales.

La política de liquidez del Fondo consiste en mantener un porcentaje mínimo del activo total del Fondo invertido en activos líquidos, equivalente al 0,25% del activo total del Fondo.

Para estos efectos, se entiende por activos líquidos el disponible, los pactos con compromiso de retro compra, las cuotas de fondos mutuos, los depósitos a plazo, las letras de crédito de bancos e instituciones financieras y otros títulos de bancos e instituciones financieras. Asimismo, las cuentas por cobrar, los intereses por cobrar y los deudores varios, son considerados líquidos si sus respectivos vencimientos son iguales o menores a 180 días.

Respecto de estos activos líquidos se deben observar los siguientes índices financieros mínimos de liquidez:

-Razón corriente:	0,0075
-Razón ácida:	0,0075

Para estos efectos se entenderá por Razón Corriente: Activo corriente
 Pasivo corriente

Donde:

El activo corriente corresponde a la sumatoria de disponible, cuotas de fondos mutuos, depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras, pactos con compromiso de retro compra, letras de crédito de bancos e instituciones financieras, cuentas por cobrar, dividendos por cobrar, intereses por cobrar, y deudores varios; y, el pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, obligaciones con compromisos de compra, obligaciones por operaciones con instrumentos derivados, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar Sociedad administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

Disponible + cuotas de fondos mutuos + depósitos a plazo de bancos e instituciones financieras + pactos con compromiso de retro compra

Pasivo corriente

Donde:

Pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, obligaciones con compromisos de compra, obligaciones por operaciones con instrumentos derivados, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar Sociedad administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

5.4) 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 recursos, 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 apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo puede ajustar el importe de dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital, de acuerdo con la relación índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el patrimonio neto. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

La estrategia del Fondo no ha variado desde su creación y consiste en mantener un índice de apalancamiento inferior al 50%.

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fueron los siguientes:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Total préstamos	55.161.164	41.031.097
Menos: efectivo y equivalente al efectivo	(2.688.838)	(2.068.437)
Deuda neta	52.472.326	38.962.660
Más: patrimonio neto	155.444.497	141.844.198
Capital total	207.916.823	180.806.858
Índice de Apalancamiento	25,24%	21,55%

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

El Fondo tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad determinada en base a la antigüedad de las cuentas por cobrar y a un análisis individual de los deudores morosos, donde se consideran además, antecedentes financieros, protestos, comportamiento histórico de pago y garantías.

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

El Fondo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9 Activos financieros a costo amortizado

Los títulos de deuda corresponden a pagarés emitidos por la Sociedad Aguas Andinas S.A.

a) Composición cartera

Instrumento	31.12.2014				31.12.2013			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de activos
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	73.181	-	73.181	0,03%	70.965	-	70.965	0,04%
Subtotal	73.181	-	73.181	0,03%	70.965	-	70.965	0,04%
Totales	73.181	-	73.181	0,03%	70.965	-	70.965	0,04%

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado, se resume como sigue:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Saldo de inicial	70.965	68.873
Intereses y reajustes	2.216	2.092
Adiciones	-	-
Saldo final	73.181	70.965
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	73.181	70.965

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2014:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Poercentage de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$		M\$	M\$			M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	2.131.038	14.558.301	16.689.339	297.036	9.316.197	9.613.233	7.076.106	8.337.309	(5.853.063)	2.484.246
Totales						2.131.038	14.558.301	16.689.339	297.036	9.316.197	9.613.233	7.076.106	8.337.309	(5.853.063)	2.484.246

Al 31 de diciembre de 2013:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Poercentage de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$		M\$	M\$			M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	73.709.661	14.785.045	88.494.706	58.216.152	22.078.085	80.294.237	8.200.469	6.992.825	(4.659.871)	2.332.954
Totales						73.709.661	14.785.045	88.494.706	58.216.152	22.078.085	80.294.237	8.200.469	6.992.825	(4.659.871)	2.332.954

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados (b.1) M\$	Adiciones M\$	Bajas (b.2) M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	5.271.620	2.484.122	-	371.224	-	(3.604.177)	311	4.523.100
Totales		5.271.620	2.484.122	-	371.224	-	(3.604.177)	311	4.523.100

Al 31 de diciembre de 2013:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados (b.1) M\$	Adiciones M\$	Bajas (b.2) M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	3.325.298	2.332.837	-	213.455	-	(599.970)	-	5.271.620
Totales		3.325.298	2.332.837	-	213.455	-	(599.970)		5.271.620

b.1 Resultados realizados

Corresponde a los resultados generados entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos. Dichos resultados serán realizados por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda dichas casas o departamentos a terceros.

b.2 Bajas

Durante 2014 y 2013, las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A. según el siguiente cuadro:

Fecha reparto	Monto dividendo	Fecha reparto	Monto dividendo
	31.12.2014		31.12.2013
	M\$		M\$
22-04-2014	704.305	21-02-2013	599.970
19-05-2014	1.499.962		-
23-09-2014	1.399.910		-
Totales	3.604.177		599.970

11 Propiedades de inversión

La composición del rubro es la siguiente:

a) Inversiones en bienes raíces nacionales y/o extranjeros:

De conformidad a lo dispuesto por el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.190 (MK II), específicamente respecto de la prohibición que se estableció a los Fondos de Inversión para invertir de manera directa en bienes raíces, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, comenzó durante el primer semestre del año 2011, el proceso de evaluación tendiente a ajustar su activo y cartera de inversiones a los cambios legales antes señalados, lo cual se tradujo en que, al 31 de diciembre de 2011, todos los inmuebles de propiedad del Fondo fueron transferidos a Sociedades relacionadas a él, dándose cumplimiento íntegro a las disposiciones legales sobre la materia.

b) Proyectos en desarrollo:

El Fondo no tiene proyectos inmobiliarios en desarrollo, encargados a terceros.

c) Ingresos y gastos de propiedades de inversión:

Detalle de ingresos y gastos	Saldo al	
	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta terreno)	2.967.860	1.586.159
Otros gastos de operación	(41.892)	(40.197)
Totales	2.925.968	1.545.962

12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Documentos cobranza judicial	22.113	22.112
Anticipo a proveedores	1.889	3.872
Cheques protestados	1.878	1.878
Varios deudores	-	1.194
Clientes cuentas por cobrar	-	511
Fondos por rendir	-	100
Subtotal	25.880	29.667
(-) Provisiones por riesgo de crédito (1)	(23.991)	(24.502)
Totales	1.889	5.165

(1) El movimiento de la provisión por riesgo de crédito de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Saldo inicial	24.502	30.435
Provisiones utilizadas	(511)	(5.933)
Saldo final	23.991	24.502

i. Cuentas por cobrar a empresas relacionadas en pesos (\$) y UF

	Saldo al 31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas UF	117.623.036	75.791.473
Cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	90.549.780	107.071.907
Intereses por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	-	658
Subtotal	208.172.816	182.864.038
Totales	208.172.816	182.864.038

Saldos corresponden a cuentas por cobrar de largo plazo, entregados a empresas relacionadas con tasas de interés de mercado.

i.1 El detalle de las cuentas por cobrar e intereses empresas relacionadas largo plazo (\$), es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al	
			31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	39.358.608	42.656.759
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	9.316.197	18.906.306
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	19.645.958	21.516.840
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	6.088.566	7.044.564
99.599.050-4	Inmobiliaria Parque Alto S.A.	Venta de terreno	5.367.423	5.077.978
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	4.540.218	5.973.419
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobaraba S.A.	Venta de terreno	6.232.810	5.896.699
Subtotal			90.549.780	107.072.565
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			90.549.780	107.072.565

i.2 El detalle de las cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo (UF), es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al	
			31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	59.631.284	2.405.478
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	31.805.413	8.433.351
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	17.953.291	7.905.884
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta corriente mercantil	6.674.000	-
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.246.764	-
96.601.710-4	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	218.063	1.546.599
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil	94.221	89.180
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	37.894
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	55.373.087
Totales			117.623.036	75.791.473

i.3 Los valores en libros de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	1.889	5.165
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, no corrientes	208.172.816	182.864.038
Totales	208.174.705	182.869.203

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Las cuentas por pagar incluyen saldos adeudados por operaciones propias del giro del Fondo, correspondientes a deudas en pesos con proveedores con domicilio en Chile, que no se encuentran sujetas a intereses ni reajustes y son pagaderos en el corto plazo.

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Saldo al	
	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (1)	654.437	4.878.732
Cheques por pagar	619	479
Proveedores	-	354
Totales	655.056	4.879.565

(1) El detalle del rubro cuenta corriente mercantil empresas relacionadas por pagar, para diciembre de 2014 y diciembre de 2013 es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al	
			31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	4.203.086
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	672.861
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	2.785
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	302.964	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	351.473	-
Totales			654.437	4.878.732

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 360 días).

Remuneraciones Sociedad Administradora	Saldo al	
	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Comisión fija por pagar	146.755	140.374
Comisión variable por pagar	429.457	202.890
Totales	576.212	343.264

Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

	2014 M\$	2013 M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	655.056	4.879.565
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	576.212	343.264
Totales	1.231.268	5.222.829

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Préstamos bancarios	Saldo al 31.12.2014		Saldo al 31.12.2013	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco Chile	7.440.996	-	-	-
Banco Estado N° 6921251	1.096.428	4.920.050	3.982.306	7.164.206
Banco Estado	1.032.461	10.517.939	-	-
Banco BCI D09000169571	804.698	8.273.732	5.371.116	-
Banco Estado	517.638	5.557.893	-	-
Banco Estado N° 6796789	511.438	1.044.892	3.947.822	9.869.279
Corpbanca	497.481	11.576.615	-	-
Banco BCI N° 86054	298.262	1.070.641	10.696.368	-
Totales	12.199.402	42.961.762	23.997.612	17.033.485

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 diciembre 2014 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Corriente Vencimiento			Total corriente
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Chile	\$	Mensual	-	4,44%	Sin Gtia.	M\$ 7.430.000	7.440.996	-	-	7.440.996
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtia.	UF 438.000	91.099	180.888	824.441	1.096.428
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 500.000	91.903	171.011	769.547	1.032.461
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	-	Con Gtia.	UF 442.000	81.002	130.202	593.494	804.698
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 250.000	47.088	85.555	384.995	517.638
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtia.	UF 155.000	42.871	84.056	384.511	511.438
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 500.000	63.067	80.129	354.285	497.481
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	-	Con Gtia.	UF 114.399	27.073	48.617	222.572	298.262
Totales								7.885.099	780.458	3.533.845	12.199.402

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 diciembre 2013 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Vencimiento			Total corriente
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,60%	-	Con Gtia.	UF 438.000	82.704	163.746	744.796	991.246
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,30%	-	Con Gtia.	UF 442.000	74.851	116.988	538.844	730.683
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,60%	-	Con Gtia.	UF 155.000	39.194	76.137	347.657	462.988
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,70%	-	Con Gtia.	UF 114.399	25.356	44.354	202.946	272.656
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	6,11%	Sin Gtia.	M\$ 2.670.000	-	2.678.607	-	2.678.607
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	-	6,00%	Sin Gtia.	M\$ 2.640.562	-	2.644.083	-	2.644.083
Chile	Banco de Chile	\$	Mensual	-	6,24%	Sin Gtia.	M\$ 2.300.000	-	2.304.784	-	2.304.784
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	6,35%	Sin Gtia.	M\$ 2.300.000	-	2.303.245	-	2.303.245
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	6,35%	Sin Gtia.	M\$ 2.000.000	-	2.002.819	-	2.002.819
Chile	Banco de Chile	\$	Mensual	-	6,12%	Sin Gtia.	M\$ 1.700.000	1.716.473	-	-	1.716.473
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	6,59%	Sin Gtia.	M\$ 1.700.000	1.723.333	-	-	1.723.333
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	-	5,63%	Sin Gtia.	M\$ 1.500.000	1.516.650	-	-	1.516.650
Chile	Banco de Chile	\$	Mensual	-	6,36%	Sin Gtia.	M\$ 1.335.000	1.349.859	-	-	1.349.859
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	-	5,36%	Sin Gtia.	M\$ 1.004.392	-	1.011.422	-	1.011.422
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	5,96%	Sin Gtia.	M\$ 900.000	-	905.069	-	905.069
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	5,98%	Sin Gtia.	M\$ 776.065	-	781.605	-	781.605
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	-	6,00%	Sin Gtia.	M\$ 300.000	-	300.400	-	300.400
Chile	Banco Security	\$	Mensual	-	5,96%	Sin Gtia.	M\$ 300.000	-	301.690	-	301.690
Totales								6.528.420	15.634.949	1.834.243	23.997.612

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 diciembre 2014 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento				Total no corriente al 31.12.2014	
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años		10 o más años
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtia.	491.298	514.017	1.095.966	9.475.334	-	11.576.615
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtia.	1.026.063	1.026.063	2.052.128	6.413.685	-	10.517.939
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtia.	821.410	858.915	1.833.573	4.759.834	-	8.273.732
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 250.000	Con Gtia.	513.327	513.327	1.026.655	3.504.584	-	5.557.893
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Gtia.	1.145.411	1.200.370	2.574.269	-	-	4.920.050
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	UF 114.399	Con Gtia.	306.601	318.238	445.802	-	-	1.070.641
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 155.000	Con Gtia.	533.719	511.173	-	-	-	1.044.892
Totales							4.837.829	4.942.103	9.028.393	24.153.437		42.961.762

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 diciembre 2013 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento				Total no corriente al 31.12.2013	
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años		10 o más años
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	UF 438.000	Con Gtia.	1.035.597	1.084.132	2.326.198	1.246.499	-	5.692.426
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	UF 155.000	Con Gtia.	482.789	505.165	483.826	-	-	1.471.780
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	UF 114.399	Con Gtia.	279.570	290.198	613.884	109.280	-	1.292.932
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	UF 442.000	Con Gtia.	745.257	777.465	1.660.781	5.392.844	-	8.576.347
Totales							2.543.213	2.656.960	5.084.689	6.748.623		17.033.485

c) Obligaciones con el público (bonos, pagarés) corriente y no corriente.

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros activos y otros pasivos

Corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Gastos amortizables	3.008	2.868
Totales	3.008	2.868

b) Otros pasivos

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Provisión por dividendo mínimo	3.547.015	2.107.108
Provisión proveedores	7.282	6.270
Totales	3.554.297	2.113.378

No corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Derechos de aguas	37.882	37.882
Totales	37.882	37.882

b) Otros pasivos

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Provisión déficit patrimonial	109.488	109.473
Totales	109.488	109.473

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa durante el año 2014 y 2013 fue de M\$ 1.144 y M\$ 107.687, respectivamente.

18 Intereses y reajustes

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas	13.803.158	10.266.787
Resultados por unidades de reajuste	2.848.108	818.655
Intereses percibidos mercado capitales	(19.112)	12.546
Totales	16.632.154	11.097.988

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

Los intereses y reajustes, principalmente, incluyen los siguientes conceptos:

	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2014 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	65.093.133	8,50%	5.818.541
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	17.989.699	8,40%	3.906.297
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2)	-	4,00%	4.078.320
Totales			13.803.158

(1) Establecidos en contratos, a través de escritura pública.

(2) Establecidos en contratos privados.

	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2013 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	71.217.505	8,50%	6.316.022
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	18.851.417	8,40%	3.950.765
Totales			10.266.787

(1) Establecidos en contratos, a través de escritura pública.

b) Intereses percibidos mercado capitales

En 2014 y 2013 corresponde a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	137.089	16.149
Fondos mutuos	2.551.749	2.052.288
Totales	2.688.838	2.068.437

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

	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Conciliación del efectivo y efectivo equivalente		
Efectivo y efectivo equivalente	2.688.838	2.068.437
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	2.688.838	2.068.437

Fondos mutuos

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 31.12.2014 M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	2.382.880,65	1.070,8672	2.551.749
Totales				2.551.749

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 31.12.2013 M\$
Fondos Mutuos	Banchile	1.890.916,44	1.085,3404	2.052.288
Totales				2.052.288

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085 al 31 de diciembre de 2014, con un valor de \$ 20.930,72 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31.12.2014.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31.12.2013:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

a) Al 31.12.2014:

Dividendos 2014	Monto por cuota	Monto total distribuido	
Fecha de distribución	\$	M\$	Tipo de dividendo
08.05.2014	281	(2.134.500)	Dividendo pagado
31.12.2014	-	(3.547.015)	Provisión dividendos 2015
Totales		(5.681.515)	

b) Al 31.12.2013:

Dividendos 2013	Monto por cuota	Monto total distribuido	
Fecha de distribución	\$	M\$	Tipo de dividendo
06.05.2013	695	(5.279.279)	Definitivo
31.12.2013	-	(2.107.108)	Provisión dividendos 2014
Totales		(7.386.387)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2014

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	11,9309%	11,9309%	21,2963%
Real	5,8949%	5,8949%	12,1038%

La rentabilidad de la cuota está calculada en base al valor de ésta, al inicio y termino del ejercicio, reponiendo, en ambos casos, la provisión de dividendos y restando del patrimonio inicial, el dividendo entregado en el ejercicio.

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2013 hasta diciembre 2014.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2013 a diciembre 2014.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2012 a diciembre 2014.

Sin perjuicio de los cálculos anteriores, la Administración estima que una forma más exacta de explicar la rentabilidad del Fondo en el Período Actual es mediante el cálculo de la tasa interna de retorno, anualizada, entre el patrimonio inicial y final del ejercicio, reponiendo las provisiones de dividendos en cada caso, agregando, en el flujo de las inversiones, las emisiones de cuotas y restando, del mismo, el reparto de dividendos. Todos estos movimientos, expresados en pesos nominales, moneda corriente, para el caso de la rentabilidad nominal y, en pesos actualizados según los porcentajes de variación del I.P.C., para el caso de la rentabilidad real.

De acuerdo a esta última metodología, las rentabilidades anualizadas del Fondo, para el Período Actual, han sido las siguientes:

Rentabilidad Nominal Anualizada : 12,0446%

Rentabilidad Real Anualizada : 5,9912%

En el cálculo de todas las rentabilidades anteriores es importante tener en consideración que el Fondo y sus filiales optaron por valorar sus activos inmobiliarios a valor razonable, el cual se lleva a cabo mediante un proceso de tasación anual, efectuada por profesionales independientes, el que se efectúa a fines de cada ejercicio.

Diciembre de 2013:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	8,2509%	8,2509%
Real	5,7390%	5,7390%

24 Valor económico de la cuota

El Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, de conformidad a lo indicado en la Circular 1.258 de la SVS.

25 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

26 Excesos de inversión

A la fecha de cierre de los estados financieros, las inversiones no se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

27 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

28 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009)

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

29 Partes relacionadas

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

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:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014:

	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Tenedor						
Personas relacionadas	28.174	-	-	28.174	589.702	0,371%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	4.814	0,003%
Totales	28.404	-	-	28.404	594.516	0,374%

30 Remuneración Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable.

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de M\$1.729.247 y M\$ 1.545.273, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión. La remuneración variable, para los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de M\$ 1.406.983 y de M\$ 826.617, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Comisión fija	1.729.247	1.545.273
Comisión variable	1.406.983	826.617
Totales	3.136.230	2.371.890

Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 12° a Ley N° 20.712).

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	63.000	10-01-2014 - 10-01-2015

31 Otros gastos de operación

Los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en el reglamento interno, es el siguiente:

Tipo de gasto	Trimestre	31.12.2014	31.12.2013
	septiembre 2014 a diciembre 2014		
	M\$	M\$	M\$
Honorarios y asesorías	9.206	25.331	15.906
Seguros	2.035	7.983	6.255
Clasificadora de riesgo	1.504	5.876	12.608
Otros gastos de la operación	-	2.702	5428
Totales	12.745	41.892	40.197
% sobre el activo del fondo	0,006%	0,019%	0,021%

32 Garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33 Información estadística

A continuación, se detalla el valor cuota, para los siguientes ejercicios:

31 de diciembre de 2014:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	18.950,72	-	143.951.305	72
Febrero	18.950,72	-	143.951.305	72
Marzo	19.547,62	-	148.485.377	76
Abril	19.547,62	-	148.485.377	76
Mayo	19.547,62	-	148.485.377	76
Junio	19.976,25	-	151.741.294	76
Julio	19.976,25	-	151.741.294	76
Agosto	19.976,25	-	151.741.294	76
Septiembre	20.353,18	-	154.604.460	76
Octubre	20.353,18	-	154.604.460	76
Noviembre	20.353,18	-	154.604.460	76
Diciembre	20.930,72	-	158.991.512	76

31 de diciembre de 2013:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	18.182,53	-	138.116.033	66
Febrero	18.182,53	-	138.116.033	66
Marzo	17.756,26	-	134.878.047	65
Abril	17.756,26	-	134.878.047	65
Mayo	17.756,26	-	134.878.047	65
Junio	17.918,65	-	136.111.552	65
Julio	17.918,65	-	136.111.552	65
Agosto	17.918,65	-	136.111.552	65
Septiembre	18.332,52	-	139.255.398	65
Octubre	18.332,52	-	139.255.398	65
Noviembre	18.332,52	-	139.255.398	65
Diciembre	18.950,72	-	143.951.305	72

Nota: el valor cuota está calculado reponiendo al patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año.

34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas**a) Juicios y contingencias**

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes:

Inmobiliaria Independencia S.A.

Demanda ordinaria de cobro de pesos, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-2964-2011, en contra de ARTURO GONZÁLEZ TELLO, ROBERTO GÓMEZ BRADFORD Y RODRIGO GÓMEZ BRADFORD, por una cuantía de \$473.795.740.- equivalentes a esa fecha a 22.000 Unidades de Fomento. Con fecha 17 de abril de 2014, el Tribunal dictó sentencia condenando a los demandados a pagar 7.000 Unidades de Fomento, en conjunto. Por otra parte, en la sentencia aludida, el Tribunal desestimó la pretensión de la Compañía relativa al pago de las restantes 15.000 Unidades de Fomento, que totalizan las 22.000 Unidades de Fomento demandadas, razón por la cual se ha procedido a deducir Recurso de Apelación en contra de la sentencia, gestión que a la fecha se encuentra pendiente por haber fallecido uno de los demandados, cuyo certificado de defunción fue solicitado por el Tribunal para efectos de su notificación a sus herederos. En este juicio se estima que existen remotas posibilidades de éxito.

Proyección Inmobiliaria S.A.

Expropiación. Reclamo por monto provisional y solicitud de su determinación definitiva. El ROL de la causa es V-147-2012, ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa está caratulada “Fisco con Proyección Inmobiliaria S.A.”.

En este procedimiento se ha retirado el cheque por la cantidad de \$ 6.852.285.- que corresponde a la indemnización provisoria. Por su parte, en la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-12210-2014, seguida ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, a la fecha, el Tribunal ha tenido por acompañado el informe pericial evacuado por el perito judicial tasador designado en la causa y que tiene por objeto cuantificar el valor comercial total de los inmuebles expropiados por el Fisco. Se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

Expropiación. Reclamo por monto provisional y solicitud de su determinación definitiva. El ROL de la causa es V-142-2012, ante el 25° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa está caratulada “Fisco con Proyección Inmobiliaria S.A.”.

En este procedimiento, se ha girado el cheque por la cantidad de \$ 7.981.285 que corresponde a la indemnización provisoria. A la fecha, en la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-1595-2013, seguida ante el 25° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, el Tribunal ha citado a las partes a oír sentencia que resolverá sobre el monto total de la indemnización impugnada por la Compañía. Se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

Expropiación. Reclamo por monto provisional y solicitud de su determinación definitiva. El ROL de la causa es V-141-2012, ante el 13° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa está caratulada “Fisco con Proyección Inmobiliaria S.A.”.

En este procedimiento, se ha girado el cheque por la cantidad de \$ 428.234.081. que corresponde a la indemnización provisoria. Por su parte, en la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-2366-2013, seguida ante el 13° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, a esta fecha, la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, conociendo del recurso de apelación interpuesto por la Compañía, ha dejado constancia de que la presente causa ha quedado en acuerdo. Se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

Juicio Sumario Especial de Arrendamiento. Seguido ante el 21° Juzgado Civil de Santiago, Rol N° C-11970-2013, interpuesto por el demandante, Aminco S.A., en contra de Proyección Inmobiliaria S.A., por una cuantía de 256 Unidades de Fomento. Con fecha 30 de octubre de 2014, el Tribunal ha ordenado cumplir lo resuelto por la Iltrma. Corte de Apelaciones de Santiago, que confirmó el fallo de primera instancia en que se condenó a la Compañía a la restitución de la garantía ascendente a 256 Unidades de Fomento, descontándose de ella la suma pagada a esta última por los servicios de electricidad y agua potable, dando un total de \$ 5.049.240.-. También se condenó a la Compañía a pagar los intereses moratorios derivados del atraso en la restitución de la garantía pactada, contados desde que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada. Se deja constancia de que los montos antes indicados ya han sido consignados por la Compañía.

BGS S.A.

Cobro Letras de Cambio. Procedimiento Ejecutivo seguido ante el 2° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-11327-2013. La causa está caratulada “BGS S.A. con Gutiérrez”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 9.453.816 a la fecha, se ha certificado por el Secretario del Tribunal que la sentencia que condena al demandado al pago de lo adeudado, se encuentra firme y ejecutoriada. Por su parte, el apoderado de la demandada ha solicitado al Tribunal se tenga presente que el demandado se encuentra radicado en el extranjero solicitando se oficie a Policía Internacional para acreditar sus dichos. En este juicio se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 25° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-10953-2013. La causa está caratulada “BGS S.A. con Gutiérrez”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 7.878.180. A esta fecha, el Tribunal ha dictado sentencia acogiendo en todas sus partes la demanda interpuesta por la Compañía, condenando a la demandada al pago de la suma antes indicada, con costas.

Demanda Ejecutiva Cobro de Letras. Procedimiento ejecutivo seguido ante el 2° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-26268-2014. La causa está caratulada “BGS S.A. con Gutiérrez”. La cuantía de este procedimiento es de \$3.151.272.-. A esta fecha, la Compañía ha cumplido lo ordenado por el Tribunal, acompañando materialmente los documentos ofrecidos en la demanda ejecutiva y que corresponden a las letras de cambio cuya ejecución se solicita. En este juicio se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 7° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-8153-2014. La causa está caratulada “Inmobiliaria Seniors S.A. y otros con Miranda”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 10.000.000. A esta fecha, el juicio se encuentra terminado y la causa archivada, en virtud que las partes, de común acuerdo, se han desistido de la demanda por haber celebrado entre ellas, extrajudicialmente, un contrato de Transacción. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Seniors S.A. y Senior Gestión de Enfermería Limitada en contra de los demandados.

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-27560-2014. La causa está caratulada “BGS S.A. y otros con Molina”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 6.000.000. A esta fecha, encontrándose vencido el término probatorio y archivada la causa, la Compañía ha solicitado el desarchivo de la misma con el objeto de dar curso progresivo a los autos. Se estima que las posibilidades de éxito son razonablemente posibles. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Seniors S.A. y Senior Gestión de Enfermería Limitada en contra de los demandados.

Inmobiliaria Seniors S.A.

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 7° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-8153-2014. Remitirse a la información entregada en apartado anterior relativo a “BGS S.A.”

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-27560-2014. Remitirse a la información entregada en apartado anterior relativo a “BGS S.A.”

Seniors Gestión de Enfermería Limitada

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 7° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-8153-2014. Remitirse a la información entregada en apartado anterior relativo a “BGS S.A.”

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-27560-2014. Remitirse a la información entregada en apartado anterior relativo a “BGS S.A.”

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Juicio Sumario Especial Arrendamiento, seguido ante el 8° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-1477-2015, en que la Compañía demanda a la sociedad Instalaciones y Servicios Inercom Limitada por el término del contrato de arrendamiento existente entre las partes y el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas que asciende a la suma de 575 Unidades de Fomento más servicios y demás pagos periódicos. A la fecha, se encuentra pendiente la notificación de la demanda a la parte demandada. A su vez, el Tribunal ha resuelto no ha lugar a la solicitud de medida precautoria de retención de bienes efectuada por la Compañía. En este caso se estima que la probabilidad de éxito es razonablemente posible.

El Fondo y las Sociedades Filiales no han reconocido ingresos contingentes asociados a la resolución favorable de estos juicios.

35 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2014, no existen operaciones discontinuadas.

36 Sanciones

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

37 Juicios y contingencias del Fondo

Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

38 Información por segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada conforme a evaluaciones de proyectos aprobados por un comité de inversiones, compuesto por el Gerente General y dos Directores de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

39 Hechos posteriores

Con fecha 5 de enero de 2015, entra en vigencia el nuevo Reglamento Interno del Fondo, ajustado a lo dispuesto en la Ley 20.712, el que contiene las modificaciones, supresiones y adecuaciones que correspondan de conformidad con lo dispuesto por la normativa.

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo.

40 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en sesión celebrada con fecha 27 de febrero de 2015.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de Sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	2.551.749	-	1,1841
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	73.181	-	0,0340
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.523.100	-	2,0989
Otras inversiones	-	-	-
Total 31.12.2014	7.148.030	-	3,3170

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2014 Actual	31.12.2013 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	16.751.906	11.865.496
Intereses percibidos en títulos de deuda	16.751.906	11.865.496
Enajenación de bienes raíces	13.803.158	10.266.788
Arriendo de bienes raíces	2.967.860	1.586.159
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	(19.112)	12.546
Otros	-	2
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.485.266	2.440.513
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	2.485.266	2.440.513
Valorización de bienes raíces		
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(4.909.727)	(4.010.110)
Gastos financieros	(1.724.362)	(1.588.251)
Comisión de la Sociedad administradora	(3.136.230)	(2.371.890)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(7.243)	(9.772)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(41.892)	(40.197)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	2.848.108	818.654
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	17.175.553	11.114.552

Nota: Cifras en miles de la moneda funcional del Fondo, sin decimales.

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2014 Actual	31.12.2013 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	11.842.180	7.855.386
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	16.751.906	11.865.496
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	4.909.727	(4.010.110)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	9.071.012	11.765.666
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	6.986.524	11.714.536
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(4.278.100)	(2.554.295)
Dividendos definitivos declarados (menos)	(3.604.177)	(599.970)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(763.620)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	3.905	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	2.848.108	818.654
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	2.848.108	818.654
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)		
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	20.913.192	19.621.052