

AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERU FONDO DE INVERSION

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017
y por el período de 360 días terminado en esa fecha
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Aportantes de
Ameris Desarrollo Inmobiliario Perú Fondo de Inversión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Ameris Desarrollo Inmobiliario Perú Fondo de Inversión (en adelante el “Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de 360 días terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Ameris Administradora General de Fondos S.A., sociedad administradora del Fondo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Instrucciones y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero CMF (Ex - Superintendencia de Valores y Seguros), descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de 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 del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables 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

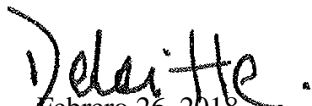
En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Ameris Desarrollo Inmobiliario Perú Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de 360 días terminados en esa fecha, de acuerdo con las Instrucciones y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero CMF (Ex - Superintendencia de Valores y Seguros), descritas en Nota 2 a los estados financieros.


Otras Materias

Como se indica en la nota 1 a los estados financieros, con fecha 6 de enero de 2017 el Fondo inició sus operaciones, con el objeto de invertir sus recursos principalmente en proyectos inmobiliarios.

Otro asunto – 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 resultado devengado y realizado, y el 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 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 sido sujeta a ciertos procedimientos de auditoría y otros 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.


Febrero 26, 2018
Santiago, Chile


Tomás Castro G.
RUT: 12.628.754-2

AMERISCAPITAL

Estados Financieros

AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN

Santiago, Chile

Por el periodo comprendido entre al 6 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2017.

CONTENIDO

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo, Método Directo
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31.12.2017
		M\$
Activos corrientes		
Efectivo y efectivo equivalente	(9)	440.854
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros activos		-
Total activos corrientes		440.854
Activos no corrientes		
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(11)	621.451
Total activos no corrientes		621.451
Total activos		1.062.305
PASIVOS		
	Notas	31.12.2017
		M\$
Pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones Sociedad Administradora	(17)	3.805
Otros documentos y cuentas por pagar	(16)	1.206
Total pasivos corrientes		5.011
Total pasivos		5.011
PATRIMONIO NETO		
Aportes	(19)	1.127.125
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		(69.831)
Dividendos provisorios		-
Total patrimonio neto		1.057.294
Total pasivos y patrimonio neto		1.062.305

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el periodo comprendido al 6 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2017
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Notas	06.01.2017 al 31.12.2017 M\$
Ingresos de la operación:		
Intereses y reajustes		-
Ingresos Financieros		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Resultado en venta de instrumentos financieros		2.472
Otros		6.028
Total ingresos netos de la operación		8.500
Gastos:		
Remuneración del comité de vigilancia	(29)	(7.486)
Comisión de administración	(26a)	(49.062)
Honorarios por custodia y administración		-
Gastos financieros		-
Otros gastos de operación	(28)	(21.783)
Total gastos de operación		(78.331)
(Pérdida)utilidad de la operación		(69.831)
Resultado del ejercicio		(69.831)
Otros resultados integrales:		
Ajustes por conversión		-
Resultado del ejercicio		-
Total resultado integral		(69.831)

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el periodo comprendido al 6 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial 06.01.2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aportes	1.127.125	-	-	-	-	-	-	-	1.127.125	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(69.831)	-	(69.831)	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 31.12.2017	1.127.125	-	-	-	-	-	(69.831)	-	1.057.294	

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Por el periodo comprendido al 6 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	06.01.2017 al 31.12.2017
	-
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación	
Venta de inmuebles (+)	-
Compra de activos financieros (-)	(631.096)
Venta de activos financieros (+)	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	18.145
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)	-
Dividendos recibidos (+)	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)	-
Otros gastos de operación pagados (-)	(73.320)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	(686.271)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión	
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)	-
Venta de inmuebles (+)	-
Compra de activos financieros (-)	-
Venta de activos financieros (+)	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)	-
Dividendos recibidos (+)	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)	-
Otros gastos de operación pagados (-)	-
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	-
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Obtención de préstamos (+)	-
Pago de préstamos (-)	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)	-
Aportes (+)	1.127.125
Repartos de patrimonio (-)	-
Repartos de dividendos (-)	-
Otros (+ ó -)	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	1.127.125
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	440.854
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	440.854

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017.

(Expresado en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El fondo denominado “Ameris Desarrollo Inmobiliario Perú Fondo de Inversión” (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado en El Golf número ochenta y dos, piso cinco, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

El Fondo es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”), todo ello conforme a las disposiciones de la ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

De conformidad con la clasificación del Fondo, éste no contempla el rescate de sus cuotas por parte de los aportantes (los “Aportantes” o los “Participes”).

Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en cuotas de Participación del Fondo (las “Cuotas”), nominativas, unitarias, de igual valor y características.

Las Cuotas solamente podrán ser adquiridas por inversionistas calificados, de aquellos a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N°18.045 y la Norma de Carácter General N°216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

El Fondo está dirigido a Inversionistas Calificados. Las Cuotas solamente podrán ser adquiridas por inversionistas calificados, de aquéllos a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N° 18.045 y la Norma de Carácter General N°216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

Con fecha 20 de diciembre de 2016, se depositó el reglamento interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712, su Reglamento y la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero. De conformidad a la normativa vigente, dicho reglamento interno entró en vigencia el 21 de diciembre de 2016, materializándose su transformación en un Fondo de Inversión no Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo no contará con Series de Cuotas. Para invertir en las Cuotas del Fondo, el Aportante deberá ser Inversionista Calificado y no deberá cumplir con ningún otro requisito adicional en particular.

El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación se informará mensualmente a través de la página web de la Administradora www.ameris.cl dentro de los primeros 15 días hábiles de cada mes.

El Fondo inició sus operaciones el 6 de enero de 2017, para la serie única con un valor cuota inicial de \$1.-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL, CONTINUACIÓN

El plazo de duración del Fondo será de 4 años y 6 meses contado desde el primer depósito del Reglamento Interno. Dicho plazo podrá ser siempre prorrogado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, por periodos de un año cada uno, con un máximo de 2 periodos.

La Asamblea en la cual se acuerde la renovación del plazo de duración del Fondo deberá tener lugar con una anticipación mínima de 5 días a la fecha de término del plazo inicial o la renovación que corresponda.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de este estado financiero se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero y complementarios, las que están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo siguiente: No se realiza consolidación de las sociedades de las cuales el Fondo mantiene control directo, indirecto o por cualquier medio. La información de estas sociedades se presenta como inversiones valorizadas por el método de la participación.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión extraordinaria de Directorio de fecha 26 de febrero de 2018.

2.3 Período cubierto

El presente Estado Financiero del Fondo, comprende el Estado de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2017 y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo y por el período comprendido entre el 6 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2017.

2. BASES DE PREPARACIÓN, continuación

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros individuales, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

2.4.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.2 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.

El Fondo 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.

2.4.3 Inversiones contabilizadas por el método de participación

Las participaciones que el Fondo posee en negocios conjuntos y asociadas, se registran siguiendo el método de participación.

Según el método de participación, la inversión en una asociada o negocio conjunto se registra inicialmente al costo. A partir de la fecha de adquisición, se registra la inversión en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio total, que representa la participación del Fondo en su capital, una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Fondo, más las plusvalías que se hayan generado en la adquisición de la sociedad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

2. BASES DE PREPARACIÓN, continuación

2.4 Base de medición, continuación

2.4.3 Inversiones contabilizadas por el método de participación, continuación

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación en cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista la obligación presente (ya sea legal o implícita) por parte del Fondo de reponer la situación patrimonial de la sociedad, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente. La plusvalía relativa a la asociada o negocio conjunto se incluye en el valor libro de la inversión y no se amortiza ni se realiza una prueba individual de deterioro, a menos que existan indicadores de deterioro. Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la inversión y los resultados obtenidos por las mismas, que corresponden al Fondo conforme a su participación, se registran en el rubro "Participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de participación".

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones efectuadas en moneda diferente a la moneda funcional son tratadas como moneda extranjera y se registran a tipo de cambio vigente a la fecha de transacción. Los activos y pasivos monetarios moneda extranjera son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

	31-12-2017
	\$
Unidad de Fomento	26.798,14

2. BASES DE PREPARACIÓN, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios

a) Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

b) Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

2. BASES DE PREPARACIÓN, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, continuación

c) Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil, continuación

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo

De acuerdo con lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros) en su Oficio Circular N°592, se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados, referidos a los criterios de clasificación y valorización de Instrumentos Financieros.

Esta Norma requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros bajo esta norma son medidos ya sea a costo amortizado o valor justo. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro.

Como es exigido por NIIF 9, los instrumentos de deuda son medidos a costo amortizado si y solo si (i) el activo es mantenido dentro del modelo de negocios cuyo objeto es mantener los activos para obtener los flujos de caja contractuales y (ii) los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto adeudado. Si uno de los criterios no se cumple, los instrumentos de deuda son clasificados a valor razonable con cambios en resultados. Al respecto, el modelo de negocios del Fondo, no persigue los objetivos para valorizar los instrumentos de deuda al costo amortizado, por lo tanto, los valoriza a su valor justo.

3.1.2 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2017

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN**3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación****3.1.3 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes**

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con NIIF 4 "Contratos de Seguro" (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

3.1.3 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes, continuación

Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 9, NIIF 15, NIIF 16, CINIIF 22, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados, se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado del ejercicio en el rubro de ingresos y pérdidas operacionales.

3.2.2 Clasificación

Las políticas contables asociadas a cada clasificación se tratarán en los puntos siguientes:

- 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.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.2 Clasificación, continuación

- Activos y pasivos financieros a costo amortizado: se componen de activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir y/o pagar los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

El principal activo del fondo corresponde a la participación que posee en proyectos inmobiliarios ubicados en Perú, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros trimestrales de dicha sociedad, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el número Dos del Título II del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 y las modificaciones posteriores.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la normativa antes referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio a que se refiere la citada normativa, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

El Fondo participa en transacciones mediante las que transfiere activos reconocidos en su Estado de Situación Financiera, pero retiene todos o casi todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos o una porción de ellos. Si todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios son retenidos, los activos transferidos no son eliminados. Por ejemplo, las transferencias de activos con retención de todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios incluyen préstamos de valores y acuerdos de recompra. El Fondo elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

El Fondo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad. La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o moras de parte del prestatario, reestructuración de un préstamo o avance por parte del Fondo en condiciones que de otra manera el Fondo no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarrota u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en el Fondo, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos de los activos del Fondo.

La pérdida por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en el resultado y reflejadas en una cuenta de provisión contra préstamos y avances. El interés sobre el activo deteriorado continúa siendo reconocido mediante la reversión del descuento. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Las cuentas por cobrar y documentos por cobrar y pagar por operaciones son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo, y se valorizan al costo amortizado. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgidas a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

Se considera como efectivo y efectivo equivalente, los saldos mantenidos en caja y bancos, de alta liquidez, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo más propósitos de inversión. Estas partidas se registran a su costo histórico.

3.5 Aportes (capital pagado)

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

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, para los fines que se indican en el número Dos del Título X de dicho Reglamento Interno.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.6 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo.

Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.7 Dividendos por pagar

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

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

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno. Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, a través de los medios establecidos en el Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.7 Dividendos por pagar, continuación

El dividendo deberá pagarse en dinero en la moneda de contabilización del Fondo, sin perjuicio de lo cual, la Administradora podrá ofrecer a los Aportantes que los pagos de los dividendos correspondientes a las Cuotas de su propiedad sean efectuados en Cuotas del Fondo, representativas de una capitalización equivalente. Para estos efectos, dicho ofrecimiento deberá ser realizado a todos los Aportantes del Fondo, a través de los medios establecidos en el Reglamento Interno, por la totalidad o una parte del dividendo a repartir, sea este provisorio o definitivo. En caso que el Aportante nada dijere, dichos dividendos se pagarán en dinero en la moneda de contabilización del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no ha efectuado la provisión de dividendo mínimo debido a que presenta beneficio neto percibido del ejercicio negativo.

3.8 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. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N° 20.712. Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N° 1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo N° 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

- I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.
- II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.
- III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.
- IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.
- V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo N° 81 de la Ley N° 20.712.

En consideración a lo anterior, no se ha registrado efectos en los Estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.9 Segmentos

El Fondo mantiene una única línea de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos de acuerdo a lo requerido en NIIF 8.

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

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, el Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por las NIIF, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación. Se asume que existe control cuando el Fondo está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder de ésta.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fondo tiene influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo, que incluye los costos de transacción.

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una subsidiaria 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 subsidiaria o asociada.

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

También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Fondo, se modifican las políticas contables de las subsidiarias y asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en subsidiarias o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.11 Negocio conjunto

Se consideran acuerdos conjuntos aquellas entidades en las que el Fondo ejerce control mediante un acuerdo con otros accionistas y conjuntamente con ellos, es decir, cuando las decisiones sobre sus actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control. Dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes, los acuerdos conjuntos se clasifican en:

- **Negocio conjunto:** acuerdo mediante el cual las partes que ejercen el control conjunto tienen derecho a los activos netos de la entidad. Los negocios conjuntos se integran a los estados financieros por el método de la participación, tal como se describe en la nota 4.h.
- **Operación conjunta:** acuerdo mediante el cual las partes que ejercen el control conjunto tienen derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos relacionados con el acuerdo. Las operaciones conjuntas se consolidan integrando proporcionalmente los activos y pasivos afectos a dicha operación. Para determinar el tipo de acuerdo conjunto que se deriva de un acuerdo contractual, la Administradora evalúa la estructura y forma legal del acuerdo, los términos acordados por las partes, así como otros factores y circunstancias relevantes. En el caso de que se produzcan cambios en los elementos contractuales de un acuerdo conjunto, se reevalúan estos hechos y circunstancias relevantes. El Fondo actualmente no posee acuerdos conjuntos que califiquen como una operación conjunta.

4. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus Estados Financieros.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

5.1. El Fondo tiene como objetivo principal invertir, en proyectos inmobiliarios ubicados en Perú (los "Proyectos Inmobiliarios" y cada uno de ellos un "Proyecto Inmobiliario").

5.2. El Fondo podrá materializar su inversión alternativamente:

- i. Por medio de la inversión en contratos de asociación en participación celebrados bajo la ley peruana, en virtud de los cuales el Fondo, que tendrá la calidad de "Asociado", se asociará con una sociedad domiciliada en Perú, la que tendrá la calidad de "Asociante", para que esta última le conceda al Fondo una participación en el resultado o utilidades del negocio que una o más de sus empresas desarrollarán en relación con uno o más de los Proyectos Inmobiliarios, a cambio de una contribución por parte del Fondo, siendo de cargo único y exclusivo de la Asociante la gestión del negocio (los "Contratos de Asociación"). Estos contratos, de acuerdo con la legislación peruana, representan una inversión para el Asociado, no adquiriendo este título alguno sobre los activos del negocio en el que invierte por medio de estos contratos, ni participación alguna en la gestión del mismo.
- ii. Por medio de la adquisición de acciones o derechos sociales de sociedades de cualquier tipo, tanto chilenas como extranjeras e instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas.
- iii. Por medio de la adquisición de cuotas de Fondos de Inversión de aquellos regidos por la Ley o bien fondos de inversión extranjeros (que en conjunto con los vehículos indicados en la sección anterior, se denominaran como los "Vehículos").

5.3. Los Proyectos Inmobiliarios deberán cumplir con los siguientes requisitos copulativos:

- i. Al menos un 70% de ellos deben encontrarse ubicados en la ciudad de Lima;
- ii. Sólo se invertirá de la forma indicada en Proyectos Inmobiliarios de carácter residencial, los que podrán tener hasta un 15% de su superficie vendible de carácter comercial.
- iii. Los gestores o sus relacionados deben aportar al menos un 40% del total el capital requerido para el desarrollo de un proyecto, sin considerar como capital el financiamiento bancario para la construcción; y
- iv. La construcción debe comenzarse sólo una vez que se cuenten con ventas de bien futuro o promesas de venta de un 20% de las unidades vendibles y con crédito de construcción aprobado por el banco financista.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, CONTINUACIÓN

- 5.4.** Salvo los períodos de excepción indicados más adelante, el Fondo mantendrá al menos un 90% de sus activos invertidos en Proyectos Inmobiliarios, sea que dicha inversión se materialice conforme a la sección anterior.
- 5.5.** Todo lo anterior, sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez, según se autoriza en el número 5.8. siguiente.
- 5.6.** El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.
- 5.7.** Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los Proyectos Inmobiliarios, lo que podrá verificarse, ya sea por medio de la inversión en los Contratos de Asociación o bien en acciones, cuotas, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos tanto por entidades nacionales como extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.
- 5.8.** Adicionalmente y con el objeto de manejar su liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 10% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:
- i. Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - ii. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
 - iii. Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero; y
 - iv. Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan en títulos de deuda de corto plazo, respecto de los cuales no se requerirá que presente límites de inversión ni de diversificación de sus activos.
- 5.9.** En caso que fuese necesario para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.
- 5.10.** No se requiere que los instrumentos en los que invierta el Fondo cuenten con una determinada clasificación de riesgo, salvo en los casos que expresamente se indique en este reglamento.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, CONTINUACIÓN

- 5.11.** Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en pesos chilenos, soles peruanos o dólares y en dichas monedas estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el Reglamento Interno.
- 5.12.** El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62° de la Ley y a lo indicado en el numeral 5.1 anterior. Asimismo, el Fondo podrá invertir sus activos en otros fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, en los términos del Artículo 61° de la Ley.
- 5.13.** El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado extranjero y, sólo para el manejo de la liquidez, al mercado nacional, sin que se exija condición o requisito particular a éstos.

6. POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

- 6.1.** Ocasionalmente y tanto con el propósito de financiar el cumplimiento de las obligaciones del Fondo, como de aprovechar oportunidades puntuales de inversión de aquellas a que se refiere el Reglamento Interno, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en el Título, consistentes en créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 20% del patrimonio del Fondo.
- 6.2.** Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 25% del patrimonio del Fondo.
- 6.3.** La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, no podrán exceder del 30% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de este cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.
- 6.4.** Lo anterior, sin perjuicio que, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en los términos del artículo 66 de la Ley, el Fondo pueda constituir prenda y prohibición de gravar y enajenar sobre las acciones o títulos de deuda de las sociedades en las que invierte para garantizar obligaciones de las mismas, por hasta por un 100% del valor de su activo.

Se deja constancia que los límites referidos en el título 5 del Reglamento Interno se refieren exclusivamente al Fondo, sin que resulten aplicables a los vehículos en los que éste pueda invertir sus recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

7. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

De conformidad a lo indicado en los números precedentes en relación al objetivo del Fondo indicado en el número 5.1 anterior, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número 5.2 al 5.13 anterior, pudiendo celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.

El Fondo no realizará operaciones de derivados, de retroventa y retro compra y de venta corta y préstamos de valores.

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

8.1. Área de Riesgos Financieros

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, Ameris Capital SA Administradora General de Fondos elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos de la Sociedad Administradora. De esta manera, el manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las mismas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

Los riesgos que con mayor frecuencia se presentan en la administración de los fondos, son los siguientes:

8.1.1. Riesgo de mercado: Potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de los fondos que maneja la Administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario, los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo, los riesgos políticos, los riesgos regulatorios y todos los demás riesgos asociados a factores externos que puedan afectar de alguna manera el desempeño de algún fondo.

- i. **Riesgo de Precios:** Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en los precios que pudiese alcanzar un instrumento financiero, en un determinado momento, en una transacción libre y voluntaria entre partes interesadas, debidamente informadas e independientes entre sí.
- ii. **Riesgo Cambiario:** Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en el valor en moneda nacional de las monedas extranjeras, en que están expresados los instrumentos, contratos, y demás operaciones registradas.
- iii. **Riesgo de Tasas de Interés:** Corresponde a la exposición a pérdidas ocasionadas por cambios adversos en las tasas de interés de mercado y que afectan el valor de los instrumentos, contratos, y demás operaciones registradas.

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

8.1. Área de Riesgos Financieros, continuación

8.1.2. Riesgo crediticio: Potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- i. Riesgo crediticio del emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.
- ii. Riesgo crediticio de la contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.
- iii. Riesgo crediticio de los inversionistas: Exposición a potenciales pérdidas producto del no cumplimiento de algún aportante con la suscripción de cuotas establecida bajo algún Contrato de Promesa de Suscripción de Cuotas.

8.1.3. Riesgo de liquidez: Exposición de la Administradora o de un fondo manejado por la Administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer recursos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías.

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

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

8.1. Área de Riesgos Financieros, continuación

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

- i. Riesgo operacional externo (front-office): Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora, por ejemplo, ejecutivos, administradores, operadores de mesa, corredores, supervisores y ejecutivos de venta.
- ii. Riesgo operacional interno (back-office): Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la Administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
- iii. Riesgo de custodia: Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

8.2. Gestión de Riesgo Financiero

Se identifican principalmente los siguientes riesgos:

- Riesgo de Mercado.
- Riesgo de Crédito.
- Riesgo de Liquidez.

8.2.1 Riesgos de Mercado

a) Riesgos de precios

Dadas las características de las inversiones del Fondo, éste no se encuentra expuesto a riesgos de precios al 31 de diciembre de 2017.

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. NIIF 7 considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario. Dadas las características del Fondo, si existe riesgo cambiario, dado que el Fondo invierte sus recursos en proyectos inmobiliarios en Perú a través de contratos de Asociación en participación, los que se encuentran denominados en Nuevos Soles Peruanos.

c) Riesgo tipo de interés

Dadas las características de las inversiones del Fondo, no existen riesgos de tipo de interés a la fecha de revisión.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

8.2. Gestión de Riesgo Financiero, continuación

8.2.2 Riesgos 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.

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito es el valor contable de los activos financieros. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no posee saldo.

8.2.3 Riesgos de Liquidez

El riesgo de liquidez se entiende como la pérdida potencial provocada por la liquidación anticipada de los activos del Fondo, para hacer frente a pagos de rescates de participes, o bien por el hecho que una operación no pueda ser cubierta con la caja disponible.

Dado que el fondo no permite rescates, este no presenta riesgo de liquidez.

8.3. Riesgo del Negocio

El riesgo del Negocio tiene que ver en como las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos del fondo y su influencia en el patrimonio total. Estas fluctuaciones en el valor de cada activo son producto de la variabilidad de la oferta y la demanda, y de los ciclos propios de la economía.

Este fondo, por estar ligado al negocio inmobiliario, se sustenta principalmente en la venta de activos inmobiliarios. La manera ordinaria para invertir en los activos objetivos del fondo es a través de sociedades en las que participa el fondo y alguna inmobiliaria de prestigio en el rubro. Lo anterior trae asociado a los riesgos propios de este segmento inmobiliario, los cuales se pueden agrupar en los siguientes: Competencia y demanda del mercado, fluctuaciones de la economía, desarrollo de los barrios, cambios en las preferencias de los clientes, modificaciones a la normativa, desastres naturales. Todos estos eventos afectan al precio y la velocidad de las ventas.

Los riesgos son minimizados y monitoreados por el portfolio manager del fondo. La mayoría de los riesgos, se mitigan con el análisis exhaustivo del equipo inmobiliario de la administradora. Además, los proyectos contemplan las gestiones comerciales adecuadas para colocar los inmuebles. Los desastres naturales se controlan contratando seguros que permitan recuperar las inversiones en caso de siniestro.

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

8.4. 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).

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercados reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinada en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

9. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2017, la composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Descripción	Moneda	31-12-2017 M\$
Banco BCI	CLP	521
Cuotas de Fondos Mutuos BCI	CLP	440.333
Totales		440.854

Las cuotas de fondo mutuo al 31 de diciembre de 2017 corresponden a 680,5614 cuotas a un valor cuota de \$647.014,0475 del Fondo Mutuo BCI Deposito Efectivo Serie Clásica.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017.

(Expresado en miles de pesos - M\$)

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

- a) Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene inversiones en sociedades inmobiliarias valorizadas con el método de la participación, de acuerdo al siguiente cuadro:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	% Participación al 31-12-2017			Tipo de Relación	País	Actividad de negocios	Saldo 31-12-2017
			Directo	Indirecto	Total				
Extranjero	Inmobiliaria Actual Los Sauces	Soles	49,23%	0%	49,23%	Negocio Conjunto	Perú	Inmobiliario	621.451

- b) El movimiento durante el periodo al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País	% Participación al 31-12-2017			Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total de Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotización
				Directo	Indirecto	Total											
Extranjero	Inmobiliaria Actual Los Sauces	Soles	Perú	49,23%	0%	49,23%	621.451	-	621.451	-	-	-	621.451	-	621.451	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017.

(Expresado en miles de pesos - M\$)

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldo en el rubro propiedades de inversión.

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

14. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene préstamos.

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldo en cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldos en cuentas y documentos por pagar por operaciones.

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene el siguiente saldo en otros documentos y cuentas por pagar.

Descripción	Moneda origen	31-12-2017 M\$
Auditoria Deloitte	CLP	1.206
Totales		1.206

17. REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene el siguiente saldo en remuneraciones sociedad administradora:

Descripción	Moneda origen	31-12-2017 M\$
Remuneración por pagar Ameris AGF	CLP	3.805
Totales		3.805

18. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

19. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2017, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 1.127.125.000; El valor de la cuota ascendió a \$0,9380;

A continuación, se detalla el movimiento de cuotas al cierre del periodo:

a) Al 31 de diciembre de 2017, el detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
8.000.000.000	3.246.875.000	1.127.125.000	1.127.125.000

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo de Inicio	4.374.000.000	-	-	4.374.000.000
Colocaciones del período	-	1.127.125.000	1.127.125.000	1.127.125.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.127.125.000)	-	-	(1.127.125.000)
Saldo al cierre	3.246.875.000	1.127.125.000	1.127.125.000	4.374.000.000

20. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo no ha realizado distribución de beneficios a los partícipes por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017.

21. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad del Fondo es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	(6,2000%)	0,0000%	0,0000%
Real	(7,7578%)	0,0000%	0,0000%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

23. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo.

24. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

25. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene en custodia instrumentos de su cartera de inversión, en los términos que se señala en el Título VI de la Norma de Carácter General N° 235 de 2009, o la que modifique o reemplace.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

26. PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por administración

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración por estructuración (la "Remuneración por Estructuración"), una remuneración fija (la "Remuneración Fija") y una remuneración variable ("Remuneración Variable"), según se indica a continuación.

✓ Remuneración por Estructuración:

- i. La Administradora tendrá derecho a cobrar al Fondo una remuneración por estructuración equivalente al 0,595% Impuesto al Valor Agregado ("IVA") incluido del monto invertido por el Fondo en cada Proyecto Inmobiliario (la "Remuneración por Estructuración").
- ii. Esta remuneración se devengará por una sola vez por cada Proyecto Inmobiliario en que se invierta y deberá pagarse por el Fondo, según el mecanismo en virtud del cual se invierta, dentro de los 90 días siguientes al día en que: (i) el Fondo hubiese realizado su correspondiente contribución en virtud de un Contrato de Asociación en relación con el respectivo Proyecto Inmobiliario; (ii) el día en que el Fondo hubiese suscrito y pagado cuotas, derechos sociales, acciones o cualquier otro instrumento representativo de participación en el capital de un Vehículo que por su parte invierta en un Proyecto Inmobiliario particular o bien (iii) el día en que el Fondo hubiese adquirido uno o más títulos de deuda emitidos por un Vehículo que por su parte invierta en un Proyecto Inmobiliario determinado.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presenta gastos por remuneración por Estructuración de M\$ 3.755.-

✓ Remuneración Fija:

La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual que será equivalente al monto mayor entre (i) la cantidad de 142 Unidades de Fomento IVA incluido y (ii) un doceavo de 0,833% IVA Incluido de la cantidad que represente la suma de los aportes que efectivamente hubiesen sido enterados al Fondo por medio de la suscripción de cuotas del mismo y sin perjuicio de las disminuciones de capital que pudiesen acordarse con posterioridad.

El monto sobre el cual se calculará la remuneración antes referida deberá determinarse tomando en consideración las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente. La Remuneración Fija mensual se provisionará, devengará y pagará mensualmente con cargo al Fondo dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible.

26. PARTES RELACIONADAS, continuación

✓ **Remuneración Variable:**

Adicionalmente a las remuneraciones referidas en los números precedentes, la Administradora tendrá derecho a recibir una Remuneración Variable equivalente a los porcentajes que se indican más adelante, calculados sobre el monto total de las “Distribuciones”, una vez que se hubiese repartido a los Aportantes vía Distribuciones la “Distribución Base” (según ambos términos se definen a continuación), según las reglas siguientes:

- i. Se entenderá por “Distribución Base” a la suma total de Distribuciones que sean necesarias para generar una tasa interna de retorno igual a un 8% anual para el total de aportes efectuados por los Aportantes del Fondo.
- ii. Para efectos de calcular la tasa interna de retorno se considerará el flujo de caja obtenido por los Aportantes de la siguiente forma: (a) se considerará como flujo negativo el valor de los aportes efectivamente pagados por los Aportantes al Fondo (capital aportado) y como flujos positivos, todas aquellas distribuciones efectuadas a los Aportantes por el Fondo (sea como dividendo, devolución de capital o con motivo de la liquidación del Fondo) (en adelante las “Distribuciones”); (b) Por su parte, la rentabilidad será determinada en base a un año de 365 días y calculada en base a las fechas de los aportes efectivamente enterados y las fechas de las Distribuciones efectivamente percibidas por los Aportantes, todo lo anterior expresado en unidades de fomento; y (c) La tasa interna de retorno del Fondo se determinará año a año de forma acumulativa.
- iii. Toda Distribución que efectúe el Fondo en exceso de la Distribución Base, deberá necesariamente considerar el pago simultáneo de la presente Remuneración Variable hasta la completa liquidación del Fondo, equivalente a los porcentajes que se indican a continuación.
 - ✓ Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es menor a 8%, la Remuneración Variable será equivalente a 0%;
 - ✓ Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es igual o mayor a 8% e igual o inferior a 11%, la Remuneración Variable será equivalente a un 1,79% calculado sobre las Distribuciones realizadas, IVA Incluido;
 - ✓ Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es mayor a 11% e igual o inferior a 15%, la Remuneración Variable será equivalente a un 2,38% calculado sobre las Distribuciones realizadas, IVA incluido; y
 - ✓ Si la Tasa Interna de Retorno obtenida por los Aportantes es mayor a 15% la Remuneración Variable será equivalente a un 3,57% calculado las Distribuciones realizadas, IVA incluido.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

26. PARTES RELACIONADAS, continuación✓ **Remuneración Variable, continuación,****a) Remuneración por administración, continuación**

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo presenta gastos por remuneración por administración ascendente a M\$45.307.-

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:

Tenedor	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 de las cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Sobre cuotas emitidas y pagadas
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	15.187.500	-	15.187.500	14.246	1,3475%
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Totales	-	15.187.500	-	15.187.500	14.246	1,3475%

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 01-23-000944, con Aseguradora Porvenir S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto	Vigencia
			UF	(Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Aseguradora Porvenir	Ameris Capital AGF S.A.	10.000	11-01-2017 hasta 11-01-2018

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Comisión para el Mercado Financiero.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

28. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 el detalle de este rubro es el siguiente:

Tipo de Gasto	01-10-2017 al 31-12-2017 M\$	06-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Otros Gastos	-	5.087
Honorarios por Asesorias	429	14.287
Gastos de Auditoria Financiera	2.409	2.409
TOTALES	2.838	21.783
% Sobre el activo del fondo	0,0027%	0,0205%

29. REMUNERACIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Al 31 de diciembre del 2017 el detalle de este rubro es el siguiente:

Tipo de Gasto	06-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Gastos Comité de Vigilancia	7.486
TOTALES	7.486

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

30. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	0,9979	0,9979	1.084.440	12
02	0,9831	0,9831	1.074.977	12
03	0,9818	0,9818	1.073.558	12
04	0,9805	0,9805	1.072.222	12
05	0,9787	0,9787	1.070.167	12
06	0,9760	0,9760	1.067.289	12
07	0,9728	0,9728	1.063.707	12
08	0,9618	0,9618	1.051.685	12
09	0,9541	0,9541	1.043.355	12
10	0,9513	0,9513	1.040.204	12
11	0,9495	0,9495	1.060.683	12
12	0,9380	0,9380	1.057.294	12

31. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

32. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene sociedades en las cuales posea control directo o indirecto, ni ejercer influencia significativa sobre las mismas, por lo tanto, no debe proporcionar información alguna.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

34. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2017:

- Con fecha 20 de diciembre de 2016, se deposita Reglamento Interno del fondo.
- Con fecha 5 de enero de 2017, se contrató la póliza N° 01-23-000944 en la Compañía de Seguros ASPOR por UF 10.000, la cual es válida desde el 11 de enero de 2017 hasta el 11 de enero 2018.
- Con fecha 6 de enero de 2017, el fondo inicia operaciones.
- Con fecha 11 de mayo de 2017, se realiza Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- Con fecha 13 de junio de 2017, se realizó Reunión del Comité de Vigilancia del Fondo.
- Con fecha 8 de agosto de 2017, se reunió el Comité de Inversiones del Fondo, se presentaron dos proyectos de desarrollo inmobiliario en Lima, se dio aprobación a uno y se descartó el segundo.
- Con fecha 12 de septiembre de 2017, se realizó Reunión del Comité de Vigilancia del Fondo.
- Con fecha 6 de diciembre de 2017, se realizó Reunión del Comité de Vigilancia del Fondo.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2017, el Fondo no ha presentado más hechos relevantes.

35. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 9 de enero de 2018, se contrató la póliza N° 01-23-005655 en la Compañía de Seguros ASPOR por UF 10.000, la cual es válida desde el 10 de enero de 2018 hasta el 10 de enero 2019. Se designó al Banco de Crédito e Inversiones como Representante de los Beneficiarios de esta garantía.
- Con fecha 26 de enero de 2018, se realiza segundo llamado de Capital del Fondo.

Entre el 1° de enero de 2018 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de estos Estados Financieros.

AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ANEXO 1

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Descripción	Monto invertido		Total M\$	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Otras inversiones	-	621.451	621.451	58,5002%
Total	-	621.451	621.451	58,5002%

AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ANEXO 1

(B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	31.12.2017 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.472
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	2.472
Enajenación de certificados de depósito de valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	15.673
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	15.673
Valorización de certificados de depósito de valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(87.976)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(49.062)
Remuneración del comité de vigilancia	(7.486)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	-
Otros gastos	(21.783)
Diferencias de cambio	(9.645)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(69.831)

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

AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ANEXO 1

(C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(85.504)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.472
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(78.331)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(9.645)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(85.504)

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