

AMERISCAPITAL

Estados Financieros

AMERIS UPC DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE INVERSIÓN

Santiago, Chile

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre del 2016.

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 unidad de fomento

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	30.09.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	(9)	39.924	465.171
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		39.924	465.171
Activos no corrientes			
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(11)	8.830.691	6.274.659
Total activos no corrientes		8.830.691	6.274.659
Total activos		8.870.615	6.739.830
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(15)	-	1.842
Remuneraciones Sociedad Administradora	(17)	2.867	2.833
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Total pasivos corrientes		2.867	4.675
Total pasivos		2.867	4.675
PATRIMONIO NETO			
Aportes		9.462.818	6.770.011
Resultados acumulados		(34.856)	-
Resultado del ejercicio		(560.214)	(34.856)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		8.867.748	6.735.155
Total pasivos y patrimonio neto		8.870.615	6.739.830

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Notas	01.01.2017 al 30.09.2017 M\$	05.07.2016 al 30.09.2016 M\$	01.07.2017 al 30.09.2017 M\$
Ingresos de la operación:				
Intereses y reajustes	(18)	10.828	3.602	567
Ingresos Financieros		-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	-
Resultado inversiones valorizadas por el metodo de la participación	(11)	(545.364)	-	(250.008)
Resultado en venta de instrumentos financieros		4.675	3.740	179
Otros		-	-	-
Total ingresos netos de la operación		(529.861)	7.342	(249.262)
Gastos:				
Remuneración del comité de vigilancia		-	-	-
Comisión de administración	(26a)	(25.693)	(8.450)	(8.589)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-
Gastos financieros		-	-	-
Otros gastos de operación	(28)	(4.660)	(10.576)	(3.902)
Total gastos de operación		(30.353)	(19.026)	(12.491)
(Pérdida)utilidad de la operación		(560.214)	(11.684)	(261.753)
Costos financieros		-	-	-
Resultado del ejercicio		(560.214)	(11.684)	(261.753)
Otros resultados integrales:				
Ajustes por conversión		-	-	-
Resultado del ejercicio		-	-	-
Total resultado integral		(560.214)	(11.684)	(261.753)

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016

(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		Total				
				M\$	M\$					
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
Saldo inicial 01.01.2017	6.770.011	-	-	-	-	-	(34.856)	-	6.735.155	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	6.770.011	-	-	-	-	-	(34.856)	-	6.735.155	
Aportes	2.692.807	-	-	-	-	-	-	-	2.692.807	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(560.214)	-	(560.214)	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(34.856)	34.856	-	-	
Saldo final al 30.09.2017	9.462.818	-	-	-	-	(34.856)	(560.214)	-	8.867.748	

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros

	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		Total				
				M\$	M\$					
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
Saldo inicial 05.07.2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aportes	6.762.556	-	-	-	-	-	-	-	6.762.556	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(11.684)	-	(11.684)	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 30.09.2016	6.762.556	-	-	-	-	-	(11.684)	-	6.750.872	

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	01.01.2017 al 30.09.2017 M\$	05.07.2016 al 30.09.2016 M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		
Venta de inmuebles (+)	-	-
Compra de activos financieros (-)	-	-
Venta de activos financieros (+)	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	10.828	7.342
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 (-)	(22.826)	(16.084)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	(4.660)	(122)
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	(16.658)	(8.864)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)	-	-
Venta de inmuebles (+)	-	-
Compra de activos financieros (-)	(3.101.396)	(6.750.759)
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 -)	(3.101.396)	6.750.759
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos (+)	-	-
Pago de préstamos (-)	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)	-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)	-	-
Aportes (+)	2.692.807	6.762.556
Repartos de patrimonio (-)	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-
Otros (+ ó -)	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	2.692.807	6.762.556
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	(425.247)	2.933
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	465.171	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	39.924	2.933

Las notas adjuntas números 1 al 34 forman parte integral de estos Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El fondo denominado “Ameris UPC Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión” (el “Fondo”), es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, domiciliado en El Golf número ochenta y dos, piso cinco, comuna 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.

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 Superintendencia, o la que la modifique o reemplace.

Con fecha 21 de junio de 2016, se depositó el reglamento interno de Ameris UPC Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712, su Reglamento y la Norma de Carácter General N°365 de la Superintendencia de Valores y Seguros. De conformidad a la normativa vigente, dicho reglamento interno entró en vigencia el 21 de junio de 2016, materializándose su transformación en un Fondo de Inversión no Rescatable sujeto la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 05 de julio de 2016, para la serie única con un valor cuota inicial de \$25.985,51.

El plazo de duración del Fondo será de 6 años contado desde que se suscriba la primera cuota del Fondo. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

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 Superintendencia de Valores y Seguros 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 octubre de 2017.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo y por los períodos comprendidos al 30 de septiembre de 2017 y 2016.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

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.

2.5 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\$).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

2. BASES DE PREPARACIÓN, continuación**2.5 Conversión de moneda extranjera, continuación****(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.

	30-09-2017	30-09-2016	31-12-2016
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	26.656,79	26.224,30	26.347,98

2.6 Uso de estimaciones y juicios**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:

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

2. BASES DE PREPARACIÓN, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, 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

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

A continuación, se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB):

3.1 Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1: Iniciativa de revelación	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 28, Inversiones en Asociadas. Aplicación de la excepción de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.

La aplicación de estas nuevas Normas Internacionales de Información Financiera no ha tenido impacto significativo en las políticas contables del Fondo y en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.2 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 que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
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.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

El Fondo estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.3 Activos y pasivos financieros

3.3.1 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.

3.3.2 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.
- 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.

3.3.3 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.3 Activos y pasivos financieros, continuación

3.3.4 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 valorización 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.3 Activos y pasivos financieros, continuación

3.3.5 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.

3.3.6 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.3 Activos y pasivos financieros, continuación

3.3.7 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.7 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.

3.8 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 el Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 70% 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

El principal activo del fondo corresponde a la participación que posee en Ameris Upc Clorinda Spa, Ameris Upc Departamental Spa y Ameris Upc Eloisa Spa, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros mensuales de dicha sociedad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

4. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de septiembre 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, por medio de la adquisición de acciones o derechos sociales de sociedades de cualquier tipo (los “Vehículos”) e instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas, en proyectos inmobiliarios ubicados en la Región Metropolitana (los “Proyectos Inmobiliarios” y cada uno de ellos un “Proyecto Inmobiliario”).

Para la mejor administración del Fondo, la Administradora contratará los servicios de una empresa externa (el “Asesor”), para que la asesore en relación con la inversión, administración y gestión de los Vehículos en los Proyectos Inmobiliarios. Dicha contratación no implicará gasto ni cargo alguno para el Fondo ni para los Vehículos, siendo la remuneración del Asesor, a mayor abundamiento, de cargo y costo de la Administradora.

El Fondo mantendrá al menos un 90% de sus activos invertidos de la forma señalada en el primer párrafo anterior en los Proyectos Inmobiliarios.

- 5.2. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.
- 5.3. Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros o que establezca dicha obligación en sus estatutos.
- 5.4. 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% 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 Superintendencia; y
 - iv. Cuotas de fondos mutuos nacionales, respecto de los cuales no se requerirá que presente límites de inversión ni de diversificación de sus activos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

- 5.5. 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 aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros.
- 5.6. 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.
- 5.7. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en pesos moneda nacional y en dicha moneda 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.
- 5.8. 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 4.1 anterior.
- 5.9. El 100% de los activos del Fondo se invertirá en Chile.

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 presente 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, con el objeto de cumplir con sus compromisos o complementar su objeto de inversión.
- 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 presente título 5 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

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(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 5.8 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

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

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

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, no existe riesgo cambiario.

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

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Cabe señalar que el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar vencidas.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

9. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Descripción	Moneda	30-09-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Banco BCI	CLP	528	7.597
Banco BICE	CLP	39.396	-
Cuotas de Fondos Mutuos Security	CLP	-	315.933
Cuotas de Fondos Mutuos BICE	CLP	-	141.641
Totales		39.924	465.171

10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene saldos en activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el Fondo de Inversión mantiene inversiones en sociedades valorizadas por el método de participación. A continuación, se indica la participación en las inversiones y los estados financieros de estas sociedades.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro:

Al 30 de septiembre de 2017:

Rut	Sociedad	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.578.993-1	AMERIS UPC CLORINDA SPA	CHILE	CLP	100%	100,00	3.037.710	24.382	3.062.092	14.629	10.035	24.664	3.037.428	2.349	(163.259)	(160.910)	-
76.578.988-5	AMERIS UPC DEPARTAMENTAL SPA	CHILE	CLP	100%	100,00	2.903.137	2.380	2.905.517	45.380	-	45.380	2.860.137	3.583	(183.515)	(179.932)	-
76.576.639-7	AMERIS UPC ELOISA SPA	CHILE	CLP	100%	100,00	2.949.183	11.359	2.960.541	22.295	5.120	27.415	2.933.126	2.956	(207.478)	(204.522)	-

Al 31 de diciembre de 2016:

Rut	Sociedad	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de Participación		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.578.993-1	AMERIS UPC CLORINDA SPA	CHILE	CLP	100%	100,00	341.590	2.813.262	3.154.852	17.841	-	17.841	3.137.011	16.038	(40.178)	(24.140)	-
76.576.639-7	AMERIS UPC ELOISA SPA	CHILE	CLP	100%	100,00	389.046	2.759.799	3.148.845	11.177	-	11.177	3.137.648	13.118	(5.410)	7.708	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

11. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2017:

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Dividendos Recibidos M\$	Otros Movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
76.578.993-1	AMERIS UPC CLORINDA SPA	3.137.011	100	100	-	61.327	-	-	(160.910)	3.037.428
76.578.988-5	AMERIS UPC DEPARTAMENTAL SPA	-	100	100	-	3.040.069	-	-	(179.932)	2.860.137
76.576.639-7	AMERIS UPC ELOISA SPA	3.137.648	100	100	-	-	-	-	(204.522)	2.933.126
Total										8.830.691

Al 31 de diciembre de 2016:

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Dividendos Recibidos M\$	Otros Movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
76.578.993-1	AMERIS UPC CLORINDA SPA	-	100	100	-	3.161.151	-	-	(24.140)	3.137.011
76.576.639-7	AMERIS UPC ELOISA SPA	-	100	100	-	3.129.940	-	-	7.708	3.137.648
Total										6.274.659

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene saldo en el rubro propiedades de inversión.

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

14. PRÉSTAMOS

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene préstamos.

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

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene saldo en cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo mantiene el siguiente saldo en cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Descripción	Moneda origen	30-09-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Auditoria KPMG	CLP	-	1.842
Totales		-	1.842

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

17. REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo mantiene el siguiente saldo en remuneraciones sociedad administradora:

Descripción	Moneda origen	30-09-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Remuneración por pagar Ameris AGF	CLP	2.867	2.833
Totales		2.867	2.833

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

18. INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de septiembre de 2017, el Fondo mantiene el siguiente saldo en interés y reajustes:

Descripción	01.01.2017 al 30.09.2017 M\$	05.07.2016 al 30.09.2016 M\$	01.07.2017 al 30.09.2017 M\$
Titulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-	-
Resultado inversiones valorizadas por el metodo de la participación	10.828	3.602	567
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizados	-	-	-
Total	10.828	3.602	567

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

19. CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 361.500 y 259.045 respectivamente. El valor de la cuota ascendió a 24.530,4247 y 25.999,9402 respectivamente.

A continuación, se detalla el movimiento de cuotas al cierre de ambos periodos:

a) Al 30 de septiembre de 2017, el detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
498.500	-	361.500	361.500

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo de Inicio	102.455	259.045	259.045	361.500
Colocaciones del período	-	102.455	102.455	102.455
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(102.455)	-	-	(102.455)
Saldo al cierre	-	361.500	361.500	361.500

b) Al 31 de diciembre de 2016, el detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
10.000.000	102.455	259.045	259.045

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo de Inicio	361.500	-	-	361.500
Colocaciones del período	-	259.045	259.045	259.045
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(259.045)	-	-	(259.045)
Saldo al cierre	102.455	259.045	259.045	361.500

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

20. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo no ha realizado distribución de beneficios a los partícipes por el periodo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

21. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad del Fondo es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2017:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	(5,6520%)	0,0555%	0,0000%
Real	(6,7450%)	(1,0352%)	0,0000%

Al 31 de diciembre de 2016:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	(0,1936%)	0,0000%	0,0000%
Real	(1,2983%)	0,0000%	0,0000%

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

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

23. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(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 fija (la "Remuneración Fija") y una remuneración variable ("Remuneración Variable"), según se indica a continuación.

✓ Remuneración Fija:

- i. **Remuneración Fija Periodo de Inversión:** Mientras existan aportes comprometidos al Fondo a través de Contratos de Promesa de Suscripción de Cuotas, según se define más adelante, y en todo caso, durante el plazo máximo de 12 meses contado desde la primera suscripción de cuotas del Fondo (el "Periodo de Inversión"), la Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente a un monto de un doceavo del 0,357% IVA Incluido, de la cantidad que represente la suma de los aportes comprometidos a través de Contratos de Promesa de Suscripción de Cuotas.
- ii. **Remuneración Fija Terminado el Periodo de Inversión:** Una vez que se hubiera aportado la totalidad de los aportes comprometidos al Fondo a través de Contratos de Promesa de Suscripción de Cuotas o bien una vez transcurrido el Periodo de Inversión, la Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente a un monto de un doceavo del 0,357% 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. Hasta el día 31 de diciembre de 2018 se sumará a la base de cálculo de la Remuneración Fija mensual la suma de los aportes comprometidos a través de Contratos de Promesa de Suscripción de Cuotas.

A contar del día 5 de julio de 2020, la Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente a un monto de un doceavo del 0,357% IVA Incluido del valor del patrimonio del Fondo.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

26. PARTES RELACIONADAS, continuación

✓ Remuneración Variable:

Adicionalmente a la Remuneración Fija Mensual establecida en el número 2.1. precedente, la Administradora tendrá derecho a recibir una Remuneración Variable equivalente al porcentaje que se indica más adelante, calculado sobre el monto total de las Distribuciones (según este término se define más adelante) que se hagan a los Aportantes del Fondo, una vez que se hubiere repartido vía Distribuciones la “Distribución Base” (según este término se define a continuación).

Para efectos de determinar esta Remuneración Variable se deberá estar a las siguientes estipulaciones:

- i. Se entenderá por “Distribución Base” a la suma total de Distribuciones (según este concepto se define más adelante) que sean necesarias para generar una tasa interna de retorno igual a un 10% real anual para el total de aportes efectuados por los Aportantes del Fondo.

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.

- ii. 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.
- iii. Una vez pagada la Distribución Base en la forma indicada anteriormente, corresponderá a la Administradora una Remuneración Variable equivalente a un 23,8%, IVA Incluido, de las Distribuciones que se efectúen con posterioridad a haber alcanzado la Distribución Base.
- iv. En la eventualidad que se acuerde la liquidación anticipada del Fondo o la sustitución de la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir la presente Remuneración Variable determinada en la forma indicada en el presente número de Remuneración Variable, calculada a la fecha de la liquidación anticipada del Fondo o a la fecha efectiva de sustitución de la Administradora, según sea el caso. Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de determinar el monto de las Distribuciones en los términos que se indican en el literal /i/ precedente, deberá sumarse a éstas, un monto equivalente al promedio que resulte de las tasaciones de los activos del Fondo a la fecha de cálculo de la Remuneración Variable, realizada por dos peritos independientes designados por el Comité de Vigilancia del Fondo a solicitud de la Administradora, menos los pasivos del Fondo a esa misma fecha.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

26. PARTES RELACIONADAS, continuación**✓ Remuneración Variable, continuación,**

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del Impuesto al Valor Agregado vigente a la fecha de depósito del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración a que se refiere el presente número se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente número, será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

a) Remuneración por administración, continuación

Al 30 de septiembre de 2017 y al 30 de septiembre de 2016, el Fondo presenta gastos por remuneración por administración ascendente a M\$25.693 y M\$8.450 respectivamente.

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

La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el período terminado Al 30 de septiembre 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	2.200	-	-	2.200	53.967	0,6086%
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Totales	2.200	-	-	2.200	53.967	0,6086%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

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

Al 30 de septiembre de 2017, la Administradora mantiene póliza de garantía N°01-23-000940, 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 Superintendencia de Valores y Seguros.

28. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 30 de septiembre de 2017, el detalle de este rubro es el siguiente:

Tipo de Gasto	01-07-2017 al 30-09-2017 M\$	01-01-2017 al 30-09-2017 M\$	05-07-2016 al 30-09-2016 M\$
Otros Gastos	57	155	3
Gastos Asesorías Legales	1.317	1.846	10.573
Gastos Publicaciones Legales	266	266	-
Gastos Auditorías Financieras	2.262	2.394	-
TOTALES	3.902	4.660	10.576
% Sobre el activo del fondo	0,0440%	0,0525%	0,1569%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

29. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2017:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	26.128,3152	26.128,3152	9.445.386	25
02	26.078,5093	26.078,5093	9.427.381	25
03	25.758,1626	25.758,1626	9.311.576	25
04	25.647,3875	25.647,3875	9.271.531	25
05	25.383,6496	25.383,6496	9.176.189	25
06	25.254,4998	25.254,4998	9.129.503	25
07	24.890,0114	24.890,0114	8.997.739	25
08	24.744,0975	24.744,0975	8.944.991	25
09	24.530,4247	24.530,4247	8.867.748	25

Al 31 de diciembre de 2016:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
07	26.050,3692	26.050,3692	3.328.951	25
08	26.063,9905	26.063,9905	6.751.746	25
09	26.060,6136	26.060,6136	6.750.872	25
10	26.058,0260	26.058,0260	6.750.201	25
11	26.049,3232	26.049,3232	6.747.947	25
12	25.999,9402	25.999,9402	6.735.155	25

30. SANCIONES

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

31. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Al 30 de septiembre de 2017, el Fondo mantiene control en las siguientes sociedades:

Sociedad	RUT	País de origen	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
AMERIS UPC CLORINDA SPA	76.578.992-1	CHILE	CLP	Directa	100%	100%	-	3.037.710	24.382	3.062.092	14.629	10.035	24.664	3.037.428	2.349	(162.259)	(160.910)
AMERIS UPC DEPARTAMENTAL SPA	76.578.988-5	CHILE	CLP	Directa	100%	100%	-	2.903.137	2.380	2.905.517	45.380	-	45.380	2.860.137	3.583	(183.515)	(179.932)
AMERIS UPC ELOISA SPA	76.576.639-7	CHILE	CLP	Directa	100%	100%	-	2.949.183	11.359	2.960.541	22.295	5.120	27.415	2.933.126	2.956	(207.478)	(204.522)

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo mantiene control en las siguientes sociedades:

Sociedad	Rut	País	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos Corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
AMERIS UPC CLORINDA SPA	76.578.993-1	Chile	Peso Chileno	Directa	100%	100%	0	341.590	2.813.262	3.154.852	17.841	-	17.841	3.137.011	16.038	(40.178)	(24.140)
AMERIS UPC ELOISA SPA	76.576.639-7	Chile	Peso Chileno	Directa	100%	100%	0	389.046	2.759.799	3.148.845	11.177	-	11.177	3.137.648	13.118	(5.410)	7.708

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, no mantiene gravámenes o prohibiciones las sociedades filiales

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

33. HECHOS RELEVANTES

Al 30 de septiembre de 2017:

- Con fecha 5 de enero de 2017, se contrató la póliza N° 01-23-000940 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 9 de enero de 2017, se realiza un tercer llamado de capital por el total remanente de las promesas.
- Con fecha 14 de febrero de 2017, se realiza reunión del comité de vigilancia del fondo.
- Con fecha 12 de mayo se realiza la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- Con fecha 16 de junio de 2016 sesionó el Comité de Vigilancia del fondo.
- Con fecha 24 de julio se realizó una Asamblea extraordinaria de Aportantes. Se dicha sesión se aprobó la inversión en un nuevo proyecto, un aumento de capital y la modificación del reglamento interno del fondo.
- Con fecha 7 de agosto de 2017 se realizó depósito del Reglamento Interno actualizado del fondo.
- Con fecha 12 de septiembre de 2017 sesionó el Comité de Vigilancia del Fondo.

Durante el ejercicio finalizado al 30 de septiembre del 2017, el Fondo no ha presentado más hechos relevantes.

Al 31 de diciembre de 2016:

- Con fecha 11 de noviembre se realizó comité de vigilancia del fondo.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de julio de 2017 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido más hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los Estados Financieros.

AMERIS UPC DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE INVERSIÓN
Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2017
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ANEXO 1

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30 de septiembre de 2017

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total 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	8.830.691	-	8.830.691	99,5499%
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	-	-	-	-
Total	8.830.691	-	8.830.691	99,5499%

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

AMERIS UPC DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE INVERSIÓN
Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2017
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ANEXO 1

(B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	30.09.2017 M\$	30.09.2016 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	4.674	3.740
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	4.674	3.740
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	(545.363)	-
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	(545.363)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	10.828	3.602
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	10.828	3.602
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	(30.352)	(19.026)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(25.693)	(8.450)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	-	-
Otros gastos	(4.660)	(10.576)
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(560.214)	(11.684)

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

AMERIS UPC DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE INVERSIÓN
Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2017
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ANEXO 1

(C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	30.09.2017 M\$	30.09.2016 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(560.214)	(15.268)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.674	3.740
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(545.363)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(30.353)	(19.026)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	3.101	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	3.101	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	3.101	-
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	(567.941)	(15.268)

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