

# AMERISCAPITAL

*Estados Financieros*

*AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN*

*Santiago, Chile*

*Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018.*

## 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 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>30.09.2018</b>
		<b>M\$</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y efectivo equivalente	(10)	130.760
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros activos		22.173
<b>Total activos corrientes</b>		<b>152.933</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(12)	3.149.559
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3.149.559</b>
<b>Total activos</b>		<b>3.302.492</b>
<b>PASIVOS</b>		
	<b>Notas</b>	<b>30.09.2018</b>
		<b>M\$</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones Sociedad Administradora	(18)	4.883
Otros documentos y cuentas por pagar	(17)	984
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>5.867</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>5.867</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Aportes	(20)	3.277.585
Resultados acumulados		
Resultado del ejercicio		19.040
Dividendos provisorios		-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>3.296.625</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>3.302.492</b>

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Notas	24.07.2018 al 30.09.2018 M\$
<b>Ingresos de la operación:</b>		
Intereses y reajustes	(19)	413
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	(12b)	44.395
Resultado en venta de instrumentos financieros		9
Otros		-
<b>Total ingresos netos de la operación</b>		<b>44.817</b>
<b>Gastos:</b>		
Remuneración del comité de vigilancia		-
Comisión de administración	(27a)	(24.536)
Honorarios por custodia y administración		-
Gastos financieros		-
Otros gastos de operación	(29)	(1.241)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(25.777)</b>
<b>(Pérdida)utilidad de la operación</b>		<b>19.040</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>19.040</b>
Otros resultados integrales:		
Ajustes por conversión		-
Resultado del ejercicio		-
<b>Total resultado integral</b>		<b>19.040</b>

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 entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018

(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 24.07.2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aportes	3.277.585	-	-	-	-	-	-	-	3.277.585	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	19.040	-	19.040	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final al 30.09.2018	3.277.585	-	-	-	-	-	19.040	-	3.296.625	

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	24.07.2018 al 30.09.2018 <u>M\$</u>
<b>Flujos de efectivo originados por actividades de la operación</b>	
Venta de inmuebles (+)	-
Compra de activos financieros (-)	-
Venta de activos financieros (+)	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	422
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 (-)	(42.084)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento (+ ó -)</b>	<b><u>(41.662)</u></b>
<b>Flujos de efectivo originados por actividades de inversión</b>	
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)	-
Venta de inmuebles (+)	-
Compra de activos financieros (-)	(3.105.163)
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 -)	<u>-</u>
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)</b>	<b><u>(3.105.163)</u></b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>	
Obtención de préstamos (+)	-
Pago de préstamos (-)	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)	-
Aportes (+)	3.277.585
Repartos de patrimonio (-)	-
Repartos de dividendos (-)	-
Otros (+ ó -)	<u>-</u>
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)</b>	<b><u>3.277.585</u></b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)</b>	<b>130.760</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	<u>-</u>
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	<u>-</u>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)</b>	<b><u>130.760</u></b>

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

El fondo denominado "Ameris Renta Residencial Fondo de Inversión" (el "Fondo"), es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para Mercado Financiero "CMF", 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 "Partícipes").

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 Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

Con fecha 14 de mayo de 2018, 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 15 de mayo de 2018, 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](http://www.ameris.cl) dentro de los primeros 15 días hábiles de cada mes.

El Fondo inicio operaciones el 24 de julio de 2018, con la misma fecha se enteraron los primeros aportes del Fondo y se identifica bajo el nemotécnico CFIAMRRE-E en la CMF.

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### **1. INFORMACIÓN GENERAL, CONTINUACIÓN**

El plazo de duración del Fondo será de 12 años contado desde el primer depósito del presente 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 15 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 al 30 de septiembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") y normas de presentación descritas en la circular N° 1998 de la CMF.

#### **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 24 de octubre de 2018.

#### **2.3 Período cubierto**

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprende el Estado de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2018 y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 24 de julio de 2018 al 30 de septiembre de 2018.

#### **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.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL, CONTINUACIÓN

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\$).

##### (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.

	30-09-2018
	\$
Unidad de Fomento	27.357,45

## **1. INFORMACIÓN GENERAL, CONTINUACIÓN**

### **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.

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 valoración 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 30 de septiembre de 2018

(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 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 2018

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	
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.
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 15, Ingresos 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.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(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:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. 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 9 “Instrumentos Financieros”**

El 19 de noviembre de 2013, IASB emitió un nuevo documento que amplía y modifica esta Norma y otras relacionadas, Contabilidad de Cobertura y modificaciones a NIIF 9, NIIF 7 y NIC 39. Este documento incluye el nuevo modelo de contabilidad general de cobertura, permite la adopción temprana del requerimiento de presentar cambios de valor por riesgo de crédito propio en pasivos designados a valor razonable con efecto en resultados, los que se presentan en Otros Resultados Integrales.

El 24 de julio de 2014, IASB emite la cuarta y última versión de su nueva norma sobre instrumentos financieros, NIIF 9 Instrumentos Financieros. La nueva norma proporciona una guía sobre clasificación y valorización de instrumentos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013.

La fecha de aplicación corresponde a los estados financieros emitidos para períodos que comienzan el 01 de enero de 2018 o después, sin embargo, el fondo ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 (2017), para todos los ejercicios presentados con anterioridad, referidos a los criterios de clasificación y valorización de Instrumentos Financieros según lo requerido por el oficio 592 de la CMF.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(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, continuación

###### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”**

Emitida el 28 de mayo de 2014, esta Norma reemplaza la NIC 11 Contratos de Construcción, la NIC 18 Ingresos Ordinarios, la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Bienes Raíces, CINIIF 18 Transferencia de Activos desde Clientes y SIC 31 Ingresos – Transacciones de permuta que involucran servicios de publicidad. Lo anteriormente señalado no genera impactos al Fondo dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e intereses por sus instrumentos financieros a valor razonable mantenidos en cartera, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Estas nuevas disposiciones serán aplicadas a partir de su fecha de entrada en vigencia, aun cuando se permite su adopción anticipada. El fondo no planea adoptar estas normas anticipadamente.

#### 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.

#### **4. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN**

##### **3.2 Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

##### **3.2 Activos y pasivos financieros**

###### 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.
- **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.

### 3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

#### 3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

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.

#### 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.

##### 3.2.7 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.



## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### **3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

#### **3.3 Provisiones y pasivos contingentes, continuación**

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.

#### **3.6 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. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

#### **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.

#### **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

#### **3.9 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. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación**

#### **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 CMF, 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 realizados 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 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de septiembre de 2018, 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 objetivo principal del Fondo será invertir, a través de sociedades (las "Sociedades"), en el desarrollo, la adquisición y renta de bienes raíces de carácter principalmente residencial en Chile. Para tales efectos, las Sociedades en las cuales participe el Fondo, ya sea directa o indirectamente, adquirirán bienes raíces destinados a vivienda en Chile, con la finalidad de cada inmueble, ya sea edificio, departamento, estacionamiento, bodega u otro, sea dado en arrendamiento a terceros.

La inversión del Fondo en las Sociedades se llevará a cabo mediante la inversión en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por éstas ya sea de manera directa o bien por medio de la inversión en otras sociedades o cuotas de fondos de inversión públicos o privados.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 80% de su activo en los instrumentos indicados precedentemente.

5.2. El Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por las Sociedades o en cuotas de fondos de inversión públicos o privados que a su vez inviertan en las Sociedades.

5.3. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 20% del activo total del Fondo:

- 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; y
- iii. Cuotas de fondos mutuos nacionales, que inviertan sus activos en instrumentos de renta fija

5.4. El Fondo contará con un periodo de inversión de 3 años contados desde la primera suscripción de cuotas del Fondo (el "Periodo de Inversión").

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 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 Reglamento Interno.
- 6.2. Dicho financiamiento deberá ser obtenido mediante operaciones otorgadas directamente al Fondo y/o a las Sociedades. La suma de la deuda directa contraída por el Fondo más el financiamiento otorgado directamente a las Sociedades, ponderado según el porcentaje de participación que el Fondo tenga en el capital de la respectiva Sociedad deudora, no podrá superar el 300% del patrimonio del Fondo.
- 6.3. Adicionalmente, el Fondo podrá endeudarse a través de la emisión de bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.
- 6.4. 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 100% del activo total del Fondo.
- 6.5. La suma total de los referidos pasivos, bonos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo y de las Sociedades, no podrá exceder del 300% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de efectuar este cálculo, en caso que el Fondo contraiga gravámenes o prohibiciones con el objeto de garantizar obligaciones, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, sin que, en consecuencia, sea necesario sumar ambos montos.

### 7. LIMITES DE LAS INVERSIONES

#### 7.1. Límite máximo de inversión respecto de cada instrumento:

- i. Acciones de sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, 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 Comisión o que establezca dicha obligación en sus estatutos. No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo pueda poseer.
- ii. Pagarés y otros títulos de deuda emitidos por las Sociedades cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, u otras sociedades 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 Comisión o que establezca dicha obligación en sus estatutos. No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo pueda poseer.
- iii. Cuotas, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por fondos de inversión públicos o fondos de inversión privados que establece la Ley, siempre que la política de inversión de dichos fondos cumpla con lo dispuesto en el número UNO del Reglamento Interno. Para estos

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 7. LÍMITES DE LAS INVERSIONES

#### 7.1 Límite máximo de inversión respecto de cada instrumento:

- iv. 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.
  - v. Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.
  - vi. 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.
  - vii. Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.
  - viii. efectos, los fondos de inversión en los cuales invierta el Fondo de conformidad con el presente numeral, deberán tener una política de inversión que contemple invertir al menos un 80% de sus recursos en el desarrollo, la adquisición y renta de bienes raíces de carácter principalmente residencial en Chile. No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo pueda poseer.
  - ix. 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. Hasta 20% del activo total del Fondo.
  - x. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas. Hasta 20% del activo total del Fondo.
  - xi. Cuotas de fondos mutuos, nacionales o extranjeros, que inviertan sus activos en instrumentos de renta fija. Hasta 20% del activo total del Fondo.
  - xii. Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo pueda poseer.
- 7.2 Los límites indicados en el presente número 7.1, anterior, no se aplicarán i) durante los primeros 6 meses contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo; (ii) por un período de 9 meses luego de: /a/ haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo; o /b/ haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde los fondos, sociedades o instrumentos en las que invierta o a partir de los instrumentos en los que invierta; en cualquiera de estos casos, que representen más del 20% del patrimonio del Fondo; (iii) por un período de 6 meses luego de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 15% del patrimonio del mismo; y (iv) durante el período de liquidación del Fondo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 7. LIMITES DE LAS INVERSIONES

7.3 Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en el numeral 3.3 del Reglamento Interno, cuya causa sea imputable a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la administración, deberán ser subsanados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 del año Comisión para el Mercado Financiero o aquella que la modifique o reemplace, según sea el caso, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente; y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

7.4 Los eventuales conflictos de interés que puedan existir entre el Fondo y otros fondos administrados por la Administradora en relación con la asignación y distribución de operaciones serán tratados conforme lo referido en el Reglamento General de Fondos de la Administradora.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 8. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

Para el cumplimiento de la política de inversión indicada precedentemente, la Administradora, por cuenta del Fondo, podrá celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos, así como aceptar las garantías que se constituyan a favor del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá otorgar cualquier tipo de financiamiento, en la medida que se encuentre respaldado por uno o más títulos en los cuales el Fondo pueda invertir.

El Fondo no contempla la celebración de contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores, operaciones con retroventa o retro compra.

### 9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 9.1. 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 Administradora General de Fondos S.A. 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:

- 9.1.1. 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.



## **9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

**9.1.2. 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.

**9.1.3. 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.

**9.1.4. 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:

## 9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

- 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.

**9.1.5. 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.

**9.1.6. 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.

### 9.1. Gestión de Riesgo Financiero

El Área de Riesgo Financiero realiza el monitoreo a los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de la Administradora.

Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

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

## **9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

### **9.2.1 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 2018.

#### **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.

### **9.2.2 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 2018 el fondo no posee créditos.

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

### **9.2.3 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.

## **9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

### **9.3. 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.

### **9.4. 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.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

#### 4.1. Estimación del Valor Razonable, continuación

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.

### 10. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 30 de septiembre de 2018, la composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Descripción	Moneda	30-09-2018 M\$
Banco BCI	CLP	5.968
Cuotas de Fondos Mutuos BCI	CLP	124.792
<b>Totales</b>		<b>130.760</b>

Las cuotas de fondo mutuo al 30 de septiembre de 2018 corresponden a 190,1348 cuotas a un valor cuota de \$656.333,3448 del Fondo Mutuo BCI Deposito Efectivo Serie Clásica.

### 11. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene saldos en activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

**12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo de Inversión mantiene inversiones en sociedades inmobiliarias 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 2018:

Sociedad	RUT	Pais	Moneda Funcional	Naturaleza de la relacion con el Fondo	Porcentaje de Participacion		Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Total Activos	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio	Valor de cotizacion bursatil
					Capital	Voto	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
INMOBILIARIA TEGUALDA SPA	76.320.601-7	Chile	CLP	Directa	50%	50%	314,337	6,366,812	6,681,149	3,774,320	-	3,774,320	2,906,829	414,334	(664,886)	(250,552)	-
<b>TOTALES</b>							<b>314,337</b>	<b>6,366,812</b>	<b>6,681,149</b>	<b>3,774,320</b>	<b>-</b>	<b>3,774,320</b>	<b>2,906,829</b>	<b>414,334</b>	<b>(664,886)</b>	<b>(250,552)</b>	<b>-</b>

Nota: Los balances presentados anteriormente son utilizados para la valorización de las inversiones mediante el método de la participación, todos corresponden al cierre de septiembre del año 2018.

**b) El movimiento durante el período fue el siguiente:**

Al 30 de septiembre de 2018

Rut	Sociedad	Participación en otros resultados integrales	Saldo de Inicio	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos Recibidos	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.320.601-7	INMOBILIARIA TEGUALDA SPA	50%	-	8.341	3.105.163	-	-	36.054	3.149.558
<b>Total</b>			<b>-</b>	<b>8.341</b>	<b>3.105.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.054</b>	<b>3.149.558</b>

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

**13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene saldo en el rubro propiedades de inversión.

**14. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

**15. PRÉSTAMOS**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene préstamos.

**16. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene saldo en cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene saldo en cuentas y documentos por pagar por operaciones.

**17. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo mantiene saldos en otros documentos y cuentas por pagar.

Descripción	Moneda origen	30-09-2018 M\$
Auditoria Deloitte	CLP	984
<b>Totales</b>		<b>984</b>

**18. REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo mantiene el siguiente saldo en remuneraciones sociedad administradora:

Descripción	Moneda origen	30-09-2018 M\$
Remuneración por pagar Ameris Capital AGF S.A.	CLP	4.883
<b>Totales</b>		<b>4.883</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

**19. INTERESES Y REAJUSTES**

Al 30 de septiembre de 2018, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	30-09-2018 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	413
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	
A valor razonable con efecto en resultados	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Activos financieros a costo amortizados	-
<b>Total</b>	<b>413</b>

**20. CUOTAS EMITIDAS**

Al 30 de septiembre de 2018, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 120.504; El valor de la cuota ascendió a \$27.356,9701;

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

a) Al 30 de septiembre de 2018, el detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
2.000.000	1.246.254	120.504	120.504

Los movimientos relevantes de cuotas es el siguiente:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del período	1.366.758	120.504	120.504	120.504
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(120.504)	-	-	-
Saldo al cierre	<b>1.246.254</b>	<b>120.504</b>	<b>120.504</b>	<b>120.504</b>



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 21. 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 2018.

### 22. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad del Fondo es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2018:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,5906%	0,0000%	0,0000%
Real	(1,4659%)	0,0000%	0,0000%

### 23. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

### 24. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2018, 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.

### 25. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

### 26. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N.º 235 DE 2009)

Al 30 de septiembre de 2018, 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.º 235 de 2009, o la que modifique o reemplace.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 27. 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:

La Administradora percibirá por la estructuración de cada uno de las inversiones que efectúe el Fondo en Sociedades para efectos de materializar una nueva inversión de conformidad al objeto del Fondo y con cargo a éste, una Remuneración por Estructuración equivalente a hasta 1,19% (IVA incluido) del monto efectivamente invertido por el Fondo en la Sociedad correspondiente, sea como capital o deuda

i. La Remuneración por Estructuración se devengará el mismo día que el Fondo materialice la inversión y se pagará dentro del plazo máximo de 90 días contado desde la fecha de materialización de la inversión, en una o más parcialidades, según la disponibilidad de caja del Fondo

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo presenta gastos por remuneración por Estructuración de M\$ 14.782

#### ✓ Remuneración Fija:

La Administradora percibirá por la administración del Fondo, una Remuneración Fija mensual equivalente al monto mayor entre (i) la cantidad de 178,5 Unidades de Fomento, IVA incluido, y (ii) un doceavo de 1,19%, 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. 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.

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo presenta gastos por remuneración por administración ascendente a M\$9.754

## **27. PARTES RELACIONADAS, continuación**

### ✓ **Remuneración Variable:**

Adicionalmente a las remuneraciones establecidas precedentemente, la Administradora tendrá derecho a recibir una Remuneración Variable Anual equivalente al 11,90%, IVA incluido, calculado sobre la suma del monto de Distribuciones menos las Distribuciones Excluidas (según estos términos se definen más adelante) efectuadas a los Aportantes del Fondo durante un ejercicio determinado y que exceda del 5% del monto total de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio, todo expresado en Unidades de Fomento menos los Aportes Excluidos (según estos se definen más adelante).

Para estos efectos, se entenderá por:

- “Distribuciones” todos aquellos repartos efectuadas a los Aportantes por el Fondo sea como dividendo o devolución de capital;
- “Distribuciones Excluidas” todos aquellos repartos efectuados a los Aportantes del Fondo, sea como dividendo o devolución de capital, que provengan de montos percibidos por el Fondo producto de la enajenación de inmuebles en los que las Sociedades inviertan, o bien de la enajenación de dichas Sociedades;
- “Aportes Excluidos” todos aquellos aportes suscritos y pagados invertidos a su vez por el Fondo en Sociedades para efectos de materializar alguna inversión en inmuebles que hayan generado Distribuciones Excluidas. El Fondo pagará la Remuneración Variable Anual una vez presentados a la Comisión sus estados financieros auditados correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

### ✓ **Remuneración Variable de Término:**

Por su parte, a partir del vencimiento del plazo de duración del Fondo, en caso que este no fuera prorrogado, o bien a partir de la fecha de la asamblea de aportantes que acuerde la disolución anticipada del Fondo, se dejará de aplicar el cálculo de Remuneración Variable Anual y, previo a cada Distribución efectuada por el Fondo, se calculará una Remuneración Variable de Término en base a una tasa interna de retorno (“TIR”) efectiva del Fondo, medida en Unidades de Fomento, de conformidad a lo indicado a continuación:

- i. Si la TIR obtenida por los Aportantes es inferior al 7%, la Administradora deberá restituir al Fondo un monto total tal que permita a los Aportantes alcanzar una TIR del 7%, con un tope máximo de restitución equivalente al 100% de la Remuneración Variable Anual cobrada por la Administradora con anterioridad;
- ii. Si la TIR obtenida por los Aportantes es mayor o igual a 7% e inferior o igual a 9%, la Remuneración Variable de Término será equivalente a un 23,80% calculado sobre las Distribuciones efectuadas, IVA incluido;

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

### 27. PARTES RELACIONADAS, continuación

#### ✓ Remuneración Variable de Término: continuación

- iii. Si la TIR obtenida por los Aportantes es mayor a 9%, la Remuneración Variable de Término será equivalente a un 35,7% calculado sobre las Distribuciones efectuadas, IVA incluido.

Para efectos de calcular la TIR 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 las Distribuciones efectuadas a los Aportantes por el Fondo; y (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.

En la eventualidad que se acuerde la sustitución de la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir la presente Remuneración Variable de Término determinada en la forma indicada en el presente número, calculada a la fecha efectiva de sustitución de la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de determinar el monto de las Distribuciones en los términos que se indican precedentemente, 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 de Término, 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.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refieren el numeral DOS del Reglamento Interno se actualizarán 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 numeral, será informada directamente a los Aportantes del Fondo en la forma indicada en el segundo párrafo del número UNO del título IX del Reglamento Interno, mediante el envío de un correo electrónico a la dirección que el Aportante tenga registrada en la Administradora, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

En caso que se acuerde sustituir a Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de administradora del Fondo por falta grave a sus deberes de administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de remuneración fija, el monto que resulte del cálculo de la remuneración fija establecida en el numeral DOS del Reglamento Interno, a la fecha del acuerdo respectivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

**27. PARTES RELACIONADAS, continuación**

Por otra parte, en caso de sustitución de Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A., en su calidad de administrador del Fondo, por causa no imputables a la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir lo siguiente:

- a) A percibir el menor valor entre el equivalente a 24 meses de Remuneración Fija o el cálculo de Remuneración Fija que hubiere correspondido hasta la expiración del plazo original de duración del Fondo referido en el número DOS del Título IX del Reglamento Interno; y
- b) A percibir la Remuneración Variable de Término determinada en la forma indicada en el número 2.1.3/ii/ del Reglamento Interno.

En caso que el Fondo invierta en cuotas de fondos de inversión públicos o privados administrados por la misma Administradora o una sociedad relacionada a esta, las remuneraciones pagadas a la administradora de dicho fondo serán descontadas a las remuneraciones pagadas a la Administradora por el Fondo.

Al 30 de septiembre de 2018, el Fondo no presenta gastos por remuneración variable.

**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 período terminado Al 30 de septiembre de 2018:

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 en cuotas al cierre del ejercicio del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	-	-	379	-	379	10.368	0,3145%
Total	-	-	379	-	379	10.368	0,3145%

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

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

Al 30 de septiembre de 2018, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 01-23-007492, 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	11-05-2018 hasta 10-01-2019

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.

**29. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

Al 30 de septiembre del 2018 el detalle de este rubro es el siguiente:

Tipo de Gasto	24-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Honorarios por Asesorías	257
Gastos de Auditoría Financiera	984
<b>TOTALES</b>	<b>1.241</b>
<b>% Sobre el activo del fondo</b>	<b>0,0376%</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

**30. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

La información estadística del Fondo es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2018:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
07	27.198,9700	27.198,9700	3.112.650	16
08	27.278,6074	27.278,6074	3.287.181	17
09	27.356,9701	27.356,9701	3.296.624	17

**31. SANCIONES**

Al 30 de septiembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2018, 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.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018

(Expresado en miles de pesos - M\$)

**33. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS****a) Información de subsidiarias o filiales**

Al 30 de septiembre de 2018, 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 Bursatil	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\$	
INMOBILIARIA TEGUALDA SPA	76.320.601-7	CHILE	CLP	Directa	50%	50%	-	314.337	6.366.812	6.681.149	3.774.320	-	3.774.320	2.906.829	414.334	664.886	(250.552)
TOTALES								314.337	6.366.812	6.681.149	3.774.320	-	3.774.320	2.906.829	414.334	664.886	(250.552)

(\*) Los Balances utilizados para valorizar las inversiones mediante el método de la participación corresponden al Cierre de Septiembre del año 2018.



## **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

Por el periodo comprendido entre el 24 de julio de 2018 y 30 de septiembre de 2018  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

### **34. HECHOS RELEVANTES**

Al 30 de septiembre de 2018:

- Con fecha 11 de mayo de 2018, se realiza sesión extraordinaria de Directorio de Ameris Capital AGF en la que se acuerda crear el fondo de inversión Ameris Renta Residencial.
- Con fecha 14 de mayo de 2018, se realiza el depósito del Reglamento Interno del fondo en la CMF.
- Con fecha 14 de mayo de 2018, la Aseguradora Porvenir emite la póliza N° 01-23-007492 para resguardar el cumplimiento de las obligaciones de la administradora.
- Con fecha 24 de julio de 2018, inicia operaciones la serie única del fondo.
- Con fecha 27 de julio de 2018, se realiza primer llamado de capital del fondo
- Con fecha 26 de julio de 2018, se comunica a la CMF los integrantes del Comité de Vigilancia Provisorio del Fondo.
- Con fecha 31 de julio de 2018, el fondo suscribe un pacto de accionistas con Rentas BNV Spa por la administración de la sociedad Inmobiliaria Tegalda SpA.

### **35. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 24° de julio de 2018 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 RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**ANEXO 1**

**(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 30 de septiembre de 2018**

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	3.149.559	-	3.149.559	95,3692%
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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.149.559</b>	<b>-</b>	<b>3.149.559</b>	<b>95,3692%</b>

**AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**ANEXO 2**

**(B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	30.09.2018 M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>9</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	9
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	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>-</b>
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	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>44.808</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	413
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	44.395
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(25.777)</b>
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(9.754)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	-
Otros gastos	(16.023)
Diferencias de cambio	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(19.040)</b>

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

**AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**ANEXO 3**

**(C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	30.09.2018 M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(25.768)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	9
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(25.777)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	-
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(25.768)</b>

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