

# **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los  
años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LAS AMÉRICAS RAÍCES**

**CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

\$ : Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



KPMG Auditores Consultores Ltda.  
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2  
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000  
Fax +56 (2) 2798 1001  
[www.kpmg.cl](http://www.kpmg.cl)

## Informe de los Auditores Independientes

Señores  
Aportantes de  
Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas Raíces:

### *Informe sobre los Estados Financieros*

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas Raíces, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

Penta Las Américas Administradora de Fondos de Inversión S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en nota 2(a). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No hemos auditado los estados financieros de Las Brisas de Chicureo III S.A., Mirador Las Brisas S.A., Inmobiliaria Sirius S.A., Inmobiliaria Angamos S.A., Inmobiliaria Genera S.A., Inmobiliaria Punta Teatinos S.A., Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A., Inmobiliaria Bellavista S.A., Infraestructura Uno S.A., Inmobiliaria Fondo Raíces Calama S.A., Inmobiliaria Rentas Raíces S.A. e Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A., los cuales muestran activos totales de M\$29.003.676 al 31 de diciembre de 2011 y resultado neto de (M\$1.260.273) por el año terminado en esa fecha. Aquellos estados financieros fueron examinados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los montos incluidos de esas Sociedades, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.



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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido y el informe de otros auditores, es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Opinión*

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas Raíces al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en nota 2(a).

### *Énfasis en un asunto*

Tal como se indica en nota 2(a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

### *Otros asuntos*

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y el realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes



utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mario Torres S.', with a vertical line extending downwards from the end of the signature.

Mario Torres S.

KPMG Ltda.

Santiago, 25 de Marzo de 2013

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2012 M\$</b>	<b>2011 M\$</b>
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	8	<u>933.727</u>	<u>398.768</u>
Total activos corrientes		<u>933.727</u>	<u>398.768</u>
Activos no corrientes:			
Otros documentos y cuentas por cobrar	9	28.153.183	29.500.317
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	30.699.972	29.003.676
Otros activos no corrientes	11	<u>26.808</u>	<u>12.817</u>
Total activos no corrientes		<u>58.879.963</u>	<u>58.516.810</u>
Total activos		<u>59.813.690</u>	<u>58.915.578</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Estados de Situación Financiera, continuación  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

<b>Pasivos</b>	<b>Nota</b>	<b>2012 M\$</b>	<b>2011 M\$</b>
Pasivos corrientes:			
Otros documentos y cuentas por pagar	9	<u>104.361</u>	<u>64.379</u>
Total pasivos corrientes		<u>104.361</u>	<u>64.379</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	12	7.686.802	7.497.658
Otros pasivos	11	<u>383.718</u>	<u>184.623</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8.070.520</u>	<u>7.682.281</u>
Patrimonio neto:			
Aportes		41.476.659	41.476.659
Otras reservas		(955.378)	(955.378)
Resultados acumulados		10.842.284	9.294.626
Resultado del ejercicio		<u>275.244</u>	<u>1.353.011</u>
Total patrimonio neto		<u>51.638.809</u>	<u>51.168.918</u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>59.813.690</u></u>	<u><u>58.915.578</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Estados de Resultados Integrales  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	01-01-2012 31-12-2012 M\$	01-01-2011 31-12-2011 M\$
Ingresos / pérdidas de la operación:			
Intereses y reajustes		797.486	1.071.399
Resultados en venta de inmuebles		-	382.807
Ingresos por arriendos de bienes raíces		-	423.142
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	1.785.344
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.347.599	(1.260.273)
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		2.145.085	2.402.419
Gastos:			
Remuneración comité de vigilancia		(5.185)	(5.271)
Comisión de administración		(924.704)	(870.038)
Otros gastos de operación	24	(271.681)	(174.099)
Total gastos de operación		(1.201.570)	(1.049.408)
Utilidad de la operación		943.515	1.353.011
Costos financieros		(668.271)	-
Utilidad antes de impuestos		275.244	1.353.011
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		275.244	1.353.011
Otros resultados integrales:			
Otro resultado integral		-	38.363
Resultado integral del año		275.244	1.391.374

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 1 de enero 2012	41.476.659	-	-	-	(955.378)	(955.378)	9.294.626	1.353.011	-	51.168.918
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	41.476.659	-	-	-	(955.378)	(955.378)	9.294.626	1.353.011	-	51.168.918
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de Resultado	-	-	-	-	-	-	1.353.011	(1.353.011)	-	-
Ej. Anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del	-	-	-	-	-	-	-	275.244	-	275.244
ejercicio: Resultado del	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	194.647	-	-	194.647
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	41.476.659	-	-	-	(955.378)	(955.378)	10.842.284	275.244	-	51.638.809

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, continuación

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicio 1 de enero 2011	41.476.659	-	-	-	(1.014.667)	(1.014.667)	9.855.026	2.817.951	(3.416.714)	49.718.255
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	41.476.659	-	-	-	(1.014.667)	(1.014.667)	9.855.026	2.817.951	(3.416.714)	49.718.255
Aportes										
Repartos de dividendo	-	-	-	-	-	-	(3.416.714)	-	3.416.714	-
Dividendos provisorios										
Distribución de Resultado										
Ej. Anterior	-	-	-	-	-	-	2.817.951	(2.817.951)	-	-
Resultados integrales del										
ejercicio: Resultado del	-	-	-	-	-	-	-	1.353.011	-	1.353.011
ejercicio										
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos					59.289	59.289	38.363	-	-	97.652
Saldo al 31 de diciembre de										
2011	41.476.659	-	-	-	(955.378)	(955.378)	9.294.626	1.353.011	-	51.168.918

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Estados de Flujos de Efectivo  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012 M\$	2011 M\$
Flujo de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	605.760
Intereses recibidos		24.177	3.519
Compra de activos		(1.998)	-
Gastos operacionales pagados		<u>(1.011.891)</u>	<u>(972.158)</u>
Flujo neto originado en actividades de la operación		<u>(989.712)</u>	<u>(362.879)</u>
Flujo de efectivo originados por actividades de inversión:			
Venta de inmuebles		-	2.481.215
Compra de activos financieros		-	(2.219.234)
Otros gastos de inversión pagados		<u>-</u>	<u>(2.275.123)</u>
Flujo neto originado en actividades de inversión:		<u>-</u>	<u>(2.013.142)</u>
Flujos de efectivo originados por actividades de financiamiento:			
Obtención de crédito		2.586.227	13.326.403
Pago de créditos		(4.115.155)	(7.444.030)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	40.000
Pago de otros pasivos financieros		(119.468)	-
Pago dividendos	16	-	(3.416.714)
Otros		<u>3.173.067</u>	<u>(144.278)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>1.524.671</u>	<u>2.361.381</u>
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalentes		534.959	(14.460)
Saldo inicial de Efectivo y efectivo equivalentes		398.768	413.408
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalentes al		<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>933.727</u>	<u>398.768</u>

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 1 Entidad que Reporta

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas Raíces (El “Fondo”), es un Fondo constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo se encuentra domiciliado en Av. El Bosque Norte N°0440, of. 602, piso 6, Las Condes, Santiago.

El objeto del Fondo es invertir los recursos en diversos instrumentos financieros singularizados en el Artículo 5° de la Ley 18.815, como por ejemplo:

- Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile u otro que otorgue un 100% de garantía estatal.
- Depósitos a plazo.
- Letras de crédito.
- Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización.
- Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de Fondos de inversión y otras acciones inscritas en el registro de valores.
- Cuotas de Fondos mutuos.
- Valores o instrumentos de oferta pública.
- Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

Sin embargo, como política objetivo, el Fondo invierte preferentemente en bienes raíces ubicados en Chile, a través de operaciones de compra y venta, leasing inmobiliario, arriendo y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Con fecha 5 de junio de 1992, mediante Resolución Exenta N°117, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros. Además, desde su constitución han sido aprobadas las siguientes modificaciones al reglamento interno, mediante resolución exenta emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros:

- Resolución exenta N°34, del 21 de febrero de 1995.
- Resolución exenta N°141, del 4 de julio de 1995.
- Resolución exenta N°320, del 17 de octubre de 1997.
- Resolución exenta N°379, del 29 de noviembre de 2001.
- Resolución exenta N°519, del 06 de noviembre de 2006.
- Resolución exenta N°22, del 22 de enero de 2009.
- Resolución exenta N°550, del 13 de octubre de 2011.
- Resolución exenta N°405, del 26 de octubre de 2012.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 1 Entidad que reporta, continuación**

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por la Sociedad Penta Las Américas Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la “Administradora”). La Sociedad Administradora pertenece al Grupo PENTA y fue autorizada mediante Resolución Exenta N°117 de fecha 5 de junio de 1992.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINRAICES. La clasificación de riesgo de las cuotas es Clase 1, Nivel 3 emitida por Fitch Ratings.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N°008, de fecha 21 de julio de 1992.

El plazo de duración del Fondo será de 50 años contados desde la aprobación de su Reglamento Interno, por parte de la SVS, esto es el 5 de junio de 1992.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración 25 de marzo de 2013.

### **Nota 2 Bases de preparación**

#### **(a) Declaración de cumplimiento**

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio circular N°592 de la SVS 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.

En la preparación de los presentes estados financieros individuales la Administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones, y las circunstancias actuales.

#### **(b) Período Cubierto**

El Estado de Situación Financiera fue preparado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los Estados de Resultados Integrales, de Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, de Flujos de Efectivo y Estados Complementarios por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 2 Bases de preparación, continuación**

#### **(c) Bases de medición**

Los estados financieros de la Sociedad por el período terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción:

- Inversiones valorizadas por el método de la participación.

#### **(d) Moneda funcional y de presentación**

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

#### **(e) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Administración. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Administración no formuló supuestos ni estimaciones contables asociadas a ninguno de los rubros existentes en el Fondo.

#### **(f) Conversión de saldos en unidades de reajuste**

Las transacciones en unidades de reajuste son convertidas a la moneda funcional respectiva del Fondo en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en unidades de reajuste, a la fecha del estado de situación son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera o unidades de reajustes en partidas monetaria es la diferencia entre el costo amortizado de la moneda funcional al comienzo del período, ajustada por interese y pagos efectivos durante el período, y el costo amortizado en unidades de reajuste convertido a la tasa de cambio al final del período. Las diferencias en las unidades de reajustes que surgen durante la reconversión son reconocidas en resultados.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 2 Bases de preparación, continuación

#### (f) Conversión de saldos en unidades de reajuste, continuación

Las partidas no monetarias que son valorizadas al costo histórico en una unidad de reajuste se convierten a la tasa de cambio de dicha unidad de reajuste a la fecha de transacción.

Los tipos de cambios vigentes al cierre de cada ejercicio, son los siguientes:

Descripción	2012	2011
Unidad de Fomento (UF)	22.840,75	22.294,03

#### (g) Normas e interpretaciones aún no adoptadas en el 2012

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB (organismo emisor de las normas internacionales) pero no era de aplicación obligatoria.

Norma	Título	Materia	Aplicación a partir de los estados financieros cuyos períodos comiencen él:
NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a Revelar	La enmienda clarifica los requisitos de información a revelar para la compensación de activos financieros y pasivos financieros.	1 de julio de 2013
NIIF 1	Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	La enmienda proporciona una excepción en el reconocimiento de Préstamos de Administraciones Públicas.	1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF 2009-2011 (publicadas en mayo de 2012)		Las mejoras dicen relación con las siguientes normas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF</li> <li>• NIC 1 Presentación de los estados financieros</li> <li>• NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo</li> <li>• NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación</li> <li>• NIC 34 Información Financiera Intermedia</li> </ul>	1 de enero de 2013

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 2 Bases de preparación, continuación

#### (g) Normas e interpretaciones aún no adoptadas en el 2012, continuación

Norma	Título	Materia	Aplicación a partir de los estados financieros cuyos períodos comiencen él:
NIC 27	Estados Financieros Separados (2011)	Esta nueva norma revisada, modificada por efecto de la emisión de la NIIF 10, con el propósito de excluir todo lo relacionado con estados financieros consolidados, restringiendo su alcance sólo a estados financieros separados.	1 de enero de 2013
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)	Esta nueva norma revisada, modificada por efecto de la emisión de NIIF 10 y NIIF 11, con el propósito de uniformar las definiciones y otras clarificaciones contenidas en estas nuevas NIIF.	1 de enero de 2013
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Esta norma establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados, que aplica a todas las entidades (incluyendo las entidades de cometido específico o entidades estructuradas).	1 de enero de 2013
NIIF 11	Negocios Conjuntos	Esta norma redefine el concepto de control conjunto, alineándose de esta manera con NIIF 10, y requiere que las entidades que son parte de un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo (operación conjunta o negocio conjunto) mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones. La norma elimina la posibilidad de consolidación proporcional para los negocios conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 12	Revelación de Intereses en otras entidades	Esta norma define los requisitos de revelación que permitan evaluar la naturaleza de las participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstas, así como también los efectos de esas participaciones en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo de la entidad.	1 de enero de 2013

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 2 Bases de preparación, continuación

#### (g) Normas e interpretaciones aún no adoptadas en el 2012, continuación

Norma	Título	Materia	Aplicación a partir de los estados financieros cuyos períodos comiencen él:
NIIF 13	Medición a Valor Razonable	Esta norma establece en una única norma un marco para la medición del valor razonable de activos y pasivos, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición. Además requiere información a revelar por las entidades, sobre las mediciones del valor razonable de sus activos y pasivos.	1 de enero de 2013
Modificación a las NIIF 10, 11, 12; Guía de transición (Publicada en junio de 2012)		La modificación establece que la fecha inicial de aplicación será el inicio del periodo en el cual la NIIF 10 se aplica por primera vez, y clarifica cual es el enfoque en las cifras comparativas.	1 de enero de 2013
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación	Esta enmienda aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de NIC 32.	1 de enero de 2014
NIIF 9	Instrumentos Financieros (2010)	Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e incluye el tratamiento y clasificación de los pasivos financieros.	1 de enero de 2015

El Fondo, siguiendo las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, aplicó anticipadamente las disposiciones de NIIF 9. La Administración estima que el resto de normas, interpretaciones y enmiendas de interpretación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

#### (h) Cambios contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2012 no se han efectuado cambios contables en relación con el período anterior.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos

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

#### (a) Activos y pasivos financieros

##### (i) Clasificación

La clasificación depende del modelo de negocios con el que se administran estos activos y las características contractuales de cada instrumento.

##### (ii) 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.

##### (iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, son pasivos a costo amortizado que contienen obligaciones con pagos fijos y vencimientos fijos.

##### (iv) Registro, medición y baja

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (a) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (iv) Registro, medición y baja, continuación

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

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

##### (v) Identificación y medición de deterioro

El Fondo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no reconocidos a valor razonable con cambio en resultado 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.

Las pérdidas 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 efectivo original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados 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 provoca que disminuya el monto de pérdida por deterioro, esta disminución en la pérdida por deterioro es revertida en resultados.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (a) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (v) Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

##### (vi) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

##### (vii) Efectivo y equivalentes al efectivo

El Efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos en efectivo, cuentas corrientes bancarias y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración de efectivo del Fondo, están incluidos como un componente del Efectivo y equivalentes al efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo.

#### (b) Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas)

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la SVS, 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 se posee una participación superior a la mitad del derecho a voto de otra entidad (subsidiaria).

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (b) Inversiones valorizadas por el método de la participación (subsidiarias y asociadas), continuación

Las inversiones en asociadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo.

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 coligada 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 la sociedad, 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.

#### (c) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La Administración del Fondo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones efectuadas por auditores independientes calificados, anualmente o cuando exista evidencia de deterioro.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (d) Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fondo, se revisa en cada fecha de cierre de los estados financieros para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada fecha de balance, en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa, si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro se reversa sólo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

#### (e) Arrendamientos

Los pagos realizados bajo arrendamientos operacionales se reconocen en resultados bajo el método lineal durante el período del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos son reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el período de éste. Los pagos mínimos por arrendamientos realizados bajo arrendamientos financieros, son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de los pasivos pendientes. Los gastos financieros son registrados durante el período de arrendamiento, para así generar una tasa de interés periódica sobre el saldo pendiente de los pasivos.

Los pagos por arrendamiento contingentes son contabilizados mediante la revisión de los pagos mínimos por arrendamiento durante el período restante, cuando se confirma el ajuste del arrendamiento.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (e) Arrendamientos, continuación

##### **Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento**

Cuando suscribe un contrato, el Fondo determina si ese contrato corresponde a, o contiene, un arrendamiento. Un activo específico es sujeto de un arrendamiento, si el cumplimiento del contrato depende del uso de ese activo específico. Un contrato transfiere el derecho a usar el activo, si el contrato le transfiere al Fondo el derecho de controlar el uso del activo subyacente.

En el momento de la suscripción o reevaluación del contrato, el Fondo separa los pagos y otras contraprestaciones requeridos por el contrato en los que corresponden al arrendamiento y los que se relacionan con los otros elementos sobre la base de sus valores razonables relativos. Si el Fondo concluye que para un arrendamiento financiero es impracticable separar los pagos de manera fiable, se reconoce un activo y un pasivo por un monto igual al valor razonable del activo subyacente.

Posteriormente, el pasivo se reduce a medida que se hacen los pagos y se reconoce un cargo financiero imputado sobre el pasivo usando la tasa de interés incremental.

#### (f) Provisiones

Una provisión se reconoce si como resultado de un suceso pasado, el Fondo posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación.

#### (g) Transacciones con empresas relacionadas

Fondo de Inversión Inmobiliaria las Américas Raíces revela en notas a los estados financieros (ver detalle en Nota 22), las transacciones con partes relacionadas conforme a lo instruido en NIC 24.

#### (h) Ingresos Financieros e Ingresos por Dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de Efectivo y equivalentes al efectivo, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (i) Dividendos por pagar

El fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 50% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

#### (j) Aportes

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

La Sociedad Administradora citará a Junta Extraordinaria de Aportantes, cada vez que estime pertinente proponer a ésta una nueva emisión de cuotas. En dicha Asamblea se determinará, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del Fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.815 y su reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, en general, los aumentos de capital se realizaran para financiar el desarrollo de los proyectos en cartera, y el desarrollo de nuevos proyectos de acuerdo con las alternativas de inversión disponibles en el mercado inmobiliario.

#### (k) 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°18.815, Título VII. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

#### (l) Garantías

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

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### (m) Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el Gerente de Inversiones del Fondo, quien es responsable de asignar recursos, evaluar el desempeño del segmento operacional, y toma las decisiones estratégicas. De acuerdo con las directrices del negocio se ha definido un solo segmento que se denomina “Inversiones Inmobiliarias” que a partir del 1 de enero de 2012 se está desarrollando a través de sociedades inmobiliarias y a través de cuentas corrientes con ellas mismas.

Los negocios se encuentran 100% concentrados en el territorio de la República de Chile.

El detalle de los ingresos por el ejercicio 2012 es el siguiente

<b>Segmento</b>	<b>Acumulado al 2012 M\$</b>
Ingresos por Inversiones Inmobiliarias	<u>2.145.085</u>

### Nota 4 Política de inversión del fondo

- (a) El Fondo podrá invertir los recursos, en aquellos instrumentos y activos que se individualizan a continuación:

Como política objetivo, el Fondo invertirá preferentemente, de manera indirecta, a través de las sociedades en las cuales invierta el fondo, en activos vinculados al negocio inmobiliaria en Chile, entendiéndose por tal el referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros mediante los procedimientos y con los resguardos que establezca la S.V.S por norma de carácter general.

Las inversiones que representan el objetivo del Fondo representaran, a los menos el 70% del total de los activos del Fondo, y estarán compuestos por los activos señalados en el numeral 12) del Artículo 5° de la Ley 18.815. El límite antes indicado podrá reducirse solo cuando esto se produzca por efecto de operaciones tales como desinversión, disminuciones de capital en las sociedades en que el Fondo mantenga inversiones, repartos de todo tipo de dividendos hechos por dichas sociedades o aumentos de capital.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 4 Política de inversión del fondo, continuación

- (a) El Fondo podrá invertir los recursos, en aquellos instrumentos y activos que se individualizan a continuación, continuación

Asimismo, la política de inversiones de los recursos del Fondo se sujetaran en todo momento a las exigencias , limitaciones y restricciones que contemplan el Decreto Ley 3.500, su Reglamento, y en particular el Reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo, publicado en el Diario Oficial del día 13 de mayo de 1991; y las normas que le sustituyan o reemplacen, de manera tal que la política de inversiones del Fondo durante toda la duración de este cumplirá con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por este.

- (i) Para las operaciones de compra y venta, el Fondo, de manera indirecta, a través de las sociedades en las cuales invierta, tendrá como política la toma de posición en aquellos activos inmobiliarios que cuenten con una adecuada liquidez y con un alto valor esperado de su plusvalía, aprovechando las oportunidades que el mercado ofrezca.
- (ii) El Fondo, de manera indirecta, a través de las sociedades en las cuales invierta, podrá efectuar operaciones de compra con opción de retroventa, o de venta con opción de retrocompra, de bienes raíces, con personas no relacionadas a la administración, en condiciones comerciales convenientes para el interés del Fondo.
- (iii) El fondo de manera indirecta, a través de las sociedades en las cuales invierta, podrá ser comunero en comunidades sobre inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al termino del mismo, pueda renovarse. Con todo, dicho plazo o si renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.
- (b) En lo referente a operaciones de leasing inmobiliaria, los recursos del Fondo de manera indirecta, a través de las sociedades en las cuales invierta, estarán orientados fundamentalmente a satisfacer las necesidades de financiamiento a empresas e instituciones, tanto públicas como privadas, solventes y con una buena capacidad de pago de largo plazo.
- (c) En lo referente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, el Fondo participará:
- A través de acciones en sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario.
  - A través de acciones de sociedades anónimas inmobiliarias del Artículo N°45, letra h) del Decreto Ley N°3.500 de 1980.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 4 Política de inversión del fondo, continuación

- (c) En lo referente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, el Fondo participará, continuación

La Administradora, implementará todas las medidas tendientes a evaluar correctamente las inversiones antes señaladas cuidando en todo momento de minimizar la exposición al riesgo de no pago o morosidad de los recursos invertidos.

El Fondo podrá concurrir a la constitución de las sociedades, siempre y cuando estas se constituyan como anónimas y en sus estatutos se establezca que sus estados financieros serán dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

- (d) El Fondo sobre los valores de oferta pública individualizados en las letras a), b), c) y d, del N°1 siguiente, podrá realizar operaciones de compromiso, pudiendo realizarlas con Bancos e Instituciones Financieras, Corredores de Bolsa, e intermediarios de valores, Los plazos máximos de los compromisos no serán superiores a 6 meses, y los límites máximos será los mismo que rigen para los instrumentos sobre los cuales se efectúan los compromisos.
- (e) Para la adquisición de activos no financieros en los cuales se encuentra autorizado a invertir, el Fondo podrá celebrar contratos de promesa de compra o venta y contratos que le otorguen el derecho de adquirir o enajenar activos.
- (f) El Fondo, asimismo, podrá invertir en acciones emitidas por sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público, de aquellas señaladas en el numeral 15) del Artículo 5° de la Ley 18.815.
- (g) El Fondo podrá invertir en acciones 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 S.V.S. El objeto social de estas sociedades deberá ser complementario al negocio inmobiliario.
- (h) La política de inversión del Fondo no contempla limitaciones o prohibiciones adicionales para la inversión de sus recursos en valores emitidos por sociedades que no estén obligadas a designar o no lo hagan voluntariamente, el comité de directores de que trata el Artículo 50 bis de la Ley N°18.046, sobre Sociedades Anónimas.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 4 Política de inversión del fondo, continuación

#### Marco de diversificación

El Fondo mitiga los riesgos inmobiliarios mediante la definición de una política de diversificación clara, establecida en su reglamento interno, que establece lo siguiente:

#### (a) Límites de inversión por valores o instrumentos mobiliarios

- (i) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuente con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción. Hasta un 30% del valor del Fondo.
- (ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas, clasificadas por la Comisión Clasificadora de Riesgo o Clasificadora Privada en Categoría "A". Hasta un 30% del valor del Fondo.
- (iii) Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, clasificadas por la Comisión Clasificadora de Riesgo o Clasificadora Privada en Categoría "A". Hasta un 30% del valor del Fondo.
- (iv) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia respectiva y clasificadas por la Comisión Clasificadora de Riesgo o Clasificadora Privada en Categoría "A" o "B". Hasta un 30% del Valor del Fondo.
- (v) Cuotas de Fondos Mutuos de renta fija. Hasta un 30% del valor del Fondo.
- (vi) Otros valores e instrumentos que autorice la SVS. Hasta un 30% del valor del Fondo.
- (vii) Acciones, 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, exceptuadas aquellas acciones indicadas en las letras a), b) y f) del N°2 siguiente. Hasta un 20% del Valor del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 4 Política de inversión del fondo, continuación

#### Marco de diversificación, continuación

##### (b) Límites de inversión en activos inmobiliarios

- (i) Acciones de Sociedades Anónimas cuyo objetivo único sea el inmobiliario: un mínimo de un 70% del activo del fondo, excepto en los casos indicados en el inciso tercero del presente Artículo 17°.
- (ii) Acciones de Sociedades Anónimas Inmobiliaria del Artículo N°45 letra h) del Decreto Ley N°3.500, de 1980, un mínimo de un 70% del activo del fondo, excepto en los casos indicados en el inciso tercero del presente artículo 17°.
- (iii) Mutuos hipotecarios endosables del Artículo N°69 N°7 de la Ley General de Bancos y del Artículo N°21 BIS del D.F.L. N°251 de 1931, otorgados por terceros: un máximo de un 50% del Valor del Fondo.-
- (iv) Otros valores o instrumentos que autorice la Superintendencia, en consideración a su relación con el negocio inmobiliario: un máximo de un 70% del Valor del Fondo.
- (v) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes inmuebles: se aplicará a este respecto las características y los márgenes de inversión indicados para los bienes raíces en las letras a), b), e), h) e i), precedentes.
- (vi) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en obras de infraestructura de uso público: hasta el máximo porcentaje del Valor del Fondo que permita cumplir su Política de Liquidez.

##### (c) Límites de concentración

- (i) La inversión en un bien raíz específico no podrá directa o indirectamente representar más del 30% del activo del Fondo; si dicho bien raíz forma parte de un conjunto o complejo inmobiliario, según lo defina la Superintendencia, este límite, para el total de bienes del mismo conjunto o complejo, será de un 40% del activo total del Fondo.
- (ii) La inversión en mutuos hipotecarios otorgados a un mismo deudor y a sus personas relacionadas, no podrá superar el 10% del activo del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 4 Política de inversión del fondo, continuación**

#### **(d) Límites de inversión por emisor**

En aquellos valores e instrumentos singularizados en los Nos.(i) y (ii) precedentes, emitidos o garantizados por un mismo emisor, el Fondo no podrá invertir más de un 20% y 40% respectivamente del activo total del Fondo.

En el caso de sociedades anónimas de los Nos.8, 12 y 15 del Artículo 5° de la Ley N°18.815, el Fondo podrá invertir en acciones de éstas, una cantidad tal que no importe su disolución por reunión de todas las acciones en una sola mano.

#### **(e) Límites de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas**

En aquellos valores e instrumentos singularizados en los Nos.1 y 2 precedentes, emitidos o garantizados por emisores pertenecientes a un mismo grupo empresarial o por personas relacionadas a éste, el Fondo no podrá invertir más de un 45% del activo total del Fondo, sin considerar entre éstas al propio Fondo, esto es, no se computará dentro de este límite la inversión en acciones de sociedades filiales del Fondo, cuya existencia obedezca a razones de negocio, normativo o de cualquier otra índole, considerándose como inversión del Fondo el activo subyacente a éstas, es decir, aquellos en que éstas, a su vez, han invertido. Dicho límite podrá ser superado, excepcional y transitoriamente, por efecto de operaciones tales como desinversión, disminuciones de capital en las sociedades en que el Fondo mantenga inversiones, repartos de dividendos hechos por dichas sociedades o variaciones de capital del Fondo. Los excesos de inversión serán resueltos dentro del plazo de 3 años. Para estos efectos, se entenderá por sociedades filiales del Fondo aquellas en la que éste controla directamente o a través de otra persona jurídica, más del 50% de su capital con derecho a voto, o pueda elegir o designar, o hacer elegir o designar a la mayoría de sus directores. Por otra parte, las razones normativas o de cualquier otra índole antes referidas, son las que tengan su origen en disposiciones legales, reglamentarias o administrativas, así como requerimientos efectuados directamente por la autoridad.

#### **(f) Límites de inversión en deudores del fondo y sus personas relacionadas**

En aquellos activos, valores e instrumentos singularizados en los Nos.(i) y (ii) precedentes, pertenecientes, emitidos o garantizados, según corresponda, por deudores del Fondo o personas relacionadas a éstos, el Fondo no podrá invertir más de un 20% del activo total del Fondo.

# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

## Nota 5 Administración de riesgos

### 5.1 General

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos:

- (a) Riesgo de crédito.
- (b) Riesgo de liquidez.
- (c) Riesgo de mercado.
- (d) Riesgo operacional.
- (e) Riesgo legal

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Fondo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos del Fondo para medir y administrar el riesgo, y la administración del capital por parte del Fondo.

### 5.2 Marco de administración de riesgo

El objeto del Fondo es invertir principalmente en activos vinculados al negocio y riesgo inmobiliario.

Las decisiones de inversión del Fondo se basan en la capacidad de generar valor de los activos a ser adquiridos a través ya sea de su desarrollo o capacidad de generar renta. La sociedad Administradora cuenta con las instancias de apoyo a la gestión de riesgos que se mencionan a continuación:

**Comité de Inversiones:** Este comité tiene por objeto aprobar o rechazar inversiones y asesorar al directorio en materia de la administración de las inversiones del Fondo.

**Comité de Riesgo:** la misión de este comité es apoyar la administración de los riesgos de crédito, financiero y de liquidez presente en las distintas actividades requeridas para llevar a cabo la inversión y financiamientos asociados al Fondo, y monitorear su evolución en el tiempo.

**Comité de Vigilancia:** este comité es nombrado anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes. Está conformado por 3 personas distintas a la administración y tienen como principal misión velar por el cumplimiento del reglamento del Fondo.

**Circular N°1.869:** mediante esta circular de fecha 15 de febrero de 2008, la SVS ha impartido lineamientos y disposiciones específicos tendientes a establecer un enfoque de supervisión, basado en riesgos. Dado esto, el Directorio de la Administradora, dentro del amplio marco legal que rige su existencia, ha implantado una política específica de gestión de riesgo, según se dispone en la referida circular N°1.869.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.2 Marco de administración de riesgo

**Contralor:** principal instancia de control de riesgo interno, cuya función es velar por el cumplimiento de las políticas establecidas por el Directorio. Es nombrado por el Directorio, instancia a la que reporta, y es independiente de las unidades operativas de la Administración.

#### 5.3 Marco de endeudamiento

El Fondo procederá a endeudarse cuando existan alternativas y proyectos de inversión que presenten rentabilidades atractivas para sus partícipes y no se cuente con recursos propios para ello.

Los pasivos exigibles de corto, mediano y/o largo plazo que contraiga el Fondo, no podrán exceder del 50% de su patrimonio, porcentaje que podrá estar conformado indistintamente por cualquiera de éstos, o bien por más de uno, con el límite antes señalado. Asimismo en caso de existir gravámenes y prohibiciones, éstos en conjunto no podrán exceder del 50% del activo total del Fondo.

En general, los pasivos a utilizar provendrán del mercado primario formal y los plazos de las obligaciones contraídas, dependerán de la duración de los proyectos a los que dichos Fondos estén destinados.

El Fondo podrá adquirir activos con pago a plazo y podrá utilizar como fuentes de financiamiento créditos otorgados por instituciones financieras nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento de corto, mediano o largo plazo que sea congruente con los flujos de caja provenientes de los retornos de sus inversiones o de la liquidación de activos de mediana o alta liquidez.

El Fondo podrá otorgar garantías hipotecarias o prendarias por los pasivos u obligaciones que contraiga, por un monto máximo equivalente al 50% de su activo total.

Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo en cada situación particular.

El Fondo podrá endeudarse emitiendo títulos de deuda de securitización, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.4 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito con el Fondo dando como resultado una pérdida financiera para éste. Este riesgo en el Fondo surge principalmente de Efectivo y equivalentes al efectivo, saldos por cobrar a arrendatarios y saldos por cobrar a empresas filiales del Fondo.

##### (a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El Efectivo y equivalentes al efectivo, se compone por:

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efectivo en bancos	Pesos	11.520	145.130
Depósitos a corto plazo	Pesos	395.717	253.638
Fondos Mutuos	Pesos	<u>526.490</u>	<u>-</u>
Totales		<u>933.727</u>	<u>398.768</u>

La política de inversión en este tipo de instrumentos impuesta por la gerencia de finanzas es invertir en instrumentos clasificados N-1 emitidos por instituciones financieras de reconocido prestigio cuotas de fondos mutuos de corto plazo. Las inversiones son mantenidas hasta su vencimiento y no son utilizadas para transar en el mercado secundario.

Por otro lado, la política de diversificación estipulada en el reglamento interno del Fondo establece límites para este tipo de activos, de modo de evitar concentración y por ende asumir mayor riesgo crédito.

Dado lo anterior, la Administración no observa mayor riesgo de crédito en este tipo de inversiones.

##### (b) Cuentas por Cobrar

Cuentas por cobrar a filiales del Fondo, correspondientes en gran medida a cuentas corrientes con las filiales y a saldos de precio que las filiales adeudan a este último producto de la venta de proyectos inmobiliarios en desarrollo que han sido enajenados por el Fondo. Estos saldos de precio son pagados por las filiales mediante los recursos que ellas mismas obtienen de la venta originada por dicho proyecto inmobiliario.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.4 Riesgo de Crédito

##### (b) Cuentas por cobrar, continuación

	2012 M\$	2011 M\$
Cuentas por cobrar a filiales	<u>28.153.183</u>	<u>29.500.317</u>
Total	<u>28.153.183</u>	<u>29.500.317</u>

El Fondo cuenta con sistemas de BackOffice que identifican las moras en estos activos y también monitorea el deterioro de un arrendatario. A juicio de la administración, al cierre de estos estados financieros no existe deterioro.

#### 5.5 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidadas entregando efectivo u otro activo financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para el Fondo.

##### (a) Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es monitoreado permanentemente por el área de finanzas de acuerdo con políticas y procedimientos implementados por la Administradora. Según lo indicado en el reglamento interno del Fondo, éste mantendrá una reserva de liquidez que le permita financiar los desembolsos que deben ser solventados, correspondientes a aquellos registrados en el último trimestre informado en los estados financieros. Esta reserva consistirá en mantener invertido en activos líquidos, un monto igual o superior al 0,5% del total de activos del Fondo.

Las razones financieras de liquidez estarán dadas por los siguientes índices:

##### Índice de liquidez

Corresponderá al porcentaje de activos del Fondo resultante de la división de los activos de alta liquidez del mismo, por la diferencia existente entre la totalidad de los activos del Fondo y los activos de alta liquidez del mismo. Este indicador será en todo momento, al menos 0,5%.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.5 Riesgo de liquidez, continuación

##### (a) Administración de riesgo de liquidez, continuación

###### Índice de cobertura de gastos

Corresponderá al valor resultante de la división de los activos de alta liquidez del Fondo, por los gastos del Fondo registrados en el trimestre anterior a su cálculo. Este índice deberá ser superior a 1,0 veces, debiendo éste cubrir los gastos del trimestre inmediatamente anterior informado en los estados financieros.

Las inversiones que tiene el Fondo en valores son principalmente para mitigar el riesgo de liquidez y por lo anterior, se establece que estas inversiones serán en:

- Títulos emitidos por la Tesorería General de la República o por el Banco Central de Chile.
- Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras.
- Letras de créditos emitidas por bancos o instituciones financieras.
- Cuotas de Fondos mutuos de renta fija.

##### (b) Análisis de vencimiento de los pasivos financieros

Los pasivos del Fondo corresponden principalmente a obligaciones bancarias de corto plazo a ser cancelados en un período no superior a 1 año. Otras obligaciones de pasivos adquiridos son por el curso administrativo normal del Fondo las cuales no tienen un vencimiento definido, pero por el ciclo normal de las operaciones y de los flujos recibidos no se cancelan en un período superior a 30 días. La Administración de la Sociedad Administradora no visualiza riesgo en el cumplimiento y/o renovación de dichos pasivos financieros.

##### (c) Vencimiento de flujos de activos

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada sobre las inversiones financieras (M\$):

Al 31 de diciembre de 2012, la composición de los depósitos a plazos y Fondos Mutuos es la siguiente:

2012	Menos 1 mes M\$	1 meses 6 meses M\$	6 meses a 1 año M\$	Total M\$
Depósitos a plazo Corpbanca	182.382	-	-	182.382
Depósitos a plazo Corpbanca	213.335	-	-	213.335
Totales	395.717	-	-	395.717

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.5 Riesgo de liquidez, continuación

##### (c) Vencimiento de flujos de activos, continuación

	Menos 1 mes M\$	1 meses 6 meses M\$	6 meses a 1 año M\$	Total M\$
2012				
Fondo Mutuo Banco Crédito de Inversiones	526.490	-	-	526.490
Totales	526.490	-	-	526.490

Al 31 de diciembre de 2012, la composición de los depósitos a plazos es la siguiente:

Al 31 de diciembre 2011	Menos 1 mes M\$	1 meses 6 meses M\$	6 meses a 1 año M\$	Total M\$
Depósitos a plazo CorpBanca	253.638	-	-	253.638
Totales	253.638	-	-	253.638

#### 5.6 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las inversiones, cambios de moneda extranjera y deudas, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

##### (a) Administración de riesgo de mercado

La estrategia del Fondo para administrar el riesgo de mercado está dirigida por su objetivo de inversión, que es invertir los recursos del Fondo principalmente en activos vinculados al riesgo inmobiliario. El Fondo mitiga el riesgo de precio diversificando la cartera en distintos tipos de inversiones inmobiliarias (por ejemplo: leasing, inversiones en desarrollo de proyectos (tanto de corto y largo plazo), sociedades inmobiliarias, renta fija inmobiliaria, etc.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 5 Administración de riesgos, continuación**

#### **5.6 Riesgo de mercado, continuación**

##### **(b) Administración de Riesgo de Mercado**

En la selección y evaluación de proyectos, se estudia y analiza la rentabilidad y margen esperado los proyectos, al igual que la competencia, la exposición del Fondo en el segmento del mercado del proyecto de evaluación, y plazos de desarrollo y comercialización entre otros. Mensualmente se genera un informe de control de gestión mensual que incluye el seguimiento de los costos, endeudamiento y ventas de las inversiones del Fondo. Adicionalmente, los proyectos se monitorean mediante reuniones de venta, reuniones de construcción y otras instancias para revisar los distintos puntos relevantes de los proyectos.

El riesgo de mercado del Fondo es administrado constantemente por el Gerente de Negocios Inmobiliarios en conformidad con las políticas y los procedimientos implementados.

##### **(c) Exposición a riesgos de tasa de interés**

Dada la naturaleza del Fondo, no se visualiza la exposición sobre el riesgo de tasa de interés por el lado de los activos mantenidos puesto que los instrumentos financieros son mantenidos hasta su vencimiento. Desde el punto de vista de los pasivos financieros, el Fondo mantiene deuda bancaria de corto plazo, la cual podría potencialmente verse afectada al momento de la renovación de la misma. La Administración de la Sociedad Administradora está constantemente evaluando la conveniencia para el Fondo de mantener la deuda a tasa variable, revisando la situación del mercado financiero local e internacional, y estudiando distintas alternativas que le permitan disminuir el riesgo de la variación que pudiese existir a nivel de las tasas de interés.

##### **(d) Exposición al riesgo de tipo de cambio**

Dada la naturaleza del Fondo, no se visualiza la exposición sobre el riesgo de tipo de cambio de moneda extranjera, en el riesgo de mercado bajo análisis.

#### **5.7 Riesgo operacional**

El riesgo operacional es la medida potencial de una pérdida, inducida directa o indirectamente por la Administradora, por causas de sus propios actos y de sus proveedores.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.7 Riesgo operacional, continuación

Entre ellos se distinguen los riesgos que surgen de:

- (a) La especificación de procedimientos administrativos internos, su correcta aplicación y su control.
- (b) El registro contable, de acuerdo a normas contables hoy en adecuación al estándar IFRS, la correcta y oportuna emisión de la información contable.
- (c) El proceso periódico de fijación, monitoreo y control de presupuestos de cada unidad de negocio además de los propios Fondos como continentes de dichas unidades de negocios.
- (d) La existencia, correcto funcionamiento y empleo de plataformas tecnológicas de procesamiento y transmisión de datos.
- (e) La adecuada observancia al conjunto de normativas aplicables que surgen del marco regulatorio de la propia Administradora y sus Fondos.
- (f) Observancia del marco regulatorio de los rubros, sectores y ámbitos en que marchan los activos subyacentes del Fondo. En este caso, debe atenderse las normas que emanan de la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Instrumentos de planificación territorial, entre otros.

Para contener dichos riesgos, la Administradora cuenta con procedimientos de diversos tipos, normas internas, verificación del cumplimiento de éstas, y en especial, de un sistema de control de gestión que permite medir con frecuencia mensual, un amplio espectro de indicadores, que se refieren a aspectos cuantitativos y otros de índole cualitativo, cuyo propósito es asegurar que el resultado de todos los procesos de negocio, se sitúen dentro presupuestos y rangos de desviación tolerables.

Asimismo, el riesgo operacional incluye la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

La responsabilidad por la fijación de criterios de contención y mitigación de riesgos operacionales, recae sobre el Comité de Gestión de Riesgo, que incluye a los Gerentes de Control de Gestión, de Finanzas y Operaciones, al cual recientemente se ha incorporado un Contralor General.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 5 Administración de riesgos, continuación

#### 5.7 Riesgo operacional, continuación

Existen matrices de riesgo para los procesos de negocio, sobre cuya base se han especificado procedimientos, y protocolos de control, que operan en tiempo de ejecución de los distintos procesos y otros que se efectúan con posterioridad.

#### Administración de capital

El Fondo es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (los Aportantes). El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo debe contar permanentemente con, a lo menos, 50 Aportantes, salvo que entre éstos hubiere un inversionista institucional, en cuyo caso será suficiente contar con este último. El Fondo deberá contar con un capital pagado no inferior al equivalente a UF10.000 según el Artículo 3° A de la Ley N°18.815 que regula los Fondos de Inversión.

El objetivo del Fondo, cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los Aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

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

A modo esquemático podemos visualizar en el siguiente esquema, la exposición a la administración de capital.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Total Préstamos	7.686.802	7.497.658
Menos:		
Efectivo y efectivo equivalente	(933.727)	(398.768)
Deuda financiera neta	6.753.075	7.098.890
Patrimonio neto	51.638.809	51.168.918
<b>Índice de apalancamiento (Deuda financiera neta/Patrimonio neto)</b>	<b>13,0775%</b>	<b>13,8753%</b>

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 6 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo no tiene inversiones en activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

### Nota 7 Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo no tiene inversiones en activos financieros a costo amortizado.

### Nota 8 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro Efectivo y equivalentes al efectivo, comprende los siguientes saldos:

	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Efectivo en bancos	Pesos Chilenos	11.520	145.130
Depósitos a corto plazo	Pesos Chilenos	395.717	253.638
Fondo Mutuo	Pesos Chilenos	526.490	-
Totales		933.727	398.768

Al 31 de diciembre de 2012 la composición de los depósitos a plazos es la siguiente:

Nombre emisor	Rut Emisor	País Emisor	Moneda	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Hasta 90 días	90 días a 1 año	Total 31.12.2012 M\$
Banco CorpBanca	97.023.000-9	Chile	Peso	0,54	0,54	182.382	-	182.382
Banco CorpBanca	97.023.000-9	Chile	Peso	0,53	0,53	213.335	-	213.335
Total						395.717	-	395.717

Al 31 de diciembre de 2012 la composición de los fondos mutuos es la es la siguiente:

Nombre emisor	Run Emisor	País Emisor	Moneda		Total 31.12.2012 M\$
Bci Competitivo	81.070-8	Chile	Peso		526.490
Total					526.490

Al 31 de diciembre de 2011 la composición de los depósitos a plazo es la siguiente:

Nombre emisor	Rut Emisor	País Emisor	Moneda	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Hasta 90 días	90 días a 1 año	Total 31.12.2011 M\$
Banco CorpBanca	97.023.000-9	Chile	Peso	0,52	0,52	253.638	-	253.638
Total						253.638	-	253.638

# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

## Nota 9 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

### Otros documentos y cuentas por cobrar, no corriente

Rut	Sociedad	Relación	Descripción	País	Moneda	31-12-2012	31-12-2011
						M\$	M\$
99.544.340-6	Inmobiliaria Las Brisas III S.A.	Subsidiaria	Cuenta corriente	Chile	Pesos	2.144.535	2.144.535
96.913.430-6	Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A.	Subsidiaria	Saldo de precio venta proyecto	Chile	Pesos	859.801	3.182.562
96.801.570-2	Inmobiliaria Angamos S.A.	Subsidiaria	Disminución capital	Chile	Pesos	-	9.220
96.862.540-3	Inmobiliaria Punta Teatinos S.A.	Subsidiaria	Cuenta corriente	Chile	UF	12.028.691	16.682.736
96.938.760-3	Inmobiliaria Serena Golf S.A.	Subsidiaria	Saldo de precios venta terreno	Chile	UF	1.157.842	446.561
96.777.250-k	Inmobiliaria Mirador Las Brisas S.A.	Subsidiaria	Venta terreno	Chile	UF	2.359.411	2.303.016
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A	Subsidiaria	Venta proyecto Ascencio Zavala	Chile	UF	3.944.608	4.718.296
76.354.490-7	Inmobiliaria Sirius S.A	Subsidiaria	Cuenta corriente	Chile	Pesos	10.000	10.000
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A	Subsidiaria	Prestamos	Chile	UF	1.997.199	-
76.176.721-6	Inmobiliaria Raíces Calama S.A	Subsidiaria	Cuenta corriente	Chile	Pesos	64.982	2.849
99.571.540-6	Inmobiliaria Bellavista S.A	Subsidiaria	Cuenta corriente	Chile	Pesos	10.000	542
96.867.830-2	Inmobiliaria Genera S.A	Subsidiaria	Prestamos	Chile	UF	3.576.114	-
						<u>28.153.183</u>	<u>29.500.317</u>

Estos documentos y cuentas por cobrar devengan intereses y reajustes según los respectivos contratos.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 9 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

#### (b) Otros documentos y cuentas por pagar, corriente

Composición del saldo:

	País	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Facturas por pagar	Chile	Pesos	3.204	6.346
Boletas por pagar	Chile	Pesos	1.296	301
10% por devolver	Chile	Pesos	144	111
Por pagar empresas relacionadas	Chile	Pesos	93.868	57.439
Cheques caducados	Chile	Pesos	5.849	182
Total otros documentos y cuentas por pagar			104.361	64.379

Acreeedores varios: al 31 de diciembre de 2012 Las inversiones en empresas Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A., Inmobiliaria Mirador las Brisas S.A., Inmobiliaria Sirius S.A., Inmobiliaria Genera S.A) filiales con patrimonio negativo se presentan como pasivo en la cuenta acreedores varios.

Al 31 de diciembre de 2011 Las inversiones en empresas (Inmobiliaria Sirius S.A., Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A., Inmobiliaria Mirador las Brisas S.A) filiales con patrimonio negativo se presentan como pasivo en la cuenta acreedores varios.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

#### (a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2012:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	% de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Cotización bursátil
				Capital	Votos											
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A	Chile	Peso	82,0000	82,0000	5.700.177	2.930.188	8.630.365	2.710.495	51.693	2.762.188	5.868.177	363.805	(432.114)	(68.309)	n/a
96.777.250-K	Inmob. Mirador Las Brisas S.A.	Chile	Peso	82,0000	82,0000	2.732.264	41.063	2.773.327	2.904.764	11.483	2.916.247	(142.920)	22.071	(78.796)	(56.725)	n/a
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A	Chile	Peso	99,9997	99,9997	3.580.851	10.750	3.591.601	3.603.618	-	3.603.618	(12.017)	7.151	(29.931)	(22.780)	n/a
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	21.115.373	752.494	21.867.867	-	12.259.167	12.259.167	9.608.700	1.063.141	(1.028.819)	34.322	n/a
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	2.914.187	264.864	3.179.051	209.185	859.312	1.068.497	2.110.554	12.297.287	(11.060.256)	1.237.031	n/a
99.571.540-6	Inmob. Bellavista S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	19.255	4.352	23.607	30.469	-	30.469	(6.862)	2.837	(13.645)	(10.808)	n/a
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	5.877	-	5.877	11.579	-	11.579	(5.702)	1.428	(6.497)	(5.069)	n/a
76.176.705-4	Inmobiliaria Fondo Raíces Calama S.A	Chile	Peso	99,9799	99,9799	254.771	926.647	1.181.418	87.691	-	87.691	1.093.727	96.194	(31.212)	64.982	n/a
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A	Chile	Peso	99,9999	99,9999	9.132.817	10.950.504	20.083.321	494.433	6.513.778	7.008.211	13.075.110	708.290	(364.012)	344.278	n/a
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A	Chile	Peso	99,9000	99,9000	8.908.050	51.860	8.959.910	5.220.332	3.944.608	9.164.940	(205.030)	48.664	(240.105)	(191.441)	n/a
Totales						54.363.622	15.932.722	70.296.344	15.272.566	23.640.041	38.912.607	31.383.737	14.610.868	(13.285.387)	1.325.481	

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

#### (a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas, continuación

Al 31 de diciembre de 2011:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	% de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Cotización bursátil
				Capital	Votos											
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A	Chile	Peso	82,0000	82,0000	5.577.763	3.233.060	8.810.823	2.661.261	67.610	2.728.871	6.081.952	257.639	(520.174)	(262.535)	n/a
96.801.570-2	Inmbo. Mirador Las Brisas S.A.	Chile	Peso	50,0000	50,0000	24.804	1.203	26.007	672	18.439	19.111	6.896	4.847	(8.697)	(3.850)	n/a
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A	Chile	Peso	99,9997	99,9997	47.530	3.901	51.431	669	-	669	50.762	1.179	(909)	270	n/a
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	21.540.284	11.605.037	33.145.321	23.512.243	110.969	23.623.212	9.522.109	1.915.882	(2.636.565)	(720.683)	n/a
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	11.445.929	269.818	11.715.747	10.842.224	-	10.842.224	873.523	3.790.062	(4.221.770)	(431.708)	n/a
99.571.540-6	Inmob. Bellavista S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	3.101	1.514	4.615	669	-	669	3.946	-	(965)	(965)	n/a
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	7.611	3.204	10.815	11.449	-	11.449	(634)	3.470	(18.649)	(15.179)	n/a
76.176.705-4	Inmobiliaria Fondo Raíces Calama S.A	Chile	Peso	99,9799	99,9799	13.884	1.082.335.	1.096.219	2.491	-	2.491	1.093.728	13.500	(2.491)	(11.009)	n/a
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A	Chile	Peso	99,9999	99,9999	8.881.749	3.909.914	12.791.663	5.459	55.372	60.831	12.730.832	27.937	(1.365)	26.572	n/a
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A	Chile	Peso	99,9000	99,9000	5.876.397	3.196	5.879.593	5.893.182	-	5.893.182	(13.589)	8.227	(23.816)	(15.589)	n/a
	Totales					53.758.478	33.433.682	87.192.160	47.987.437	252.390	43.239827	43.952.333	7.043.186	(7.505.443)	(462.257)	

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 10 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, Continuación

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

Al 31 de diciembre de 2012:

Rut	Sociedad	01-01- 2012 M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones (1) M\$	Bajas (2) M\$	Otros movimientos (3) M\$	31-12-2012 M\$
99.544.340-6	Inmob. Las Brisas de Chicureo III S.A	4.987.201	(56.014)	-	-	-	-	(a) (119.281)	4.811.906
96.777.250-k	Inmob. Mirador Las Brisas S.A.	-	(46.515)	-	-	46.515	-	-	-
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	-	(5.065)	-	-	5.065	-	-	-
96.801.570-2	Inmob Angamos S.A	3.448	(583)	-	-	-	(2.865)	-	-
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A	50.761	(22.780)	-	-	12.017	-	(39.998)	-
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	9.260.447	34.323	-	-	-	-	(b) 313.928	9.608.698
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A	873.522	1.237.031	-	-	-	-	-	2.110.553
99.571.540-6	Inmob. Bellavista S.A	3.946	(10.807)	-	-	6.861	-	-	-
76.050.458-0	Infraestructura Uno S.A.	22	1	-	-	-	(23)	-	-
76.176.705-4	Inmob. Fondo Raíces Calama S.A	1.093.507	64.981	-	-	208	-	(64.981)	1.093.715
76.176.721-6	Inmob. Rentas Raíces S.A	12.730.822	344.278	-	-	-	-	-	13.075.100
76.174.737-1	Inmob. Ascencio Zavala S.A	-	(191.250)	-	-	191.250	-	-	-
<b>Totales</b>		<u>29.003.676</u>	<u>1.347.599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>261.916</u>	<u>(2.888)</u>	<u>89.668</u>	<u>30.699.972</u>

- (a) Principalmente reconocimiento a nivel de las Brisas S.A por concepto de depreciaciones omitidas de años anteriores en la sociedad Inmobiliaria Club de Golf y Deportes Chicureo S.A.
- (b) Reconoce valorización de bienes raíces con efecto en utilidades acumuladas de acuerdo al % de participación (Inmobiliaria Punta Teatinos S.A)
- (1) Corresponden a inversiones en sociedades por el método de participación filiales con patrimonio negativo (Inmobiliaria Sirius- Inmobiliaria Ascencio Zavala- Inmobiliaria Genera – Inmobiliaria Bellavista- Inmobiliaria Mirador Las Brisas), las cuales se presentan dentro de “Acreedores varios”, ver Nota 9.
- (2) Corresponde a la inversión en empresas relacionadas (Inmobiliaria Infraestructura Uno- Inmobiliaria Angamos), las que al 31 de diciembre de 2012 fueron cerradas.
- (3) Las sociedades Inmobiliaria Calama Raíces S.A e Inmobiliaria Genera S.A al 31 de diciembre de 2012, repartieron dividendos de acuerdo al % de participación de la inversión.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

**(b) El movimiento durante el ejercicio fue el siguiente:**

Al 31 de diciembre de 2011:

Rut	Sociedad	31-12-2010 M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	2011 M\$
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A	5.164.114	(215.279)	-	-	-	-	38.366	4.987.201
96.777.250-k	Mirador Las Brisas S.A.	802	(71.481)	-	-	-	70.679	-	-
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	14.545	(15.177)	-	-	-	632	-	-
96.801.570-2	Inmob Angamos S.A	5.373	(1.925)	-	-	-	-	-	3.448
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A	50.491	270	-	-	-	-	-	50.761
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	684.727	(546.246)	-	-	9.062.680	-	59.286	9.260.447
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A	1.305.230	(431.708)	-	-	-	-	-	873.522
99.571.540-6	Inmob. Bellavista S.A	4.678	(732)	-	-	-	-	-	3.946
76.050.458-0	Infraestructura Uno S.A.	21	1	-	-	-	-	-	22
	Inmobiliaria Fondo Raíces								
76.176.705-4	Calama S.A	-	11.006	-	-	1.082.501	-	-	1.093.507
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A	-	26.572	-	-	12.704.250	-	-	12.730.822
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A	-	(15.574)	-	-	1.998	13.576	-	-
Totales		7.229.981	(1.260.273)	-	-	22.851.429	84.887	97.652	29.003.676

**(c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen plusvalías que informar.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 11 Otros activos y otros pasivos

#### (a) Otros activos, no corrientes

Composición del saldo:

	País	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Gastos por recuperar	Chile	Pesos	26.808	12.817
Totales			26.808	12.817

#### (b) Otros pasivos, no corrientes

Composición del saldo:

Rut	Sociedad	Descripción	Relación	País	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
96.867.830-2	Inmobiliaria Genera S.A	Cuentas corrientes	Subsidiaria	Chile	Pesos	-	40.000
78.771.270-3	Inmobiliaria El Claustro S.A	Cuentas corrientes	Subsidiaria	Chile	Pesos	13.834	13.834
	Acreeedores Varios					369.884	130.789
		Totales				383.718	184.623

Acreeedores varios: al 31 de diciembre de 2012 Las inversiones en empresas Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A., Inmobiliaria Mirador las Brisas S.A., Inmobiliaria Sirius S.A., Inmobiliaria Genera S.A) filiales con patrimonio negativo se presentan como pasivo en la cuenta acreeedores varios.

Al 31 de diciembre de 2011 Las inversiones en empresas (Inmobiliaria Sirius S.A., Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A., Inmobiliaria Mirador las Brisas S.A) filiales con patrimonio negativo se presentan como pasivo en la cuenta acreeedores varios.

### Nota 12 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

Detalle	2012		2011	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios	-	7.686.802	-	7.497.658
Totales	-	7.686.802	-	7.497.658

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 12 Préstamos, Continuación

#### Desglose de monedas y vencimientos

Préstamos bancarios corriente al 31 de diciembre de 2012:

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Vencimiento
							Total M\$
Chile	Banco Chile	CL\$	Anual	6,84	6,84	Sin garantía	5.915.352
Chile	Banco Chile	CL\$	Anual	6,96	6,96	Sin garantía	1.107.709
Chile	Banco Chile	CL\$	Anual	7,08	7,08	Sin garantía	663.741
Total							7.686.802

Préstamos bancarios corriente al 31 de diciembre de 2011:

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Vencimiento
							Total M\$
Chile	Banco Chile	CL\$	Anual	7,08	7,08	Sin garantía	5.811.538
Chile	Banco Chile	CL\$	Anual	7,08	7,08	Sin garantía	1.686.120
Total							7.497.658

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 13 Cuotas emitidas

Las cuotas pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 3.066.549 con un valor de \$16.839,39 cada una.

#### (a) Al 31 de diciembre de 2012

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	N° Cuotas comprometidas	N° Cuotas suscritas	N° Cuotas pagadas
N°1, julio de 1992	2.000.000	-	1.402.434	1.402.434
N°2, agosto de 1995	4.000.000	-	1.664.115	1.664.115
Emisión vigente	N° Cuotas comprometidas	N° Cuotas suscritas	N° Cuotas pagadas	Total cuotas
Saldo al 1 de enero de 2012	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549

#### (b) Al 31 de diciembre de 2011

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	N° Cuotas comprometidas	N° Cuotas suscritas	N° Cuotas pagadas
N°1, julio de 1992	2.000.000	-	1.402.434	1.402.434
N°2, agosto de 1995	4.000.000	-	1.664.115	1.664.115
Emisión vigente	N° Cuotas comprometidas	N° Cuotas suscritas	N° Cuotas pagadas	Total cuotas
Saldo al 1 de enero de 2011	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	-	3.066.549	3.066.549	3.066.549

### Nota 14 Valor económico de la cuota.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la Circular N°1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 15 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo no posee inversiones acumuladas en acciones o cuotas de fondos de inversión.

### Nota 16 Reparto de beneficios a los aportantes

Durante el ejercicio 2012, el Fondo no repartió beneficios a los Aportantes dado que no presenta utilidades para la distribución de dividendos (ver estados complementarios)

### Nota 17 Rentabilidad del fondo

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada %		
	Período Actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses %
Real	0,5356	0,5356	1,6166
Nominal	2,1356	2,1356	4,6166

La rentabilidad acumulada corresponde del período entre 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012.

### Nota 18 Excesos de inversión

Durante el ejercicio 2012 y 2011, no se han producido excesos de inversión.

### Nota 19 Gravámenes y prohibiciones.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen gravámenes y prohibiciones sobre activos directos del fondo.

### Nota 20 Custodia de valores (norma de carácter general N°235 de 2010)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo no posee instrumentos financieros que se encuentren custodiados en el Depósito Central de Valores.

### Nota 21 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

La comisión de administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Administradora está compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable según se expresa a continuación.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 21 Partes relacionadas, continuación

#### (a) Remuneración por administración, continuación

##### Remuneración fija

La remuneración fija ascenderá al 1,3% anual más IVA, que se calcula sobre el Valor del Fondo, según lo señalado en el artículo 15 del presente reglamento, expresado en Unidades de Fomento y antes de deducir la remuneración.

Esta remuneración fija, se devenga diariamente y se calcula sobre el Valor Diario del Fondo, y se cobra el último día hábil de cada mes.

##### Remuneración variable

La remuneración variable anual se aplicará teniendo en cuenta la Rentabilidad Real Anual del Fondo, al 31 de diciembre de cada año calendario, antes de deducir esta comisión, de acuerdo con la siguiente escala:

- Si la rentabilidad real anual del Fondo, antes de deducir la comisión variable, es menor o igual a un 6,0%, la comisión variable será de 0%.
- Si la rentabilidad real anual del Fondo, antes de deducir la comisión variable, es mayor a un 6,0% y menor o igual a un 7,0% la comisión variable será de 7,0% más IVA, sobre la rentabilidad que exceda de 6,0%.
- Si la rentabilidad real anual del Fondo, antes de deducir la comisión variable es mayor a un 7,0% y menor o igual a un 8,0% la comisión variable será de 10,0% más IVA, sobre la rentabilidad que exceda del 7,0%, sumado a la comisión variable determinada de acuerdo a lo descrito en el párrafo anterior.
- Si la rentabilidad real anual del Fondo, antes de deducir la comisión variable es mayor a un 8,0%, la comisión variable será de 12,0% más IVA, sobre la rentabilidad que exceda del 8,0%, sumado a la comisión variable determinada de acuerdo a lo descrito en el párrafo anterior.

#### (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 represente al empleador o que tienen facultades generales de administración mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 21 Partes relacionadas, continuación

#### (b) Tenencia de cuotas por la administradora entidades relacionadas a la misma y otros, continuación

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

Tenedor 2012	%	Nº de cuotas a comienzos del ejercicio	Nº de cuotas adquiridas en el año	Nº de cuotas rescatadas en el año	Nº de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	8,9059	338.104	-	(245.121)	92.983	1.569.354	3,0322
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011:

Tenedor 2011	%	Nº de cuotas a comienzos del ejercicio	Nº de cuotas adquiridas en el año	Nº de cuotas rescatadas en el año	Nº de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	8,9059	273.104	65.000	-	338.104	5.641.680	11,0256
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

#### (c) Traspaso de propiedades de inversión

Según lo establecido en el Artículo 8º de la Ley 20.190 del 5 de junio de 2007, los Fondos de Inversión Inmobiliarios deben eliminar inversiones en inmuebles y derechos en comunidades hasta el 31 de diciembre de 2011. En caso contrario, a partir del 1º de enero de 2012, deberán proceder a su liquidación sin más trámite.

Para dar cumplimiento a esta exigencia legal, durante el año 2011, el Fondo creó una sociedad denominada Inmobiliaria Rentas Raíces S.A., a la cual le fueron aportados los bienes raíces de renta inmobiliaria que posee el Fondo. Este aporte se materializó mediante un aumento de capital suscrito por el FII Raíces y pagado mediante el aporte a valor de tasación de los siguientes bienes raíces:

- Oficinas y Estacionamiento en el Edificio Capitales de Av. Apoquindo.
- Oficinas en calle Nueva York.
- Locales de Apumanque.
- Terreno El Frambuesal en Peñalolén.
- Los derechos que el FII Raíces tiene sobre los lotes de la etapa D1 del proyecto las Brisas de Chicureo.
- Terreno para el futuro proyecto en Exequiel Fernández en Ñuñoa, recientemente adquirido.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 22 Partes relacionadas, continuación

#### (c) Traspaso de propiedades de inversión, continuación

Asimismo, los derechos que el Fondo poseía sobre los terrenos no desarrollados del proyecto Serena Norte, fueron transferidos a Inmobiliaria Punta Teatinos S.A., filial del Fondo, también mediante la suscripción de un aumento de capital en la sociedad inmobiliaria que fue pagado por el Fondo mediante el aporte de los derechos previamente mencionados (a valor de tasación).

Por último, los derechos que el Fondo posee sobre el Hospital del Cobre de Calama, quedaron en Inmobiliaria Raíces Calama S.A., sociedad inmobiliaria filial del Fondo y que fue constituida para este único efecto.

Con todo lo anterior, todos los bienes raíces que poseía el FII Raíces dentro de sus activos fueron transferidos hacia sociedades filiales del mismo Fondo, de modo de dar cumplimiento a la ley.

### Nota 23 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo (Artículo 3°A Ley N°18.815, Artículo N°226 Ley N°18.045)

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 3°A de la Ley N°18.815 y Artículo N°226 de la Ley N°18.045 de 1981, la administradora contrato póliza de seguro a favor del fondo con las siguientes características:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia
Póliza de Seguro	Mapfre Cía. de Seguros	96.632.170-9	25.000,00	10-01-2012 a 10-01-2013

### Nota 24 Otros gastos de operación

Tipo de gasto	Monto Trimestral M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Honorarios y gastos de asesoría y estudios	8.114	14.498	45.467
Clasificación de riesgo	713	2.831	2.742
Gastos legales, notarial, etc.	243.204	243.246	24.408
Seguros generales BR y otras medida seguridad	305	1.212	5.569
Gasto publicación Estados financieros	-	9.894	5.327
Int. Impuesto por crédito	-	-	84.705
Otros gastos del fondo	-	-	5.881
Totales	252.336	271.681	174.099
% sobre el activo del Fondo	0,4219	0,4542	0,2955

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 25 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2012:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
enero	16.680,6847	-	51.152.137	48
febrero	16.597,2492	-	50.896.278	48
marzo	16.602,2715	-	50.911.679	48
abril	16.525,9156	-	50.677.530	47
mayo	16.606,0630	-	50.923.306	47
junio	16.604,7339	-	50.919.230	47
julio	16.656,4555	-	51.077.837	47
agosto	16.621,6053	-	50.970.967	47
septiembre	16.584,2255	-	50.856.340	47
octubre	16.547,6048	-	50.744.041	47
noviembre	16.433,4912	-	50.394.106	47
diciembre	16.839,3900	-	51.638.809	47

Al 31 de diciembre de 2011:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
enero	16.206,7100	-	49.698.660	48
febrero	16.225,4900	-	49.756.245	48
marzo	16.214,0770	-	49.721.263	48
abril	16.262,5800	-	49.869.985	48
mayo	16.271,6400	-	49.897.791	48
junio	16.178,7100	-	49.612.816	48
julio	16.128,6200	-	49.459.191	48
agosto	16.084,1000	-	49.322.694	48
septiembre	16.156,4684	-	49.544.602	48
octubre	16.112,0572	-	49.408.413	48
noviembre	16.316,8360	-	50.036.377	48
diciembre	16.686,1570	-	51.168.918	48

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 26 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

#### (a) Información de subsidiarias o filiales

Al 31 de diciembre de 2012:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	% de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Cotización bursátil
				Capital	Votos											
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A	Chile	Peso	82,0000	82,0000	5.700.177	2.930.188	8.630.365	2.710.495	51.693	2.762.188	5.868.177	363.805	(432.114)	(68.309)	n/a
96.777.250-K	Inmob. Mirador Las Brisas S.A.	Chile	Peso	82,0000	82,0000	2.732.264	41.063	2.773.327	2.904.764	11.483	2.916.247	(142.920)	22.071	(78.796)	(56.725)	n/a
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A	Chile	Peso	99,9997	99,9997	3.580.851	10.750	3.591.601	3.603.618	-	3.603.618	(12.017)	7.151	(29.931)	(22.780)	n/a
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	21.115.373	752.494	21.867.867	-	12.259.167	12.259.167	9.608.700	1.063.141	(1.028.819)	34.322	n/a
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	2.914.187	264.864	3.179.051	209.185	859.312	1.068.497	2.110.554	12.297.287	(11.060.256)	1.237.031	n/a
99.571.540-6	Inmob. Bellavista S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	19.255	4.352	23.607	30.469	-	30.469	(6.862)	2.837	(13.645)	(10.808)	n/a
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	5.877	-	5.877	11.579	-	11.579	(5.702)	1.428	(6.497)	(5.069)	n/a
76.176.705-4	Inmobiliaria Fondo Raíces Calama S.A	Chile	Peso	99,9799	99,9799	254.771	926.647	1.181.418	87.691	-	87.691	1.093.727	96.194	(31.212)	64.982	n/a
76.176.721-6	Inmobiliaria Rentas Raíces S.A	Chile	Peso	99,9999	99,9999	9.132.817	10.950.504	20.083.321	494.433	6.513.778	7.008.211	13.075.110	708.290	(364.012)	344.278	n/a
76.174.737-1	Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A	Chile	Peso	99,9000	99,9000	8.908.050	51.860	8.959.910	5.220.332	3.944.608	9.164.940	(205.030)	48.664	(240.105)	(191.441)	n/a
	Totales					54.363.622	15.932.722	70.296.344	15.272.566	23.640.041	38.912.607	31.383.737	14.610.868	(13.285.387)	1.325.481	

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Nota 26 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

#### (a) Información de subsidiarias o filiales, continuación

Al 31 de diciembre de 2011:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	% de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Cotización bursátil
				Capital	Votos											
99.544.340-6	Las Brisas de Chicureo III S.A	Chile	Peso	82,0000	82,0000	5.577.763	3.233.060	8.810.823	2.661.261	67.610	2.728.871	6.081.952	257.639	(520.174)	(262.535)	n/a
96.801.570-2	Inmob. Angamos S.A	Chile	Peso	50,0000	50,0000	24.804	1.203	26.007	672	18.439	19.111	6.896	4.847	(8.697)	(3.850)	n/a
96.867.830-2	Inmob. Genera S.A	Chile	Peso	99,9997	99,9997	47.530	3.901	51.431	669	-	669	50.762	1.179	(909)	270	n/a
96.862.540-3	Inmob. Punta Teatinos S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	8.996.832	16.667.292	25.664.124	16.403.675	-	16.403.675	9.260.449	366.644	(912.890)	(546.246)	n/a
96.913.430-6	Inmob. Miraflores del Centro S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	11.445.929	269.818	11.715.747	10.842.224	-	10.842.224	873.523	3.790.062	(4.221.770)	(431.708)	n/a
99.571.540-6	Inmob. Bellavista S.A	Chile	Peso	99,9900	99,9900	3.101	1.514	4.615	669	-	669	3.946	-	(965)	(965)	n/a
76.354.490-7	Inmob. Sirius S.A.	Chile	Peso	99,9900	99,9900	7.611	3.204	10.815	11.449	-	11.449	(634)	3.470	(18.649)	(15.179)	n/a
76.050.458-0	Infraestructura Uno S.A. Inmobiliaria Fondo	Chile	Peso	0,0002	0,0002	339.426	13.320.500	13.659.926	57.118	-	57.118	13.602.808	1.020.443	(70.275)	950.168	n/a
76.176.705-4	Raíces Calama S.A Inmobiliaria Rentas	Chile	Peso	99,9799	99,9799	1.428.579	-	1.096.218	-	2.490	2.490	1.093.728	13.499	(2.491)	11.008	n/a
76.176.721-6	Raíces S.A Inmobiliaria Ascencio	Chile	Peso	99,9999	99,9999	8.881.749	3.909.914	12.791.663	5.459	55.372	60.831	12.730.832	27.937	(1.365)	26.572	n/a
76.174.737-1	Zavala S.A	Chile	Peso	99,9000	99,9000	5.876.397	3.196	5.879.593	5.893.182	-	5.893.182	(13.589)	8.227	(23.816)	(15.589)	n/a
Totales						42.629.721	37.413.602	79.710.962	35.876.378	143.911	36.020.289	43.690.673	5.493.947	(5.782.001)	(288.054)	

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 26 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación**

#### **(b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2011 los derechos sobre el inmueble de la propiedad de la sociedad Inmobiliaria Fondo Raíces Calama S.A, se encuentran hipotecados y con prohibición de gravar y enajenar a favor de Codelco Chile, con el objetivo de caucionar el contrato de arrendamiento de dicha propiedad y las obligaciones derivadas del Convenio Marco que al momento de adquirir dicho inmueble suscribieron el Fondo Raíces Inmobiliario. Todas las obligaciones asumidas por este Fondo, fueron asumidas por la sociedad antes indicada en el mismo acto de adquisición de dichos derechos.

Al 31 de diciembre de 2011 el inmueble de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Ascencio Zavala S.A, en la cual se está desarrollando el proyecto inmobiliario, se encuentra gravado con hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco Chile, para garantizar el pago de los créditos que han sido otorgados a la Sociedad y con los cuales se ha financiado el desarrollo de su proyecto inmobiliario.

#### **(c) Juicios y contingencias**

##### **1. Reclamo de Ilegalidad contra la I. Municipalidad de La Serena deducido por Inmobiliaria Punta Teatinos S.A. y Empresas Penta S.A.**

Corte de Apelaciones de La Serena  
N° de Ingreso 176-2013  
Fecha 15-02-2013

Reclamo de ilegalidad contra I. Municipalidad de La Serena interpuesto por Inmobiliaria Punta Teatinos S.A. y Empresas Penta S.A. en contra del Decreto N°285/13 del 25-01-2013 dictado por el Alcalde de la I. Municipalidad de La Serena, que rechazó la reclamación deducida a inicios de enero de 2013 en contra del ORD. N°5672 del 05-11-2012, que negó la devolución de la boleta bancaria que garantiza la urbanización del Lote N°21 del loteo La Serena Norte, así como la modificación de dicho proyecto urbanización. El reclamo fue ingresado el 15-02-2013 y fue admitido a tramitación. El 27-02-2013 la I. Municipalidad de La Serena presentó un escrito solicitando una ampliación del plazo para informar.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 26 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación**

#### **(c) Juicios y contingencias, continuación**

##### **2. Peña con Inmobiliaria Miraflores del Centro S.A.**

3° Juzgado Civil de Temuco  
Rol N°7431-2010 31-01-2012  
Cuantía \$20.000.000.-

Demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario de propietaria del departamento N°157 del edificio de Av. Alemania en Temuco, que ha presentado filtraciones por escurrimiento de aguas lluvias.

En junio de 2012 se llevó cabo la prueba testimonial y la demandante acompañó un presupuesto por \$1.820.000 que fue objetado por la demandada. Se acompañaron documentos que acreditan que el techo había sido intervenido por la empresa de telefonía Claro y que se había advertido a la comunidad acerca de la necesidad de efectuar trabajos de mantención en la techumbre. El 06-06-2012 se confirió traslado al escrito de la demandada, que objetó los documentos presentados por la demandante. El 17-12-2012 se dictó sentencia definitiva de primera instancia. Actualmente está pendiente de notificación por cédula a las partes.

##### **3. Céspedes con Inmobiliaria La Serena Golf S.A.**

2° Juzgado Civil La Serena  
Rol N°764-2010 29-09-2010

Demanda civil por daños y perjuicios por defectos en juicio sumario

Rodrigo Céspedes Illanes, propietario de casa en La Serena Golf, demandó indemnización por defectos en una casa que adquirió a la Inmobiliaria. Se notificó la demanda, sin acompañar informe pericial, por lo que se solicitó la nulidad de la misma. Se contestó la demanda, y la otra demandada (Empresa Constructora) presentó excepción de sustitución del procedimiento, por ser ésta materia de juicio ordinario. El 19-04-2011 se acoge la sustitución del procedimiento. Durante diciembre 2011 se trató de llegar a un avenimiento, que no llegó a suscribirse. El 01-02-2012 se notificó la resolución que recibe la causa a prueba, respecto de la cual Inmob. La Serena Golf presentó recurso de reposición. Durante junio el tribunal resolvió designar a Gloria Llambias como perito y se espera que evacúe un informe escrito. A Octubre de 2012, el tribunal aceptó que la demandante se desistiera de su solicitud dejar sin efecto el informe pericial de él mismo, que creía que era de la parte demandada. Con fecha 04-12-2012 se citó a las partes a oír sentencia.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen juicios y contingencias que afecten los activos de las subsidiarias.

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### **Nota 26 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación**

#### **(d) Operaciones discontinuas**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen operaciones discontinuas.

### **Nota 27 Sanciones**

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Fondo, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

### **Nota 28 Hechos posteriores**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 3°A de la Ley N°18.815 y Artículo N°226 de la Ley N°18.045 de 1981, la administradora contrato póliza de seguro a favor del fondo con las siguientes características:

<b>Naturaleza</b>	<b>Emisor</b>	<b>Representante de los beneficiarios</b>	<b>Monto UF</b>	<b>Vigencia</b>
Póliza de Seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A	96.632.170-9	19.329,00	10-01-2013 a 10-01-2014

Entre el 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten significativamente la interpretación de los mismos.

# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

## Anexo Estados Complementarios Resumen de la Cartera de Inversiones

Resumen de la Cartera de Inversiones	Monto Invertido al 2012			Invertido sobre activo del Fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Monto 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	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	30.699.972	-	30.699.972	51,3260
Otras inversiones	-	-	-	-
Totales	<u>30.699.972</u>	<u>-</u>	<u>30.699.972</u>	<u>51,3260</u>

# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

## Anexo Estados Complementarios Estados de resultados Devengados y Realizados

<b>Estado de resultados devengados y realizados</b>	<b>Del 01.01.2012</b>	<b>Del 01.01.2011</b>
<b>Descripción</b>	<b>al 31.12.2012</b>	<b>al 31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	21.779	886.855
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	21.779	14.217
Enajenación de bienes raíces	-	382.807
Arriendo de bienes raíces	-	423.142
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	66.689
Pérdida no realizada de inversiones	(333.016)	(1.298.122)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(333.016)	(1.298.122)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	1.919.237	2.118.736
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.680.615	37.849
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	2.398	131
Valorización de bienes raíces	-	1.785.344
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	236.223	295.412
Gastos del ejercicio	(1.869.841)	(1.049.408)
Costos Financieros	(668.271)	-
Comisión de la sociedad administradora	(924.704)	(870.038)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.185)	(5.271)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(271.681)	(174.099)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	537.086	694.950
Resultado neto del ejercicio	275.244	1.353.011

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS RAÍCES

### Anexo Estados Complementarios Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos

<b>Estado de utilidad para la distribución de dividendos</b>	<b>Del 01.01.2012 al 31.12.2012</b>	<b>Del 01.01.2011 al 31.12.2011</b>
<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(2.181.078)	(1.460.675)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	21.779	886.855
Pérdida no realizada de inversiones	(333.016)	(1.298.122)
Gastos del ejercicio	(1.869.841)	(1.049.408)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(627.386)	(4.942.749)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	9.359.988	3.699.216
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	9.355.297	7.320.356
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	4.691	188.199
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	(392.625)
Dividendos definitivos declarados	-	(3.416.714)
Pérdida devengada acumulada	(9.987.374)	(8.641.965)
Pérdida devengada acumulada inicial	(9.987.374)	(9.034.590)
Abono a pérdida devengada acumulada	-	392.625
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible de distribuir	(2.808.464)	(6.403.424)

