

FONDO DE INVERSION WEG-2

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

M\$ - Pesos chilenos
UF - Unidades de fomento





Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-2

*Santiago, Chile
Al 31 de diciembre de 2017*

CONTENIDO

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

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



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 27 de febrero de 2018

Señores Aportantes
Fondo de Inversión WEG 2

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión WEG 2, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 14 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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. 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 de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados 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, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Santiago, 27 de febrero de 2018
Fondo de Inversión WEG 2
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión WEG 2 al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultados devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, se presenta 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 'Fernando Orihuela B.' with a horizontal line underneath.

Fernando Orihuela B.
RUT: 22.216.857-0

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patricia Torres Rojas' with a horizontal line underneath.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017

ACTIVOS	Notas	31.12.2017
		M\$
Activos corrientes		
Efectivo y efectivo equivalente	(6)	1.141
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	(7a)	110.012
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13a)	18.591
Otros documentos y cuentas por cobrar	(15a)	41.828
Otros activos	(16a)	370.024
Total activos corrientes		541.596
Activos no corrientes		
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	5.050.671
Otros activos	(16a)	63.468
Total activos corrientes		5.114.139
Total activo		5.655.735
PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(13b)	648
Remuneraciones Sociedad Administradora	(14)	391
Otros documentos y cuentas por pagar	(15b)	3.226
Total pasivos corrientes		4.265
Total pasivos		4.265
PATRIMONIO NETO		
Aportes		5.608.149
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		46.326
Dividendos provisorios		(3.005)
Total patrimonio neto		5.651.470
Total pasivos y patrimonio neto		5.655.735

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el período comprendido desde el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017

	Notas	<u>31.12.2017</u>
		M\$
Ingresos de la operación:		
Intereses y reajustes	(17)	48.031
Dividendos percibidos		-
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		34
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		12
Resultado en venta de instrumentos financieros		163
Otros		113
		<u>48.353</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>48.353</u>
Gastos:		
Comisión de administración	(25a)	(458)
Honorarios por custodia y administración		-
Remuneración Comité Vigilancia		-
Otros gastos de operación	(27)	(1.526)
		<u>(1.984)</u>
Total gastos de operación		<u>(1.984)</u>
Utilidad de la operación		<u>46.369</u>
Gastos financieros		<u>(43)</u>
Resultado del ejercicio		<u>46.326</u>
Otros resultados integrales:		
Ajustes por conversión		-
Resultado del ejercicio		<u>46.326</u>
Total resultado integral		<u><u>46.326</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el período comprendido desde el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos mínimos M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 14.09.2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	5.608.149	-	-	-	-	-	-	-	-	5.608.149
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.005)	(3.005)
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	46.326	-	46.326
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2017	5.608.149	-	-	-	-	-	-	46.326	(3.005)	5.651.470

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO

Por el período comprendido desde el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017

	<u>31.12.2017</u>
	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación	
Compra de activos financieros	(6.292.813)
Venta de activos financieros	1.132.305
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	48.031
Liquidación de instrumentos financieros	-
Dividendos recibidos	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(494.678)
Otros gastos de operación pagados	-
Otros ingresos de operación percibidos	113
Flujo neto utilizado en actividades de la operación	<u>(5.607.042)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Obtención de préstamos	-
Aportes	5.608.149
Repartos de patrimonio	-
Repartos de dividendos	-
Otros	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>5.608.149</u>
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente	1.107
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	34
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>1.141</u>

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos Estados Financieros

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Fondo de Inversión WEG-2” (el “Fondo”) está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por WEG Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°265 de fecha 10 de septiembre de 2015. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Alonso de Córdova N°5870, oficina 1707, Las Condes, Santiago.

El objetivo del Fondo será obtener un retorno en pesos chilenos por medio de la inversión de sus recursos en todo tipo de instrumentos de deuda, acciones de sociedades y cuotas de fondos de inversión cuyo objeto principal sea el negocio inmobiliario, todos los cuales podrán ser emitidos por entidades chilenas y/o extranjeras. Asimismo, dentro de su objeto principal se contempla la inversión en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993 y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley.

El Fondo tendrá una duración de 7 años contados a partir del 17 de abril de 2017. Dicho plazo será prorrogable indefinidamente por períodos de 7 años, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha el 16 de noviembre de 2017 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros).

El fondo inició operaciones con fecha 14 de septiembre de 2017. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIWEG-2. Al 31 de diciembre de 2017, las mismas no mantienen clasificación de riesgo.

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión de Directorio de fecha 27 de febrero de 2018.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden el Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017.

2.4 Base de medición

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

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, son valorizados al valor razonable.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación**2.5 Conversión de moneda extranjera, continuación****(b) Transacciones y Saldos**

Las transacciones en Pesos Chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

Fecha	31.12.2017 USD
Tipo de cambio	614,75
Unidad de Fomento	26.798,14

2.6 Uso de estimaciones y juicios**Estimaciones contables críticas**

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos significativos se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

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

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, continuación

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12: Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

3.1.3 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9: Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15: Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIIF 2: Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15: Ingresos de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2018, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Estas nuevas disposiciones serán aplicadas a partir de su fecha de entrada en vigencia, aun cuando se permite su adopción anticipada. El fondo no planea adoptar estas normas anticipadamente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados, se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente y no diferidos. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

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

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.3 Valorización del costo amortizado

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

3.2.4 Medición del valor razonable

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

Para los efectos de la determinación del valor de las cuotas, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el Artículo N°9 del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 de fecha 31 de enero de 2011 y las modificaciones posteriores de la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros). Por su parte, y para los efectos del cálculo del valor de las cuotas del Fondo, el mecanismo y periodicidad para el cálculo del valor de los derechos de la Sociedad, será:

- (a) De manera trimestral, la Gestora enviará a la Administradora los Estados Financieros no auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad; y
- (b) Anualmente, la Gestora enviará a la Administradora los Estados Financieros auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la Circular referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditoras a que se refiere el número 1 del Oficio Circular citado, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

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

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2017:

31.12.2017	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Depósito a plazo	-	110.012	-	110.012
Totales activos	-	110.012	-	110.012
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Totales pasivos	-	-	-	-

3.2.5 Baja

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.6 Identificación y medición de deterioro**

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

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

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

3.2.8 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y solo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

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

3.5 Aportes (capital pagado)

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

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

3.6 Ingresos y gastos operacionales

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.7 Dividendos por pagar

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

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos un 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.

3.8 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en la Ley 20.712 Capítulo IV, respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo.

Considerando lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

3.9 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

Nota 4 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 16 de noviembre de 2017 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros), el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Alonso de Córdova N°5870, oficina 1707, Las Condes.

El objetivo del Fondo será obtener un retorno en pesos chilenos por medio de la inversión de sus recursos en todo tipo de instrumentos de deuda, acciones de sociedades y cuotas de fondos de inversión cuyo objeto principal sea el negocio inmobiliario, todos los cuales podrán ser emitidos por entidades chilenas y/o extranjeras. Asimismo, dentro de su objeto principal se contempla la inversión en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993 y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley.

Para efectos de materializar el objetivo antes indicado, el Fondo podrá invertir sus recursos a lo menos un 70% de sus activos en los instrumentos indicados en el párrafo anterior, conforme con los límites estipulados en el reglamento interno. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos podrá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros).

El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

1. Títulos emitidos o garantizados por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 30% del activo del Fondo.
2. Títulos emitidos o garantizados por un Estado o Banco Central Extranjero, o que cuenten con garantía de esos estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 30% del activo del Fondo.
3. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, bonos, bonos subordinados, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias nacionales o extranjeras, que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 30% del activo del Fondo.
4. Bonos, efectos de comercio y otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales o extranjeras, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile o en el extranjero: hasta un 100% del activo del Fondo.
5. Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras chilenas, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente 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 lleva la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros): hasta un 100% del activo del Fondo.

Nota 4 Política de inversión del Fondo, continuación

6. Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: hasta un 100% del activo del Fondo.
7. Cuotas de fondos de inversión nacionales o extranjeros cuyas cuotas estén o no registradas como valores de oferta pública, y en este último caso, siempre que el fondo cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: hasta un 100% del activo del Fondo.
8. Cuotas de fondos mutuos, nacionales o extranjeros, que inviertan el 100% de sus activos en instrumentos de renta fija, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación adicionales a los indicados: hasta un 30% del activo del Fondo.
9. Cuotas de fondos de inversión privados constituidos y válidamente existentes conforme al Título V de la LUF: hasta un 100% del activo del Fondo.
10. Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente 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 Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros): hasta un 100% del activo del Fondo.
11. Pagarés, efectos de comercio y otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad o sociedad emisora o deudora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, y siempre que dichos instrumentos hayan sido emitidos con ocasión del otorgamiento de un crédito sindicado o bien de una operación de financiamiento: hasta un 100% del activo del Fondo.
12. Acciones o cuotas de entidades emisoras nacionales o extranjeras, siempre y cuando el único objetivo de esa inversión sea participar en uno o más negocios de rentas o desarrollo inmobiliario: hasta un 100% del activo del Fondo.
13. Mutuos Hipotecarios. Hasta 100% del activo del Fondo.
14. Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley 19.281 del 15 de diciembre de 1993, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior, de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros). Hasta el 100% del activo del Fondo.

Nota 5 Administración de riesgos

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

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión.
- Valor de la cuota.
- Rescates de cuotas de los Fondos.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa información de los emisores.
- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información al inversionista.
- Suitability.

De acuerdo a la política de inversión y estrategia de administración, el Fondo de Inversión y su Gestora, pueden verse enfrentados a diversos eventos específicos de riesgos. Previo a materializar la inversión, los inversionistas tomaron conocimiento del folleto informativo del fondo, en el cual se presenta, entre otros, los riesgos a los que se exponen las inversiones en el subyacente, respecto de la inversión final. El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por la inversión directa en contratos de leasing habitacional, y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en este numeral:

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Mercado:

- a) Riesgo de Precio: El fondo se encuentra expuesto a la volatilidad del precio de los activos inmobiliarios que posee, ya que la compra de contratos de leasing habitacional implica la compra de un bien raíz el que tiene un contrato de arrendamiento con opción de compra, esto es relevante solo en el caso de no pago de arriendos y liquidación del activo.
- b) Riesgo Cambiario: La moneda funcional del fondo corresponde a pesos por lo que no está expuesto a este tipo de riesgo. Al 31 de diciembre de 2017, el fondo no posee inversiones directas en monedas distintas a la funcional.
- c) Riesgo de Tasa de Interés: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto al 31 de diciembre de 2017 no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, sin embargo mantiene inversiones directas en instrumentos de deuda, las que están adquiridas a término por lo que no están sujetas a variaciones de valor ante cambios en la tasa de interés. No obstante, el Fondo podría obtener apalancamiento para llevar a cabo su estrategia de inversiones y en consecuencia éste estaría expuesto al riesgo de pérdida por la variación en la tasa de interés.

Riesgo de Administración:

Al estar la mayoría de los recursos del Fondo invertidos en contratos de leasing habitacional, su Gestora tiene la responsabilidad de tomar todas las decisiones de inversión y de gestión para la misma. Este Fondo no tendrá oportunidad de participar en este tipo de decisiones y, por tanto, dependerá de la habilidad y experiencia de los ejecutivos profesionales de la Gestora y de la selección de los activos a incorporar al fondo que ellos efectúen. Al respecto, no puede haber garantía de que no existirán cambios en el personal clave de la Gestora, ni de otros potenciales acontecimientos que pudieran afectar la calidad de la gestión.

Riesgo de Valorización:

Si bien no existe un mercado establecido para valorizar los contratos de leasing habitacional, la valorización se efectúa mediante la variación del costo de compra de los contratos, ajustado por las amortizaciones de capital que hayan efectuado.

Riesgo de Moneda:

No tiene.

Riesgo de Liquidez de las inversiones:

Por las características del fondo y su política de inversión de largo plazo y a término de los contratos, el fondo no está expuesto a este tipo de riesgo.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

Riesgo Sectorial:

Los activos en los cuales invertirá el Fondo pueden involucrar un alto nivel de riesgo financiero o comercial.

Riesgo Jurídico:

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas que se apliquen a las inversiones del fondo en contratos de leasing habitacional en los cuales invierta el Fondo, puede provocar que los activos en los cuales invierta el Fondo, renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

La Administradora monitorea diariamente a través de reportes de control de límites, que dichas variables se estén cumpliendo cabalmente, para actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones.

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento.

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros) en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión. La calidad de la gestión de riesgos será medida según una metodología estándar que considerará los riesgos de los activos y riesgos operacionales, entre otros. Dicha metodología y demás parámetros serán fijados en el Reglamento.

Al 31 de diciembre de 2017, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Aseguradora Porvenir (ASPOR), (ver nota 25) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital asegurado UF	N° Póliza vigente
WEG 2	22.05.17 – 10.01.18	10.000	01-23-002215

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31.12.2017 M\$
Banco en CLP	1.141
Total	1.141

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(a) Activos

Concepto	31.12.2017 M\$
Títulos de deuda	
Depósito a plazo	110.012
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	110.012

(b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):

Concepto	31.12.2017 M\$
Resultados realizados	604
Resultados no realizados	12
Total	616

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2017			% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Títulos de deuda				
Depósito a plazo	110.012		110.012	1,9451
Total	110.012	-	110.012	1,9451

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, continuación

(d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

Movimientos	31.12.2017 M\$
Saldo inicial	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	18
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	(6)
Adiciones	110.000
Ventas	-
Saldo final al periodo informado	110.012
Menos: Porción no corriente	-
Porción corriente	110.012

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Concepto	31.12.2017 M\$
Inversiones no registradas	
Mutuos hipotecarios endosables	4.134.227
Otros títulos de deuda no registrados	916.444
Contratos de leasing habitacional	5.050.671
Total activos financieros al costo amortizado	5.050.671

(b) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2017			% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Inversiones no registradas				
Mutuos hipotecarios endosables	4.134.227	-	4.134.227	73,0980
Otros títulos de deuda no registrados	916.444	-	916.444	16,2038
Contratos de leasing habitacional	5.050.671	-	5.050.671	89,3018
Total	5.050.671	-	5.050.671	89,3018

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado, continuación

(c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

Movimientos	31.12.2017 M\$
Saldo inicial	-
Intereses y reajustes	48.031
Adiciones	6.182.813
Ventas	(1.180.173)
Saldo final al periodo informado	5.050.671
Menos: Porción no corriente	-
Porción corriente	5.050.671

Nota 9 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 10 Propiedades de inversión

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

Nota 11 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

Nota 12 Préstamos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Conceptos	31.12.2017 M\$
Deudores Varios	18.591
Total	18.591

Las cuentas por cobrar corresponden a los dividendos que se devengan mensualmente producto de los contratos hipotecarios.

El fondo no ha constituido provisiones por incobrabilidad, debido a que no presentan indicios de deterioro.

En consecuencia, no existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Deudores varios	-	-	Chile	M\$	-	-	-	18.591	-	-	
Total								18.591	-	-	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Conceptos	31.12.2017
	M\$
Backoffice	648
Total	648

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Backoffice	76.513.692-K	CG Servicios Financieros Limitada	Chile	M\$	-	-	-	648	-	-	
Total								648	-	-	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 14 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2017 M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	391
Total	391

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre 2017, que será pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 15 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Conceptos	31.12.2017 M\$
Deudores varios	41.828
Total	41.828

Las otras cuentas por pagar corresponden a deudas vencidas de deudores varios compradas por el fondo.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Conceptos	31.12.2017 M\$
Asesorías por mutuos hipotecarios	221
Dividendos por pagar	3.005
Total	3.226

El saldo de las asesorías por mutuos hipotecarios corresponde a gastos pagados de forma anticipada que serán amortizados durante la vida del contrato.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 16 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Porción corriente

Conceptos	31.12.2017 M\$
Contrato hipotecario anticipado	366.684
Asesorías por mutuos hipotecarios pagadas de forma anticipada	3.340
Total	370.024

Los contratos hipotecarios comprados de forma anticipada empezarán a devengar durante el año 2018. Las asesorías por mutuos hipotecarios pagadas de forma anticipada corresponde a la porción que debe ser amortizada en el año 2018.

Porción no corriente

Conceptos	31.12.2017 M\$
Asesorías por mutuos hipotecarios pagadas de forma anticipada	63.468
Total	63.468

Las asesorías por mutuos hipotecarios pagadas de forma anticipada corresponde a la porción que debe ser amortizada a partir del 2019.

(b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

Nota 17 Intereses y reajustes

Conceptos	31.12.2017 M\$
Intereses contratos de leasing habitacional	48.031
Total	48.031

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 18 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 5.541.069 cuotas al 31 de diciembre de 2017, con un valor de \$ 1.020,4665.

Al 31 de diciembre de 2017:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2017	-	5.541.069	5.541.069	5.541.069

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 14.09.2017	-	-	-	-
Emisiones del período	-	5.541.069	5.541.069	5.541.069
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2017	-	5.541.069	5.541.069	5.541.069

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2017.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo no ha repartido dividendos

Nota 20 Rentabilidad del Fondo

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,0466%	-	-
Real	1,4003%	-	-

(*) La rentabilidad del período actual considera el valor cuota de inicio de operaciones del fondo/serie y la fecha de cierre 31 de diciembre de 2017.

(**) El Fondo no presenta rentabilidad para los últimos 12 y 24 meses, ya que inició operaciones el día 14 de septiembre de 2017.

(***) La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF).

(****) El valor cuota al 31.12.2017 utilizado para el cálculo de rentabilidad no incluye el efecto de la provisión de dividendo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 21 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 22 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 23 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones.

Nota 24 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2017:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	110.012	2,1317%	1,9451%	-	-	-
Otras entidades	5.050.671	97,8683%	89,3018%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	5.160.683	100,0000%	91,2469%	-	-	-

Nota 25 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 Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual que ascenderá a hasta un máximo de un doceavo del 1,19% (IVA incluido) del patrimonio del Fondo. El último día hábil de cada mes se determinará el valor promedio que el patrimonio del Fondo haya tenido durante el mes de que se trate.

Al 31 de diciembre de 2017, remuneración por administración del fondo ascendió a M\$ 458.

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

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

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2017:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad Administradora	0%	-	-	-	-	0	0%
Personas relacionadas	0%	-	-	-	-	0	0%
Accionistas de la Sociedad Administradora	6%	-	49.500	0	49.500	50.513.864	0,9%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 26 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 31 de diciembre de 2017, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 216100657, con la Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Aseguradora Porvenir (ASPOR) S.A.	Banco Santander	10.000	22.05.2017-10.01.2018

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

Nota 27 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2017, el fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

Conceptos	31.12.2017 M\$	01.10.2017 al 31.12.2017 M\$
Servihabit	145	97
Gastos por administración de contratos	5	5
Asesoría de mutuos hipotecarios	462	462
Backoffice	648	648
SVS	266	266
Total	1.526	1.478
% sobre el activo del fondo	0,0270%	0,0261%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 28 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2017:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Septiembre	1.003,9907	1.003,9907	156.483	2
Octubre	1.008,0557	1.008,0557	1.018.097	2
Noviembre	1.015,4465	1.015,4465	3.392.191	2
Diciembre(*)	1.020,4665	1.020,4665	5.654.475	2

(*) El valor cuota no incluye en efecto de la provisión de dividendos al 31.12.2017

Nota 29 Sanciones

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

Nota 30 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 31 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 32 Hechos posteriores

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

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2017

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

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	110.012	-	110.012	1,9451
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	5.050.671	-	5.050.671	89,3018
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	5.160.683	-	5.160.683	91,2469

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2017

(B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	31.12.2017 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	12.051
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	604
Enajenación de certificados de depósito de valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	(328)
Intereses percibidos en títulos de deuda	11.775
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(6)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-
Valorización de títulos de deuda	(6)
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	36.274
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-
Valorización de certificados de depósito de valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	36.274
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(2.027)
Gastos financieros	(43)
Comisión de la Sociedad Administradora	(458)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(1.526)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	34
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	46.326

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2017

(C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	10.018
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	12.051
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(6)
Gastos del ejercicio (menos)	(2.027)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(3.005)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	7.013