

CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA
GENERAL DE FONDOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de Situación Financiera Clasificado
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo
Notas a los Estados Financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
US\$ - Dólares estadounidenses
UF - Unidades de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 18 de marzo de 2016
(29 de julio de 2016 para Nota 22)

Señores Accionistas y Directores
Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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.



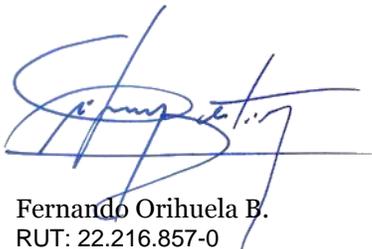
Santiago, 18 de marzo de 2016
(29 de julio de 2016 para Nota 22)
Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.
2

Opinión

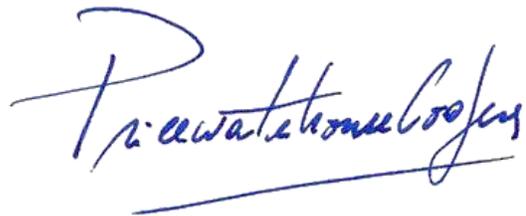
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A al 31 de diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Otros asuntos

Los estados financieros de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 16 de marzo de 2015.



Fernando Orihuela B.
RUT: 22.216.857-0



CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de

	Notas	2015	2014
	N°	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	332.546	252.040
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	277.921	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11	222.882	-
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		833.349	252.040
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, plantas y equipos	8	65.372	-
Activos por impuestos diferidos	9	4.314	-
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		69.686	-
TOTAL DE ACTIVOS		903.035	252.040
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	80.348	1.256
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	98.586	-
Provisiones por beneficios a los empleados	13	102.477	-
Pasivos por impuestos, corrientes	10b	90.804	-
		372.215	1.256
PATRIMONIO			
Capital pagado	14	300.000	250.000
Resultados acumulados		230.820	784
TOTA PATRIMONIO		530.820	250.784
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		903.035	252.040

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y por el período comprendido entre el 27 de octubre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014

		01.01.2015	27.10.2014
	Notas	31.12.2015	31.12.2014
	N°	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	721.914	-
Costos de ventas		-	-
Ganancia bruta		721.914	-
Gasto de administración	16	(309.822)	(1.256)
Ingresos financieros		8.281	2.040
Costos Financieros		(40)	-
Resultados por unidades de reajuste		(228)	-
Resultado antes de impuesto a las ganancias		420.105	784
Impuestos a las ganancias	10c	(91.483)	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO		328.622	784
Ganancia por acción			
Ganancia Básica y diluida por acción M\$		27,3853	0,0784
Ganancia Básica y diluida por acción de operaciones Discontinuas M\$		-	-
Ganancia Básica y diluida por acción de operaciones Continuas M\$		27,3853	0,0784

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo al 01/01/2015	250.000	784	250.784
Aportes de capital	50.000	-	50.000
Resultados integrales del ejercicio:			
Utilidad del ejercicio	-	328.622	328.622
Dividendos	-	(98.586)	(98.586)
Saldo al 31/12/2015	300.000	230.820	530.820
	Capital M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo al 01/01/2014	-	-	-
Aportes de capital	250.000	-	250.000
Resultados integrales del ejercicio:			
Utilidad del ejercicio	-	784	784
Saldo al 31/12/2014	250.000	784	250.784

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y por el período comprendido entre el 27 de octubre de 2014 al 31 de diciembre de 2014

	01.01.2015	27.10.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	314.645	-
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(112.325)	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(107.586)	-
Intereses recibidos	10.281	2.040
Flujos de efectivo procedentes de actividades de Inversión:		
Compras de Propiedad, Planta y Equipos	(74.509)	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:		
Aportes de capital	50.000	250.000
Incremento neto en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	80.506	252.040
Efectos de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y efectivo equivalente:		
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	252.040	-
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	332.546	252.040

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ÍNDICE

CONTENIDO	Pág.
1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	
a. Declaración de cumplimiento	2
b. Nuevos pronunciamientos contables	3
c. Bases de preparación	6
d. Bases de presentación	6
e. Moneda funcional y de presentación y condiciones de hiperinflación	7
f. Transacciones en unidades reajustables	7
g. Propiedades, planta y equipos	7
h. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	7
i. Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	7
j. Capital social	8
k. Reconocimiento de ingresos	8
l. Medio ambiente	8
m. Estado de flujos de efectivo	8
n. Distribución de dividendos	8
3. CAMBIOS CONTABLES	8
4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	9
5. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES	13
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	13
8. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	14
9. ACTIVO Y PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	14
10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	14
11. SALDOS Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS	15
12. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	16
13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	16
14. PATRIMONIO	16
15. INGRESOS DE EXPLOTACION	17
16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	18
17. SANCIONES	18
18. MEDIO AMBIENTE	18
19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	18
20. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	19
21. HECHOS POSTERIORES	19

CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. en adelante la Sociedad Administradora o “AGF”, fue constituida como Sociedad anónima en Chile, el 27 de octubre de 2014, según escritura pública otorgada ante doña María Virginia Wielandt Covarrubias, Notario Público suplente del Titular de la Quinta Notaría de Santiago señor Patricio Raby Benavente, repertorio N°13.438-2014, rectificada por escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2014, otorgada en la misma Notaría ante don Patricio Raby Benavente, repertorio 15.620-2014.

La Superintendencia de Valores y Seguros autoriza su existencia y aprueba estatutos con fecha 21 de enero de 2015, según resolución exenta N° 015. El certificado se inscribió a fojas 9403 N° 5866 del 30 de enero de 2015 en el registro de comercio del conservador de bienes raíces de Santiago y se publicó en el diario oficial N° 41.074 de fecha 4 de febrero de 2015.

Con fecha 4 de noviembre de 2015 mediante Resolución Exenta N°318 la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó reformas a los estatutos de la sociedad, entre ellas el cambio de razón social a Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.

La Sociedad Administradora se encuentra sujeta a la normativa establecida en la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Ley N°20.712 sobre Administración de Terceros y Carteras Individuales.

El domicilio social y las oficinas principales de la Sociedad se encuentran en Santiago de Chile, en Apoquindo N°2929, piso 9, comuna de Las Condes.

La Sociedad Administradora tiene por objeto exclusivo la administración de los recursos del fondo por cuenta y riesgo de los aportantes y realizar las demás actividades complementarias a su giro que sean autorizadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N°20.712 sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales y sus posteriores modificaciones.

Los Fondos administrados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

- Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios
- Fondo de Inversión Capital Advisors Real Estate Office US II

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por el directorio de la Sociedad con fecha 18 de marzo de 2016.

Los accionistas de la Sociedad Administradora son:

	Número de Acciones		Porcentaje de participación	
	2015	2014	2015 %	2014 %
Navitas Capital Advisors S.A.	6.000	5.000	50	50
CA Holding S.A.	6.000	5.000	50	50
Total	12.000	10.000	100	100

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

La Superintendencia de Valores y Seguros a través del Oficio Circular N°856 del 17 de octubre del 2014, establece que las diferencias en activos y pasivos por conceptos de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducidos por la Ley N°20,780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio. La sociedad no tiene efectos por este concepto.

Las modificaciones futuras, o nuevas normas, emitidas por dicho organismo serán aplicadas por la Sociedad, siendo responsabilidad de la Administración, la actualización e implementación de dichos cambios. Lo anterior, sin perjuicio que la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile pueda pronunciarse respecto a su aplicabilidad.

En Oficio Circular N°592 del 6 de abril de 2010 y modificación posterior del Oficio Circular N°657 del 31 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores y Seguros, instruyó excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas internacionales de Información Financiera que la Sociedad deberá adoptar:

- La Sociedad deberá acogerse a los criterios de clasificación y valorización de la NIIF 9 referente a los instrumentos financieros.
- Cumplir con las exigencias de revelaciones establecidas en la NIIF 7, incorporando la descripción detallada de la metodología utilizada en la valorización de los instrumentos financieros indicando la fuente de precios aplicada.
- Las Sociedades Administradoras que posean participación en cuotas de los fondos bajo su administración, que en razón de las NIIF se presume que mantiene el control sobre los mismos, no deberán consolidar la información financiera con los fondos en cuestión y tendrán que valorizar la inversión en cuotas de fondos a su valor justo.

La presentación de los activos, pasivos y resultados está de acuerdo a los modelos de presentación de estados financieros entregados por la Superintendencia de Valores y Seguros.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales que ellas conllevan.

b) Nuevos pronunciamientos contables

i. Las siguientes normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados"	El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados	01-01-2015
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012) emitidas en diciembre de 2013		
NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas"	Incluye, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora").	01-01-2015
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013) emitidas en diciembre de 2013		
NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	Un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.	01-01-2015
NIIF 3 "Combinaciones de negocios"	Dicha norma no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. Además, sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.	01-01-2015
NIIF 13 "Medición del valor razonable"	Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13 que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9.	01-01-2015
NIC 40 "Propiedades de Inversión"	Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes al prepararse información financiera y determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios.	01-01-2015

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

- ii. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2015, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Sustituye NIC 39. Incluye requisitos de clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida.	01-01-2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes.	01-01-2018
NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas"	Regulación para cuentas diferidas de activo. Acerca de la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada ("cuentas regulatorias diferidas"). Sólo aplicable a quienes utilicen NIIF 1 por primera vez.	01-01-2016
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"	Establece cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.	01-01-2016
Enmienda a NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles"	Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización. Clarifica el uso inapropiado de métodos de amortización de activos basados en los ingresos. Además, que los ingresos son una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.	01-01-2016
Enmienda a NIC 27 "Estados financieros separados",	Permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.	
Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	Clarifica sobre la aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias.	01-01-2016

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".	Iniciativa de divulgación. Clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotales, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables.	01-01-2016
Mejoras a la NIIF 5 "Activos Mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas"	Cuando se realizan reclasificaciones entre categorías de "mantenidos para la venta" a "mantenidos para su distribución" o viceversa, no constituye una modificación de plan y no tiene que ser contabilizado como tal. Además se rectifica los cambios en la guía sobre los cambios en un plan de venta que se debe aplicar a un activo o grupo de activos.	01-01-2016
Mejoras NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar"	Se presentan dos modificaciones en la norma: 1) Para la transferencia de activos financieros a terceros que permite la baja del activo, se requiere revelación de cualquier implicación continuada y define a lo que se refiere este término. 2) Para los estados financieros interinos, no se requiere compensación de activos y pasivos financieros para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por NIC 34.	01-01-2016
Mejoras NIC 19, "Beneficios a los empleados"	La enmienda aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos, y no el país donde se generan. La enmienda aclara qué se entiende por la referencia en la norma a "información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia". Requiere una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.	01-01-2016

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

c. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a las normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

d. Bases de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, sin decimales.

En el estado de situación financiera adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

A su vez, en el estado de resultados integral se presentan los gastos clasificados por función, identificando las depreciaciones y gastos del personal en base a su naturaleza y el estado de flujo de efectivo se presenta por el método directo.

Los presentes estados financieros, corresponden al estado de situación financiera al de 31 de diciembre de 2015 y 2014, estado de resultados por función, estado de resultados integrales, estado de flujo de efectivo directo y estado de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

e. Moneda funcional y de presentación y condiciones de hiperinflación

Los importes incluidos en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional), siendo éste el Peso Chileno.

La moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad es el Peso Chileno, siendo ésta la moneda no hiper-inflacionaria durante el período reportado, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad N°29 (NIC 29).

f. Transacciones en unidades reajustables

Las Unidades de Fomento (UF) son unidades de reajuste, las cuales son convertidas a pesos chilenos. La variación es registrada en el estado de resultado por función en el ítem "Resultado por unidades de reajuste". La paridad vigente se presenta a continuación:

	31-12-2015	31-12-2014
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	25.629,09	24.627,10

g. Propiedades, planta y equipos

Comprenden principalmente a mobiliarios de oficina, los cuales son registrados al costo histórico menos sus depreciaciones y pérdidas por deterioro en caso que existan.

La depreciación de planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de para cada bien, considerando el valor residual estimado de estos. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las de las propiedades, plantas y equipos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas para los bienes del activo inmovilizado son las siguientes:

Muebles y Equipos: 3 a 7 años.

h. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los préstamos de terceros, en general, se clasifican como pasivos corrientes a menos que la tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

i. Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

- Impuestos a las ganancias

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes, para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes.

- Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se puede compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

j. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una misma serie, sin valor nominal que dan derecho a un voto por acción.

k. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que generan ingresos a la Sociedad.

Ingresos por venta de acciones se reconocen en resultados cuando se han traspasado significativamente riesgos y beneficios al comprador.

l. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida en que se incurren.

m. Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido lo siguiente:

- Efectivo y equivalente al efectivo: incluyen el efectivo en depósitos a plazo.
- Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

n. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad, considerando el mínimo del 30% obligatorio de la ganancia del período establecido por la Ley de Sociedades Anónimas.

3. CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Por tratarse de una administradora general de fondos, la Sociedad canaliza sus recursos hacia inversiones que le permitan cumplir adecuadamente con su objetivo social y los requisitos establecidos por las leyes que regulan el funcionamiento de las Sociedades Administradoras Generales de Fondos.

La Sociedad administradora se expone a riesgos financieros tales como: el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez, al riesgo de mercado y el riesgo operacional.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. La mayor exposición para esta categoría de riesgo se da por el riesgo de contraparte en las operaciones con efectivo y su equivalente al efectivo, depósitos con bancos e instituciones financieras, cuentas por cobrar, etc., y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y los instrumentos de inversiones de la administradora.

Con el objetivo de gestionar el riesgo de contrapartes, la Administradora establecerá una política de inversión de sus recursos propios por Tipo de Instrumentos elegibles para la inversión:

Tipo de instrumentos	Mínimo	Máximo
	%	%
Títulos emitidos por la Tesorería y Banco Central de Chile	-	100
Títulos emitidos por instituciones que cuenten con garantía estatal	-	100
Depósitos a plazo de instituciones financieras	-	100
Cuotas de fondos mutuos de deuda de corto plazo con duración menor a 90 días	-	50

La selección de emisores se basará principalmente en las clasificaciones de riesgo, limitándose a instituciones con clasificación N-1 para los depósitos a plazo y AA+fm/M1 para los fondos mutuos.

La Sociedad está expuesta a bajo riesgo de crédito en lo relacionado a cuentas por cobrar, debido a que estas son con sus propios fondos administrados, con vencimiento menor a 30 días, establecidas en los reglamentos internos de los respectivos fondos.

A continuación se detalla la exposición al riesgo de crédito para los instrumentos de deuda según el plazo y la categoría de rating:

Corto plazo N1	31-12-2015		31-12-2014	
	M\$	%	M\$	%
	200.040	100%	252.040	100%

Exposiciones al riesgo de crédito según instrumento al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

Clasificación	Grupo	Tipo	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
A valor razonable con cambio en resultados	Depósitos a plazo	Depósitos a plazo bancarios	200.040	252.040
	Efectivo y equivalente de efectivo	Efectivo y equivalente de efectivo	132.506	-
Préstamos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Deudores por cobrar y otras cuentas comerciales	277.921	-
		Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	222.882	-
		Exposición total	833.349	252.040

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos que son líquidos mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La política de inversión de los recursos propios de la Administradora busca mitigar este riesgo al limitar esta inversión en activos de corto plazo.

- Análisis de vencimientos al 31 de diciembre de 2015

Clasificación	Grupo	< 180 días M\$	180-365 días M\$	Total
A valor razonable Costo amortizado	Depósitos a plazo	200.040	-	200.040
	Efectivo y equivalente de efectivo	132.506	-	132.506
	Deudores comerciales	277.921	-	277.921
	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	222.882	-	222.882

Al 31 de diciembre de 2015 el 100% de la cartera de instrumentos financieros de la Administradora tenía un plazo de vencimiento menor a 180 días.

- Análisis de vencimientos al 31 de diciembre de 2014

Clasificación	Grupo	< 180 días M\$	180-365 días M\$	Total
A valor razonable	Depósitos a plazo	252.040	-	252.040
Costo amortizado	Efectivo y equivalente de efectivo	-	-	-
	Deudores comerciales	-	-	-
	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2014 el 100% de la cartera de instrumentos financieros de la Administradora tenía un plazo de vencimiento menor a 180 días.

La Sociedad no posee pasivos financieros, solo presenta aquellos pasivos provenientes de las operaciones y no son significativos.

Riesgo de mercado

Riesgo de precio

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en el precio de mercado, por ejemplo en los tipos de cambios, tasas de interés o precio de las acciones, afecten el valor de los instrumentos financieros que la Sociedad mantiene en su cartera de inversiones.

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas distintas al peso chileno, la moneda funcional, fluctúa debido a variaciones en el tipo de cambio.

La política de inversión de los recursos propios de la Administradora busca mitigar el riesgo de mercado al limitar esta inversión en activos de corto plazo con baja sensibilidad a la tasa de interés y mantener una baja exposición a activos denominados en monedas diferentes a la del peso chileno.

Análisis de exposición a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015

Clasificación	Grupo	Pesos M\$	USD M\$	Total M\$
A valor razonable	Depósitos a plazo	200.040	-	200.040
Costo amortizado	Efectivo y equivalente de efectivo	132.506	-	132.506
	Deudores comerciales	51.300	226.621	277.921
	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	222.882	-	222.882

Ante un escenario de apreciación del peso chileno frente al dólar de un 10%, el impacto negativo sobre los activos con exposición a moneda extranjera sería de M\$20.602.

Análisis exposición al Tipo de Cambio al 31 de diciembre de 2014

Clasificación	Grupo	Pesos M\$	USD M\$	Total M\$
A valor razonable	Depósitos a plazo	252.040	-	252.040
Costo amortizado	Efectivo y equivalente de efectivo	-	-	-
	Deudores comerciales	-	-	-
	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-

Ante un escenario de apreciación del peso chileno frente al dólar de un 10%, el impacto negativo sobre los activos con exposición a moneda extranjera sería de M\$0.

Riesgo operacional

El riesgo operacional, es el riesgo de una pérdida directa o indirecta proveniente de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones de la Sociedad Administradora internamente, o externamente en los proveedores de servicio de la Sociedad Administradora, y de factores externos distintos de los riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que surgen de requerimientos legales y regulatorios y las normas generalmente aceptadas del comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las actividades de la Sociedad Administradora.

Entre las actividades principales de la Sociedad Administradora se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones de cada Fondo, el control de ellas, el manejo de los conflictos de interés, la entrega de información adecuada y oportuna a los aportantes, y el cumplimiento cabal por parte de los fondos administrados de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en los reglamentos internos de cada fondo.

Para esto, la Sociedad ha realizado una identificación de los riesgos que conllevan estas actividades y procesos, y elaborando políticas y procedimientos con el objeto de mitigarlos. Periódicamente, el encargado de cumplimiento de gestión de riesgos y control interno realiza controles del cumplimiento de dichos procedimientos. Además de los controles anteriores, se encuentran los comités de vigilancia, integrados por representantes de los aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

5. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF y Normas establecidas por la Superintendencia de Valores y Seguros

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Banco Bice	132.319	-
Depósitos a plazo	200.040	252.040
Fondo fijo	187	-
Total	332.546	252.040

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad presenta un depósito a plazo por \$M 200.000, en el Banco BICE, con vencimiento al 14 de enero de 2016, con una tasa de interés de 0,3% mensual.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad presenta depósitos a plazo renovable a 30 días por un monto total de M\$ 250.000, a una tasa de 0,37% en Banco BICE.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes es el siguiente:

	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
FI Capital Advisors Real Estate Office US II	226.621	-
FI Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios	51.258	-
Otros por cobrar	35	-
Fondos por rendir	7	-
Total	277.921	-

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de propiedades, plantas y equipos, es el siguiente:

	31-12-2015			31-12-2014		
	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor neto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$
Equipos computacionales	4.242	(380)	3.862	-	-	-
Muebles de oficina	13.930	-	13.930	-	-	-
Instalaciones	47.580	-	47.580	-	-	-
Total	65.752	(380)	65.372	-	-	-

	Equipos computacionales M\$	Muebles de oficina M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	-	-	-	-
Adiciones	4.242	13.930	47.580	65.752
Gasto por depreciación	(380)	-	-	(380)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	3.862	13.930	47.580	65.372

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos y pasivos por impuestos diferidos

	Activos no corrientes	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Activo fijo	58	-
Provisión vacaciones	4.256	-
Total	4.314	-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no posee pasivos por Impuestos diferidos.

10. ACTIVO Y PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

a) Activo por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no posee activos por impuestos corrientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El detalle de pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Impuesto a la renta	95.797	-
Pagos provisionales mensuales	(4.993)	-
Impuesto a la renta por pagar	90.804	-

c) Efecto en resultado por impuesto a la renta

El detalle del efecto en resultado por impuesto a la renta es el siguiente:

	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Gasto tributario corriente	(95.797)	-
Impuestos diferidos	4.314	-
Total	(91.483)	-

d) Conciliación de la tasa impositiva legal con la tasa impositiva efectiva.

	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Utilidad antes de impuesto	420.106	784
Impuesto utilizando la tasa legal (22,5% en 2015 y 21% en 2014)	(94.524)	(165)
Corrección Monetaria Capital propio Tributario	2.343	165
Pérdida Tributaria	613	-
Otros	85	-
Total	(91.483)	-

11. SALDOS Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS

El detalle de los saldos y transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

a) Cuentas por cobrar empresas relacionadas:

Sociedad	Rut	Relación	Naturaleza	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Privados Alcántara S.A.	99.581.200-2	Accionista y director común	Asesoría	222.882	-
Total				222.882	-

b) Cuentas por pagar empresas relacionadas

Sociedad	RUT	Relación	Naturaleza	31.12.2015	31.12.2014
				M\$	M\$
CA Holding S.A.	99.564.270-0	Accionista	Provisión de dividendo	49.293	-
Nativas Capital Advisors S.A.	76.606.360-8	Accionista	Provisión de dividendo	49.293	-
				98.586	-

12. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Proveedores	23.132	1.256
Dietas directores	30.023	-
Retenciones por pagar	27.193	-
Total	80.348	1.256

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de la provisión por beneficios a los empleados es el siguiente:

	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Bonos al personal	84.742	-
Provisión de vacaciones	17.735	-
Total	102.477	-

14. PATRIMONIO

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio, en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas.

Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital.

La Sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley N° 20.712, artículo N° 4 letra c), que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000.

a) Capital suscrito y pagado

El capital suscrito y pagado presenta el siguiente detalle:

	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Aporte constitución	-	250.000
Saldo inicial al 1 de enero	250.000	-
Aumento de capital	50.000	-
Total	300.000	250.000

b) Acciones ordinarias

El capital de la Sociedad administradora está representado por 12.000 acciones ordinarias, de serie única, emitidas suscritas y pagadas. Estas acciones son sin valor nominal y su composición es la siguiente:

	N° de acciones 2015	N° de acciones 2014
Aporte constitución	-	10.000
Saldo Inicial al 1 de enero	10.000	-
Aumento de capital	2.000	-
Totales	12.000	10.000

c) Accionistas

Los accionistas de la Sociedad Administradora al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son:

	Número de acciones		Participación	
	2015 N°	2014 N°	2015 %	2014 %
CA Holding S.A.	6.000	5.000	50	50
Navitas Capital Advisors S.A.	6.000	5.000	50	50
Total	12.000	10.000	100	100

d) Dividendos

A la fecha, el Directorio de la Sociedad no ha acordado repartos de dividendos.

e) Patrimonio mínimo

De acuerdo con las exigencias normativas la Sociedad Administradora debe mantener un patrimonio mínimo de UF 10.000, para dar cumplimiento la sociedad controla periódicamente el patrimonio.

	31.12.2015	31.12.2014
Patrimonio en M\$	530.820	250.784
Patrimonio en UF	20.711,62	10.183,25

15. INGRESOS DE EXPLOTACION

La Sociedad Administradora cobra a sus fondos administrados una comisión fijada en cada uno de los reglamentos internos, a la fecha de cierre de los estados financieros el detalle es el siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Comisiones por administración	721.914	-
Total	721.914	-

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Remuneraciones	(218.660)	-
Honorarios	(37.464)	-
Asesorías	(27.522)	-
Otros gastos	(12.148)	-
Seguros	(4.997)	-
Servicios auditoría y consultoría	(4.101)	(1.108)
Servicios de contabilidad	(1.957)	(148)
Legales	(1.318)	-
Patentes comerciales	(1.275)	-
Depreciaciones	(380)	-
Total	(309.822)	(1.256)

17. SANCIONES

Durante el ejercicio 2015 y 2014, la Sociedad Administradora no ha tenido sanciones.

18. MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad no ha incurrido en costos relacionados con el Medio ambiente.

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. ha contratado pólizas de seguro para dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley N° 20.712 artículo 12° al 14° de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Naturaleza	N° Documento	Emisor	Asegurado	Monto UF	Vigencia
Póliza de Seguro	01-56-096847	Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A.	Fondo de Inversión Capital Advisors Real Estate Office US II	10.000	30/03/2015 a 30/03/2016
Póliza de Seguro	01-56-102666	Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A.	Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios	32.000	15/06/2015 a 15/06/2016

A la fecha de los estados financieros en la Sociedad no existen otras contingencias que afecten los presentes estados financieros.

20. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administradora en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2016 y 29 de julio de 2016.

21. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos que puedan afectar significativamente los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

22. COMPLEMENTO DE INFORMACION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 28 de julio de 2016, la Superintendencia de Valores y Seguros emitió instrucciones a Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A., en las cuales solicitó complementar información sobre la nota “Medio Ambiente” y adicionalmente la Administración optó por complementar otras notas a los estados financieros. Todos estos complementos de información a las notas a los estados financieros no afectan el total del patrimonio al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados integrales y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La información complementada corresponde a lo siguiente:

- Revelar nota medio ambiente para ambos periodos. Incorporada Nota 18.
- Revelar nota de hechos posteriores. Incorporada Nota 21.
- Complementar la Nota 4 “Administración de Riesgo” de acuerdo a lo establecido a la NIF 7.