

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO
INMOBILIARIO 2006**

Estados Financieros Intermedios

31 de marzo de 2016

Contenido:

Estados de Situación Financiera Intermedios.
Estados de Resultados Integrales Intermedios.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.
Estado de Flujos de Efectivo Intermedios Método Directo.
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios.
M\$ - Miles de pesos

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ÍNDICE DEL CONTENIDO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	PÁG.
ÍNDICE DEL CONTENIDO	2
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS	4
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCION	5
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS	7
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS (MÉTODO DIRECTO)	1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS	2
1. INFORMACIÓN GENERAL	2
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	3
3. CAMBIOS CONTABLES	13
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	13
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	15
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS	18
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	18
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	20
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES	22
10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	22
11. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	23
12. CUOTAS EMITIDAS	23
13. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	24
14. RENTABILIDAD DEL FONDO	25
15. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	25
16. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	25
17. EXCESOS DE INVERSIÓN	25
18. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	25
19. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	26
20. PARTES RELACIONADAS	26
21. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO	27
22. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	27
23. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN	27
24. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	28
25. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	28
26. SANCIONES	28
27. HECHOS POSTERIORES	28
28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	28

ANEXO I

A.	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	29
B.	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	29
C.	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	30

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE 2015

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	11	312.865	295.841
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	<u>51</u>	<u>51</u>
Total activos corrientes		<u>312.916</u>	<u>295.892</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	717.450	712.354
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8	<u>25.583</u>	<u>61.685</u>
Total activos no corrientes		<u>743.033</u>	<u>774.039</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>1.055.949</u></u>	<u><u>1.069.931</u></u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	10	10.286	13.347
Remuneraciones sociedad administradora			<u>17.176</u>
Total pasivos corrientes		<u>10.286</u>	<u>30.523</u>
PATRIMONIO:			
Aportes		456.101	456.101
Otras reservas		(209.740)	(209.740)
Resultados acumulados		793.047	1.480.432
Dividendos definitivos			(742.574)
Resultado del ejercicio		<u>6.255</u>	<u>55.189</u>
Total patrimonio neto		<u>1.045.663</u>	<u>1.039.408</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>1.055.949</u></u>	<u><u>1.069.931</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCION

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2016	01.01.2015
Nota	31.03.2016	31.03.2015
N°	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:		
Intereses y reajustes	5.096	721
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	2.374	1.761
Resultado en venta de instrumentos financieros	104	39
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	5.941
Otros (+ ó -)	-	2.123
Total ingresos / pérdidas netos de la operación	<u>7.574</u>	<u>10.585</u>
Gastos:		
Remuneración del comité de vigilancia	-	(1.476)
Comisión de administración	20 -	-
Otros gastos de operación	22 <u>(1.319)</u>	<u>(5.782)</u>
Total gastos de operación	<u>(1.319)</u>	<u>(7.258)</u>
Utilidad de la operación	6.255	3.327
Costos financieros	-	-
Utilidad antes de impuesto	6.255	3.327
Impuestos a las ganancias	-	-
Resultado del ejercicio	<u>6.255</u>	<u>3.327</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2016	01.01.2015
Nota	31.03.2016	31.03.2015
N°	M\$	M\$
Resultado del ejercicio	6.255	3.327
Otros resultados integrales:		
Cobertura de flujo de caja	-	-
Ajustes de conversión	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-
Otros ajustes al patrimonio neto	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total resultado integral	<u>6.255</u>	<u>3.327</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Otras reservas				Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Otras M\$				
Saldo inicio al 01.01.2016	456.101	-	-	(209.740)	(209.740)	737.858	55.189	1.039.408
Distribución resultado ejercicio anterior						55.189	(55.189)	-
Subtotal	456.101	-	-	(209.740)	(209.740)	793.047	-	1.039.408
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	6.255	6.255
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.03.2016	<u>456.101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(209.740)</u>	<u>(209.740)</u>	<u>793.047</u>	<u>6.255</u>	<u>1.045.663</u>
Saldo inicio al 01.01.2015	879.642	-	-	(209.740)	(209.740)	1.242.980	237.451	2.150.333
Distribución resultado ejercicio anterior						237.451	(237.451)	-
Subtotal	879.642	-	-	(209.740)	(209.740)	1.480.431	-	2.150.333
Repartos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	3.327	3.327
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.03.2015	<u>879.642</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(209.740)</u>	<u>(209.740)</u>	<u>1.480.431</u>	<u>3.327</u>	<u>2.153.660</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS (MÉTODO DIRECTO)

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	01.01.2016 31.03.2016 M\$	01.01.2015 31.03.2015 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	4.871
Dividendos recibidos (+)	8	36.102	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(21.556)	(9.171)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		2.478	-
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)		<u>17.024</u>	<u>(4.300)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>17.024</u>	<u>(4.300)</u>
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+)		<u>295.841</u>	<u>697.703</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	11	<u><u>312.865</u></u>	<u><u>693.403</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2016

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 (en adelante el “Fondo”) es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, cuyo reglamento interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros en adelante “SVS” con fecha 27 de abril de 2006, mediante Resolución Exenta N° 147. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte N°100 Piso 15, Las Condes, Santiago.

El Fondo es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en los valores y bienes que su reglamento permitan efectuar a quien lo administra, Independencia Administradora General de Fondos S.A., por cuenta y riesgo de los Aportantes. Los aportes están expresados en cuotas de participación nominativas unitarias de igual valor y características, que no podrán ser rescatadas antes de la liquidación del Fondo.

El Fondo se constituyó por un período de 4 años a contar del 27 de abril de 2006, iniciando sus operaciones el 12 de octubre de ese mismo año.

En Asambleas extraordinarias celebradas en abril de cada año, desde el 22 de abril de 2010, se acordaron nuevas prórrogas del proceso de liquidación, por el plazo de 1 año cada una, cuyo vencimiento vigente es en abril 2016, designando como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”). La Administradora es independiente de cualquier grupo económico, financiero o inmobiliario y fue autorizada por la SVS, mediante Resolución Exenta N° 075 de fecha 20 de abril de 1995.

Con fecha 30 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 643, la SVS aprobó modificaciones al Reglamento Interno, siendo este último el que se mantiene vigente a la fecha de los presentes estados financieros. Durante el período informado no hubo modificaciones al reglamento interno.

Los presentes estados financieros fueron aprobados para su emisión por la administración el 28 de abril de 2016.

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 171 con fecha 5 de mayo de 2006.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de marzo 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) vigentes al 31 de marzo de 2016 y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

La preparación de los estados financieros, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración del Fondo que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre “Estimaciones y juicios contables” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

Nuevos pronunciamientos contables

- i. Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2016.

Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1: Iniciativa de revelación	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i> : Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 16, <i>Propiedad, Planta y Equipo</i> , y NIC 38, <i>Activos Intangibles</i> : Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades. Aplicación de la excepción de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 41, <i>Agricultura</i> , y NIC 16, <i>Propiedad, Planta y Equipo</i> : Plantas que producen frutos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 27, <i>Estados Financieros Separados</i> , Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

- ii. 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 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	
NIC 7: <i>Iniciativa de revelación</i> , modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, <i>Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas</i> (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : 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.

La administración se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de las nuevas normativas y modificaciones. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el ejercicio de su aplicación.

2.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de marzo de 2016, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), comprenden los estados de situación financiera intermedia al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los estados de resultados integrales intermedios, estados de cambios en el patrimonio neto intermedios y los estados de flujos de efectivo (método Directo) intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo (Aportantes) proceden del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios habitacionales en Chile, administrados por terceros, con el fin de obtener utilidades por las ventas. El

rendimiento del Fondo es medido e informado en pesos chilenos a sus aportantes, por lo tanto, la administración considera el Peso Chileno como la moneda funcional del Fondo, que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, siendo esta la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) **Transacciones y saldos**

Las transacciones en unidades de fomento han sido traducidas a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda distinta a la funcional son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera de acuerdo al siguiente detalle:

	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
	\$	\$	\$
UF	25.812,05	25.629,09	24.622,78

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultado integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, anticipadamente, de acuerdo con NIIF 9, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos financieros a costo amortizado. La SVS en su Oficio circular N° 592 del 6 de abril de 2010 instruye su aplicación anticipada, salvo para aquellos Fondos Mutuos definidos como “Fondo Mutuo de Inversión en Instrumentos de Deuda de Corto Plazo

con duración menor o igual a 90 días” o también llamados “fondos mutuos tipo 1”

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros con pagos fijos o determinables o vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajuste y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

2.4.1.3 Pasivos financieros a costo amortizado

Los pasivos financieros a costo amortizado, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIIF 9.

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

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

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

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

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultado integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

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

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

2.4.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero 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. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados 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, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización 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 al valor razonable de otro instrumento

financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los 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.

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

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592 de la SVS, el Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, por lo que las inversiones en las entidades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el Fondo no posee inversiones en Subsidiarias para las cuales mantenga el control directo o indirecto.

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas del patrimonio y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales.

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción

proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

- **Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios - Los montos por cobrar y pagar a intermediarios** representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha de estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.8 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, en cuenta corrientes bancarias y otras inversiones financieras menores a tres meses desde su origen y que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

2.10 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señala el reglamento interno del Fondo, el cual se establece en su Artículo 49° indicando: La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital del número de cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de cuotas que le correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere

este último derecho, las cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.

- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las cuotas acordadas por la Junta Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Superintendencia y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser inferior a 30 ni superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, por el número de cuotas pagadas a esa fecha.

2.11 Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes

En los estados de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho período.

En el caso de que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción del Fondo, mediante contratos de crédito disponible de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

2.12 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

2.13 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero líquido efectivo un 100% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. Para estos efectos, se entenderá por Beneficios Netos Percibidos, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. La Asamblea podrá aprobar que el reparto de dividendos se efectúe en pagos parciales dentro del referido plazo de 30 días, según lo permita la situación de liquidez del Fondo.

Los beneficios devengados que la sociedad administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo debido, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 30 de abril de 2015 se acordó distribuir la cantidad total de M\$ 742.574 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 81,41% del Beneficio Neto Percibido acumulado al 31 de diciembre de 2014, monto que equivale a un dividendo de 9.145 pesos por cuota, el cual fue pagado el 26 de mayo de 2015. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 24 del Reglamento Interno del Fondo.

Dividendo N°	Tipo de dividendo	Fecha Sesión Directorio	Fecha de pago dividendo	Cuota \$	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Definitivo	30.04.2015	26.05.2015	9.145	<u>742.574</u>

Para el ejercicio 2016 no se ha acordado distribuciones de dividendos provisorios.

2.14 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se rige bajo las leyes vigentes en Chile, no existiendo ningún impuesto sobre sus ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

2.15 Garantías

Garantías en efectivo provistas por el Fondo se incluyen en la “cuenta de margen” dentro de “Otros activos” del estado de situación financiera y no se incluye dentro del efectivo y efectivo equivalente.

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

3. CAMBIOS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados financieros no hay cambios contables que informar.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta N° 147 de fecha 27 de abril de 2006 y su posterior modificación aprobada por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta N° 643 de fecha 30 de octubre de 2008, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100 Piso 15 N°1501 Las Condes, Santiago y en nuestro sitio web <http://www.independencia-sa.cl/>.

La política del Fondo será invertir principalmente en activos vinculados al negocio inmobiliario, específicamente, procurará la inversión de los recursos del Fondo en proyectos de Desarrollo Inmobiliario.

Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, el Fondo invertirá sus recursos, principalmente, en los siguientes valores y bienes:

- (1) Bienes Raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- (2) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N° 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo;

- (3) Acciones de sociedades inmobiliarias del artículo 45 letra h) del Decreto Ley N° 3.500 de 1980; y acciones de sociedades anónimas y cuotas de Fondos de Inversión Privados cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- (4) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles e inmuebles, en la medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en inciso segundo del artículo 1.317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.
- (5) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que sean emitidos por alguna de las entidades indicadas en el punto (3) anterior.

Además, para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

Adicionalmente, el Fondo podrá mantener hasta un 30% de su activo invertido en los siguientes valores y bienes:

- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
- 4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros;
- 5) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros;
- 6) Cuotas de Fondos Mutuos y Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N° 18.815.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Los factores de riesgo a que se enfrenta el Fondo son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

5.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia de Administración y Finanzas de la Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente en el desarrollo de activos inmobiliarios con fines habitacionales a través de acciones de sociedades inmobiliarias y cuotas de Fondos de Inversión Privados. El valor de dichos activos subyacentes inmobiliarios pueden verse afectados por situaciones adversas en el mercado inmobiliario, tales como variaciones en el valor de los terrenos, aumento de gravámenes u otras.

Los precios de los activos subyacentes son monitoreados de acuerdo a los precios de mercado, con lo cual se pueden tomar medidas que mitiguen los efectos adversos que estos puedan producir.

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en la NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. NIIF 7 considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Fondo no tiene inversiones denominadas en USD. De acuerdo a su política de inversión, establecida en el reglamento interno, el Fondo no contempla inversiones en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno.

c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, el Fondo puede estar expuesto a riesgo menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos.

Por el período terminado al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el Fondo no está expuesto a este tipo de riesgo.

5.1.2 Riesgo de crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento.

Para el Fondo este riesgo puede provenir principalmente de los aportes vía deuda, entregados a los proyectos de inversión. Para mitigar este riesgo se realizan las siguientes acciones:

- i) antes de formalizar un contrato de préstamo o reconocimiento de deuda, se analiza el riesgo de no pago futuro,
- ii) todos los posibles contratos de préstamos o reconocimientos de deuda deben seguir instancias de revisión y de acuerdo al monto involucrado deben finalizar con la aprobación del directorio de la administradora, y
- iii) se realiza un monitoreo mensual por parte de la gerencia y el directorio de la administradora de las inversiones de manera de controlar el cumplimiento de los flujos proyectados por la inversión.
- iv) se participa activamente en el directorio de cada inmobiliaria que desarrolla un proyecto, de manera de tener información oportuna y veraz acerca del desempeño de cada proyecto.

Dadas las acciones que se realizan el riesgo de crédito del Fondo es mínimo.

5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, el Fondo tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

La Gerencia de Finanzas de la Sociedad Administradora monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo.

5.1.4 Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su reglamento interno.

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General de la Administradora y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión del Fondo cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente y una vez que todas las inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuáles se seleccionaron los proyectos en los cuáles existe un potencial de inversión real, éstos son evaluados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada proyecto.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales, y un informe de avance de la cartera de inversiones.

Además de los controles anteriores se encuentra el comité de vigilancia, integrado 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.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, cuya fecha final corresponde al 30 de abril de 2016.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

6.1 Estimaciones contables significativas.

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables restantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Dentro del ejercicio financiero informado no hay estimaciones y supuestos que tenga un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso Chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en pesos.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición del saldo

A continuación se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	No corriente 31.03.2016		No corriente 31.12.2015	
	Nacional M\$	Total de activos %	Nacional M\$	Total de activos %
Otros títulos de deuda no registrados	<u>717.450</u>	68,0	<u>712.354</u>	66,6

Los otros títulos de deuda no registrados corresponden principalmente a reconocimientos de deuda de Inmobiliaria Banvic II S.A. por UF27.795,14

b) **El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:**

	31.03.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldos iniciales	712.354	1.286.794
Intereses y reajustes	5.096	44.250
Bajas	-	(618.690)
Adiciones	-	-
Saldos finales	<u>717.450</u>	<u>712.354</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones valorizadas por el método de la participación es el siguiente:

a) Información financiera resumidas de asociadas

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos		Total activos	Pasivos		Total pasivos	Patrimonio	Total		Resultados del ejercicio
				Capital	Votos	Corrientes	No corrientes		Corrientes	No corrientes			Ingresos	Gastos	
Al 31 de marzo de 2016															
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20%		425.956	-	425.956	117.529	-	117.529	308.427	5.868.522	(5.199.769)	668.753
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%		8.780.033	166.324	8.946.357	6.615.262	2.373.525	8.988.787	(42.430)	8.496.987	(7.754.764)	742.223
Total						<u>9.205.989</u>	<u>166.324</u>	<u>9.372.313</u>	<u>6.732.791</u>	<u>2.373.525</u>	<u>9.106.316</u>	<u>265.997</u>	<u>14.365.509</u>	<u>(12.954.533)</u>	<u>1.410.976</u>
Al 31 de diciembre de 2015															
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20%		425.956	-	425.956	117.529	-	117.529	308.427	5.868.522	(5.199.769)	668.753
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%		8.780.033	166.324	8.946.357	6.615.262	2.373.525	8.988.787	(42.430)	8.496.987	(7.754.764)	742.223
Total						<u>9.205.989</u>	<u>166.324</u>	<u>9.372.313</u>	<u>6.732.791</u>	<u>2.373.525</u>	<u>9.106.316</u>	<u>265.997</u>	<u>14.365.509</u>	<u>(12.954.533)</u>	<u>1.410.976</u>

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
31 de marzo de 2016									
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	61.685		-	-	-	-	(36.102)	25.583
Total		61.685	-	-	-	-	-	(36.102)	25.583
31 de diciembre de 2015									
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	175.288	65.801	-	-	-	-	(179.404)	61.685
Total		175.288	65.801	-	-	-	-	(179.404)	61.685

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

El detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Cuentas por cobrar	Rut	País	Corriente	
			31.03.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Américo Vespucio Asesoría Inmob. Ltda.	76.218.500-8	Chile	1	1
Kammel y Compañía Limitada	76.240.590-3	Chile	1	1
FIP Belo Horizonte	99.561.380-9	Chile	47	47
FIP Carrion	76.036.704-4	Chile	2	2
Total cuentas y documentos por cobrar			51	51

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Documentos y cuentas por pagar por operaciones

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

Proveedores por pagar Nombre	Rut	País	Moneda	31.03.2016 M\$	31.12.2015 M\$
PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	79.755.470-7	Chile	Pesos	2.182	1.307
KPMG Auditores y Consultores Ltda	89.907.300-2	Chile	Pesos	2.564	10.251
Cuenta por pagar empresa relacionada Banvic II	76.963.240-9	Chile	Pesos	360	360
Ricardo Ortuzar Cruz	12.855.410-6	Chile	Pesos	315	315
Jorge Gomez Mayol		Chile	Pesos	-	346
Inmobiliaria Fontecilla Ltda				4.097	
Otros		Chile	Pesos	768	768
Total				10.286	13.347

b) Remuneraciones sociedad Administradora

Corresponde a la comisión variable pendiente de pago:

Pasivos Corrientes :		Pais	Tipo de	Tipo de	Tasa		
Rut	Nombre	entidad	moneda o	amortización	efectiva nominal	1.03.2016	31.12.2015
		deudora	reajuste			%	%
						M\$	M\$
	Independencia Administradora						
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-
							17.176
							-
	Total remuneración sociedad administrador						17.176

11. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.03.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldo en Bancos	391	100.544
Total Efectivo	<u>391</u>	<u>100.544</u>
Saldo Fondos Mutuos		195.297
Saldo Depósito a Plazo	312.474	-
Total Equivalente de Efectivo	<u>312.474</u>	<u>195.297</u>
 Total Efectivo y Equivalente de Efectivo	 <u>312.865</u>	 <u>295.841</u>

Los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos en Banchile, a la fecha de cierre de los estados financieros 284.694,0047 cuotas a \$1.097,5799 cada una.

En 2015, los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos en Banchile, 136.050,7124 cuotas a \$1.435,4699 cada una.

12. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas del Fondo ascienden a 61.171 al 31 de marzo de 2016 (61.171 cuotas al 31 de diciembre de 2015), con un valor unitario de \$ 17.094,0805 (\$16.991,8425 al 31 de diciembre de 2015).

a) Al 31 de marzo de 2016

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas	
		suscritas N°	pagadas N°
N° 171 de 05.05.2006	1.000.000	61.171	61.171

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	comprometidas N°	suscritas N°	pagadas N°	
Saldo de inicio	-	-	81.200	81.200
Disminuciones	-	-	(20.029)	(20.029)
Saldo al cierre	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61.171</u>	<u>61.171</u>

b) Al 31 de diciembre de 2015

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas	
		suscritas N°	pagadas N°
N° 171 de 05.05.2006	1.000.000	61.171	61.171

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	comprometidas N°	suscritas N°	pagadas N°	
Saldo de inicio	-	-	81.200	81.200
Disminuciones	-	-	(20.029)	(20.029)
Saldo al cierre	-	-	61.171	61.171

13. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de marzo de 2016, no se ha efectuado distribución de dividendos.

Al 31 de diciembre de 2015, el detalle de dividendos distribuidos por cuota, durante el ejercicio, es el siguiente:

Dividendo N°	Tipo de dividendo	N° Cuotas	Fecha de pago dividendo	Cuota \$	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Definitivo	81.200	26.05.2015	9.145	<u>742.574</u>

14. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de marzo de 2016, incluyendo dividendos, fue de \$17.094,0805 (\$16.991,8425 al 31 de diciembre de 2015), por lo tanto la rentabilidad real del período fue de **0,60%**.

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo	Ultimos 12	Ultimos 24
	Actual	meses	meses
	%	%	%
Nominal	0,60	(1,07)	(8,03)
Real	(0,11)	(4,40)	(14,79)

15. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

El Fondo no ha realizado valorizaciones económicas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

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

El detalle de la Inversión acumulada al 31 de marzo de 2016, es el siguiente:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Cuotas o Acciones al cierre	Saldo de cierre M\$
				Capital	Votos		
				%			
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20		20.000	25.583
Total						20.000	25.583

17. EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el Período analizado, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

18. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Fondo no tiene gravámenes ni prohibiciones.

El límite establecido en el Reglamento Interno del Fondo es 50% calculado sobre el patrimonio del Fondo.

19. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N° 235 de 2009 y N° 260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

20. PARTES RELACIONADAS

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencias significativas sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operaciones, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración por administración

Con fecha 21 de abril de 2011 según Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se determinó modificar la remuneración de administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Administradora a partir del mes de abril de 2011 hasta la liquidación del Fondo, eliminando de esta manera la comisión fija mensual y estará compuesta por una remuneración variable según se expresa a continuación:

La Remuneración Variable se devengará, por primera vez, en aquel momento en el cual se haya obtenido la "Devolución del Patrimonio", entendiéndose por ésta la percepción por parte de los Aportantes de Distribuciones, según este término se define a continuación, que en conjunto sean equivalentes al total del patrimonio de Fondo según los estados financieros al cierre del mes inmediatamente anterior, debidamente reajustados de acuerdo a la variación experimentada por la Unidad de Fomento.

Se entenderá por "Distribución o Distribuciones", para los efectos de esta comisión, todo dividendos o devolución de capital que haya sido percibido por los Aportantes del Fondo. Toda Distribución deberá expresarse en Unidades de Fomento según el valor que ésta tenga al día de su pago efectivo.

Todas las Distribuciones efectuadas en exceso y con posterioridad a la Devolución del Patrimonio se denominarán, para estos efectos como "Excedente de Devolución del Patrimonio".

Con cada Excedente de Devolución del Patrimonio se devengará la Remuneración Variable, la cual corresponderá al 12% de dicho monto, IVA incluido.

Esta remuneración se pagará a la Administradora, dentro de los 5 días de efectuada la distribución que dio origen a esa remuneración.

Al 31 de marzo de 2016, el Fondo no presenta gasto por remuneración variable. En 2015 el Fondo presentó un gasto de M\$38.941 por remuneración Variable.

Al cierre de los presentes estados financieros no existe remuneración por pagar a la Administradora.

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 al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

21. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO

La garantía constituida por la sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco de Chile	10.000	10-03-2016	10-03-2017

22. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado al	
		31.03.2016 M\$	31.03.2015 M\$
Honorarios Auditoria	7	7	1.821
Honorarios contabilidad	1.312	1.312	1.567
Publicaciones	-	-	2.394
Total	1.319	1.319	5.782
% sobre el activo del fondo	0,1250	0,1250	0,2675

23. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no se registran movimientos de este rubro.

24. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 31 de marzo de 2016	Valores		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$ / Cuota	Mercado \$ / Cuota		
Mes				
01	16.997,5642		1.039.758	12
02	17.045,2012		1.042.672	12
03	17.094,0805		1.045.662	12

Al 31 de diciembre de 2015	Valores		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$ / Cuota	Mercado \$ / Cuota		
Mes				
01	26.439,8768		2.146.918	11
02	26.445,8990		2.147.407	11
03	26.522,9064		2.153.660	11

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

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el Fondo no posee inversiones en subsidiarias para las cuales mantenga el control directo o indirecto.

- a) **Juicios y contingencias de empresas Asociadas**
No existen juicios y contingencias durante el período informado.
- b) **Operaciones discontinuadas**
No existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

26. SANCIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

27. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de marzo de 2016 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 estados financieros que se informan.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 28 de abril de 2016, en sesión de Directorio, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de marzo de 2016.

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda no registrados	717.450	-	67,9436
Acciones de Sociedades Anónimas	25.583	-	2,4227
Total	743.033	-	70,3663

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	Del	01.01.2016	Del	01.01.2015
	al	31.03.2016	al	31.03.2015
		M\$		M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:		104		2.162
Enajenación de cuotas de fondos mutuos		104		39
Otras inversiones y operaciones		-		2.123
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:		-		-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:		7.470		8.423
Valorización de Cuotas de Fondos de Inversión		-		5.941
Valorización de cuotas de fondos mutuos		2.374		1.761
Intereses devengados de títulos de deuda		-		721
Otras inversiones y operaciones		5.096		-
GASTOS DE EJERCICIO:		(1.319)		(7.258)
Costos Financieros				
Comisión de la sociedad administradora		-		-
Remuneración del comité de vigilancia		-		(1.476)
Gastos operacionales de cargo del fondo		(1.319)		(5.782)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		6.255		3.327

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Del 01.01.2016 al 31.03.2016 M\$	Del 01.01.2015 al 31.03.2015 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(1.215)	(5.096)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	104	2.162
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del Ejercicio (menos)	(1.319)	(7.258)
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES :	330.761	912.204
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	330.761	912.204
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	294.659	912.147
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	36.102	57
Perdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendo definitivos declarados	-	-
 MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u><u>329.546</u></u>	<u><u>907.108</u></u>