

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

Estados Financieros al
31 de diciembre de 2017 y 2016

Contenido:

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales por función
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estado de flujos de efectivo - método directo
Notas explicativas a los Estados Financieros
M\$- Miles de pesos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2
Member of Grant Thornton International

Informe de los auditores independientes

A los señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Independencia Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

La duración del Fondo correspondía hasta el 27 de abril de 2010, sin embargo, desde el 22 de abril de 2010 se han acordado nuevas prórrogas del proceso de liquidación, por el plazo de 1 año cada una. Según Acta Extraordinaria de Aportantes de fecha 25 de abril de 2017, el vencimiento del Fondo es hasta el 30 de abril de 2018.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile
27 de febrero de 2018



Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	2
3. CAMBIOS CONTABLES	15
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	15
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	17
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS	20
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, NO CORRIENTES	21
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	22
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRA Y PAGAR POR OPERACIONES	23
10. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	23
11. CUOTAS EMITIDAS	24
12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	25
13. RENTABILIDAD DEL FONDO	25
14. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	26
15. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	26
16. EXCESOS DE INVERSIÓN	26
17. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	26
18. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	26
19. PARTES RELACIONADAS	26
20. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO	28
21. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	28
22. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN	28
23. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	29
24. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	30
25. SANCIONES	30
26. HECHOS POSTERIORES	30
27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	30
ANEXO I	31
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	31
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	32
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	33

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	10	18.047	29.522
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	200	-
Total activos no corrientes		<u>18.247</u>	<u>29.522</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	744.858	732.346
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8a	10.689	1.176
Total activos no corrientes		<u>755.547</u>	<u>733.522</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>773.794</u></u>	<u><u>763.044</u></u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	9b	6.423	4.490
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Provisión de patrimonio negativo	8b	-	107.419
PATRIMONIO:			
Aportes		456.101	456.101
Otras reservas		(209.740)	(209.740)
Resultados acumulados		404.774	793.047
Dividendos definitivos	12	-	(259.977)
Resultado del ejercicio		116.236	(128.296)
Total patrimonio neto		<u>767.371</u>	<u>651.135</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>773.794</u></u>	<u><u>763.044</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	01.01.2017	01.01.2016	
Nota	31.12.2017	31.12.2016	
N°	M\$	M\$	
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	7	12.512	19.992
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		485	3
Resultado en venta de instrumentos financieros		121	4.690
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	119.364	(110.778)
Otros (+ ó -)		(1.598)	-
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		130.884	(86.093)
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(4.401)	(3.522)
Comisión de administración	19	-	(31.197)
Otros gastos de operación	21	(10.247)	(7.484)
Total gastos de operación		(14.648)	(42.203)
Utilidad de la operación		116.236	(128.296)
Costos financieros		-	-
Utilidad antes de impuesto		116.236	(128.296)
Impuestos a las ganancias		-	-
Resultado del ejercicio		116.236	(128.296)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Nota	01.01.2017	01.01.2016
	N°	31.12.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
Resultado del ejercicio		116.236	(128.296)
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>116.236</u>	<u>(128.296)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Otras reservas		Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Total M\$
				Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$				
Saldo inicio al 01.01.2017	456.101	-	-	-	(209.740)	(209.740)	533.070	(128.296)	651.135
Distribución resultado ejercicio anterior							(128.296)	128.296	-
Subtotal	456.101	-	-	-	(209.740)	(209.740)	404.774	-	651.135
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	116.236	116.236
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2017	<u>456.101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(209.740)</u>	<u>(209.740)</u>	<u>404.774</u>	<u>116.236</u>	<u>767.371</u>
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	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(259.977)	-	(259.977)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(128.296)	(128.296)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2016	<u>456.101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(209.740)</u>	<u>(209.740)</u>	<u>533.070</u>	<u>(128.296)</u>	<u>651.135</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO) POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2017	01.01.2016
Nota	31.12.2017	31.12.2016
N°	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	573	4.743
Dividendos recibidos (+)	8	57.150
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)	<u>(12.048)</u>	<u>(68.235)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	<u>(11.475)</u>	<u>(6.342)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Repartos de dividendos (-)	12	<u>(259.977)</u>
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	(11.475)	(266.319)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+)	<u>29.522</u>	<u>295.841</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	10 <u>18.047</u>	<u>29.522</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación (en adelante el “Fondo”) es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, cuyo reglamento interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero en adelante “CMF” 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 2018, 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 CMF, 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 CMF 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 27 de febrero de 2018.

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero 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 en liquidación al 31 de diciembre de 2017, han sido preparados de acuerdo con 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 diciembre de 2017 y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

- i. Normas e interpretaciones vigentes en 2017:

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 NIIF 12 (impuestos a las ganancias)	La enmienda a la NIIF 12 para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

- ii. Normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo:

De acuerdo con lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas emitidas no vigentes.

- iii. Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros La NIIF 17 sustituye a la NIIF4 Contratos de seguros a partir del 1 de enero de 2021	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Combinaciones de Negocio (enmienda a NIIF3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta (enmienda NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Costos por prestamos (enmienda NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La administración del Fondo está analizando si la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, tendrán o no un impacto significativo en los Estados Financieros del Fondo en el ejercicio de su aplicación.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación al 31 de diciembre de 2017, 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo (método Directo) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

2.4 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 con el siguiente detalle:

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de Fomento (UF)	26.798,14	26.347,98

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".

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 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 CMF 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”

2.5.1.1 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.

2.5.1.2 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.

2.5.1.3 Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.5.2 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 o pasivo financiero y para asignar los ingresos 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.

2.5.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo y 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.

2.6 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 CMF, 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 diciembre de 2017 y 2016 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 pago 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Efectivo y equivalente al efectivo

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.

2.11 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 de 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 los 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.

2.12 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.

2.13 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 equivalentes al efectivo, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

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

2.14 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 con 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 2016 se acordó distribuir la cantidad total de M\$ 259.977 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 75,58% del Beneficio Neto Percibido acumulado al 31 de diciembre de 2015, monto que equivale a un dividendo de 4.250 pesos por cuota, el cual fue pagado el 23 de mayo de 2016. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 24 del Reglamento Interno del Fondo.

Dividendo N°	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	De pago Dividendo		
Dividendo 1	Definitivo	30.04.2016	23.05.2016	4.250	<u>259.977</u>

Para el ejercicio 2017 no se acordó distribuciones de dividendos.

2.15 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.

2.16 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 equivalentes al efectivo.

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 Comisión para el Mercado Financiero, según Resolución Exenta N°147 de fecha 27 de abril de 2006 y su posterior modificación aprobada por la Comisión para el Mercado Financiero, 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 Comisión para el Mercado Financiero.
- (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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 Comisión para el Mercado Financiero.

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 Comisión para el Mercado Financiero;
- 5) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Comisión para el Mercado Financiero;
- 6) Cuotas de Fondos Mutuos y
- 7) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Comisión para el Mercado Financiero, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N°20.712.

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. Los valores 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 con 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 diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no tiene inversiones denominadas en moneda extranjera. De acuerdo con 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2018.

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, NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros a costo amortizado, no corrientes es el siguiente:

Instrumento	31.12.2017		31.12.2016	
	Total		Total	
	Nacional M\$	de activos %	Nacional M\$	de activos %
Otros títulos de deuda no registrados	<u>744.858</u>	96,26	<u>732.346</u>	95,98

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

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldos iniciales	732.346	712.354
Intereses y reajustes	12.512	19.992
Bajas	-	-
Adiciones	-	-
Saldos finales	<u>744.858</u>	<u>732.346</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	
Al 31 de Diciembre de 2017															
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	0,30		23.623.067	-	23.623.067	23.587.443	-	23.587.443	35.624	399.886	-	399.886
Total						23.623.067	-	23.623.067	23.587.443	-	23.587.443	35.624	399.886	-	399.886
Al 31 de diciembre de 2016															
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	0,20		5.880	-	5.880	-	-	-	5.880	2.321	(19.117)	(16.796)
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	0,30		14.617.377	-	14.617.377	6.106.651	8.874.988	14.981.639	(364.262)	429.984	(751.816)	(321.832)
Total						14.623.257	-	14.623.257	6.106.651	8.874.988	14.981.639	(358.382)	432.305	(770.933)	(338.628)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
31 de diciembre de 2017									
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	1.176	(602)	-	-	-	(574)	-	- (a)
76.963.240-9	Inmob. Banvic II	(107.419)	119.966	-	-	-	-	(1.858)	10.689
Total		(106.243)	119.364	-	-	-	(574)	(1.858)	10.689
31 de diciembre de 2016									
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	61.685	(3.359)	-	-	-	-	(57.150)	1.176 (a)
76.963.240-9	Inmob. Banvic II	(107.419)	(107.419)	-	-	-	-	-	(107.419) (b)
Total		61.685	(110.778)	-	-	-	-	(57.150)	(106.243)

(a) Inversiones valorizadas por el método de la participación, vendida en diciembre de 2017.

(b) Provisión de patrimonio negativo.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRA Y PAGAR POR OPERACIONES

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

a) Documentos y cuentas por cobrar:

El saldo M\$200 corresponde al saldo por cobrar por la venta de Inmobiliaria Nueva San Francisco a la sociedad Inmobiliaria Mana Limitada y Otros

b) Documentos y cuentas por pagar:

Sociedades	Rut	País	Moneda	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	79.755.470-7	Chile	Pesos	2.497	1.792
Barros y Errazuriz Ltda.	79.806.660-7	Chile	Pesos	-	-
Surlatina Auditores Consultores Ltda.	77.548.780-1	Chile	Pesos	1.877	922
Inmobiliaria Banvic II S.A.	76.963.240-9	Chile	Pesos	-	360
Ricardo Ortúzar Cruz	12.855.410-6	Chile	Pesos	804	276
Jorge Anwandter R	11.339.332-7	Chile	Pesos	804	395
Jorge Gómez Mayol	4.609.291-0	Chile	Pesos	402	355
Otros		Chile	Pesos	39	390
Total				<u>6.423</u>	<u>4.490</u>

c) Remuneraciones Sociedad Administradora

A la fecha de los presentes estados financieros, este rubro no tiene saldo

10. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Bancos	1.623	1.705
Fondos mutuos	<u>16.424</u>	<u>27.817</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>18.047</u>	<u>29.522</u>

A la fecha de cierre de los estados financieros, los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos en Banchile, 14.180,1529 cuotas a \$ 1.124,0377 cada una.

Al 31.12.2016, los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos en Banchile, 24.687,6816 cuotas a \$1.126,7839 cada una.

11. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 61.171, con un valor unitario de \$12.544,6862 (61.171 cuotas al 31 de diciembre de 2016 con un valor unitario de \$10.644,50).

a) Al 31 de diciembre de 2017

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	-	-	61.171	61.171
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	61.171	61.171

b) Al 31 de diciembre 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	-	-	61.171	61.171
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	61.171	61.171

12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2017, no se han distribuido dividendos.

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de dividendos distribuidos por cuota, durante el ejercicio, es el siguiente:

Dividendo N°	Tipo de dividendo	Cuotas N°	Fecha de pago dividendo	Cuota \$	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Definitivo	61.171	23.05.2016	4.250	<u>259.977</u>

13. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2017, incluyendo dividendos, fue de \$ 12.544,69 (\$10.644,50 al 31 de diciembre de 2016), por lo tanto, la rentabilidad real del período fue de 15,87% negativa.

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual %	Ultimos 12 meses %	Ultimos 24 meses %
Nominal	17,85	17,85	(26,17)
Real	15,87	15,87	(29,39)

14. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

El detalle de la Inversión acumulada al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Cuotas o acciones al cierre N°	Saldo de cierre M\$
				Capital %	Votos %		
76.963.190-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30	30	3.600	10.689
Total						3.600	10.689

16. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

17. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no tiene gravámenes ni prohibiciones.

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

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

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

Los activos financieros correspondientes al manejo de liquidez son custodiados en los mismos bancos emisores.

19. 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 N°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 diciembre de 2017, el Fondo no presenta gastos por remuneración variable.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo presenta un gasto por remuneración variable de M\$31.197.

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 diciembre de 2017 y 2016.

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

20. 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 BICE	10.000	07.03.2017	12.03.2018

21. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

El detalle de los otros gastos de operación es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado al	
		31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Honorarios Auditoria (1)	476	2.057	(947)
Honorarios abogados	-	1.065	1.773
Honorarios contabilidad	1.930	7.025	6.658
Otros Gastos	-	100	-
Total	2.406	10.247	7.484
% sobre el activo del fondo	0,3109	1,3243	0,9808

(1) En 2016, los honorarios de auditoría están compuestos por una provisión correspondiente a ese año y por M\$1.383 menos un exceso de provisión del año 2015 de M\$2.610.

22. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se registran movimientos de este rubro.

23. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuotas			Aportantes
	Libro \$/ Cuota	Mercado \$	Patrimonio M\$	
Al 31 de diciembre de 2017				
01	10.618,5611		649.548	12
02	10.641,4968		650.951	12
03	10.676,5788		653.097	12
04	10.679,3088		653.265	12
05	10.694,1688		654.173	12
06	9.644,8480		589.985	12
07	9.596,5408		587.030	12
08	9.574,0465		585.654	12
09	9.328,4726		570.632	12
10	9.300,8779		568.944	12
11	9.321,9499		570.233	12
12	12.544,6862		767.371	12
Al 31 de diciembre de 2016				
01	16.997,5806		1.039.759	12
02	17.050,9392		1.043.023	12
03	17.094,0805		1.045.662	12
04	17.139,0038		1.048.410	12
05	12.926,8444		790.748	12
06	11.556,0151		706.893	12
07	11.573,9157		707.988	12
08	11.594,3666		709.239	12
09	11.244,9527		687.865	12
10	11.260,9243		688.842	12
11	11.273,8062		689.630	12
12	10.644,5047		651.135	12

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

25. SANCIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

26. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2017 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.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 27 de Febrero de 2018, en sesión de Directorio, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

* * * * *

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2017.

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda no registrados	744.858	-	96,2605
Acciones de Sociedades Anónimas	<u>10.689</u>	<u>-</u>	<u>1,3814</u>
Total	<u>755.547</u>	<u>-</u>	<u>97,6419</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	Del 01.01.2017 al 31.12.2017 M\$	Del 01.01.2016 al 31.12.2016 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	(856)	4.690
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	(977)	-
Enajenación de cuotas de fondos de inv.	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	121	4.690
Dividendos percibidos	-	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(1.858)	(110.778)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(110.778)
Otras inversiones y operaciones	(1.858)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	133.598	19.995
Valorización de acciones de S.A.	119.966	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	485	3
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	13.147	19.992
GASTOS DE EJERCICIO:	(14.648)	(42.203)
Costos Financieros	-	(4)
Comisión de la sociedad administradora	-	(31.197)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.401)	(2.732)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(10.247)	(8.270)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>116.236</u>	<u>(128.296)</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Del 01.01.2017 al 31.12.2017 M\$	Del 01.01.2016 al 31.12.2016 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(17.964)	(148.291)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	(856)	4.690
Perdida no realizada de inversiones	(2.460)	(110.778)
Gastos del Ejercicio (menos)	(14.648)	(42.203)
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	 -	 -
 BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES :	 (56.459)	 91.832
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(56.459)	91.832
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(56.459)	294.659
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	57.150
Perdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendo definitivos declarados	-	<u>(259.977)</u>
 MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	 <u><u>(74.423)</u></u>	 <u><u>(56.459)</u></u>