

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
INFORMATIVO APORTANTES N°49
4to TRIMESTRE 2018



INDEPENDENCIA

Administradora General de Fondos

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
INFORMATIVO APORTANTES N° 49
DICIEMBRE 2018



TEMARIO

I.- ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

II.- EVOLUCION FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- DESEMPEÑO DEL FONDO

2.- REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

3.- EVOLUCION DEL VALOR DE LA CUOTA

4.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

III.- ESTADO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

2.- DIVERSIFICACION POR DESTINO DE INVERSIONES

3.- DIVERSIFICACION GEOGRAFICA DE LAS INVERSIONES

4.- ESTADO DE AVANCE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

IV.- ANEXOS

1.- ANÁLISIS RAZONADO / NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADOS FINANCIEROS



INDEPENDENCIA
Fondos de Inversión

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.18 M\$	31.12.17 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente al efectivo	164.651	18.047
Saldo en bancos	4.211	1.623
Cuotas de fondos mutuos	160.440	16.424
Depósitos a Plazo		
Otros documentos y cuentas por cobrar		200
Total activos corrientes	<u>164.651</u>	<u>18.247</u>
Activos no corrientes:		
Activos financieros a costo amortizado		
Cuentas por cobrar a proyectos	600.800	744.858
Acciones de SA inmobiliarias y cuotas de FIP	270.042	10.689
Total activos no corrientes	<u>870.842</u>	<u>755.547</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>1.035.493</u>	<u>773.794</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.18 M\$	31.12.17 M\$
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar	3.897	6.423
Remuneraciones sociedad administradora		
Total pasivos corrientes	<u>3.897</u>	<u>6.423</u>
PATRIMONIO		
Aportes	456.101	456.101
Otras reservas	(209.740)	(209.740)
Resultados acumulados	521.010	404.774
Dividendos definitivos	0	0
Resultado del ejercicio	264.225	116.236
Total patrimonio	<u>1.031.596</u>	<u>767.371</u>
TOTAL PASIVOS	<u>1.035.493</u>	<u>773.794</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	ACUMULADO	
	01.01.2018	01.01.2017
	AL	AL
	31.12.18	31.12.17
	M\$	M\$
INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes	20.044	12.512
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	825	485
Resultado en venta de instrumentos financieros	191	121
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación	259.355	119.364
Otros	4	(1.598)
TOTAL INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN	280.419	130.884
GASTOS		
Remuneración del comité de vigilancia	(4.905)	(4.401)
Comisión de administración	0	0
Otros gastos de la operación	(11.289)	(10.247)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN	(16.194)	(14.648)
Gastos financieros	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	264.225	116.236

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

EVOLUCION FONDO



INDEPENDENCIA
Fondos de Inversión



1.- COMENTARIO A LOS RESULTADOS DEL FONDO

RESULTADOS

	4to TRIM. M\$	ACUMULADO M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	37	195
Enajenación de acciones de S.A.		
Enajenación de cuotas de fondos mutuos y títulos de deuda	33	191
Intereses percibidos de títulos de deuda		
Dividendos percibidos		
Enajenación de cuotas de fondos de inv.		
Arriendo de bienes raíces		
Otros Ingresos	4	4
Pérdida No Realizada de Inversiones		
Valorización de acciones de S.A.		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de cuotas de Fondos Mutuos		
Otras Inversiones y operaciones		
Utilidad No Realizada de Inversiones	(3.681)	260.180
Valorización de acciones de S.A.	(4.477)	259.355
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de cuotas de fondos mutuos	796	825
Intereses devengados de títulos de deuda		
Otras inversiones y operaciones		
Gastos del Ejercicio	(3.762)	(16.194)
Gastos financieros		
Comisión sociedad administradora		
Gastos de comité de vigilancia	(1.231)	(4.905)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(2.531)	(11.289)
Reajustes	4.498	20.044
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(2.908)	264.225

- Los ingresos por reajustes, correspondientes a instrumentos de deuda en UF del proyecto Plaza Barcelona, s producen este año por la variación del valor de la UF: 2,86% el año 2018.
- El resultado devengado de las sociedades corresponde a la participación del Fondo en las utilidades del proyect Plaza Barcelona, el cual tiene más del 80% de las unidades del tercer edificio escrituradas.
- El gasto de este año se explica por honorarios profesionales, principalmente auditoría y contabilidad externa.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, continuando con el normal desarrollo y término de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Al 30 de diciembre de 2018 el Fondo mantiene una inversión en un solo proyecto, que comprendía 4 edificios de aproximadamente 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida: 3 edificios están construidos y vendidos casi en su totalidad. La construcción del cuarto y último edificio se inició durante septiembre de 2018 y el 100% del edificio se encuentra con promesa de compraventa suscrita con un fondo de inversión de renta residencial.

El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2018 llega a las **UF 37.56**, y si a lo anterior se le agregan las **UF 395.031** repartidas a los aportantes se totalizan **UF 432.595**, lo que supera en **UF 60.547** el patrimonio del Fondo al inicio de la liquidación (**UF 372.048**). El 21 de marzo de 2019 se producirá otra distribución por UF 23.125.



Comentario a los resultados del Fondo (continuación)

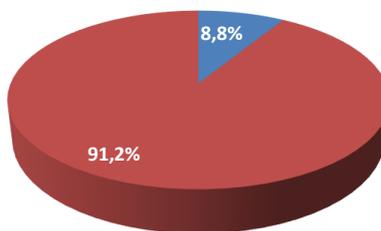
Durante este período el total de gastos (sin considerar comisión variable) fue de **UF 587**, lo que equivale a un **1,56% del total de activos al año 2018 (UF 547 y un 1,89% al año 2017)**.

El detalle de los gastos acumulados se muestra a continuación:

	UF dic-18	% Activos	UF dic-17	% Activos
Gastos financieros	0	0,000%	0	0,000%
Comisión sociedad administradora	0	0,000%	0	0,000%
Gastos operacionales de cargo del Fondo	410	1,090%	382	1,324%
Comité de vigilancia	178	0,474%	165	0,569%
Gastos Totales	587	1,564%	547	1,893%

La comisión por administración es variable y tiene directa relación con la gestión del Fondo.

Composición de los gastos operacionales



■ Abogados y gastos legales ■ Honorarios Contabilidad y Auditoría

Las inversiones inmobiliarias alcanzan a **UF 31.591**, y su composición se detalla a continuación:

Inversiones Inmobiliarias	UF dic-18	% Activos inm.	UF dic-17	% Activos inm.
Cuotas de Fondos Privados y acciones de SA	9.796	31%	22	3%
Reconocimientos de deuda	21.795	69%	27.795	97%
Total Activos Inmobiliarios	31.591	100%	27.817	100%

Las acciones y el saldo de precio que se muestran corresponden al proyecto "Plaza Barcelona", conjunto de 4 edificios que tiene terminados 3. El tercer edificio está terminando su proceso de escrituración y ventas, mientras que el cuarto edificio inició su construcción en septiembre de 2018 y el 100% del edificio se encuentra con promesa de compraventa suscrita con un fondo de inversión de renta residencial.

2.- REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

COMISION SOCIEDAD ADMINISTRADORA AÑO 2018

REMUNERACION VARIABLE:

MES	Repartos acumulados 2011 - 2018 AL INICIO DEL MES (en UF)	Repartos del mes (en UF)	Repartos acumulados 2011 - 2018 AL FINAL DEL MES (en UF)	EXCESO DE DISTRIBUCIONES 2018 (en UF)	COMISION NETA 2018 (en \$)	IVA	COMISION TOTAL 2018 (en \$)
ENERO	395.031		395.031,49				
FEBRERO	395.031		395.031,49				
MARZO	395.031		395.031,49				
ABRIL	395.031		395.031,49				
MAYO	395.031		395.031,49				
JUNIO	395.031		395.031,49				
JULIO	395.031		395.031,49				
AGOSTO	395.031		395.031,49				
SEPTIEMBRE	395.031		395.031,49				
OCTUBRE	395.031		395.031,49				
NOVIEMBRE	395.031		395.031,49				
DICIEMBRE	395.031		395.031,49				
TOTAL REMUNERACION							

TOTAL COMISION VARIABLE ADMINISTRADORA \$ **0**

Por la liquidación del Fondo la administradora, recibirá una remuneración variable de acuerdo a lo que 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 del Fondo según los estados financieros al 31 de marzo de 2011, 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 dividendo 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.

El patrimonio del Fondo al 31 de marzo de 2011 era de UF 372.048.



Independencia
Fondos de Inversión

FECHA	VALOR CUOTA	UNIDAD FOMENTO	VALOR CUOTA EN U.F.	VARIACION TRIMESTRE	VARIACION ACUMULADA
31-dic-06	18.260,7842	18.336,38	0,9959		
31-mar-07	18.293,1577	18.372,97	0,9957	-0,02%	-0,02%
30-jun-07	18.439,7112	18.624,17	0,9901	-0,56%	-0,58%
30-sept-07	18.858,6782	19.178,94	0,9833	-0,69%	-1,26%
31-dic-07	18.268,7167	19.622,66	0,9310	-5,32%	-6,51%
31-mar-08	18.712,1644	19.822,53	0,9440	1,39%	-5,21%
30-jun-08	18.803,8255	20.252,71	0,9285	-1,64%	-6,77%
30-sept-08	19.189,8782	20.988,34	0,9143	-1,52%	-8,19%
31-dic-08	19.410,2932	21.452,57	0,9048	-1,04%	-9,15%
31-mar-09	18.989,7535	20.959,77	0,9060	0,13%	-9,02%
30-jun-09	18.773,4167	20.933,02	0,8968	-1,01%	-9,95%
30-sept-09	18.369,7579	20.834,45	0,8817	-1,69%	-11,46%
31-dic-09	18.837,6991	20.942,88	0,8995	2,02%	-9,68%
31-mar-10	18.838,9232	20.998,52	0,8972	-0,26%	-9,91%
30-jun-10	19.786,6306	21.202,16	0,9332	4,02%	-6,29%
30-sept-10	20.211,0750	21.339,99	0,9471	1,49%	-4,90%
31-dic-10	21.305,9974	21.455,55	0,9930	4,85%	-0,29%
31-mar-11	20.906,6441	21.578,26	0,9689	-2,43%	-2,71%
30-jun-11	21.046,3040	21.889,89	0,9615	-0,77%	-3,46%
30-sept-11	22.488,2417	22.012,69	1,0216	6,26%	2,58%
31-dic-11	25.673,6036	22.294,03	1,1516	12,72%	15,64%
31-mar-12	26.606,1798	22.533,51	1,1807	2,53%	18,56%
30-jun-12	27.488,3143	22.627,36	1,2148	2,89%	21,99%
30-sept-12	28.332,7929	22.591,05	1,2542	3,24%	25,94%
31-dic-12	29.626,0182	22.840,75	1,2971	3,42%	30,24%
31-mar-13	29.674,1182	22.869,38	1,2975	0,04%	30,29%
30-jun-13	29.614,7906	22.852,67	1,2959	-0,13%	30,13%
30-sept-13	29.829,2734	23.091,03	1,2918	-0,32%	29,72%
31-dic-13	28.357,6724	23.309,56	1,2166	-5,82%	22,16%
31-mar-14	28.530,4433	23.606,97	1,2086	-0,66%	21,36%
30-jun-14	24.530,8621	24.023,61	1,0211	-15,51%	2,53%
30-sept-14	24.641,4655	24.168,02	1,0196	-0,15%	2,38%
31-dic-14	26.481,9458	24.627,10	1,0753	5,47%	7,98%
31-mar-15	26.522,9064	24.622,78	1,0772	0,17%	8,16%
30-jun-15	17.555,6404	24.982,96	0,7027	-34,76%	-29,44%
30-sept-15	21.078,8054	25.346,89	0,8316	18,34%	-16,49%
31-dic-15	16.991,8425	25.629,09	0,6630	-20,28%	-33,43%
31-mar-16	17.094,0805	25.812,05	0,6623	-0,11%	-33,50%
30-jun-16	11.556,0315	26.052,07	0,4436	-33,02%	-55,46%
30-sept-16	11.244,9690	26.224,30	0,4288	-3,33%	-56,94%
31-dic-16	10.644,5047	26.347,98	0,4040	-5,78%	-59,43%
31-mar-17	10.676,5788	26.471,94	0,4033	-0,17%	-59,50%
30-jun-17	9.644,8480	26.665,09	0,3617	-10,32%	-63,68%
30-sept-17	9.328,4726	26.656,79	0,3499	-3,25%	-64,86%
31-dic-17	12.544,6862	26.798,14	0,4681	33,77%	-52,99%
31-mar-18	12.559,3173	26.966,89	0,4657	-0,51%	-53,23%
30-jun-18	16.375,6355	27.158,77	0,6030	29,47%	-39,45%
30-sept-18	16.911,6738	27.357,45	0,6182	2,52%	-37,93%
31-dic-18	16.864,1350	27.565,79	0,6118	-1,03%	-38,57%



Independencia
Fondos de Inversión

EVOLUCION DEL VALOR REAL DE LA CUOTA





Independencia
Fondos de Inversión

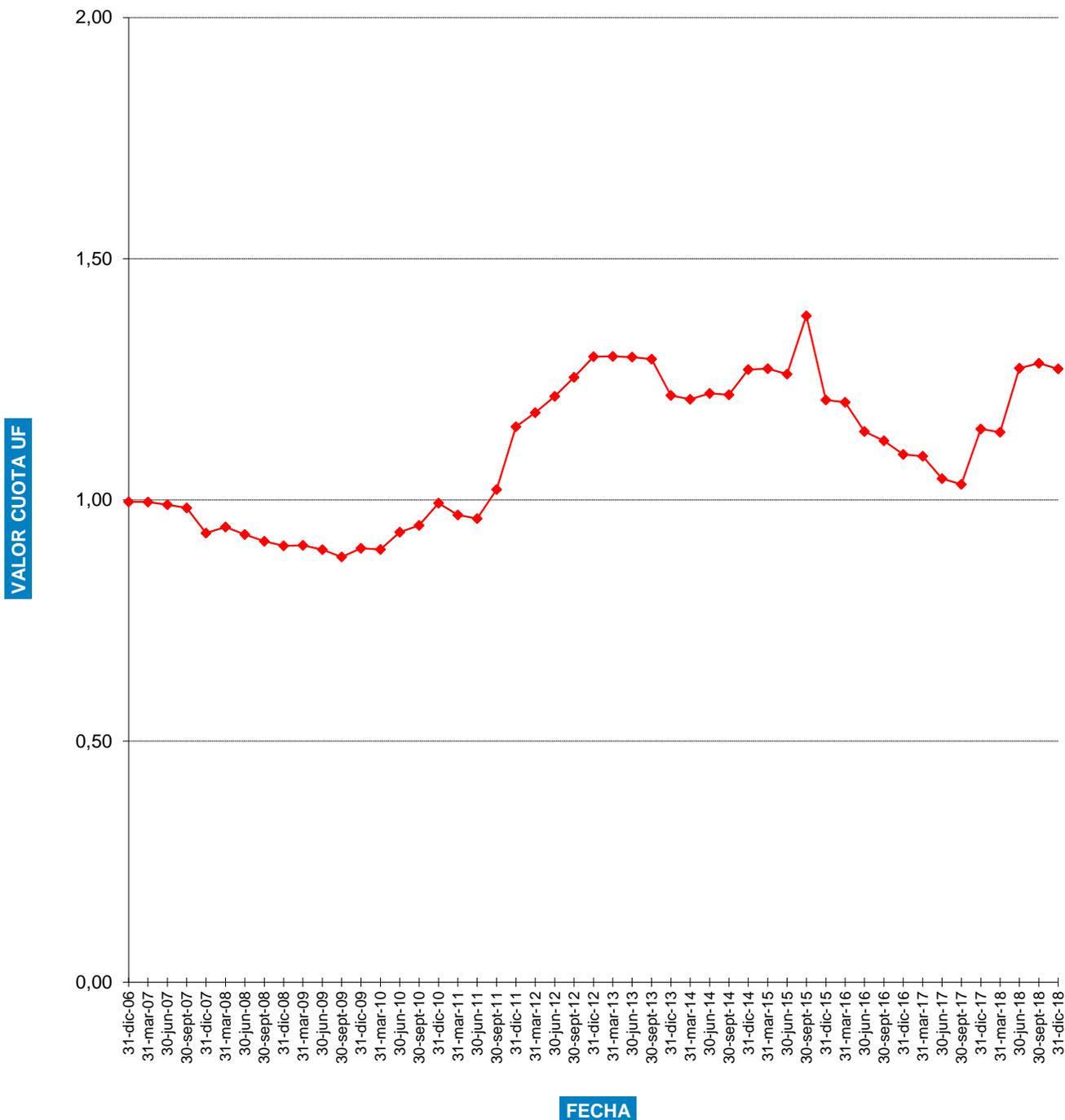
3.1.- EVOLUCION DEL VALOR DE LA CUOTA CON DIVIDENDOS

FECHA	VALOR CUOTA	UNIDAD FOMENTO	VALOR CUOTA EN U.F.	RENTABILIDAD TRIMESTRE	RENTABILIDAD ACUMULADA
31-dic-06	18.260,7842	18.336,38	0,9959		
31-mar-07	18.293,1577	18.372,97	0,9957	-0,02%	-0,02%
30-jun-07	18.439,7112	18.624,17	0,9901	-0,56%	-0,58%
30-sept-07	18.858,6782	19.178,94	0,9833	-0,69%	-1,26%
31-dic-07	18.268,7167	19.622,66	0,9310	-5,32%	-6,51%
31-mar-08	18.712,1644	19.822,53	0,9440	1,39%	-5,21%
30-jun-08	18.803,8255	20.252,71	0,9285	-1,64%	-6,77%
30-sept-08	19.189,8782	20.988,34	0,9143	-1,52%	-8,19%
31-dic-08	19.410,2932	21.452,57	0,9048	-1,04%	-9,15%
31-mar-09	18.989,7535	20.959,77	0,9060	0,13%	-9,02%
30-jun-09	18.773,4167	20.933,02	0,8968	-1,01%	-9,95%
30-sept-09	18.369,7579	20.834,45	0,8817	-1,69%	-11,46%
31-dic-09	18.837,6991	20.942,88	0,8995	2,02%	-9,68%
31-mar-10	18.838,9232	20.998,52	0,8972	-0,26%	-9,91%
30-jun-10	19.786,6306	21.202,16	0,9332	4,02%	-6,29%
30-sept-10	20.211,0750	21.339,99	0,9471	1,49%	-4,90%
31-dic-10	21.305,9974	21.455,55	0,9930	4,85%	-0,29%
31-mar-11	20.906,6441	21.578,26	0,9689	-2,43%	-2,71%
30-jun-11	21.046,3040	21.889,89	0,9615	-0,77%	-3,46%
30-sept-11	22.488,2417	22.012,69	1,0216	6,26%	2,58%
31-dic-11	25.673,6036	22.294,03	1,1516	12,72%	15,64%
31-mar-12	26.606,1798	22.533,51	1,1807	2,53%	18,56%
30-jun-12	27.488,3143	22.627,36	1,2148	2,89%	21,99%
30-sept-12	28.332,7929	22.591,05	1,2542	3,24%	25,94%
31-dic-12	29.626,0182	22.840,75	1,2971	3,42%	30,24%
31-mar-13	29.674,1182	22.869,38	1,2975	0,04%	30,29%
30-jun-13	29.614,7906	22.852,67	1,2959	-0,13%	30,13%
30-sept-13	29.829,2734	23.091,03	1,2918	-0,32%	29,72%
31-dic-13	28.357,6724	23.309,56	1,2166	-5,82%	22,16%
31-mar-14	28.530,4433	23.606,97	1,2086	-0,66%	21,36%
30-jun-14	29.330,8621	24.023,61	1,2209	1,02%	22,60%
30-sept-14	29.441,4655	24.168,02	1,2182	-0,22%	22,32%
31-dic-14	31.281,9458	24.627,10	1,2702	4,27%	27,55%
31-mar-15	31.322,9064	24.622,78	1,2721	0,15%	27,74%
30-jun-15	31.500,6404	24.982,96	1,2609	-0,88%	26,61%
30-sept-15	35.023,8054	25.346,89	1,3818	9,59%	38,75%
31-dic-15	30.936,8425	25.629,09	1,2071	-12,64%	21,21%
31-mar-16	31.039,0805	25.812,05	1,2025	-0,38%	20,75%
30-jun-16	29.751,0315	26.052,07	1,1420	-5,03%	14,67%
30-sept-16	29.439,9690	26.224,30	1,1226	-1,70%	12,73%
31-dic-16	28.839,5047	26.347,98	1,0946	-2,50%	9,91%
31-mar-17	28.871,5788	26.471,94	1,0906	-0,36%	9,52%
30-jun-17	27.839,8480	26.665,09	1,0441	-4,27%	4,84%
30-sept-17	27.523,4726	26.656,79	1,0325	-1,11%	3,68%
31-dic-17	30.739,6862	26.798,14	1,1471	11,10%	15,18%
31-mar-18	30.754,3173	26.966,89	1,1404	-0,58%	14,52%
30-jun-18	34.570,6355	27.158,77	1,2729	11,61%	27,82%
30-sept-18	35.106,6738	27.357,45	1,2833	0,81%	28,86%
31-dic-18	35.059,1350	27.565,79	1,2718	-0,89%	27,71%



Independencia
Fondos de Inversión

EVOLUCION DEL VALOR REAL DE LA CUOTA AJUSTADO POR DIVIDENDOS



El valor de la cuota considera el Patrimonio más los dividendos repartidos.



4.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE **42,25 veces**
ACTIVO CIRCULANTE/ PASIVO CIRCULANTE

2.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO **0,004 veces**
PASIVOS TOTALES / PATRIMONIO

3.- RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO **25,61% real**
UTILIDAD / PATRIMONIO

4.- VARIACIÓN ANUALIZADA DE LA CUOTA CON DIVIDENDOS
DICIEMBRE 2006 - DICIEMBRE 2018 **5,59%**

5.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS **25,52%**
UTILIDAD / ACTIVOS

5.- GASTOS OPERACIONALES SOBRE ACTIVOS **1,09%**
GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADO DE INVERSIONES



INDEPENDENCIA
Fondos de Inversión



Independencia
Fondos de Inversión

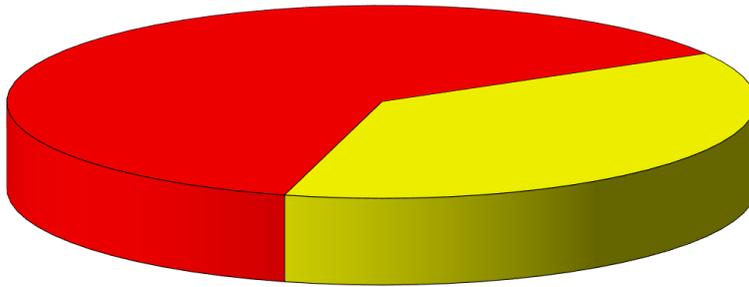
1.- CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROYECTO	ACTIVOS INMOBILIARIOS	% del Fondo en el proyecto.	VALOR AL 31/12/2018 (UF)	% Total Activos Inmob.	% sobre Total Activos
1 Conjunto Plaza Barcelona - La Florida	Acciones SA+ Cuentas por Cobrar	30%	31.591	100,0%	84,1%

TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS UF	31.591	100,00%	84,10%
TOTAL ACTIVOS FONDO UF	37.564		

2.- DIVERSIFICACION POR DESTINO DE INVERSIONES

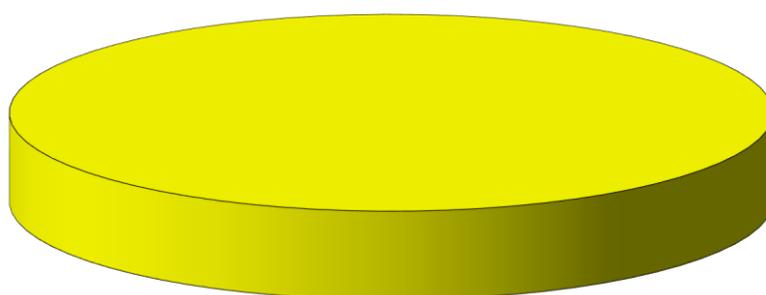
VIVIENDAS (UF1.500
- UF2.500)
63%



VIVIENDAS (UF1.000
- UF1.500)
37%

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: UF 31.591

3.- DIVERSIFICACION GEOGRAFICA DE INVERSIONES



LA FLORIDA
100,00%

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: UF 31.591

4.- ESTADO DE AVANCE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

1.- Edificio Plaza Barcelona – La Florida

**CONJUNTO PLAZA BARCELONA
LA FLORIDA
4 EDIFICIOS**

Inversión Actual Fondo: UF 31.591
210 departamentos: UF 1.200 – UF 1.800

Se terminó la construcción del tercer edificio, el cual está terminando su proceso de escrituración y ventas. En septiembre de 2018 comenzó la construcción del cuarto y último edificio, el que se encuentra con promesa de compraventa suscrita con un fondo de inversión de renta residencial por el 100% de sus departamentos.



FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ANEXOS



INDEPENDENCIA
Fondos de Inversión



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2018

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 invirtió sus recursos en activos inmobiliarios, específicamente en proyectos de viviendas, participando en la propiedad de cada proyecto y también a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que posee los bienes raíces.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, continuando con el normal desarrollo y término de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Al 30 de diciembre de 2018 el Fondo mantiene una inversión en un solo proyecto, que comprendía 4 edificios de aproximadamente 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida: 3 edificios están construidos y vendidos casi en su totalidad. La construcción del cuarto y último edificio se inició durante septiembre de 2018 y el 100% del edificio se encuentra con promesa de compraventa suscrita con un fondo de inversión de renta residencial.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	20.044	12.512	7.532
Otros Ingresos	1.020	(992)	2.012
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	248.068	119.364	128.704
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(16.194)	(14.648)	(1.546)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	252.938	116.236	136.702

En los períodos comparados, se observa lo siguiente:

- Los ingresos por reajustes, correspondientes a instrumentos de deuda en UF del proyecto Plaza Barcelona, han sido mayores este año debido a una mayor variación del valor de la UF: 2,86% el año 2018 versus 1,71% el año 2017.
- El resultado devengado de las sociedades corresponde a la participación del Fondo en las utilidades del proyecto Plaza Barcelona, el cual tiene más del 80% de las unidades del tercer edificio escrituradas.
- El mayor gasto de este año se explica por mayores honorarios profesionales principalmente auditoría y contabilidad externa.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al mes de diciembre de 2018 es de UF 37.155. De este total, la suma de UF 31.182 corresponde al proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 84% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Diferencia
Activos corrientes	164.651	18.247	146.404
Activos no corrientes	859.555	755.547	104.008
Total Activos	1.024.206	773.794	250.412

Los activos varían un 32% por el reconocimiento de resultados en el proyecto "Plaza Barcelona" durante este período.

El aumento en los activos corrientes se debe a distribuciones desde el Proyecto "Plaza Barcelona" al Fondo, con las cuales se materializarán en el corto plazo nuevas distribuciones a los aportantes del Fondo.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Diferencia
Pasivos Corrientes	3.897	6.423	(2.526)
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	1.020.309	767.371	252.938
Total Pasivos y Patrimonio	1.024.206	773.794	250.412

La variación en el patrimonio se explica principalmente por el resultado del ejercicio.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	42,3	2,8
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	0,4	0,8
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	100	100
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	0	0
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	16.680	12.545
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	253	116
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida en el año / Patrimonio inicial	%	33	18
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida en el año / Activos a la fecha	%	25	15

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

Surlatina Auditores Ltda.
National office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile
T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gt.chile@cl.gt.com
www.grantthornton.cl

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos

La duración del Fondo correspondía hasta el 27 de abril de 2010, sin embargo, 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 hasta el 30 de abril de 2019, según Acta Extraordinaria de Aportantes de fecha 25 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 2018 y 2017 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile
26 de febrero de 2019



Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (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 2019, 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 26 de febrero de 2019.

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 2018, 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 2018 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 2018:

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
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
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.

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

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 16 Arrendamientos	Periodos 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

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 23 Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La administración del Fondo estima que las nuevas normas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 2017.

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. Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos (M\$).

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:

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
UF	27.565,79	26.798,14

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

La NIIF 9 Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018, que reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro y contabilidad de cobertura.

El Fondo mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

2.5.1 Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

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

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

2.5.2 Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

2.5.3 Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

2.5.4 Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fondo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el equivalente de efectivo (inversiones en Fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

2.5.5 Baja en cuentas de activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual el Fondo a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.5.6 Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

2.5.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio del Fondo.

2.5.8 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Fondo mantiene únicamente pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

2.5.9 Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

2.5.10 Baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

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 2018 y 2017 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 del Fondo 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 el Fondo, 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 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.

2.12 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.

Para el ejercicio 2018, la Asamblea Ordinaria de Aportantes no 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 la 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 Control de Gestión de la Sociedad 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 de Activos 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 2019.

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	31.12.2018		31.12.2017	
	Nacional	Total	Nacional	Total
	M\$	de activos %	M\$	de activos %
Otros títulos de deuda no registrados	<u>600.800</u>	58,02	<u>744.858</u>	96,26

Los otros títulos de deuda no registrados corresponden principalmente a reconocimientos de deuda de Inmobiliaria Banvic II S.A. por UF 21.795,14

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldos iniciales	744.858	732.346
Intereses y reajustes	20.044	12.512
Bajas	(164.101)	-
Adiciones	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Saldos finales	<u>600.800</u>	<u>744.858</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 uncional	Porcentaje de participación Capital Votos	Activos		Total activos M\$	Pasivos		Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total		Resultados del ejercicio M\$
					Corrientes M\$	No corrientes M\$		Corrientes M\$	No corrientes M\$			Ingresos M\$	Gastos M\$	
Al 31 de diciembre de 2018														
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	0,30	24.540.214	173.739	24.713.953	17.773.833	6.039.980	23.813.813	900.140	7.660.063	(6.795.547)	864.516
Total					<u>24.540.214</u>	<u>173.739</u>	<u>24.713.953</u>	<u>17.773.833</u>	<u>6.039.980</u>	<u>23.813.813</u>	<u>900.140</u>	<u>7.660.063</u>	<u>(6.795.547)</u>	<u>864.516</u>
Al 31 de diciembre de 2017														
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	0,30	17.035.031	256.129	17.291.160	6.225.583	11.029.953	17.255.536	35.624	1.955.485	(1.555.599)	399.886
Total					<u>17.035.031</u>	<u>256.129</u>	<u>17.291.160</u>	<u>6.225.583</u>	<u>11.029.953</u>	<u>17.255.536</u>	<u>35.624</u>	<u>1.955.485</u>	<u>(1.555.599)</u>	<u>399.886</u>

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	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 diciembre de 2018									
76.963.240-9	Inmob. Banvic II	10.689	259.355	-	-	-	-	(2)	270.042
Total		<u>10.689</u>	<u>259.355</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>270.042</u>
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		<u>(106.243)</u>	<u>119.364</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(574)</u>	<u>(1.858)</u>	<u>10.689</u>

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

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR 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:

Al 31 de diciembre de 2018 no se registran movimientos de este rubro. En el año 2017, el saldo de M\$200 corresponde a la cuenta 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	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	79.755.470-7	Chile	Pesos	1.319	2.497
Surlatina Auditores Consultores Ltda.	77.548.780-1	Chile	Pesos	1.336	1.877
Ricardo Ortúzar Cruz	12.855.410-6	Chile	Pesos	414	804
Jorge Anwandter R	11.339.332-7	Chile	Pesos	414	804
Jorge Gómez Mayol	4.609.291-0	Chile	Pesos	414	402
Otros		Chile	Pesos	-	39
Total				<u>3.897</u>	<u>6.423</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:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Bancos	4.211	1.623
Fondos mutuos	<u>160.440</u>	<u>16.424</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>164.651</u>	<u>18.047</u>

A la fecha de cierre de los estados financieros, los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos en Banchile, 135.179,5724 cuotas a un valor de \$1.186,8634 cada una. Al 31.12.2017, los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos en Banchile, 14.180,1529 cuotas a \$1.124,0377 cada una.

11. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 61.171, con un valor unitario de \$ 16.864,1350 (61.171 cuotas al 31 de diciembre de 2017 con un valor unitario de \$12.544,6862).

a) Al 31 de diciembre de 2018

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 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

12. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2018 Y 2017, no se han distribuido dividendos.

13. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2018, incluyendo dividendos, fue de \$16.864,1350 (\$12.544,6862 al 31 de diciembre de 2017), por lo tanto, la rentabilidad real del período fue de 32,96 %.

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	34,43 %	34,43%	58,43%
Real	30,69%	30,69%	50,72%

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 2018 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	10.800	270.042
Total						10.800	270.042

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 2018, 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 2018, el Fondo no presenta gastos por remuneración variable.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta gastos 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 diciembre de 2018.

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	09.03.2018	11.03.2019

21. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto acumulado al	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Honorarios Auditoría	2.486	2.057
Honorarios abogados	990	1.065
Honorarios contabilidad	7.813	7.025
Otros	-	100
Total	11.289	10.247
% sobre el activo del fondo	1,0902	1,3243

22. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 no se registran movimientos de este rubro.

23. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuotas			Aportantes N°
	Libro \$/ Cuota	Mercado \$	Patrimonio M\$	
Al 31 de diciembre de 2018				
01	12.539,9127		767.079	11
02	12.563,7966		768.540	11
03	12.559,3173		768.266	11
04	12.554,8054		767.990	11
05	12.568,3412		768.818	11
06	16.375,6519		1.001.714	11
07	16.374,5239		1.001.645	11
08	16.392,8169		1.002.764	11
09	16.911,6575		1.034.504	11
10	16.919,4880		1.034.982	11
11	16.940,3312		1.036.257	11
12	16.864,1350		1.031.596	11
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

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

Al 31 de diciembre de 2018 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 2018 y 2017, la sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

26. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2019 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 26 de febrero de 2019, 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 2018.

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda no registrados	600.800	-	58,0207
Acciones de Sociedades Anónimas	<u>270.042</u>	<u>-</u>	<u>26,0786</u>
Total	<u><u>870.842</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>84,0993</u></u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	Del 01.01.2018	Del 01.01.2017
	al 31.12.2018	al 31.12.2017
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	195	(856)
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	(977)
Enajenación de cuotas de fondos de inv.	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	191	121
Dividendos percibidos	-	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	4	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	-	(1.858)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(1.858)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	280.224	133.598
Valorización de acciones de S.A.	259.355	119.966
Valorización de cuotas de fondos mutuos	825	485
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	20.044	13.147
GASTOS DE EJERCICIO:	(16.194)	(14.648)
Costos Financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	(4.905)	(4.401)
Gastos operacionales de cargo del fondo	<u>(11.289)</u>	<u>(10.247)</u>
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>264.225</u>	<u>116.236</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Del 01.01.2018	Del 01.01.2017
	al 31.12.2018	al 31.12.2017
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(15.999)	(17.362)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	195	(856)
Perdida no realizada de inversiones	-	(1.858)
Gastos del Ejercicio (menos)	(16.194)	(14.648)
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	 -	 -
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES :	(73.938)	(57.061)
Utilidad (pérdida)realizada no distribuida	(73.938)	(57.061)
Utilidad (pérdida)realizada no distribuida inicial	(74.423)	(56.459)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	485	-
Perdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	(602)
Dividendo definitivos declarados	-	-
 MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	 <u>(89.937)</u>	 <u>(74.423)</u>