

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

Memoria Anual 2016



TEMARIO

Antecedentes de la Sociedad Administradora	2
Suscripción de la Memoria	7
Informe de los Auditores Independientes	8
Estados Financieros	10

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

1.1. Identificación

Razón Social	:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio	:	Rosario Norte N° 100, piso 15, Las Condes
Teléfono/Fax	:	(56-2) 26362000
E - mail	:	finversion@independencia-sa.cl
Página web	:	www.independencia-sa.cl
RUT	:	96.753.330-0
Representante Legal	:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales	:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables	:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de empleados	:	27

1.2. Constitución

Independencia Administradora General de Fondos S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los aportantes, en conformidad con las disposiciones de la Ley N° 20.712, su Reglamento y el reglamento interno de los fondos que administre.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 14 de Febrero de 1995, ante el notario de Santiago don Andrés Rubio Flores. La autorización de su existencia fue otorgada por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante resolución N° 075 del 20 de Abril de 1995.

Hasta el año 2014 funcionó como "Administradora de Fondos de Inversión" y desde ese año, con la entrada en vigencia de la Ley Única de Fondos, pasó a constituirse como "Independencia Administradora General de Fondos S.A.

2. ADMINISTRACION

El Directorio está compuesto por siete miembros:

PRESIDENTE

Fernando Sánchez Chaigneau

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

DIRECTORES

Cecilia Schultz Alvarado

Ingeniera Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Juan Ariztía Matte

Ingeniero Civil / Universidad de Chile

MBA Chicago University

Felipe Larraín Bascuñán

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Ph.D en Economía / Universidad de Harvard

Pablo Undurraga Yoacham

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

María Mónica Salinas Zegers

Empresaria

Enrique Ovalle Puelma

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

ASESOR LEGAL

Fernando Barros Tocornal

Abogado / Universidad de Chile

ADMINISTRACIÓN

GERENTE CORPORATIVO

Francisco Herrera Fernández

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE GENERAL

Juan Pablo Grez Prado

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIONES FINANCIERAS

Eugenio Cristi Celedón

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE DE FINANZAS Y CONTROL DE GESTION

Cristóbal Gevert Reinhardt

Ingeniero Comercial / Universidad Mayor

MSc Frankfurt School of Finance

GERENTE AREA FINANCIERA

Matías Menéndez Bass

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

CONSEJEROS INMOBILIARIOS:

Rodrigo Fuenzalida Calvo

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Pablo Jordán Fuchs

Arquitecto / Pontificia Universidad Católica de Chile

Luis Ignacio Montalva Herreros

Socio Oficina Montalva Quindos

Andrés Olivos Bambach

Ingeniero Comercial

Universidad de Chile

José Miguel Saavedra

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

3. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

3.1. Información Histórica

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

El Fondo es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en los valores y bienes que la Ley N° 20.712 y su reglamento permite 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. Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 171 con fecha 5 de mayo de 2006.

Con fecha 22 de abril de 2010, en Asamblea Extraordinaria, los aportantes decidieron no prorrogar el plazo del Fondo (que vencía el 27 de abril de 2010) y designaron como liquidador a la sociedad Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, hoy Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Posteriormente, en asambleas extraordinarias celebradas en abril de cada año se acordaron nuevas prórrogas del proceso de liquidación, por el plazo de 1 año cada una, cuyo vencimiento vigente es en abril del año 2017.

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 su existencia por la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante Resolución Exenta N° 075 de fecha 20 de abril de 1995.

Con fecha 30 de octubre de 2008, mediante Resolución Exenta N° 643, la SVS aprobó modificaciones al Reglamento Interno, siendo este último el que se mantiene vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

3.2. Descripción de las actividades y negocios

El objetivo del Fondo es realizar inversiones en activos vinculados al negocio inmobiliario que le permitan generar una adecuada rentabilidad para sus aportantes, enfocándose especialmente en proyectos 2 a 3 años plazo, de desarrollo de viviendas, principalmente en el segmento bajo las UF 3.500.

4. PROPIEDAD DEL FONDO

Los aportantes son los siguientes:

1.- Seguros Vida Security Previsión S.A.	18,27%
2.- A.F.P. Provida S.A. para el Fondo de Pensiones Tipo A	16,91%
3.- Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	16,45%
4.- CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A.	16,45%
5.- Compañía de Seguros Confuturo S.A.	16,45%
6.- Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa	9,56%
7.- Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	3,38%
8.- BCI Corredor de Bolsa S.A.	1,10%
9.- Inmobiliaria Fontecilla Limitada	0,56%
10.- Banchile Corredores de Bolsa S.A.	0,46%
11.- BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	0,41%

5. DIVIDENDOS

Durante el ejercicio 2015 el Fondo repartió un dividendo de \$ 4.800 por cuota
Durante el ejercicio 2016 el Fondo repartió un dividendo de \$ 4.250 por cuota.

6. Información sobre las Filiales y Fondos Inmobiliarios

a) Inmobiliaria Nueva San Francisco S.A.

Sociedad que invierte en el desarrollo de un conjunto de casas en Puente Alto, con precios de venta entre UF 2.000 y UF 3.000. Al cierre del año 2016 está totalmente construido y 100% vendido y escriturado.



Porcentaje de participación: 20%

ACTIVOS	2016	2015	PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	5.880	425.956	Pasivo corriente	0	117.529
Activo no corriente	0		Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	5.880	308.427
TOTAL	5.880	425.956	TOTAL	5.880	425.956

b) Inmobiliaria Banvic II S.A.

Sociedad que desarrolla un proyecto de departamentos en la comuna de La Florida, cuyos precios fluctúan entre UF 2.000 y UF 3.000. Al cierre del año 2016 se han construido y vendido 2 edificios (200 departamentos cada uno) de un total de 4. El tercer edificio está en etapa de construcción.



Porcentaje de participación: 30%

ACTIVOS	2016	2015	PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$		M\$	M
Activo corriente	1.890.677	8.780.033	Pasivo corriente	1.053.175	6.615.262
Activo no corriente	19.045.991	166.324	Pasivo no corriente	20.241.558	2.373.525
			Patrimonio	(358.065)	(42.430)
TOTAL	20.936.668	8.946.357	TOTAL	20.936.668	8.946.357

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Aportantes:

El año 2016 no fue positivo para la economía chilena, mostrando síntomas de desaceleración bajo condiciones externas poco favorables y con reformas deficientes en su concepción e implementación, lo cual ha prolongado más de lo esperado un clima negativo para las inversiones, que son claves para generar mayor y mejor empleo, factor determinante para estimular la demanda inmobiliaria. Es así como el crecimiento del PIB anotó sólo un 1,5%, el menor desde el año 2009.

Al Fondo le queda sólo un proyecto en desarrollo, correspondiente a un conjunto de departamentos en La Florida (proyecto Plaza Barcelona, de Inmobiliaria Banvic II S.A.), el cual ya tiene dos edificios (de un total de 4) completamente construidos y vendidos. En tanto, el tercer edificio avanza de acuerdo a lo esperado en su construcción y en sus ventas, por lo cual se estima que termine de forma ordenada, maximizando los flujos que le correspondan al Fondo.

Los repartos efectuados a los aportantes durante el año 2016 sumaron UF 10.023, totalizando en el período de liquidación la cantidad de UF 395.031, lo cual ya supera en un 6% el patrimonio existente al inicio del proceso de liquidación del Fondo.

Agradeciendo una vez más la confianza depositada en Independencia, para administrar y liquidar este Fondo, los saluda atentamente,



Fernando Sánchez Chaigneau
Presidente

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

Conforme a lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros, la presente Memoria es suscrita por los Directores de la sociedad administradora de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, señores:



FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU
Presidente



JUAN ARIZTÍA MATTE
Director



MARÍA MÓNICA SALINAS ZEGERS
Directora



CECILIA SCHULTZ ALVARADO
Directora



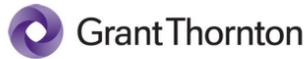
PABLO UNDURRAGA YOACHAM
Director



FELIPE LARRAIN BASCUÑAN
Director



ENRIQUE OVALLE PUELMA
Director



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

Informe de los auditores independientes

Surlatina Auditores Ltda.
Nacional office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile
T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad 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 a las circunstancias, pero no con 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 al 31 de diciembre de 2016 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

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 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos, informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2015

Los estados financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedad sobre los mismos con fecha 25 de febrero de 2016.

Santiago, Chile
27 de febrero de 2017



Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	11	29.522	295.841
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	-	51
Total activos corrientes		<u>29.522</u>	<u>295.892</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	732.346	712.354
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8	<u>1.176</u>	<u>61.685</u>
Total activos no corrientes		<u>733.522</u>	<u>774.039</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>763.044</u></u>	<u><u>1.069.931</u></u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	10a	4.490	13.347
Remuneraciones sociedad administradora	10b	-	17.176
Total pasivos corrientes		<u>4.490</u>	<u>30.523</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Provisión de patrimonio negativo	8	<u>107.419</u>	-
Total pasivos no corrientes		<u>107.419</u>	-
PATRIMONIO:			
Aportes		456.101	456.101
Otras reservas		(209.740)	(209.740)
Resultados acumulados		793.047	1.480.432
Dividendos definitivos		(259.977)	(742.574)
Resultado del ejercicio		<u>(128.296)</u>	<u>55.189</u>
Total patrimonio neto		<u>651.135</u>	<u>1.039.408</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>763.044</u></u>	<u><u>1.069.931</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	Nota N°	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes		19.992	49.042
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		3	310
Resultado en venta de instrumentos financieros		4.690	5.338
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	(110.778)	65.801
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		(86.093)	120.491
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(3.522)	(4.892)
Comisión de administración	20	(31.197)	(39.841)
Otros gastos de operación	22	(7.484)	(20.567)
Total gastos de operación		(42.203)	(65.300)
Utilidad (pérdida) de la operación		(128.296)	55.191
Costos financieros		-	(2)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		(128.296)	55.189
Impuestos a las ganancias		-	-
Resultado del ejercicio		(128.296)	55.189

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	01.01.2016	01.01.2015
Nota	31.12.2016	31.12.2015
N°	M\$	M\$
Resultado del ejercicio	(128.296)	55.189
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>(128.296)</u>	<u>55.189</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	Otras reservas					Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$				
Saldo inicio al 01.01.2016	456.101	-	-	-	(209.740)	(209.740)	737.858	55.189	1.039.408
Distribución resultado ejercicio anterior							55.189	(55.189)	-
Subtotal	456.101	-	-	-	(209.740)	(209.740)	793.047	-	1.039.408
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(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>
Saldo inicio al 01.01.2015	879.642	-	-	-	(209.740)	(209.740)	1.242.981	237.451	2.150.334
Distribución resultado ejercicio anterior							237.451	(237.451)	-
Subtotal	879.642	-	-	-	(209.740)	(209.740)	1.480.432	-	2.150.334
Repartos de patrimonio	(423.541)	-	-	-	-	-	-	-	(423.541)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(742.574)	-	(742.574)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	55.189	55.189
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total al 31.12.2015	<u>456.101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(209.740)</u>	<u>(209.740)</u>	<u>737.858</u>	<u>55.189</u>	<u>1.039.408</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO) POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	01.01.2016	01.01.2015
Nota	31.12.2016	31.12.2015
Nº	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	4.743	10.439
Dividendos recibidos (+)	8b 57.150	179.404
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)	(68.235)	(44.280)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	7b -	618.690
	<u>(6.342)</u>	<u>764.253</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)		
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Repartos de patrimonio (-)	-	(423.541)
Repartos de dividendos (-)	13 (259.977)	(742.574)
	<u>(259.977)</u>	<u>(1.166.115)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	<u>(266.319)</u>	<u>(401.862)</u>
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+)	<u>295.841</u>	<u>697.703</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	11 <u><u>29.522</u></u>	<u><u>295.841</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

En Asambleas extraordinarias celebradas en abril de cada año, desde el 22 de abril de 2010, se acordaron nuevas prórrogas del proceso de liquidación, por el plazo de 1 año cada una, cuyo vencimiento vigente es en abril del año 2017, designando como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A.

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

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

Los presentes estados financieros fueron aprobados para su emisión por la administración el 27 de febrero de 2017.

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

Nuevos pronunciamientos contables

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

Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas Esta Norma es aplicable a entidades que adoptan por primera vez las NIIF, están involucradas en actividades con tarifas reguladas, y reconocimiento de importes por diferimiento de saldos de cuentas regulatorias en sus anteriores principios contables generalmente aceptados.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1: Iniciativa de revelación La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes: - Aclaración de que la información no debe ser oscurecida por la agregación o proporcionando información inmaterial, consideraciones de importancia relativa se aplican a las todas las partes de los estados financieros, e incluso cuando una norma requiere una divulgación específica, se aplican consideraciones de importancia relativa; - Aclaración de que los ítems que se presentarán en estos estados pueden desagregarse y agregarse como guía relevante y adicional sobre los subtotales en estas declaraciones y aclaraciones que la participación de una entidad de la OCI de asociados por puesta en equivalencia y negocios conjuntos se debe presentar en su conjunto como artículos de una sola línea en función de si es o no posteriormente se reclasifica a resultados; - Ejemplos de posibles formas de ordenar las notas para aclarar que la comprensibilidad y comparabilidad se deben considerar al determinar el orden de las notas y de demostrar que las notas no tienen que ser presentados en el orden hasta el momento figuran en el párrafo 114 de la NIC 1.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i> : Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas Modifica la NIIF 11 Acuerdos conjuntos para exigir a una entidad adquirente de una participación	Períodos anuales iniciados en o después del 1

<p>en una operación conjunta en la que la actividad constituye un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar todas las combinaciones de negocios que representan los principios de la NIIF 3 y otras NIIF - Revelar la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para las combinaciones de negocios. 	<p>de enero de 2016.</p>
<p>NIC 16, <i>Propiedad, Planta y Equipo</i>, y NIC 38, <i>Activos Intangibles</i>: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.</p> <p>Las enmiendas son una orientación adicional sobre cómo se debe calcular la depreciación y amortización de propiedad, planta y equipo y activos intangibles.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.</p>
<p>NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>, NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> y NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i>. Aplicación de la excepción de consolidación.</p> <p>Aclara los problemas que han surgido en el contexto de la aplicación de la excepción de consolidación de entidades de inversión.</p> <p>Estas modificaciones de alcance restringido aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus filiales. Las modificaciones además disminuyen las exigencias en circunstancias particulares, reduciendo los costos de la aplicación de las Normas.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.</p>
<p>NIC 27, <i>Estados Financieros Separados</i>, Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.</p> <p>Restablece que las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, sean opcionalmente valoradas usando el método de la participación, en los estados financieros individuales de una entidad.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.</p>
<p>Mejoras Anuales Ciclo 2012-2014 mejoras a cuatro NIIF</p> <p>Hace enmiendas a las siguientes normas:</p> <p>NIIF 5 - Agrega una guía específica en la NIIF 5 para los casos en los que una entidad reclasifica un activo mantenido para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios o viceversa, y los casos en los que la contabilidad de los mantenidos para distribuir se interrumpe.</p> <p>NIIF 7 - Orientación adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.</p> <p>NIC 19 - Aclara que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios postempleo deben estar denominados en la misma moneda que la del beneficio a pagar</p> <p>NIC 34 - Aclara el significado de "en otro lugar del informe intermedio" y requiere una referencia cruzada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.</p>

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros intermedios, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

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

Nuevas NIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes</p> <p>NIIF 15 proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes. Los cinco pasos en el modelo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Identificar el contrato con el cliente ii) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato iii) Determinar el precio de la transacción iv) Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos v) Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>Se ofrece orientación sobre temas tales como el punto en que se reconoce los ingresos, y diversos asuntos relacionados. También se introducen nuevas revelaciones sobre los ingresos. Esta norma reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, y a las interpretaciones relacionadas con ellas (CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31).</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 (entidades que presentan sus primeros estados financieros anuales bajo IFRS)</p>
<p>NIIF 16: Arrendamientos</p> <p>El 13 de enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 16 “Arrendamientos”. La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 “Arrendamientos” e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” también sea aplicada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019</p>
<p>NIIF 9, Instrumentos Financieros</p> <p>Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros.</p> <p>Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.</p> <p>El 19 de Noviembre de 2013, el IASB emitió una versión revisada de NIIF 9, la cual introduce un nuevo capítulo a NIIF 9 sobre contabilidad de cobertura, implementando un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para estar estrechamente alineado con como las entidades llevan a cabo actividades de administración de riesgo cuando cubre la exposición de riesgos financieros y no financieros.</p> <p>La versión revisada de NIIF 9 permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en NIIF 9 (2010) para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionado con cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad puede ser presentado en</p>	<p>Se definió como fecha efectiva períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018</p>

<p>otro resultado integral en lugar de resultados. La versión final emitida en 2014 reemplaza la IAS 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", y contiene los siguientes requerimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clasificación y Medición: Los instrumentos financieros son clasificados en referencia al modelo de negocios dentro del cual son tomados y sus características contractuales. - Impairment: introduce el modelo de "pérdida de crédito esperada" para la medición del impairment de los activos financieros. - Hedge Accounting: introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura, diseñado para estar más alineado con las actividades como las entidades administran el riesgo y la exposición de riesgo para cobertura financiera y no financiera. - Des reconocimiento: requisitos para el "des reconocimiento" de activos y pasivos financieros reconocidos bajo IAS 39. 	
Enmiendas a NIIFs	
<p>Venta o aportación de activos entre un Inversorista y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</p> <p>Modificación para aclarar el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un inversor a la asociada o negocio conjunto, de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requiere el pleno reconocimiento en los estados financieros del inversor de las ganancias y pérdidas que surjan de la venta o aportación de activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) - Requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas donde los activos no constituyen un negocio, es decir, una ganancia o pérdida es reconocida sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados a dicha asociada o negocio conjunto. 	<p>Fecha de vigencia aplazada indefinidamente</p>
<p>Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)</p> <p>El 19 de enero de 2016, el IASB publicó enmiendas finales a NIC 12 Impuesto a las ganancias. Las enmiendas aclaran los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y medidos al costo para propósitos tributarios dan origen a diferencias temporarias deducibles independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda esperar recuperar el valor libros del instrumento de deuda mediante su venta o su uso. - El valor libros de un activo no limita la estimación de las probables ganancias tributarias futuras. - Las estimaciones de utilidades tributarias futuras excluye las deducciones tributarias resultantes del reverso de diferencias temporarias deducibles - Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando las leyes tributarias restrinjan la utilización de pérdidas tributarias, una entidad debería evaluar un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos del mismo tipo. 	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017</p>
<p>Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)</p> <p>Las enmiendas son parte del proyecto de iniciativa de revelación del IASB e introducen requisitos adicionales de revelación destinados a abordar las preocupaciones de los inversores de que los estados financieros actualmente no permiten entender los flujos de efectivo de la entidad; en particular respecto de la administración de las actividades financieras. Las modificaciones requieren la revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos procedentes de actividades financieras. Aunque no existe un formato específico requerido para cumplir con los nuevos requisitos, las modificaciones incluyen ejemplos ilustrativos para mostrar cómo una entidad puede cumplir el objetivo de estas</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017</p>

enmiendas.	
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2) Aclara la clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones. Las enmiendas abordan varias peticiones que el IASB y el Comité de Interpretaciones de las NIIF recibieron y que el IASB decidió abordar en una combinación del proyecto de alcance restringido.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aclaración a la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” Aclaraciones finales a “los ingresos procedentes de contratos con clientes” NIIF 15. Estas aclaraciones se enfocan en las siguientes áreas: - Identificación de las obligaciones de desempeño, - Contraprestaciones principal vs agente, y - Orientación para la aplicación de licencias.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

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

2.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 al 31 de diciembre de 2016, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 2016 y 2015.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo (Aportantes) proceden del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en proyectos inmobiliarios habitacionales en Chile, administrados por terceros, con el fin de obtener utilidades por las ventas. El rendimiento del Fondo es medido e informado en pesos chilenos a sus aportantes, por lo tanto, la administración considera el Peso Chileno como la moneda funcional del Fondo, que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

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

b) Transacciones y saldos

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

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
UF	26.347,98	25.629,09

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

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, anticipadamente, de acuerdo con NIIF 9, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos financieros a costo amortizado. La SVS en su Oficio circular N° 592 del 6 de abril de 2010 instruye su aplicación anticipada, salvo para aquellos Fondos Mutuos definidos como "Fondo Mutuo de Inversión en Instrumentos de Deuda de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días" o también llamados "fondos mutuos tipo 1"

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

2.4.1.3 Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo 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.

2.4.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

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

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

2.8 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.10 Aportes (Capital pagado)

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

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

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

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

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

2.11 Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes

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

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

2.12 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

2.13 Dividendos por pagar

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

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad administradora efectúe

pagos provisorios con cargo a dichos resultados. La Asamblea podrá aprobar que el reparto de dividendos se efectúe en pagos parciales dentro del referido plazo de 30 días, según lo permita la situación de liquidez del Fondo.

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

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

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

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

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

2.14 Tributación

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

2.15 Garantías

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

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

3. CAMBIOS CONTABLES

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

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

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

- (1) Bienes Raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- (2) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de Ley N° 251 de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo éstos otorgarse también con recursos del propio fondo;
- (3) Acciones de sociedades inmobiliarias del artículo 45 letra h) del Decreto Ley N° 3.500 de 1980; y acciones de sociedades anónimas y cuotas de Fondos de Inversión Privados cuyo único objeto sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- (4) Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles e inmuebles, en la medida que se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior al señalado en inciso segundo del artículo 1.317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.
- (5) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que sean emitidos por alguna de las entidades indicadas en el punto (3) anterior.

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

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

- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
- 4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros;

- 5) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros;
- 6) Cuotas de Fondos Mutuos y
- 7) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N° 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. El valor de dichos activos subyacentes inmobiliarios pueden verse afectados por situaciones adversas en el mercado inmobiliario, tales como variaciones en el valor de los terrenos, aumento de gravámenes u otras.

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

b) Riesgo cambiario

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

Al 30 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no tiene inversiones denominadas en moneda extranjera. De acuerdo a su política de inversión, establecida en el reglamento interno, el Fondo no contempla inversiones en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

5.1.2 Riesgo de crédito

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

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

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

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

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

5.1.4 Riesgo operacional

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

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

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

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

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

Además de los controles anteriores se encuentra el comité de vigilancia, integrado por representantes de los aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, cuya fecha final corresponde al 30 de abril de 2017.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

6.1 Estimaciones contables significativas.

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición del saldo

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

Instrumento	No corriente 31.12.2016		No corriente 31.12.2015	
	Total		Total	
	Nacional M\$	de activos %	Nacional M\$	de activos %
Otros títulos de deuda no registrados	<u>732,346</u>	96,0	<u>712,354</u>	66,6

Los otros títulos de deuda no registrados corresponden principalmente a reconocimientos de deuda de Inmobiliaria Banvic II S.A. por UF 27.795,14

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldos iniciales	712.354	1.286.794
Intereses y reajustes	19.992	44.250
Bajas	-	(618.690)
Adiciones	-	-
Saldos finales	<u>732.346</u>	<u>712.354</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

a) Información financiera resumidas de asociadas

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos		Total activos	Pasivos		Total pasivos	Patrimonio	Total		Resultados del ejercicio
						Corrientes	No corrientes		Corrientes	No corrientes			Ingresos	Gastos	
Al 31 de Diciembre de 2016						Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20%		5.880	-	5.880	-	-	-	5.880	2.321	(19.117)	(16.796)
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%		1.890.677	19.045.991	20.936.668	1.053.175	20.241.558	21.294.733	(358.065)	431.342	(746.977)	(315.635)
Total						1.896.557	19.045.991	20.942.548	1.053.175	20.241.558	21.294.733	(352.185)	433.663	(766.094)	(332.431)
Al 31 de diciembre de 2015															
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20%		425.956	-	425.956	117.529	-	117.529	308.427	5.868.522	(5.199.769)	668.753
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%		8.780.033	166.324	8.946.357	6.615.262	2.373.525	8.988.787	(42.430)	8.496.987	(7.754.764)	742.223
Total						9.205.989	166.324	9.372.313	6.732.791	2.373.525	9.106.316	265.997	14.365.509	(12.954.533)	1.410.976

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
31 de 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) b
Total		61.685	(110.778)	-	-	-	-	(57.150)	(106.243)
31 de diciembre de 2015									
76.120.944-2	Inmob. Nueva San Francisco	175.288	65.801	-	-	-	-	(179.404)	61.685
Total		175.288	65.801	-	-	-	-	(179.404)	61.685

a Inversiones valorizadas por el método de la participación

1.176

b Provisión de patrimonio negativo

107.419

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

Cuentas por cobrar	Rut	País	Corriente	
			31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Américo Vespucio Asesoría Inmob. Ltda.	76.218.500-8	Chile	-	1
Kammel y Compañía Limitada	76.240.590-3	Chile	-	1
FIP Belo Horizonte	99.561.380-9	Chile	-	47
FIP Carrion	76.036.704-4	Chile	-	2
Total cuentas y documentos por cobrar			-	51

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Documentos y cuentas por pagar por operaciones

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

Cuentas por pagar Nombre	Rut	País	Moneda	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	79.755.470-7	Chile	Pesos	1.792	1.307
Surlatina Auditores Consultores Ltda.	77.548.780-1	Chile	Pesos	922	-
KPMG Auditores y Consultores Ltda.	89.907.300-2	Chile	Pesos	-	10.251
Inmobiliaria Banvic II S.A.	76.963.240-9	Chile	Pesos	360	360
Ricardo Ortúzar Cruz	12.855.410-6	Chile	Pesos	276	315
Jorge Anwandter R	11.339.332-7	Chile	Pesos	395	-
Jorge Gómez Mayol	4.609.291-0	Chile	Pesos	355	346
Inmobiliaria Fontecilla Ltda.	79.531.210-2	Chile	Pesos	-	-
Otros		Chile	Pesos	390	768
Total				4.490	13.347

b) Remuneraciones Sociedad Administradora

Corresponde a la comisión variable pendiente de pago:

Pasivos Corrientes :		Pais	Tipo de	Tasa			31.12.2016	31.12.2015
Rut	Nombre	entidad	moneda o	Tipo de	efectiva	nominal	M\$	M\$
		deudora	reajuste	amortización	%	%		
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	17.176
	Total remuneración sociedad administradora						-	17.176

11. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldo en Bancos	<u>1.705</u>	<u>100.544</u>
Total Efectivo	<u>1.705</u>	<u>100.544</u>
Saldo Fondos Mutuos	<u>27.817</u>	<u>195.297</u>
Saldo Depósito a Plazo	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Equivalente de Efectivo	<u>27.817</u>	<u>195.297</u>
Total Efectivo y Equivalente de Efectivo	<u>29.522</u>	<u>295.841</u>

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

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

12. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas del Fondo ascienden a 61.171 al 31 de diciembre 2016 (61.171 cuotas al 31 de diciembre de 2015), con un valor unitario de \$ 10.644,5047 (\$16.991,8425 al 31 de diciembre de 2015).

a) 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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al cierre	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61.171</u>	<u>61.171</u>

b) Al 31 de diciembre de 2015

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

13. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

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

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

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

14. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2016, incluyendo dividendos, fue de \$ 14.894,5047 (\$16.991,8425 al 31 de diciembre de 2015), por lo tanto la rentabilidad real del período fue de 14,10% negativa.

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo	Ultimos 12	Ultimos 24
	Actual	meses	meses
	%	%	%
Nominal	(12,34)	(12,34)	(9,22)
Real	(14,10)	(14,10)	(12,85)

15. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

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

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Cuotas o Acciones al cierre	Saldo de cierre M\$
				Capital	Votos		
				%			
76.120.944-2	Inmobiliaria Nueva San Francisco	Chile	\$	20		20.000	1.176
76.963.190-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30		3.600	(107.419)
Total						<u>23.600</u>	<u>(106.243)</u>

17. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

18. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

20. PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por administración

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre 2016, el Fondo presenta un gasto por remuneración variable de M\$ 31.197. En 2015 el Fondo presentó un gasto de M\$ 39.841 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 2016 y 2015.

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

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

22. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado al	
		31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Honorarios Auditoria	280	(947)	10.245
Honorarios abogados	-	1.773	938
Honorarios contabilidad	1.683	6.658	6.433
Publicaciones	-	-	2.849
Gastos legales y notariales	-	-	102
Total	1.963	7.484	20.567
% sobre el activo del fondo	0,2573	0,9808	1,9223

23. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN

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

24. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 31 de Diciembre de 2016	Valores		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$ / Cuota	Mercado \$ / Cuota		
Mes				
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

Al 31 de diciembre de 2015	Valores		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$ / Cuota	Mercado \$ / Cuota		
Mes				
01	26.439,8768		2.146.918	9
02	26.445,8990		2.147.407	9
03	26.522,9064		2.153.660	9
04	17.449,2241		1.416.877	10
05	17.529,3350		1.423.382	10
06	17.555,6404		1.425.517	10
07	17.619,7537		1.430.724	10
08	18.210,7882		1.478.716	10
09	21.078,8054		1.711.599	10
10	21.133,7192		1.716.058	12
11	21.171,2301		1.438.204	12
12	16.991,8425		1.039.408	12

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

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

a) Juicios y contingencias de empresas Asociadas

No existen juicios y contingencias durante el período informado.

b) Operaciones discontinuadas

No existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

26. SANCIONES

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

27. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 27 de febrero de 2017, en sesión de Directorio, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

* * *

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

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

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo
	Nacional	Extranjero	
	M\$	M\$	%
Otros títulos de deuda no registrados	732.346	-	95,9769
Acciones de Sociedades Anónimas	1.176	-	0,1541
Total	<u>733.522</u>	<u>-</u>	<u>96,1310</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	Del 01.01.2016 al 31.12.2016 M\$	Del 01.01.2015 al 31.12.2015 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	4.690	15.971
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	4.690	5.338
Dividendos percibidos	-	6.155
Intereses percibidos de títulos de deuda	-	4.478
Otras inversiones y operaciones	0	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(110.778)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(110.778)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	19.995	104.520
Valorización de acciones de S.A.	-	59.646
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3	310
Intereses devengados de títulos de deuda	-	314
Otras inversiones y operaciones	19.992	44.250
GASTOS DE EJERCICIO:	(42.203)	(65.302)
Costos Financieros	(4)	(2)
Comisión de la sociedad administradora	(31.197)	(39.841)
Remuneración del comité de vigilancia	(2.732)	(4.892)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(8.270)	(20.567)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>(128.296)</u>	<u>55.189</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Del 01.01.2016 al 31.12.2016 M\$	Del 01.01.2015 al 31.12.2015 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:	(148.291)	(49.331)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.690	15.971
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(110.778)	-
Gastos del Ejercicio (menos)	(42.203)	(65.302)
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	 -	 -
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES :	91.832	343.990
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	91.832	343.990
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	294.659	912.147
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	57.150	174.417
Perdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendo definitivos declarados	<u>(259.977)</u>	<u>(742.574)</u>
 MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	 <u><u>(56.459)</u></u>	 <u><u>294.659</u></u>