

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

INFORMATIVO APORTANTES

4to TRIMESTRE 2020



INDEPENDENCIA

FONDOS DE INVERSIÓN



FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
INFORMATIVO APORTANTES
DICIEMBRE 2020

TEMARIO

I.- ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

II.- EVOLUCION FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

DESEMPEÑO DEL FONDO

ANALISIS RAZONADO

REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

EVOLUCION DEL VALOR DE LA CUOTA

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

III.- ESTADO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

IV.- ANEXOS

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 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.20 M\$	31.12.19 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente al efectivo	447.371	181.946
Saldo en bancos	5.330	36.917
Cuotas de fondos mutuos		
Depósitos a Plazo	442.041	145.029
Otros documentos y cuentas por cobrar		
Total activos corrientes	<u>447.371</u>	<u>181.946</u>
Activos no corrientes:		
Activos financieros a costo amortizado		
Cuentas por cobrar a proyectos	23.115	22.510
Acciones de SA inmobiliarias y cuotas de FIP	0	0
Total activos no corrientes	<u>23.115</u>	<u>22.510</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>470.486</u>	<u>204.456</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.20	31.12.19
	M\$	M\$
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar	4.358	33.603
Otros pasivos	308.694	
Pasivos no corrientes:		
Otros pasivos no corrientes	53.592	40.339
Total pasivos	<u>366.644</u>	<u>73.942</u>
PATRIMONIO		
Aportes	30.342	30.342
Otras reservas	0	0
Resultados acumulados	109.235	185.266
Dividendos definitivos	0	0
Resultado del ejercicio	(35.735)	(85.094)
Total patrimonio	<u>103.842</u>	<u>130.514</u>
TOTAL PASIVOS	<u>470.486</u>	<u>204.456</u>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 EL 31 DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	ACUMULADO	
	01.01.2019 AL 31.12.20 M\$	01.01.2019 AL 31.12.19 M\$
INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes	1.911	2.203
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	716	1.823
Resultado en venta de instrumentos financieros	0	0
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación	(22.316)	25.363
Otros		
TOTAL INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN	(19.689)	29.389
GASTOS		
Remuneración del comité de vigilancia	(5.184)	(5.031)
Comisión de administración	0	(97.918)
Otros gastos de la operación	(10.862)	(11.534)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN	(16.046)	(114.483)
Gastos financieros	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	(35.735)	(85.094)

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

EVOLUCION FONDO



INDEPENDENCIA

Fondos de Inversión

1.- DESEMPEÑO DEL FONDO

RESULTADOS

	<u>4to TRIM.</u> M\$	<u>ACUMULADO</u> M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	588	1.993
Enajenación de acciones de S.A.		
Enajenación de cuotas de fondos mutuos y títulos de deuda	1	717
Intereses percibidos de títulos de deuda	587	1.276
Dividendos percibidos		
Enajenación de cuotas de fondos de inv.		
Arriendo de bienes raíces		
Otros Ingresos		
Pérdida No Realizada de Inversiones	30.837	(22.314)
Valorización de acciones de S.A.	30.837	(22.314)
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de cuotas de Fondos Mutuos		
Otras Inversiones y operaciones		
Utilidad No Realizada de Inversiones	(122)	41
Valorización de acciones de S.A.		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de cuotas de fondos mutuos		
Intereses devengados de títulos de deuda	(122)	41
Otras inversiones y operaciones		
Gastos del Ejercicio	(4.054)	(16.046)
Gastos financieros		
Comisión sociedad administradora		
Gastos de comité de vigilancia	(1.296)	(5.184)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(2.758)	(10.862)
Reajustes	285	591
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	27.534	(35.735)

Para mayores detalles respecto de los Estados Financieros del Fondo se adjunta el análisis razonado del Fondo para el período.

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. Desde el 31 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 2020** llega a las UF 3.572, y si a lo anterior se le agregan las UF 424.464 repartidas a los aportantes se totalizan UF 430.694, lo que supera en UF 58.646 el patrimonio del Fondo al inicio de la liquidación (UF 372.048).

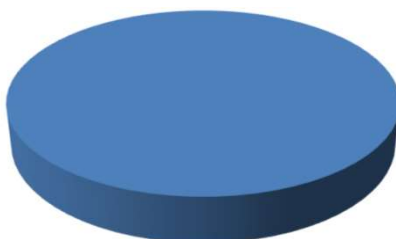
Comentario a los resultados del Fondo (continuación)

El detalle de los gastos acumulados se muestra a continuación:

	UF ACTUAL	%	UF ANTERIOR	%
Gastos financieros	0	0,0%	0	0,0%
Comisión sociedad administradora	0	0,0%	3.459	85,5%
Gastos operacionales de cargo del Fondo	374	67,7%	407	10,1%
Comité de vigilancia	178	32,3%	178	4,4%
Gastos Totales	552	100,0%	4.044	100,0%

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

Composición de los gastos operacionales



■ Honorarios Contabilidad y Auditoría

Las inversiones inmobiliarias alcanzan a **UF 795**, y su composición se detalla a continuación:

	UF ACTUAL	% Activos inm.	UF ANTERIOR	% Activos inm.
Inversiones Inmobiliarias				
Cuotas de Fondos Privados y acciones de SA	0	0%	0	0%
Reconocimientos de deuda	795	100%	795	100%
Total Activos Inmobiliarios	795	100%	795	100%

El saldo de precio que se muestra 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.

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 invirtió sus recursos en activos inmobiliarios, específicamente en un total de 10 proyectos de viviendas destinadas a la venta, 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 posee participaciones no controladoras en las sociedades inmobiliarias dueñas de los proyectos, las cuales también tienen otros inversionistas. La gestión de los negocios es realizada por gestores especializados en cada mercado. Del total de 10 proyectos, 9 se encuentran completamente terminados, vendidos y el Fondo enajenó las acciones a los desarrolladores, luego de que recibiera sus utilidades y devolución del capital invertido.

El Fondo se encuentra en un proceso de liquidación que considera el desarrollo y venta hasta el término normal de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo mantiene una inversión en un solo proyecto, que comprende 4 edificios de poco más de 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida: 3 edificios están construidos y vendidos casi en su totalidad, quedando muy pocas unidades por vender. El último edificio está en construcción y se encuentra con una promesa de compraventa suscrita con un fondo de inversión de renta residencial. Por esta promesa se han recibido anticipos, los cuales han sido entregados al Fondo y estos han sido parcialmente repartidos a los aportantes en la medida que el patrimonio del Fondo lo ha permitido.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	2.627	4.026	(1.399)
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	(22.316)	25.363	(47.679)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(16.046)	(114.483)	98.437
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(35.735)	(85.094)	49.359

En los períodos comparados, se destaca lo siguiente:

- Se aprecian menores ingresos por concepto de intereses y reajustes, esto debido a las menores tasas en los que se ha podido invertir los recursos líquidos del fondo comparado con el año anterior.
- Los resultados devengados corresponden al resultado de la sociedad propietaria del único proyecto en el que participa el Fondo, la cual durante este año no escrituró lo suficiente como para generar utilidades, a diferencia del año anterior.
- El mayor gasto del Fondo en el año anterior se explica por comisiones variables, al producirse distribuciones a los aportantes en marzo y diciembre de 2019.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de UF 16.184 y de este total la suma de UF 795 (M\$23.1159) corresponde al saldo de precio que se mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 5% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	447.371	181.946	265.425
Activos no corrientes	23.115	22.510	605
Total Activos	470.486	204.456	266.030

La sociedad inmobiliaria se encuentra construyendo el cuarto y último edificio, el cual cuenta con una promesa de compraventa suscrita por el 100% de del edificio. El monto que recibió la inmobiliaria por concepto de anticipo por la venta del edificio constituye un pasivo para ella al no poder aún reconocer la utilidad correspondiente, lo que se puede hacer al escriturar, por lo que disminuye el patrimonio de la Sociedad.

Se espera poder finalizar la construcción y escriturar la compraventa de este edificio durante el año 2021. Con ello se reconocerían utilidades, aumentaría el patrimonio de la sociedad y se podría distribuir flujos a los aportantes.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	313.052	33.603	279.449
Pasivos no Corrientes	53.592	40.339	13.253
Patrimonio	103.842	130.514	(26.672)
Total Pasivos y Patrimonio	470.486	204.456	266.030

Los pasivos corrientes consisten principalmente en repartos recibidos desde la inmobiliaria (MM\$ 309), que no corresponden a reparto de utilidades ni de capital, sino a recursos líquidos producto de un anticipo por la promesa suscrita por el edificio en construcción, lo que afecta tantos los indicadores de liquidez y de leverage. Los pasivos no corrientes se originan por el reconocimiento del patrimonio negativo de la inmobiliaria, en la participación que le corresponde al Fondo. Los demás pasivos corrientes corresponden a provisiones de gastos recurrentes (MM\$ 4).

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2020, el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

En el período comprendido entre los meses de enero y septiembre de 2019, con fecha 21 de marzo de 2019 el Fondo realizó un reparto vía disminución de 37.800 cuotas por un monto de UF 23.125, equivalente a M\$ 637.464.-

Con fecha 26 de diciembre de 2019 el Fondo realizó un reparto vía disminución de 19.302 cuotas por un monto de UF 6.307, equivalente a M\$ 178.524.-

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas.

5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2020, el Fondo no pagó comisiones de administración.

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2019, el Fondo pagó M\$ 97.918 por concepto de comisiones variables de administración, luego de efectuados repartos a los aportantes en los meses de marzo y diciembre.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,4	5,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	354	57
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	85	45
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	15	55
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	25.520	32.075
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(36)	(85)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida UDM / Patrimonio promedio UDM	%	-36	-39
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida UDM / Activos promedio UDM	%	-9	-23

III.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

La exposición a los riesgos de mercado (precios, cambiario, tipos de interés), de crédito, liquidez y operacional que pudiera enfrentar el Fondo, se encuentra en la Nota 5 de los estados financieros del Fondo.

Con relación a los efectos de la pandemia en el Fondo, como se comentó en este informe, las restricciones impuestas por las autoridades han originado un retraso en el plazo estimado para el término de la construcción del último edificio del proyecto en el que participa el Fondo. Sin perjuicio de ello, el edificio se encuentra promesado, por lo cual se recibió un monto importante como anticipo, por lo cual este retraso implicaría firmar la escritura de venta unos meses más tarde que lo estimado originalmente, manteniéndose vigente la promesa hasta 2022.

2.- REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

COMISION SOCIEDAD ADMINISTRADORA AÑO 2020

REMUNERACION VARIABLE:

MES	Repartos acumulados 2011 - 2020 AL INICIO DEL MES (en UF)	Repartos del mes (en UF)	Repartos acumulados 2011 - 2020 AL FINAL DEL MES (en UF)	EXCESO DE DISTRIBUCIONES 2020 (en UF)	COMISION NETA 2020 (en \$)	IVA	COMISION TOTAL 2020 (en \$)
ENERO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
FEBRERO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
MARZO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
ABRIL	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
MAYO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
JUNIO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
JULIO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
AGOSTO	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
SEPTIEMBRE	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
OCTUBRE	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
NOVIEMBRE	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
DICIEMBRE	UF 424.463		UF 424.463	UF 0			
TOTAL REMUNERACION		UF 0					

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.

EVOLUCION DEL VALOR DE LA CUOTA

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

Cierre Trimestre	VALOR (Libro)	Dividendo por Cuota	Variac. Anual (con Divid.)
31-dic-06	\$ 18.260,78		
31-mar-07	\$ 18.293,16		
30-jun-07	\$ 18.439,71		
30-sept-07	\$ 18.858,68		
31-dic-07	\$ 18.268,71		0,04%
31-mar-08	\$ 18.712,16		
30-jun-08	\$ 18.803,83		
30-sept-08	\$ 19.189,88		
31-dic-08	\$ 19.410,29		6,25%
31-mar-09	\$ 18.989,75		
30-jun-09	\$ 18.773,42		
30-sept-09	\$ 18.369,76		
31-dic-09	\$ 18.837,70		-2,95%
31-mar-10	\$ 18.838,92		
30-jun-10	\$ 19.786,63		
30-sept-10	\$ 20.211,08		
31-dic-10	\$ 21.306,00		13,10%
31-mar-11	\$ 20.906,64		
30-jun-11	\$ 21.046,30		
30-sept-11	\$ 22.488,24		
31-dic-11	\$ 25.673,60		20,50%
31-mar-12	\$ 26.606,18		
30-jun-12	\$ 27.488,31		
30-sept-12	\$ 28.332,79		
31-dic-12	\$ 26.926,02		4,88%
31-mar-13	\$ 29.674,12		
30-jun-13	\$ 29.614,79		
30-sept-13	\$ 29.829,27		
31-dic-13	\$ 29.631,87		10,05%
31-mar-14	\$ 28.530,44		
30-jun-14	\$ 24.530,86	\$ 4.800,00	
30-sept-14	\$ 24.641,47		
31-dic-14	\$ 25.481,95		2,19%
31-mar-15	\$ 26.522,91		
30-jun-15	\$ 17.555,64	\$ 9.145,00	
30-sept-15	\$ 21.078,81		
31-dic-15	\$ 16.991,84		2,57%
31-mar-16	\$ 17.094,08		
30-jun-16	\$ 11.556,03	\$ 4.250,00	
30-sept-16	\$ 11.244,95		
31-dic-16	\$ 10.644,50		-12,34%
31-mar-17	\$ 10.676,58		
30-jun-17	\$ 9.644,85		
30-sept-17	\$ 9.328,47		
31-dic-17	\$ 12.544,69		17,85%
31-mar-18	\$ 12.559,32		
30-jun-18	\$ 16.375,64		
30-sept-18	\$ 16.911,67		
31-dic-18	\$ 16.864,14		34,43%
31-mar-19	\$ 13.456,46		
30-jun-19	\$ 9.289,16		
30-sept-19	\$ 9.309,32		
31-dic-19	\$ 32.075,20		90,20%
31-mar-20	\$ 26.386,00		
30-jun-20	\$ 27.308,43		
30-sept-20	\$ 18.753,50		
31-dic-20	\$ 25.520,28		-20,44%
VARIACION CUOTA COMPUESTO ANUALIZADO			6,43% total

4.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE 1,22 veces
ACTIVO CIRCULANTE/ PASIVO CIRCULANTE

2.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO 3,531 veces
PASIVOS TOTALES / PATRIMONIO

3.- RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO -34,41% real
UTILIDAD / PATRIMONIO

4.- VARIACIÓN DE LA CUOTA CON DIVIDENDOS YTD
AÑO 2020 -20,44%

5.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS -7,60%
UTILIDAD / ACTIVOS

5.- GASTOS OPERACIONALES SOBRE ACTIVOS 2,31%
GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ESTADO DE INVERSIONES



INDEPENDENCIA

Fondos de Inversión

1.- CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROYECTO	ACTIVOS INMOBILIARIOS	% del Fondo en el proyecto.	VALOR AL 31/12/20 (UF)	% Total Activos Inmob.	% sobre Total Activos
1 Conjunto Plaza Barcelona - La Florida	Acciones SA+ Cuentas por Cobrar	30%	795	100,0%	4,9%

TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS UF	795	100,00%	4,91%
TOTAL ACTIVOS FONDO UF	16.184		

FONDO DE INVERSION
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

ANEXOS



INDEPENDENCIA
Fondos de Inversión

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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

La Administración de Independencia Administradora General de Fondos S.A., Sociedad Administradora del Fondo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estos 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 del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables significativas utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

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



Marzo 16, 2021
Santiago, Chile



Roberto Leiva Casas-Cordero
RUT: 13.262.725-8

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación, “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 2021, 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 16 de marzo de 2021.

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 en liquidación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” emitidas por el International Accounting Standards Board “IASB” vigentes al 31 de diciembre de 2020 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

- a) Las siguientes enmiendas a NIIF e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La Administración ha evaluado el impacto sobre la aplicación de estas normas y enmiendas y en su opinión no han tenido impacto o efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

- b) Las siguientes enmiendas a NIIF e interpretaciones que han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de las nuevas normas y enmiendas e interpretaciones antes señaladas que se aplicarán a futuro y estima que su aplicación no tendrá un impacto o efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo (método directo) por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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:

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
UF	29.070,33	28.309,94

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 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 de 2020 y 2019 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.

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 próximo es en abril 2021, designando como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A., quien tendrá las más amplias facultades para llevar adelante su cometido.

En la medida que, durante el periodo de liquidación, la Sociedad Administradora determine que existen recursos líquidos del proceso y que excedan, de acuerdo con el criterio exclusivo de la Sociedad Administradora, las necesidades de caja del Fondo, aquella procederá a entregar dichos excedentes a los Aportantes del Fondo vía disminuciones de capital.

Para estos efectos, la Administradora deberá enviar una comunicación a los Aportantes y publicar un aviso en su sitio web, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha de pago del reparto de capital, informando sobre el pago de dividendos o las disminuciones de capital correspondientes, los Aportantes que tienen derecho a ella y el valor cuota que se utilizará para esos efectos.

El valor cuota para los efectos de las disminuciones de capital, se determinará tomando el valor cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de la Ley 20.712, por el número de cuotas pagadas a esa fecha.

En la Asamblea Extraordinaria de la cual se informe respecto del avance del proceso de liquidación y su eventual prórroga por un nuevo período o el término de dicho proceso de liquidación, la Sociedad Administradora dará cuenta a los Aportantes del monto total distribuido a la fecha de la Asamblea.

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.

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 y ganancias de capital.

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 emisión 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.aindependencia.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 Planificación y Desarrollo 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 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 2020 y 2019, 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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 con el 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, Administración y RRHH 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 Corporativo 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 de la Sociedad Administradora, 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 2021.

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 periodo 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	31.12.2020		31.12.2019	
	Nacional	Total	Nacional	Total
	M\$	de activos %	M\$	de activos %
Otros títulos de deuda no registrados	<u>23.115</u>	4,91	<u>22.510</u>	11,01

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldos iniciales	22.510	600.800
Intereses y reajustes	605	111
Bajas	<u>-</u>	<u>(578.401)</u>
Saldos finales	<u>23.115</u>	<u>22.510</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 resumida de estados financieros individuales de subsidiarias y asociadas:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos		Total activos	Pasivos		Total pasivos	Patrimonio	Total		Resultados del ejercicio
				Capital	Votos	Corrientes	No corrientes		Corrientes	No corrientes			Ingresos	Gastos	
														M\$	
Al 31 de diciembre de 2020															
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%		27.060.562	229.941	27.290.503	18.631.491	8.837.652	27.469.143	(178.640)	901.489	(975.876)	(74.387)
Total						27.060.562	229.941	27.290.503	18.631.491	8.837.652	27.469.143	(178.640)	901.489	(975.876)	(74.387)
Al 31 de diciembre de 2019															
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%		23.574.050	186.302	23.760.352	17.708.997	6.185.818	23.894.815	(134.463)	2.008.013	(1.923.470)	84.543
Total						23.574.050	186.302	23.760.352	17.708.997	6.185.818	23.894.815	(134.463)	2.008.013	(1.923.470)	84.543

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados		Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos pagados (*)	Otros movimientos (**)	Saldo de cierre	
				integrales	realizados							
												M\$
31 de diciembre de 2020												
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	-	(22.316)	-	-	-	-	-	-	9.063	13.253	-
Total		-	(22.316)	-	-	-	-	-	-	9.063	13.253	-
31 de diciembre de 2019												
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	270.042	25.363	-	-	-	-	-	(335.744)	-	40.339	-
Total		270.042	25.363	-	-	-	-	-	(335.744)	-	40.339	-

(*) Dividendos:

Con fecha 20 de agosto de 2019 la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A repartió dividendos por la cantidad de M\$335.744.

(**) Otros movimientos

- a) Al 31 de diciembre de 2020 se registra ajuste a resultado acumulado de la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A.
- b) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se registra provisión por patrimonio negativo de la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A. (nota 12)

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 2020 y 2019, no se registran movimientos de este rubro.

b) Documentos y cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los documentos y cuentas por pagar son los siguientes:

Sociedades	Rut	País	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	80.276.200-3	Chile	Pesos	2.614	2.548
Ricardo Ortúzar Cruz	12.855.410-6	Chile	Pesos	868	425
Ricardo Anwandter R	11.339.332-7	Chile	Pesos	438	798
Jorge Gómez Mayol	4.609.291-0	Chile	Pesos	438	425
Compañía De Seguros Confuturo S.A. (1)	96.571.890-7	Chile	Pesos	-	29.365
Cheques girados y no cobrados Banco de Chile		Chile	Pesos	-	42
Total				<u>4.358</u>	<u>33.603</u>

(1) Corresponde a cheque no cobrado por el beneficiario al cierre del ejercicio 2019, por concepto de disminución de cuotas. Lo anterior fue cobrado el día 8 de enero de 2020.

c) Remuneraciones Sociedad Administradora por pagar.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 este rubro no presenta saldo.

10. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Bancos	5.330	36.917
Depósitos a plazo (1)	<u>442.041</u>	<u>145.029</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u><u>447.371</u></u>	<u><u>181.946</u></u>

(1) El detalle de depósitos a plazo (menores a 90 días) es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020					Al 31 de diciembre 2019						
Institucion	Tasa	días	Capital	Interes	Total	Institucion	Tasa	días	Capital	Interes	Total
	Mensual		M\$	Devengado	M\$		Mensual		M\$	Devengado	M\$
Banco Chile	0,0400%	35	442.000	41	442.041	Banco Chile	0,0506%	18	145.000	29	145.029
Total			442.000	41	442.041	Total			145.000	29	145.029

11. CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS

El detalle de otros pasivos es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Inmobiliaria Banvic II S.A	<u>308.694</u>	<u>-</u>
Total otros pasivos	<u><u>308.694</u></u>	<u><u>-</u></u>

Corresponde a un anticipo recibido con fecha 13 de abril de 2020 a cuenta de futuros dividendos.

12. INVERSIÓN DE PATRIMONIO NEGATIVO

El detalle de otros pasivos es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Inversión de patrimonio negativo Inmobiliaria Banvic II S.A 2019	40.339	40.339
Inversión de patrimonio negativo Inmobiliaria Banvic II S.A 2020	<u>13.253</u>	<u>-</u>
Total otros pasivos	<u><u>53.592</u></u>	<u><u>40.339</u></u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se mantiene una provisión para reflejar el efecto del patrimonio negativo de la inversión en la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A.

13. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 4.069, con un valor unitario de \$25.520,2753 (4.069 cuotas al 31 de diciembre de 2019 con un valor unitario de \$32.075,2028).

Con fecha 17 de diciembre de 2019, el Directorio de Independencia Administradora General de Fondos S.A. acordó disminuir el capital del Fondo en la cantidad de 19.302 cuotas, las cuales fueron distribuidas entre la totalidad de los Aportantes del Fondo, a prorrata del número de cuotas que fuesen titulares al día 19 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, el 26 de febrero de 2019, el Directorio de Independencia Administradora General de Fondos S.A. acordó disminuir el capital del Fondo en la cantidad de 37.800 cuotas, las cuales fueron distribuidas entre la totalidad de los Aportantes del Fondo, a prorrata del número de cuotas que fuesen titulares al día 15 de marzo de 2019.

a) Al 31 de diciembre de 2020

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	4.069	4.069

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas			Total N°
	Comprometidas N°	Suscritas N°	Pagadas N°	
Saldo de inicio	-	-	4.069	4.069
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	4.069	4.069

b) Al 31 de diciembre de 2019

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	4.069	4.069

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	-	-	(57.102)	(57.102)
Saldo al cierre	-	-	4.069	4.069

14. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han distribuido dividendos.

15. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2020, incluyendo dividendos, fue de \$25.520,2753 (\$32.075,2028 al 31 de diciembre de 2019), por lo tanto, la rentabilidad real del período fue de 22,52% negativa.

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(20,44 %)	(20,44 %)	51,33%
Real	(22,52 %)	(22,52 %)	43,50%

16. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

El detalle de la Inversión acumulada al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Rut	Sociedades	Tipo de sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Cuotas o acciones al cierre N°
					Capital %	Votos %	
76.963.190-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	S.A. Cerrada	Chile	\$	30	30	<u>10.800</u>
Total							<u><u>10.800</u></u>

Durante el periodo analizado, el Fondo no ha tenido inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas ni en cuotas de fondos de inversión.

18. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

19. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene gravámenes ni prohibiciones.

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 31 de diciembre de 2020 los aportes ascienden a M\$30.342, representado por 4.069 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2019 los aportes ascienden a M\$30.342, representado por 4.069 cuotas suscritas y pagadas). El movimiento del aporte es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial de aportes	30.342	456.101
Disminuciones (1)	<u>-</u>	<u>(425.759)</u>
Saldo aportes	<u><u>30.342</u></u>	<u><u>30.342</u></u>

b) Resultados retenidos - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo de inicio	185.266	521.010
Resultados ejercicio anterior	(85.094)	264.225
Disminuciones (1)	-	(390.225)
Otros	9.063	(209.744)
	<u>109.235</u>	<u>185.266</u>
Resultados retenidos total	<u>109.235</u>	<u>185.266</u>

(1) Corresponde a dos rescates de cuotas de acuerdo con las sesiones celebradas en fecha 17 de diciembre y fecha 26 de febrero del año 2019, donde se acordaron rescates de 19.302 y 37.800 cuotas respectivamente.

21. 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.

22. 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 2020 el Fondo no presentó gastos por este concepto. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la partida de remuneración variable asciende a M\$97.918.

A la fecha de presentación 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 2020.

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

23. 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	06-03-2020	09-04-2021

24. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle de intereses y reajustes es el siguiente:

Origen de reajuste	Monto acumulado al	
	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Reajuste UF Activos a costo amortizado	605	111
Reajuste UF Provisiones	(11)	19
Intereses títulos de deuda	1.317	2.073
Total	<u>1.911</u>	<u>2.203</u>

25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto acumulado al	
	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Honorarios Auditoría	2.616	2.548
Honorarios abogados	-	969
Honorarios contabilidad	8.246	8.013
Otros	-	4
Total	<u>10.862</u>	<u>11.534</u>
% sobre el activo del fondo	2,3087	5,6413

26. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se registran movimientos de este rubro.

27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuotas			Aportantes
	Libro \$/ Cuota	Mercado	Patrimonio	
		\$	M\$	N°
Al 30 de septiembre de 2020				
01	31.799,7051		129.393	11
02	31.811,9931		129.443	11
03	26.386,3357		107.366	11
04	26.156,3038		106.430	11
05	23.377,9798		95.125	11
06	27.308,4296		111.118	11
07	27.015,7287		109.927	11
08	24.980,5849		101.646	11
09	18.753,5021		76.308	11
10	18.838,5353		76.654	11
11	19.873,1875		80.864	11
12	25.520,2753		103.842	11
Al 31 de diciembre de 2019				
01	16.821,6475		1.028.997	11
02	16.870,5432		1.031.988	11
03	13.456,4631		314.491	11
04	13.407,5564		313.348	11
05	13.347,4819		311.944	11
06	9.289,1618		217.097	11
07	9.225,2364		215.603	11
08	9.175,1316		214.432	11
09	9.309,3150		217.568	11
10	9.277,3951		216.817	11
11	9.248,9838		216.153	11
12	32.075,2028		130.514	11

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

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no posee inversiones en subsidiarias para las cuales mantenga el control directo o indirecto.

a) Juicios y contingencias de empresas Asociadas

La Sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A. en la que el Fondo tiene el 30% de participación, fue demandada solidariamente en conjunto con la Constructora Ebco S.A. por la comunidad del Condominio Edificio Miró por daños y defectos en la construcción. Según sentencia de primera instancia de fecha 16 de diciembre de 2020, el Tribunal acogió la demanda debiendo la Sociedad responder parcialmente, en conjunto con la Empresa Constructora, de los perjuicios por los daños declarados y cuyo monto se reserva de discutir para la etapa de cumplimiento.

b) Operaciones discontinuadas

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

29. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

Con fecha 18 de julio de 2019 la Unidad de Análisis Financiero (UAF) emitió una amonestación escrita dirigida a la Sociedad Administradora, mediante resolución exenta N°113-527-2019, la cual establece una multa de beneficio fiscal de UF40, debido a no informar oportunamente a dicho servicio la actualización de su nuevo Oficial de Cumplimiento en el año 2017.

30. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2021 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.

31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 16 de marzo de 2021, 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 2020.

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda no registrados	23.115	-	4,9130
Acciones de Sociedades Anónimas	-	-	-
Total	<u>23.115</u>	<u>-</u>	<u>4,9130</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	Del 01.01.2020 al 31.12.2020 M\$	Del 01.01.2019 al 31.12.2019 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	1.993	29.230
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	717	1.823
Dividendos percibidos	-	25.363
Intereses percibidos de títulos de deuda	1.276	2.044
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	(22.314)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(22.314)	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	632	159
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	41	29
Otras inversiones y operaciones	591	130
GASTOS DE EJERCICIO:	(16.046)	(114.483)
Comisión de la sociedad administradora	-	(97.918)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.184)	(5.031)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(10.862)	(11.534)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>(35.735)</u>	<u>(85.094)</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Del	01.01.2020	Del	01.01.2019
	al	31.12.2020	al	31.12.2019
		M\$		M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:		(36.367)		(85.253)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		1.993		29.230
Perdida no realizada de inversiones		(22.314)		-
Gastos del Ejercicio (menos)		(16.046)		(114.483)
Dividendos Provisorios (Menos)		-		(390.225)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES :		109.234		575.491
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida		109.234		575.491
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial		100.015		(89.937)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		9.219		665.428
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR		72.867		100.013