

FONDO DE INVERSION  
**DESARROLLO INMOBILIARIO 2006**

INFORMATIVO APORTANTES

4to TRIMESTRE 2022



**INDEPENDENCIA**  
FONDOS DE INVERSIÓN



FONDO DE INVERSIÓN  
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006  
**INFORMATIVO APORTANTES**  
**DICIEMBRE 2022**

## **TEMARIO**

### **I.- ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

### **II.- EVOLUCION FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**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 2022**

**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 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalente al efectivo	7.004	433.769
Saldo en bancos	7.004	2.966
Cuotas de fondos mutuos		430.803
Depósitos a Plazo		
Otros documentos y cuentas por cobrar	19.459	
<b>Total activos corrientes</b>	<b><u>26.463</u></b>	<b><u>433.769</u></b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Activos financieros a costo amortizado		
Cuentas por cobrar a proyectos	0	24.643
Acciones de SA inmobiliarias	19.629	0
Total activos no corrientes	<u>19.629</u>	<u>24.643</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b><u><u>46.092</u></u></b>	<b><u><u>458.412</u></u></b>

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006  
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Cuentas y documentos por pagar	4.684	3.290
Otros pasivos	0	308.694
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Otros pasivos no corrientes	0	0
<b>Total pasivos</b>	<u>4.684</u>	<u>311.984</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Aportes	30.342	30.342
Otras reservas	0	0
Resultados acumulados	116.086	127.092
Dividendos provisorios	(616.453)	0
Resultado del ejercicio	511.433	(11.006)
<b>Total patrimonio</b>	<u>41.408</u>	<u>146.428</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u><u>46.092</u></u>	<u><u>458.412</u></u>

FONDO DE INVERSION  
**DESARROLLO INMOBILIARIO 2006**

**EVOLUCION FONDO**

---



**INDEPENDENCIA**

Fondos de Inversión

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006  
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	<b>ACUMULADO</b>	
	<b>01-01-2022 AL 31-12-2022 M\$</b>	<b>01-01-2021 AL 31-12-2021 M\$</b>
<b>INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN</b>		
Intereses y reajustes	(26.845)	6.027
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	0	0
Resultado en venta de instrumentos financieros	0	0
<b>Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación</b>	<b>645.546</b>	<b>0</b>
Otros		
<b>TOTAL INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN</b>	<b>618.701</b>	<b>6.027</b>
<b>GASTOS</b>		
Remuneración del comité de vigilancia	(4.463)	(5.418)
Comisión de administración	(73.974)	0
Otros gastos de la operación	(17.347)	(11.615)
<b>TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(95.784)</b>	<b>(17.033)</b>
Gastos financieros	(11.484)	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>511.433</b>	<b>(11.006)</b>



## 1.- DESEMPEÑO DEL FONDO

### RESULTADOS

	<u>4to TRIM.</u>	<u>ACUMULADO</u>
	M\$	M\$
<b>Utilidad Neta Realizada de Inversiones</b>	<b>2.342</b>	<b>633.631</b>
Enajenación de acciones de S.A.		
Enajenación de cuotas de fondos mutuos y títulos de deuda		
Intereses percibidos de títulos de deuda	2.341	24.909
Dividendos percibidos	1	606.459
Enajenación de cuotas de fondos de inv.		
Arriendo de bienes raíces		
Otros Ingresos		2.263
<b>Pérdida No Realizada de Inversiones</b>		
Valorización de acciones de S.A.		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de cuotas de Fondos Mutuos		
Otras Inversiones y operaciones		
<b>Utilidad No Realizada de Inversiones</b>	<b>(77)</b>	<b>39.087</b>
Valorización de acciones de S.A.	(1)	39.087
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de cuotas de fondos mutuos		
Intereses devengados de títulos de deuda	(76)	
Otras inversiones y operaciones		
<b>Gastos del Ejercicio</b>	<b>(11.878)</b>	<b>(107.269)</b>
Gastos financieros	(122)	(11.605)
Comisión sociedad administradora	(9.276)	(73.974)
Gastos de comité de vigilancia		(4.463)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(2.480)	(17.227)
<b>Reajustes</b>		<b>(54.016)</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(9.613)</b>	<b>511.433</b>

- Los reajustes que aparecen corresponden al reconocimiento de la variación de la UF en la deuda que el Fondo mantuvo con Inmobiliaria Banvic II. El año 2021 la sociedad tenía una deuda con el Fondo y durante el año 2022 el Fondo tomó una deuda temporal con la inmobiliaria, lo que generó el pago de intereses.
- Las utilidades en el año 2022 se originan por la compraventa del cuarto edificio. El Fondo ha percibido MM\$ 606 en dividendos durante este año.
- Los gastos del Fondo corresponden principalmente a comisiones por la liquidación del Fondo (12% IVA incluido de las distribuciones a los aportantes) y a provisiones de contabilidad, auditoría y los intereses devengados por la deuda con Inmobiliaria Banvic II.

El Fondo se encuentra en el final de su liquidación, la cual consideró el desarrollo y venta hasta el término normal de cada uno de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Su último proyecto (cuya inversión comprendía 4 edificios de poco más de 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida) ya ha entregado casi la totalidad de recursos al Fondo, y este se encuentra a la espera de esa entrega final para proceder a su liquidación definitiva, que se espera sea durante la primera mitad de este año.

El patrimonio del Fondo al **31 de diciembre de 2022** llega a las **UF 1.179**, y si a lo anterior se le agregan las **UF 442.543** repartidas a los aportantes se totalizan **UF 443.722**, lo que supera en **UF 71.674** el patrimonio del Fondo al inicio de la liquidación (UF 372.048).

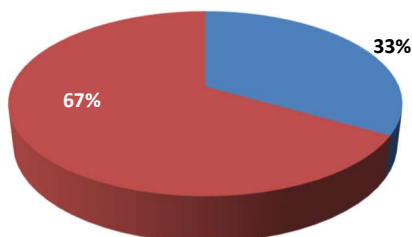
## Comentario a los resultados del Fondo (continuación)

El detalle de los gastos acumulados se muestra a continuación:

	UF ACTUAL	%	UF ANTERIOR	%
Gastos financieros	327	10,7%	0	0,0%
Comisión sociedad administradora	2.107	69,0%	0	0,0%
Gastos operacionales de cargo del Fondo	494	16,2%	375	68,2%
Comité de vigilancia	127	4,2%	175	31,8%
<b>Gastos Totales</b>	<b>3.055</b>	<b>100,0%</b>	<b>550</b>	<b>100,0%</b>

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

### Composición de los gastos operacionales



■ Abogados y gastos legales   ■ Honorarios Contabilidad y Auditoría

Las inversiones inmobiliarias alcanzan a **UF 1.113**, y su composición se detalla a continuación:

	UF ACTUAL	% Activos inm.	UF ANTERIOR	% Activos inm.
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>				
Cuotas de Fondos Privados y acciones de SA	1.113	100%	0	0%
Reconocimientos de deuda		0%	795	100%
<b>Total Activos Inmobiliarios</b>	<b>1.113</b>	<b>100%</b>	<b>795</b>	<b>100%</b>



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN  
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006  
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2022

ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 directa y a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que poseía los bienes raíces. El Fondo participó de manera minoritaria en las sociedades inmobiliarias dueñas de cada proyecto, las que tenían otros inversionistas y la gestión de los negocios fue realizada por gestores especializados en cada mercado.

El Fondo se encuentra en el final de su liquidación, la cual consideró el desarrollo y venta hasta el término normal de cada uno de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Su último proyecto (cuya inversión comprendía 4 edificios de poco más de 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida) esta en la etapa final de reparto de beneficios y disminución de capital. Por otra parte, se está negociando la venta del saldo de acciones de la inmobiliaria, operación necesaria para poder hacer la liquidación definitiva del Fondo.

## I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

### 1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>	<b>618.701</b>	<b>6.027</b>	<b>612.674</b>
Intereses y reajustes	(26.845)	6.027	(32.872)
Otros Ingresos	0	0	0
<b>Resultado Sociedades</b>			
- Distribuido al Fondo	606.459	0	606.459
- Devengado	39.087	0	39.087
<b>GASTOS DEL FONDO</b>	<b>(107.268)</b>	<b>(17.033)</b>	<b>(90.235)</b>
Gastos de la operación	(95.784)	(17.033)	(78.751)
Gastos Financieros	(11.484)	0	(11.484)
<b>TOTAL</b>	<b>511.433</b>	<b>(11.006)</b>	<b>522.439</b>

En los períodos comparados, se puede observar lo siguiente:

- Los reajustes que aparecen corresponden al reconocimiento de la variación de la UF en la deuda que el Fondo mantuvo con Inmobiliaria Banvic II. El año 2021 la sociedad tenía una deuda con el Fondo y durante el año 2022 Banvic II distribuyó caja, que tenía acumulada por los anticipos percibidos de la venta del último edificio, pero mientras la compraventa no se realizara, se registró como préstamo a los socios hasta la inscripción de la compraventa.
- Las utilidades en el año 2022 se originan por la compraventa del cuarto edificio. El Fondo ha percibido MM\$ 606 en dividendos durante este año.
- Los gastos del Fondo corresponden principalmente a comisiones por la liquidación del Fondo (12% IVA incluido de las distribuciones a los aportantes) y a provisiones de contabilidad, auditoría y los intereses devengados por la deuda con Inmobiliaria Banvic II.

## 2.- BALANCE DEL FONDO

### A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de **M\$ 46.092** y de este total la suma de M\$ 39.088 corresponde a la inversión que el Fondo mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (comuna de La Florida), cifra que representa un 85% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Activos corrientes	26.463	433.769	(407.306)
Activos no corrientes	19.629	24.643	(5.014)
<b>Total Activos</b>	<b>46.092</b>	<b>458.412</b>	<b>(412.320)</b>

### B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Pasivos Corrientes	4.684	311.984	(307.300)
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	41.408	146.428	(105.020)
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>46.092</b>	<b>458.412</b>	<b>(412.320)</b>

Durante el año el Fondo ha repartido **M\$ 616.453** en dividendos provisorios a los aportantes.

## 3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2022 el Fondo repartió M\$ 616.453 en dividendos a sus aportantes, equivalentes a \$151.500 por cuota.

Entre los meses de enero y diciembre de 2021 el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

## 4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas, lo mismo que en el año 2021.

## **5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION**

Durante el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2022 el Fondo ha pagado una remuneración variable a la administradora de M\$ 62.163 (neto), originada en los repartos de dividendos del año (en UF y por evento). Lo anterior se debe a que durante el año 2022 el Fondo sólo paga remuneración variable a la administradora en la medida que se hacen distribuciones a los Aportantes, la que equivale al 12% bruto de tanto los dividendos como los repartos de cuotas que el Fondo realice a los Aportantes. No se estipula comisión fija por la administración en este Fondo.

## II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2022	Diciembre 2021
<b>Liquidez corriente</b>	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,7	1,4
<b>Razón de endeudamiento</b>	Total Pasivos / Patrimonio	%	11	213
<b>Proporción deuda de corto plazo</b>	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	100	100
<b>Proporción deuda de largo plazo</b>	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	0	0
<b>Valor libro de la cuota</b>	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	10.176	35.986
<b>Resultado</b>	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	511	(11)
<b>Rentabilidad del patrimonio</b>	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	1.235	-7,5
<b>Rentabilidad del activo</b>	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	1.110	-2,4

### **III.- ADMINISTRACION DE RIESGOS OPERACIONALES**

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.

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, siendo el vencimiento actual el 30 de abril de 2023.

### **IV.- HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 8 de febrero de 2023 Inmobiliaria Banvic II S.A. realizó una distribución de dividendos provisorios por un monto de M\$19.459 reflejado al 31 de diciembre de 2022 como dividendo por cobrar.

Con fecha 3 de marzo de 2023, Inmobiliaria Banvic II S.A. mediante Junta Extraordinaria de Accionistas acordaron la disminución del capital social de M\$128.987 a M\$73.849, o sea disminuir capital en M\$55.138 tocando al Fondo la suma de M\$16.541.

Con fecha 10 de marzo de 2023 Inmobiliaria Banvic II S.A. realizó una primera distribución por disminución de capital por un monto de M\$16.500, completando la disminución el 16 de marzo de 2023 por M\$41.

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros 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.



## 2.- REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

### COMISION SOCIEDAD ADMINISTRADORA AÑO 2022

#### REMUNERACION VARIABLE:

MES	Repartos acumulados 2011 - 2022 AL INICIO DEL MES (en UF)	Repartos del mes (en UF)	Repartos acumulados 2011 - 2022 AL FINAL DEL MES (en UF)	EXCESO DE DISTRIBUCIONES 2022 (en UF)	COMISION NETA 2022 (en \$)	IVA	COMISION TOTAL 2021 (en \$)
ENERO	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
FEBRERO	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
MARZO	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
ABRIL	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
MAYO	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
JUNIO	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
JULIO	UF 424.464		UF 424.464	UF 0			
AGOSTO	UF 424.464	UF 10.522	UF 434.986	UF 10.522	35.902.941	6.821.559	42.724.500
SEPTIEMBRE	UF 434.986	UF 5.353	UF 440.339	UF 15.876	18.464.370	3.508.230	21.972.600
OCTUBRE	UF 440.340		UF 440.339	UF 15.876			
NOVIEMBRE	UF 440.340		UF 440.339	UF 15.876			
DICIEMBRE	UF 440.340	UF 2.204	UF 442.543	UF 18.080	7.796.130	1.481.265	9.277.395
<b>TOTAL REMUNERACION</b>		<b>UF 18.080</b>			<b>62.163.441</b>	<b>11.811.054</b>	<b>73.974.495</b>

**TOTAL COMISION VARIABLE ADMINISTRADORA**

**\$ 73.974.495**

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	\$ 38.691,08		20,63%
31-mar-21	\$ 24.656,92		
30-jun-21	\$ 27.017,45		
30-sept-21	\$ 21.586,88		
31-dic-21	\$ 35.986,24		-6,99%
31-mar-22	\$ 36.048,91		
30-jun-22	\$ 192.269,85		
30-sept-22	\$ 31.538,95	\$ 132.500,00	
31-dic-22	\$ 10.176,46	\$ 19.000,00	349,27%

VARIACION CUOTA COMPUESTO ANUALIZADO 15,37% total

#### **4.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS**

##### **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**1.- LIQUIDEZ CORRIENTE** **5,65 veces**  
ACTIVO CIRCULANTE/ PASIVO CIRCULANTE

**2.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO** **0,113 veces**  
PASIVOS TOTALES / PATRIMONIO

**3.- RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO** **1235,11% YtD**  
UTILIDAD / PATRIMONIO

**4.- VARIACIÓN DE LA CUOTA CON DIVIDENDOS** **15,37%**  
2006 --- 2022

**5.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS** **1109,59%**  
UTILIDAD / ACTIVOS

**5.- GASTOS OPERACIONALES SOBRE ACTIVOS** **37,64%**  
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 FECU (UF)	% Total Activos Inmob.	% sobre Total Activos
1 Conjunto Plaza Barcelona - La Florida	Acciones SA+ Cuentas por Cobrar	30%	1.113	100,0%	84,8%

TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS UF	1.113	100,00%	84,78%
TOTAL ACTIVOS FONDO UF	1.313		

FONDO DE INVERSION  
**DESARROLLO INMOBILIARIO 2006**

**ANEXOS**

---



**INDEPENDENCIA**  
Fondos de Inversión

# **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION**

Estados financieros al  
31 de diciembre de 2022 y 2021

## Contenido:

Informe del auditor independiente  
Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales  
Estados de cambios en el patrimonio neto  
Estado de flujos de efectivo (método directo)  
Notas a los estados financieros  
M\$- Miles de pesos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.  
RUT Auditores : 83.110.800-2

## Informe del auditor independiente

A los 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, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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**

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

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 en 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, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

[www.hlbsurlatinachile.com](http://www.hlbsurlatinachile.com)

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar [hlb.global](http://hlb.global)



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 Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación, al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **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 cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y 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 del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en Liquidación, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 22 de marzo de 2022.

Santiago, Chile  
21 de marzo de 2023



Jaime Goñi Garrido – Socio  
Rut: 9.766.005-0

# FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACION

## ÍNDICE

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

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	11	7.004	433.769
Cuentas por cobrar empresa relacionada corrientes	12.a	19.459	-
Total activos corrientes		<u>26.463</u>	<u>433.769</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	8	-	24.643
Inversiones valorizadas por el método de la participación	9.b	19.629	-
Total activos no corrientes		<u>19.629</u>	<u>24.643</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>46.092</u></u>	<u><u>458.412</u></u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	10.b	4.684	3.290
Cuentas por pagar empresas relacionadas	12.b	-	308.694
Total pasivos corrientes		<u>4.684</u>	<u>311.984</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>4.684</u></u>	<u><u>311.984</u></u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Aportes	20.a	30.342	30.342
Resultados acumulados	20.b	116.086	127.092
Dividendos provisorios	14	(616.453)	-
Resultado utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>511.433</u>	<u>(11.006)</u>
Total patrimonio neto		<u>41.408</u>	<u>146.428</u>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<u><u>46.092</u></u>	<u><u>458.412</u></u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

### ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

		01.01.2022	01.01.2021
	Nota	31.12.2022	31.12.2021
	N°	M\$	M\$
<b>Ingresos (Pérdidas) de la operación:</b>			
Intereses y reajustes	24	(26.845)	6.027
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	9.b	<u>645.546</u>	<u>-</u>
<b>Total ingresos / (pérdidas) netos de la operación</b>		<b><u>618.701</u></b>	<b><u>6.027</u></b>
<b>Gastos:</b>			
Remuneración del comité de vigilancia		(4.463)	(5.418)
Comisión de administración	22.a	(73.974)	-
Otros gastos de operación	25	<u>(17.347)</u>	<u>(11.615)</u>
<b>Total gastos de operación</b>		<b><u>(95.784)</u></b>	<b><u>(17.033)</u></b>
<b>Utilidad de la operación</b>		<b><u>522.917</u></b>	<b><u>(11.006)</u></b>
Costos Financieros	26	<u>(11.484)</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		<b>511.433</b>	<b>(11.006)</b>
Impuestos a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado del ejercicio Utilidad</b>		<b><u>511.433</u></b>	<b><u>(11.006)</u></b>

Las notas adjuntas de la 1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

---

	01.01.2022	01.01.2021
Nota	31.12.2022	31.12.2021
N°	M\$	M\$
<b>Resultado del ejercicio</b>	<u>511.433</u>	<u>(11.006)</u>
Otros resultados integrales:		
Otros ajustes al patrimonio neto	<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral	<u><u>511.433</u></u>	<u><u>(11.006)</u></u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021.

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

	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos Provisorios 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 01.01.2022	30.342	-	-	-	-	127.092	(11.006)	-	146.428
Ajuste por corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total reexpresado al 01.01.2022	30.342	-	-	-	-	127.092	(11.006)	-	146.428
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(11.006)	11.006	-	-
Subtotal	30.342	-	-	-	-	116.086	-	-	146.428
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(616.453)	(616.453)
Resultados integrales del ejercicio: Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	511.433	-	511.433
Total al 31.12.2022	30.342	-	-	-	-	116.086	511.433	(616.453)	41.408
Saldo inicio al 01.01.2021	30.342	-	-	-	-	109.235	(35.735)	-	103.842
Ajuste por corrección de errores	-	-	-	-	-	31.276	22.316	-	53.592
Total reexpresado al 01.01.2021	30.342	-	-	-	-	140.511	(13.419)	-	157.434
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(13.419)	13.419	-	-
Subtotal	30.342	-	-	-	-	127.092	-	-	157.434
Resultados integrales del ejercicio: Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(11.006)	-	(11.006)
Total al 31.12.2021	30.342	-	-	-	-	127.092	(11.006)	-	146.428

Las notas adjuntas de la 1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021.  
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

		01.01.2022	01.01.2021
	Nota	31.12.2022	31.12.2021
	N°	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	24	24.909	4.497
Dividendos recibidos		232.219	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		<u>(67.440)</u>	<u>(18.099)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)		<u>189.688</u>	<u>(13.602)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Flujos neto originado por actividades de inversión		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Repartos de dividendos	14	(616.453)	-
Obtención de préstamos		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento:		<u>(616.453)</u>	<u>-</u>
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		(426.765)	(13.602)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+)		<u>433.769</u>	<u>447.371</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)	11	<u>7.004</u>	<u>433.769</u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.



# 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.

El Fondo entró en liquidación el 22 de abril de 2010, designando como liquidador a la sociedad Independencia Administradora General de Fondos S.A., y desde entonces se ha prorrogado su liquidación por el plazo de un año cada vez, siendo su vencimiento en abril de 2023.

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 el Directorio de la Administradora el 21 de marzo de 2023.

Las cuotas del Fondo 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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.

NUEVAS NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><b>Modificaciones a la NIC 1</b> (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente).</p> <p>La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada.</p>
<p><b>Modificación NIIF 3</b> – referencia al Marco Conceptual.</p> <p>Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p><b>Modificación NIC 37</b>- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato.</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>

---

**Modificación NIC 16** – Productos antes del uso previsto.

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.

Define como ejemplo de costo directamente atribuible:

“costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)”.

Agrega:

Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.

---

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 del Fondo.

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Entrada en vigencia
<p><b>NIIF 17, Contratos de Seguros</b></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>
<p><b>Modificación NIIF 17</b> – Contratos de Seguros.</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema.</li><li>Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables.</li><li>Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.</li></ol>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>
<p><b>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</b>—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1.</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>

---

---

**Modifica NIC 8**– definición de estimaciones contables.

Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.

Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones. La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

---

**Revelación de Políticas Contables**

Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2.

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

---

**Modificación a NIC 12**

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicará a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.

Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar al reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en la fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso.

Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

---

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 del Fondo.

### 2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021.

## 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
UF	35.110,98	30.991,74

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 contraprestación 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 caso contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio, donde el Fondo ha 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 con 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 tanto, 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 2022 y 2021, 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.

Una vez que la participación de la entidad se reduzca a cero, se mantendrán las pérdidas adicionales y se reconocerá un pasivo, sólo en la medida en que la entidad haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada. Si la asociada informara con posterioridad ganancias, la entidad reanudará el reconocimiento de su participación en éstas únicamente después de que su participación en las citadas ganancias iguale la participación en las pérdidas no reconocidas.

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación no ha incurrido en obligaciones legales o implícitas, ni ha efectuado pagos en nombre de su asociada Inmobiliaria Banvic II S.A.

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 equivalente al efectivo 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 el 30 de abril 2023, 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 Administradora determine que existen recursos líquidos del proceso y que excedan, de acuerdo con el criterio exclusivo de la 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 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 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 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 actualmente 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. REEXPRESION RETROACTIVA

Debido a que la inversión en la asociada Inmobiliaria Banvic II S.A. venía presentando resultados negativos y en circunstancias de que el Fondo no incurrió en obligaciones legales o implícitas, ni efectuó pagos en nombre de su asociada, según lo mencionado en párrafo 7 de la nota 2.6, se procedió a efectuar ajustes a los estados financieros del ejercicio 2020, específicamente en el registro de la participación en pérdidas de su inversión en asociadas, reconociendo una pérdida solo hasta el valor de la inversión realizada.

Los cambios que se efectuaron retrospectivamente a los estados financieros y que afectaron el patrimonio al 01 de enero de 2021 son los siguientes:

Al 01 de enero de 2021	Deudor (Acreedor)	Cargo (Abono)	Deudor (Acreedor)
	Saldo informado M\$	Ajuste M\$	Saldo reexpresado M\$
Inversión en patrimonio negativo	(53.592)	53.592	-
Resultado inversiones bajo el método de la participación	22.316	(22.316)	-
Resultado acumulado	(109.235)	(31.276)	(140.511)

#### 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2022 no hay cambios contables que reportar respecto al 31 de diciembre de 2021.

#### 5. 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.

## **6. 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:

### **6.1 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 Administradora.

#### **6.1.1 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. 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.



A fecha de los presentes estados financieros las existencias correspondientes a los activos subyacentes son mínimas por lo que este riesgo es muy bajo.

**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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, el Fondo no está expuesto a este tipo de riesgo.

**6.1.2 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.

### **6.1.3 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 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.

### **6.1.4 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, en el proceso de liquidación del Fondo, se deben considerar la liquidación de las inversiones del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de la normativa vigente y 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.

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, siendo su vencimiento, a la fecha de los presentes estados financieros, el 30 de abril de 2023.

## 7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 7.1 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.

### 7.2 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.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, NO CORRIENTES

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

Instrumento	31.12.2022		31.12.2021	
	Nacional M\$	Total de activos %	Nacional M\$	Total de activos %
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	24.643	5,38

Los otros títulos de deuda no registrados correspondían principalmente a reconocimientos de deuda de Inmobiliaria Banvic II S.A. por UF 795,14, los cuales fueron cobrados en el mes de agosto de 2022.

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldos iniciales	24.643	23.115
Intereses y reajustes	2.263	1.528
Bajas	(26.906)	-
Saldos finales	-	24.643

## 9. 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	
<b>Al 31 de diciembre de 2022 (ii)</b>															
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
					576.696	49.692	626.388	261.970	234.123	496.093	130.295	18.359.593	(15.584.111)	2.775.482	
<b>Total</b>					<b>576.696</b>	<b>49.692</b>	<b>626.388</b>	<b>261.970</b>	<b>234.123</b>	<b>496.093</b>	<b>130.295</b>	<b>18.359.593</b>	<b>(15.584.111)</b>	<b>2.775.482</b>	

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	
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>															
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	Chile	\$	30%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
					14.969.940	16.229.456	31.199.396	19.233	31.864.133	31.883.366	(683.970)	1.116.919	(1.622.250)	(505.331)	
<b>Total</b>					<b>14.969.940</b>	<b>16.229.456</b>	<b>31.199.396</b>	<b>19.233</b>	<b>31.864.133</b>	<b>31.883.366</b>	<b>(683.970)</b>	<b>1.116.919</b>	<b>(1.622.250)</b>	<b>(505.331)</b>	

### b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Dividendos pagados	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>31 de diciembre de 2022</b>										
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	-	(i) 645.546	-	-	-	-	(606.458)	(ii) (19.459)	19.629
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>645.546</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(606.458)</b>	<b>(19.459)</b>	<b>19.629</b>
<b>31 de diciembre de 2021</b>										
76.963.240-9	Inmobiliaria Banvic II S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- i. La realización de la venta total del cuarto y último edificio del proyecto “Colores del Abra” suscrita con fecha 18 de mayo de 2022, permitió revertir el patrimonio negativo presentado al 31 de diciembre de 2021 por Inmobiliaria Banvic II S.A., (al 31 de diciembre de 2021 no se reconocieron resultados debido a que las pérdidas estaban por sobre el valor de la inversión), lo que constituye el reconocimiento de la participación en el resultado del ejercicio por M\$832.644 y a la incorporación de la participación en las pérdidas no reconocidas de ejercicios anteriores de M\$187.098.
- ii. Los estados financieros de Inmobiliaria Banvic II S.A. mostrados en el cuadro a) corresponden a los auditados al 31 de agosto de 2022, cuyo patrimonio de M\$130.295. Estos fueron aprobados en Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 7 de diciembre de 2022 y en la misma se aprobó una distribución de dividendo provisorio de M\$64.862 que se pagaría a partir del 30 de diciembre de 2022, con lo cual el Fondo registró una provisión de dividendo por cobrar por M\$19.459 (que equivale al 30%), pasivo no provisionado en el estado financiero de la Sociedad.

## 10. 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:

### i. Documentos y cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se registran movimientos en este rubro.

### ii. Documentos y cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Sociedades	Rut	País	Moneda	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PKF Chile Auditores Consultores Ltda.	79.755.470-7	Chile	Pesos	834	-
Surlatina Auditores Ltda	83.110.800-2	Chile	Pesos	2.038	1.432
Ricardo Ortúzar Cruz	12.855.410-6	Chile	Pesos	514	930
Ricardo Anwandter R	11.339.332-7	Chile	Pesos	514	464
Jorge Gómez Mayol	4.609.291-0	Chile	Pesos	514	464
Barros Y Errazuriz Abogados Ltda	79.806.660-9	Chile	Pesos	270	-
Total				<u>4.684</u>	<u>3.290</u>

### iii. Remuneraciones Sociedad Administradora por pagar.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro no presenta saldo.

## 11. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Bancos	7.004	2.966
Depósitos a plazo (1)	<u>-</u>	<u>430.803</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>7.004</u>	<u>433.769</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022						Al 31 de diciembre de 2021					
Institucion	Tasa	días	Capital	Interes	Total	Institucion	Tasa	días	Capital	Interes	Total
	Mensual		M\$	Devengado	M\$		Mensual		M\$	Devengado	M\$
Banco Chile	-	-	-	-	-	Banco Chile	0,3500%	36	430.000	803	430.803
<b>Total</b>			-	-	-	<b>Total</b>			<b>430.000</b>	<b>803</b>	<b>430.803</b>

## 12. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR RELACIONADAS

- i. Cuentas por cobrar relacionadas, Este rubro no registra movimiento.

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Inmobiliaria Banvic II S.A	19.459	-
Totales	19.459	-

Las cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre de 2022 corresponden a un dividendo por cobrar aprobado por la Sesión Extraordinaria de Directorio de la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A. de fecha 7 de diciembre de 2022 y que en la misma se acordó pagar a contar del 30 de diciembre de 2022.

- ii. El detalle de las cuentas por pagar relacionadas es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Inmobiliaria Banvic II S.A	-	308.694
Total cuentas por pagar relacionadas	-	308.694

## 13. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el fondo posee 4.069 cuotas, con un valor unitario de \$10.176,4561 (4.069 cuotas al 31 de diciembre de 2021 con un valor unitario re expresado de \$35.986,2374)

### a) AL 31 de diciembre de 2022

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 2021**

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

**14. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de dividendos distribuidos y acordados distribuir por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota M\$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
23.08.2022	31.08.2022	87,50	356.037	Provisorio 2022
20.09.2022	26.09.2022	45,00	183.105	Provisorio 2022
20.12.2022	28.12.2022	19,00	77.311	Provisorio 2022
Total año 2022			616.453	

**15. RENTABILIDAD DEL FONDO**

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyendo dividendos, fue de \$10.176,4561 (\$35.986,2374 al 31 de diciembre de 2021). La rentabilidad real del período fue de 307,70% considerando un valor cuota sin dividendos de \$161.676,95.

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	349,27 %	349,27%	317,86%
Real	307,70%	307,70%	255,68%

## 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

## 19. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene gravámenes ni prohibiciones.

## 20. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

a) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los aportes ascienden a M\$30.342, representado por 4.069 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2021 los aportes ascienden a M\$30.342, representado por 4.069 cuotas suscritas y pagadas). El movimiento del aporte es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial de aportes	30.342	30.342
Disminuciones	<u>-</u>	<u>-</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:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo de inicio	127.092	140.511
Resultados ejercicio anterior	<u>(11.006)</u>	<u>(13.419)</u>
Resultados retenidos total	<u>116.086</u>	<u>127.092</u>

## 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 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.

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

En cada extensión anual del plazo de liquidación del Fondo se ha mantenido esta forma de cálculo de remuneración.

Al 31 de diciembre de 2022 el gasto por remuneración variable asciende a M\$73.974, al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presentó gastos por este concepto.

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 2022 y 2021.

**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 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	23-03-2022	10-04-2023

**24. INTERESES Y REAJUSTES**

El detalle de intereses y reajustes es el siguiente:

Origen de reajuste	Monto acumulado al	
	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Reajuste UF Activos a costo amortizado	2.263	1.527
Reajuste UF Provisiones	46	3
Reajuste UF pagaré	(54.063)	-
Intereses títulos de deuda	24.909	4.497
Total	<u>(26.845)</u>	<u>6.027</u>

## 25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre	Monto acumulado al	
	01.10.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Honorarios Auditoría	-	(2.038)	(2.789)
Honorarios abogados	6.529	(5.468)	(250)
Honorarios contabilidad	(2.485)	(9.449)	(8.553)
Otros	(122)	(392)	(23)
Total	<u>3.922</u>	<u>(17.347)</u>	<u>(11.615)</u>
% sobre el activo del fondo	8,5091	37,6356	2,5337

## 26. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los Costos financieros es el siguiente

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Costos financieros (*)	<u>(11.484)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(11.484)</u>	<u>-</u>

(\*) Corresponde a intereses generados por pagaré con Inmobiliaria Banvic II, a una tasa interés equivalente al 5% anual.

## 27. OTROS RESULTADOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se registran movimientos de este rubro.

## 28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuotas		Patrimonio	Aportantes
	Libro \$/ Cuota	Mercado		
		\$	M\$	N°
<b>Año 2022</b>				
01	35.802,4085		145.680	11
02	35.857,7046		145.905	11
03	36.048,9064		146.683	11
04	36.372,8189		148.001	11
05	36.809,5355		149.778	11
06	192.269,8452		782.346	11
07	191.796,2644		780.419	11
08	100.720,8159		409.833	11
09	31.538,9531		128.332	11
10	31.368,3952		127.638	11
11	31.475,7926		128.075	11
12	10.176,4561		41.408	11
<b>Año 2021</b>				
01	25.244,2861		102.719	11
02	25.207,6677		102.570	11
03	24.656,9182		100.329	11
04	24.364,4630		99.139	11
05	26.625,7066		108.340	11
06	27.017,4490		109.934	11
07	27.266,4045		110.947	11
08	17.726,4684		72.129	11
09	21.586,8764		87.837	11
10	21.900,4669		89.113	11
11	22.725,2396		92.469	11
12	35.986,2374		146.428	11

## 29. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el fondo no posee inversiones en subsidiarias para las cuales mantenga el control directo o indirecto.

### a) Juicios y contingencias de empresas Asociadas

Al 31 de diciembre de 2022 no existen juicios y contingencias.

### b) Operaciones discontinuadas

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

### **30. SANCIONES**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

### **31. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 8 de febrero de 2023 Inmobiliaria Banvic II S.A. realizó una distribución de dividendos provisorios por un monto de M\$19.459 reflejado al 31 de diciembre de 2022 como dividendo por cobrar.

Con fecha 3 de marzo de 2023, Inmobiliaria Banvic II S.A. mediante Junta Extraordinaria de Accionistas acordaron la disminución del capital social de M\$128.987 a M\$73.849, o sea disminuir capital en M\$55.138 correspondiendo al Fondo la suma de M\$16.541.

Con fecha 10 de marzo de 2023 Inmobiliaria Banvic II S.A. realizó una primera distribución por disminución de capital por un monto de M\$16.500, completando la disminución el 16 de marzo de 2023 por M\$41.

Con fecha 21 de marzo de 2023, el Fondo firmó la compraventa de 10.800 acciones que mantenía en Inmobiliaria Banvic II S.A., vendiendo así su última participación en inversiones inmobiliarias.

Con fecha 21 de marzo de 2023, en sesión extraordinaria de Directorio de Independencia Administradora General de Fondos S.A., se acordó disminuir el capital pagado del Fondo en un monto de \$30.343.533, equivalentes a \$7.457 por cuota suscrita y pagada, monto a ser pagado a partir del 28 de marzo de 2023.

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros 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.

### **32. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Con fecha 21 de marzo de 2023, en sesión de Directorio de la Administradora, 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 2022 y 2021.

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Acciones de Sociedades Anónimas	19.629	-	42,59
Total	19.629	-	42,59

## B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	Del 01.01.2022 al 31.12.2022 M\$	Del 01.01.2021 al 31.12.2021 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES:	<b>633.630</b>	<b>3.695</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Dividendos percibidos	606.458	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	24.909	3.695
Otras inversiones y operaciones	2.263	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES:	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES:	<b>39.088</b>	<b>2.332</b>
Valorización de acciones de S.A.	39.088	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	802
Otras inversiones y operaciones	-	1.530
GASTOS DE EJERCICIO:	<b>(107.268)</b>	<b>(17.033)</b>
Comisión de la sociedad administradora	(73.974)	-
Remuneración del comité de vigilancia	(4.463)	(5.418)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(17.347)	(11.615)
Gastos financieros	(11.484)	-
Diferencias de cambio y reajustes	(54.017)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<b><u>511.433</u></b>	<b><u>(11.006)</u></b>

### C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Del	01.01.2022	Del	01.01.2021
	al	31.12.2022	al	31.12.2021
		M\$		M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO:</b>		<b>472.345</b>		<b>(13.338)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		633.630		3.695
Perdida no realizada de inversiones		-		-
Gastos del Ejercicio (menos)		(107.268)		(17.033)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio		(54.017)		-
Dividendos Provisorios (Menos)		(616.453)		-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES :</b>		<b>116.086</b>		<b>86.158</b>
<b>Utilidad (pérdida)realizada no distribuida</b>		<b>116.086</b>		<b>86.158</b>
Utilidad (pérdida)realizada no distribuida inicial		72.820		86.118
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		43.266		40
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>		<b>(28.022)</b>		<b>72.820</b>