



ESTADOS FINANCIEROS FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SANTANDER MIXTO

ESTADOS FINANCIEROS DE ACUERDO CON
NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS	NOTA Nº	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	55.403	6.020.516
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	72.116.285	48.455.891
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		72.171.688	54.476.407
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros documentos y cuentas por cobrar	12	-	13.589.614
Inversiones valorizadas por el método de la participación	13	6.234.803	20.773.783
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		6.234.803	34.363.397
TOTAL ACTIVO		78.406.491	88.839.804

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	NOTA Nº	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos	15	21.693.249	11.746.630
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	11	10.590	12.840
Remuneraciones sociedad administradora	25	58.423	15.479
Otros documentos y cuentas por pagar	12	3.595.804	1.320.605
PASIVO CORRIENTE TOTAL		25.358.066	13.095.554
PATRIMONIO			
Aportes		32.324.249	54.955.288
Resultados acumulados		20.788.962	12.533.828
Resultado del período		(64.786)	8.255.134
PATRIMONIO TOTAL	17	53.048.425	75.744.250
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		78.406.491	88.839.804

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

	NOTA Nº	01-01-16 31-12-16 M\$	01-01-15 31-12-15 M\$
INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	16	5.088.323	5.365.933
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	13	(381.441)	170.161
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	13	610.602	4.005.795
Otros ingresos	28	25.414	14.788
TOTAL INGRESOS NETOS DE LA OPERACIÓN		5.342.898	9.556.677
GASTOS			
Remuneración del comité de vigilancia	27	(9.381)	(9.226)
Comisión de administración	25	(855.451)	(946.709)
Otros gastos de operación	27	(48.781)	(43.018)
Pérdida venta de cuotas fondo inversión	13	(3.271.036)	-
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(4.184.649)	(998.953)
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN		1.158.249	8.557.724
Costos financieros	27	(1.223.034)	(302.590)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		(64.785)	8.255.134
Impuesto a las ganancias		-	-
UTILIDAD DEL PERIODO		(64.785)	8.255.134

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

	NOTA 17	APORTES M\$	COBERTURA DE FLUJO DE CAJA M\$	CONVERSIÓN M\$
Saldo inicial 01-01-2016		54.955.288	-	-
Traspaso		-	-	-
Subtotal		54.955.288	-	-
Aportes		-	-	-
Repartos de Patrimonio		(22.631.039)	-	-
Repartos de Dividendos		-	-	-
Resultados integrales del Ejercicio		-	-	-
Resultado del período		-	-	-
Otros resultados Integrales		-	-	-
Otros Movimientos		-	-	-
TOTAL 31-12-2016		32.324.249	-	-

	NOTA 17	APORTES M\$	COBERTURA DE FLUJO DE CAJA M\$	CONVERSIÓN M\$
Saldo inicial 01-01-2015		54.955.288	-	-
Traspaso		-	-	-
Subtotal		54.955.288	-	-
Aportes		-	-	-
Repartos de Patrimonio		-	-	-
Repartos de Dividendos		-	-	-
Resultados integrales del Ejercicio		-	-	-
Resultado del período		-	-	-
Otros resultados Integrales		-	-	-
Otros Movimientos		-	-	-
TOTAL 31-12-2015		54.955.288	-	-

OTRAS RESERVAS

INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	OTRAS	TOTAL	RESULTADOS ACUMULADAS	RESULTADO DEL PERÍODO	DIVIDENDO PROVISORIO	TOTAL
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
-	-	-	12.533.828	8.255.134	-	75.744.250
-	-	-	8.255.134	(8.255.134)	-	-
-	-	-	20.788.962	-	-	75.744.250
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(22.631.039)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(64.786)	-	(64.786)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	20.788.962	(64.786)	-	53.048.425

OTRAS RESERVAS

INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	OTRAS	TOTAL	RESULTADOS ACUMULADAS	RESULTADO DEL PERÍODO	DIVIDENDO PROVISORIO	TOTAL
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
-	-	-	28.979.521	9.097.465	-	93.032.274
-	-	-	9.097.465	(9.097.465)	-	-
-	-	-	38.076.986	-	-	93.032.274
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(25.573.774)	-	-	(25.573.774)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	8.255.134	-	8.255.134
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	30.616	-	-	30.616
-	-	-	12.533.828	8.255.134	-	75.744.250

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NOTAS	ACUMULADO	ACUMULADO
		01-01-16 31-12-16 M\$	01-01-15 31-12-15 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	16	1.273.577	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	25	855.532	(1.119.127)
Otros gastos de operación pagados		(56.092)	(56.890)
Dividendos recibidos		695.314	1.126.585
Otras (salidas) entradas de efectivo		-	284.728
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1.057.267	235.296
Flujos de efectivo procedente de (Utilizados en) actividades de inversión			
Compra de activos financieros	13	-	(1.899)
Pagos de Capital		(22.631.039)	-
Devolución de Préstamos	18	-	21.534.743
Pago de Dividendo		-	(31.637.145)
Préstamos otorgados		(7.416.216)	(10.748.187)
Venta de activos financieros		13.078.256	18.219.262
Otros gastos de inversión pagados		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(16.968.999)	(2.633.226)
Flujos de efectivo procedente de (Utilizados en) actividades de financiamiento			
Obtención de prestamos		16.683.447	6.723.694
Pagos de préstamo		(6.736.828)	(68.112)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS (UTILIZADOS EN) PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		9.946.619	6.655.582
(DECREMENTO) INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		(5.965.113)	4.257.652
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		6.020.516	1.762.864
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		55.403	6.020.516

19

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(EN MILES DE PESOS)

1. INFORMACION GENERAL

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto (el 'Fondo') es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea, Piso 40, Comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

La duración del Fondo será hasta el 30 de diciembre de 2017. Su vigencia será prorrogable. Con una anticipación de 2 años al vencimiento del plazo de vigencia del Fondo, la Administradora citará a Asamblea Extraordinaria, para que esta se pronuncie sobre su

renovación. En caso de que la Asamblea no aprobara la renovación del plazo, en los términos que al afecto proponga la Administradora, esta contará con un plazo de 2 años para otorgarle liquidez a los activos del Fondo.

Modificaciones al Reglamento Interno:

Los cambios referidos a continuación, son las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 9 de mayo de 2016.

En el Título IV Política de Endeudamiento; en el numeral 4.3, se modifica el porcentaje máximo del monto de los pasivos en relación al patrimonio del Fondo desde 50% a 200%, quedando de la siguiente forma:

“En este aspecto, en el evento de utilizar el endeudamiento antes citado, el monto de los pasivos no podrá exceder del 200% de su patrimonio. Los límites señalados en este artículo serán aplicables a los pasivos de pasivo exigible, pasivos de mediano y largo plazo.”

En el Título IV Política de Endeudamiento; en el numeral 4.4, se modifica el porcentaje máximo de pasivos y los gravámenes y prohibiciones en relación al patrimonio desde 50% a 200%, quedando de la siguiente forma:

“Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos del artículo 66 de la Ley, no podrán exceder del 200% del activo total del mismo. Los pasivos y los gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 200% de su patrimonio. Para estos efectos, cuando un activo esté sujeto a gravamen o prohibición como garantía por una obligación del Fondo, se considerará el mayor valor de entre el activo afecto a gravamen o prohibición y la obligación garantizada.”

En el Título X Aumentos y Disminuciones de Capital; Sección Dos: Disminuciones de Capital, se reemplaza el primer párrafo, quedando de la siguiente forma:

“Sin perjuicio de las disminuciones de capital que digan relación con el ejercicio del derecho a retiro contenido en el número 1.2 del Título VII del presente Reglamento Interno, el Fondo disminuirá su capital, en una o más ocasiones antes del 1º de junio del 2017, por la suma equivalente en pesos de hasta 2.000.000 unidades de fomento, según el valor de la unidad de fomento a la fecha del

pago, sin disminución del número de cuotas. Cada disminución se distribuirá a prorrata de las cuotas que cada aportante posea en el Fondo.

El pago a los Aportantes de la disminución de capital se efectuará dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la presentación ante el Servicio de Impuestos Internos de la solicitud de aprobación de cada disminución de capital que se realice. Dicho pago deberá efectuarse mediante depósito en la cuenta que cada Aportante señale por escrito a la Administradora o, en su defecto, mediante vale vista bancario que la Administradora pondrá a disposición de los aportantes y podrá ser retirado de cualquier sucursal del Banco Santander.”

El texto del Reglamento Interno entró en vigencia a partir del día 16 de junio de 2016.

Los cambios referidos a continuación, son las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 24 de noviembre de 2015.

En el Título II Política de Inversión y Diversificación; Sección Tres: Características y Diversificación de las Inversiones, numeral 3.2.7, se aumenta el límite establecido de 45% a 70%, quedando dicho numeral de esta forma:

“Se establece que la inversión máxima que realice el Fondo en forma directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, bienes raíces, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 70% de sus activos”.

El texto del Reglamento Interno entró en vigencia a partir del día 2 de enero de 2016.

Los cambios referidos a continuación, son las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene la modificación acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 29 de diciembre de 2015.

En el Título II Política de Inversión y Diversificación; Sección Tres: Características y Diversificación de las Inversiones, se modifica el numeral 3.3, quedando de la siguiente forma:

“Las restricciones señaladas en los números precedentes no tendrán aplicación durante los 2 primeros años de operaciones del Fondo, como tampoco durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, ni durante el periodo de Liquidación del Fondo”.

En el Título II Política de Inversión y Diversificación; Sección Tres: Características y Diversificación de las Inversiones, se agrega al final del numeral 3.4 el siguiente párrafo:

“Las restricciones señaladas en este número no tendrán aplicación durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, ni durante el periodo de Liquidación del Fondo.”

En el Título IV Política de Endeudamiento; en el numeral 4.1, se modifica el porcentaje máximo de endeudamiento desde 50% del patrimonio a 200% del patrimonio, quedando de la siguiente forma:

“Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo y de aprovechar oportunidades de inversión de aquellas, a que se refiere el Reglamento Interno del Fondo, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 200% del patrimonio del mismo. Se contempla el endeudamiento con Bancos o/y mediante la emisión de bonos, de aquéllos de que trata el Título XVI de la Ley 18.045, para el financiamiento de sus inversiones”.

En el Título VI Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos; Sección Tres: Gastos de Cargo del Fondo, se reemplaza el ante último párrafo del numeral 3.1.1, quedando de la siguiente forma:

“En todo caso, los gastos ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder anualmente del 5,0% del valor del Fondo, excepto los gastos financieros que adicionalmente podrán llegar a un máximo de 10% del valor del fondo durante los 2 últimos años de vigencia del fondo, y no tendrán limitación durante el periodo de Liquidación del Fondo.”

En el Título VI Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos; Sección Tres: Gastos de Cargo del Fondo, se reemplaza el último párrafo del punto /a/ del numeral 3.1.2, quedando de la siguiente forma:

“En caso que los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente excedan anualmente de uno por ciento del valor del Fondo, la Administradora deberá comunicar tal circunstancia al Comité de Vigilancia y a los aportantes.”

El texto del Reglamento Interno entró en vigencia a partir del día 28 de febrero de 2016.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Santander Asset Management S.A. (en adelante la ‘Administradora’). La Administradora pertenece a SAM Investment Holdings Limited y fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 043 de fecha 25 de febrero de 1993.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIN-SANTIA. La clasificación de riesgo de las cuotas es 1° Clase Nivel 2 emitida por Fitch Ratings con fecha 31 de octubre de 2015.

Con fecha 28 de febrero de 2017, el directorio de la Administradora, facultó al gerente general para realizar la publicación de los estados financieros.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 197 de fecha 3 de agosto de 2007, fecha de su última emisión.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

a) Estados financieros

Los presentes estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, excepto cuando se manifiesta la aplicación de normas en la SVS.

Los presentes estados financieros fueron aprobados en sesión de Directorio de la Administradora del Fondo con fecha 28 de febrero de 2017.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administradora del Fondo, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios señalados en esta nota.

b) Comparación de la información

Los estados de situación financiera, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y el período comprendido

entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, que se incluyen en el presente para efectos comparativos, también han sido preparados de acuerdo a NIIF, siendo los principios y criterios contables aplicados consistentes con los utilizados durante el período 2016.

c) Declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administradora del Fondo, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF, con las siguientes excepciones:

- Aplicación del Oficio Circular N°592 de la SVS, respecto de las inversiones en subsidiarias, las cuales se presentan valorizadas mediante el método de la participación (nota 3.3).

Las notas a los estados financieros contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el activo neto atribuible a los aportantes y el estado de flujos de efectivo. En ella se suministran descripciones, narrativas o desagregación de los estados de forma clara, relevante, fiable y comparable.

d) Período cubierto

Los presentes informes financieros (en adelante, "estados financieros") cubren los siguientes períodos:

- Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estado de cambios en el patrimonio neto, estado de resultados integrales y estado de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

e) Moneda funcional y de presentación

Los aportantes del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en valores y ofrecer a los inversionistas del mercado local una alta rentabilidad comparada con otros productos disponibles en mercado local. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administradora considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

2.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas o modificadas emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB)

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2016.

Normas e interpretaciones

NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” – Publicada en enero 2014. Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, sobre adquisición de una participación en una operación conjunta – Publicada en mayo 2014. Esta enmienda incorpora a la norma una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, sobre depreciación y amortización – Publicada en mayo 2014. Clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible o u elemento de propiedad, planta y equipo y, por lo tanto, existe una presunción refutable de que un método de depreciación o amortización, basada en los ingresos, no es apropiada.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”, sobre plantas portadoras – Publicada en junio 2014. Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las “plantas portadoras” (por ejemplo vides, árboles frutales, etc.). La enmienda define el concepto de “planta portadora” y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41.

Enmienda a NIC 27 “Estados financieros separados”, sobre el método de participación - Publicada en agosto 2014. Esta modificación permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica sobre la aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias. La enmienda a NIIF 10 clarifica sobre la excepción de consolidación que está disponible para entidades en estructuras de grupo que incluyen entidades de inversión. La enmienda a NIC 28 permite, a una entidad que no es una entidad de inversión, pero tiene una participación en una asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, una opción de política contable en la aplicación del método de la participación. La entidad puede optar por mantener la medición del valor razonable aplicado por la asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, o en su lugar, realizar una consolidación a nivel de la entidad de inversión (asociada o negocio conjunto).

Enmienda a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotaes, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables. Las modificaciones forman parte de la Iniciativa sobre Divulgaciones del IASB.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014) Emitidas en septiembre de 2014.

NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas”. La enmienda aclara que, cuando un activo (o grupo para disposición) se reclasifica de “mantenidos para la venta “a” mantenidos para su distribución “, o viceversa, esto no constituye una modificación de un plan de venta o distribución, y no tiene que ser contabilizado como tal. Esto significa que el activo (o grupo para disposición) no necesita ser reinstalado en los estados financieros como si nunca hubiera sido clasificado como “mantenidos para la venta” o “mantenidos para distribuir “, simplemente porque las condiciones de disposición han cambiado. La enmienda también rectifica una omisión en la norma explicando que la guía sobre los cambios en un plan de venta se debe aplicar a un activo (o grupo para disposición) que deja de estar mantenido para la distribución, pero que no se reclasifica como “mantenido para la venta”.

NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”. Hay dos modificaciones de la NIIF 7. (1) Contratos de servicio: Si una entidad transfiere un activo financiero a un tercero en condiciones que permiten que el cedente de baja el activo, la NIIF 7 requiere la revelación de cualquier tipo de implicación continuada que la entidad aún pueda tener en los activos transferidos. NIIF 7 proporciona orientación sobre lo que se entiende por implicación continuada en este contexto. La enmienda es prospectiva con la opción de aplicarla de forma retroactiva. Esto afecta también a NIIF 1 para dar la misma opción a quienes aplican NIIF por primera vez. (2) Estados financieros interinos: La enmienda aclara que la divulgación adicional requerida por las modificaciones de la NIIF 7, “Compensación de activos financieros y pasivos financieros” no se requiere específicamente para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por la NIC 34. La modificación es retroactiva.

NIC 19, “Beneficios a los empleados” - La enmienda aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos y no el país donde se generan. La evaluación de si existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad se basa en los bonos corporativos en esa moneda, no en bonos corporativos en un país en particular. Del mismo modo, donde no existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, se deben utilizar los bonos del gobierno en la moneda correspondiente. La modificación es retroactiva pero limitada al comienzo del primer periodo presentado.

NIC 34, “Información financiera intermedia” - La enmienda aclara qué se entiende por la referencia en la norma a “información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia”. La nueva enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros [consolidados] de la Sociedad.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

NORMAS E INTERPRETACIONES

OBLIGATORIA
PARA EJERCICIOS
INICIADOS A
PARTIR DE

NIIF 9 “Instrumentos Financieros” - Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Su adopción anticipada es permitida.

01/01/2018

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.

01/01/2018

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionan relevante la información de una forma que represente fielmente las transacciones. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019, su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 o antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

01/01/2019

CINIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.

01/01/2018

Enmienda a NIC 7 “Estado de Flujo de Efectivo”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda introduce una revelación adicional que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.

01/01/2017

Enmienda a NIC 12 “Impuesto a las ganancias”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.

01/01/2017

Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. Publicada en Junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.

01/01/2018

NORMAS E INTERPRETACIONES

OBLIGATORIA
PARA EJERCICIOS
INICIADOS A
PARTIR DE

Enmienda a NIIF 15 "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes". Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.

01/01/2018

Enmienda a NIIF 4 "Contratos de Seguro", con respecto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros". Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.

01/01/2018

Enmienda a NIC 40 "Propiedades de Inversión", en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.

01/01/2018

Enmienda a NIC 40 "Propiedades de Inversión", en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.

01/01/2018

Enmienda a NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF", relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10. Publicada en diciembre 2016.

01/01/201

Enmienda a NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades". Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica el alcance de ésta norma. Estas modificaciones deben aplicarse retroactivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

01/01/2017

Enmienda a NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016.

01/01/2018

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

3. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como activos financieros a costo amortizado.

3.1.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

3.1.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo,

sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

3.1.1.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros a costo amortizado serán clasificados como otros pasivos.

3.1.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base a la tasa de interés efectiva.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del periodo pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un periodo más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular

el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

3.1.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

3.2 Deudores por operaciones de leasing

a) Cuando el Fondo es el arrendatario – arrendamiento financiero:

El Fondo arrienda determinados activos fijos o bienes. Los arrendamientos cuando el Fondo tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad o activo arrendado o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para obtener una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Otros pasivos financieros". El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

b) Cuando el Fondo es el arrendador – arrendamiento financiero:

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento se reconoce como una cuenta financiera por cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe se reconoce como rendimiento financiero del capital.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen durante el período del arrendamiento de acuerdo con el método de la inversión neta, que refleja un tipo de rendimiento periódico constante.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee operaciones de leasing.

3.3 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene 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 (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. El mismo tratamiento es utilizado para las Subsidiarias, de acuerdo a Oficio Circular N°592 de la SVS. Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada, asociada, o subsidiaria es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada, asociada o subsidiaria.

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

3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La Administradora del Fondo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, por medio de la metodología de tasaciones realizadas por peritos independientes.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee propiedades de inversión.

3.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así 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.

3.6 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

i) 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 efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

ii) Anticipos por promesas de compra

Corresponde a promesas de compraventa firmadas por el Fondo, por las cuales se ha girado un anticipo del precio prometido comprar y se presentan valorizadas a costo de adquisición en UF a la fecha de cierre del ejercicio.

iii) Cuentas por cobrar devengos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no mantiene cuentas por cobrar correspondiente a utilidades devengadas.

3.7 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han realizado provisiones por este concepto.

3.8 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja con vencimientos originales iguales o inferiores a 90 días desde la fecha de adquisición, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

3.9 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, correspondientes a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en los párrafos siguientes.

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el voto favorable de los dos tercios de las cuotas pagadas del Fondo, podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los aportantes, durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de la inversión que corresponda a cada uno de ellos en razón de las cuotas que posean o para restituirles capital de cualquier otra forma que autorice la Ley o o su Reglamento, en los términos, condiciones y plazos que a continuación se indican:

a) Se podrá efectuar anualmente una o más disminuciones de capital del Fondo, que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora, cuando el Fondo tenga recursos provenientes de la liquidación de inversiones efectuadas con anterioridad, que no sean susceptibles de ser distribuidas como dividendos y que, a criterio de la Administradora, no sean necesarias para el normal funcionamiento de futuras operaciones del Fondo.

b) El pago a los aportantes del valor al cual tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado anteriormente, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, y responderá a los aportantes inscritos en el Registro de Aportantes con cinco días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el reparto.

c) La restitución proporcional a los Aportantes se efectuará dentro del plazo de 30 días contados desde la celebración de dicha Asamblea, según el valor de la disminución acordada en la Asamblea.

3.10 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

3.11 Dividendos por pagar

De acuerdo con el Título IX, capítulo 5 de su Reglamento Interno, el Fondo distribuirá por concepto de dividendos al menos el 80% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio.

Para estos efectos se entenderá por beneficios percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. No obstante, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán a absorberlas, de conformidad a las normas que dice la Superintendencia. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas de haberlas.

3.12 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no mantiene inversiones en el extranjero, por lo que no le aplica tributación internacional alguna.

3.13 Garantías

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

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiero 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.

3.14 Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el comité de inversiones que toma las decisiones estratégicas. Las operaciones no se han clasificado en segmentos ya que toda la línea del negocio es inmobiliario y se desarrolla en sus filiales.

3.15 Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2016, no han ocurrido cambios contables con respecto al año anterior.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 29 de enero de 2016, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Isidora Goyenechea 2800 Piso 40, comuna de Las Condes, Santiago de Chile y en nuestro sitio Web www.santander.cl/fondos.

Políticas destinadas a cumplir los objetivos de inversión del Fondo

La política de inversión del Fondo será la explotación de bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de operaciones de renta, leasing, y, desarrollo, según la descripción siguiente:

Renta. Serán consideradas operaciones de renta las operaciones ligadas a contrato de arriendo destinadas a obtener flujos ciertos y periódicos, siempre que presenten un potencial de plusvalía.

Leasing: Serán consideradas operaciones de leasing todas aquellas que usen esta figura legal para su implementación, en un sentido amplio, y en ellas se privilegiará la calidad del bien raíz como garantía para el Fondo, sin perjuicio de tener en cuenta la capacidad de pago del respectivo deudor

Desarrollo de proyectos inmobiliarios: Sin perjuicio de las inversiones señaladas en los números anteriores, el Fondo participará en este tipo de inversiones que implican un mayor atractivo en su tasa de retorno. Sin embargo éstas se realizarán sin afectar significativamente los resultados generales del Fondo. El Fondo incursionará en estas inversiones mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante la contratación de esos servicios. Se privilegiarán la diversificación, mercados masivos y participación en aquellos proyectos de rápida liquidez.

Las políticas de inversión a través de las cuales el Fondo alcanzará sus objetivos, deberán considerar la inversión de a lo menos 70% de sus activos en instrumentos objeto de inversión.

Objetivos de inversión del Fondo

Los objetivos de inversión del Fondo serán invertir sus recursos en bienes raíces ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de operaciones de compraventa para renta, arrendamiento, leasing, renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, ya sea mediante operaciones realizadas directamente por el Fondo, o por medio de la participación de sociedades con terceros. Se privilegiarán las inversiones que otorguen al Fondo flujos ciertos y periódicos en el tiempo.

a) Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá al menos un 70% de sus recursos, sea directa o indirectamente, en los valores e instrumentos que se indican a continuación y que tienen por objeto participar indirectamente en el negocio inmobiliario o en el financiamiento del mismo:

a.1) Cuotas de fondos de inversión privado;

a.2) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;

a.3) Carteras de crédito o de cobranzas, de aquellas a que se refiere el artículo 135 de la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores.

Para efectos del presente Reglamento Interno, se entenderá por inversión indirecta a la inversión en los subyacentes finales del Fondo.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, el Fondo invertirá, sólo con el objeto de administrar adecuadamente sus Excedentes de Caja, según se define a continuación, en los siguientes activos mobiliarios:

b.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;

b.2) Depósitos a plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas, diversificados por emisor;

b.3) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, diversificados por emisor;

b.4) Bonos y títulos de deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada por la Superintendencia, diversificados por emisor;

b.5) Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda de Corto Plazo con Duración menor o igual a 90 días; y

b.6) Otros valores o instrumentos de oferta pública que, en el mejor interés del Fondo, resulten conveniente para administrar los Excedentes de Caja, según lo determine la Administradora.

El Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta sobre los activos señalados en el Reglamento Interno.

c) Para efectos del presente Reglamento Interno, serán considerados "Excedentes de Caja" todas aquellas sumas de dinero que la Administradora mantenga en su poder por cuenta del Fondo y que no se encuentren invertidas en negocios inmobiliarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento Interno, los Excedentes de Caja serán preferentemente invertidos con sujeción a lo siguiente:

c.1) Por normal general, los Excedentes de Caja serán invertidos en "Pactos" representativos de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile, contratos que sólo serán celebrados con instituciones bancarias o del mercado de valores que tengan una clasificación de riesgo igual o superior a "A", con el compromiso de revenderlos. Se entiende por "Pacto" el contrato de Compra de instrumentos financieros con compromiso de venta que ha sido reglado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y la Superintendencia; y

c.2) La Administradora invertirá los mencionados excedentes de caja en los instrumentos de inversión que se señala a continuación, cuando se verifican las circunstancias que se indican:

- La Administradora mantendrá en cuenta corriente los Excedentes de Caja cuando así es aconsejable por los montos involucrados o por las necesidades inmediatas de caja;
- La Administradora invertirá en Cuotas de Fondos Mutuos de Inversión en Instrumentos de Deuda de Corto Plazo con Duración menor o igual a 90 días, cuando es aconsejable para necesidades inmediatas de caja; y
- La Administradora tomará y recibirá depósitos bancarios a plazo y depósitos bancarios a la vista, cuando estas operaciones son producto o necesarias para el cumplimiento del objeto del fondo.

d) Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50° Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

Características y diversificación de las inversiones

a) La política de diversificación de las inversiones del Fondo tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario, producidos principalmente por la inversión en el resultado o financiamiento de sociedades con una alta concentración geográfica de los bienes, concentración en un solo proyecto y por concentración por tamaño de los proyectos.

Para la inversión en títulos de aquellos mencionados en el Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, se priorizará la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor y diverso número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

La Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado.

b) En todo caso, la administración del Fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones específicas:

b.1) La inversión en cuotas de un fondo de inversión privado cuyo objeto sea invertir indirectamente en el negocio inmobiliario, no podrá representar más del 45% del activo del Fondo, sea que este FIP invierta tanto en un inmueble específico o en un conjunto inmobiliario;

b.2) La inversión en acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la superintendencia; no podrá exceder de un 100% del activo del Fondo.

b.3) La Inversión de Carteras de crédito o de cobranzas, de aquellas a que se refiere el artículo 135 de la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores, no podrá exceder de un 100% del activo del fondo.

b.4) La inversión máxima, medida en forma directa o indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, bienes raíces, no podrá exceder del 25% del activo total de Fondo;

No se considerarán para los efectos del porcentaje indicado en el Reglamento Interno, las inversiones directas en activos mobiliarios que correspondan a sociedades donde el Fondo participe en la gestión de los activos subyacentes, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.

b.5) La inversión de los "Excedentes de Caja" en los instrumentos autorizados por el presente Reglamento Interno, conforme se ha establecido en el Reglamento Interno, no podrá exceder en su conjunto más del 30% del activo total del Fondo.

b.6) La concentración en un deudor, y sus personas relacionadas, incluido su arrendatario, no podrá ser superior al equivalente al 45% del activo total del Fondo.

b.7) Con todo, la inversión máxima que realice el Fondo en forma directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, bienes raíces, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 70% de sus activos.

c) Las restricciones señaladas en los números precedentes no tendrán aplicación durante los 2 primeros años de operaciones del Fondo, como tampoco durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, ni durante el periodo de Liquidación del Fondo

d) Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en este Reglamento, y que en conjunto no superen el 5% del patrimonio del Fondo, podrán mantenerse hasta que la administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos.

Los excesos que superen el 5%, deberán eliminarse en los plazos establecidos en el artículo 60° de la Ley.

En todo caso, el Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites de inversión en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, si el exceso fuere el resultado de la apertura de dicha sociedad, en la cual hubiere invertido el Fondo con, al menos, un año de anterioridad.

Los excesos de inversión deberán ser regularizados, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

Las restricciones señaladas en este número no tendrán aplicación durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, ni durante el periodo de Liquidación del Fondo.

e) Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en el Reglamento Interno, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Superintendencia. Sin perjuicio de lo anterior y en relación a la valorización de las inversiones del Fondo, la compra y venta, directa o indirecta, de valores o bienes del Fondo estará sujeta a las reglas siguientes:

e.1) Tratándose de valores de cotización o transacción bursátil, ellas deberán efectuarse en una Bolsa de Valores a los precios que resulten de la negociación respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá proceder de manera distinta a la señalada, en el caso de tratarse de licitaciones públicas, remates, ofertas públicas de compras y de aquellos casos previstos en la letra c) del artículo 23 de la Ley N°18.045 y en los demás que determine la Superintendencia.

e.2) Las transacciones de los demás valores y bienes del Fondo deberán ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado, en caso de existir una referencia, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

e.3) Las operaciones sobre títulos de aquellos mencionados en el Reglamento Interno del presente Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, deberán contar previamente con una tasación comercial del inmueble, la que deberá realizarse por Auditores Externos inscritos en el Registro de Auditores que mantiene la Superintendencia, que al momento de hacerla tenga como clientes a sociedades anónimas abiertas, y que sean distintos de los que auditan los estados financieros del Fondo y de la Administradora.

e.4) No obstante lo anterior, las adquisiciones o enajenaciones sobre títulos de aquellos mencionados en el Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, por un monto igual o inferior al menor valor entre el 5% del activo total del

Fondo y 10.000 Unidades de Fomento a la fecha de la operación, deberán estar sustentadas con, a lo menos, dos tasaciones de Peritos independientes no relacionados con la sociedad administradora, quienes deberán firmar sus informes.. de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 135 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

e.5) En todo caso, para valorizar los activos del Fondo, las sociedades que sean 100% de propiedad de éste, tasarán o valorizarán anualmente cada uno de sus activos por medio de valorizaciones de 2 peritos expertos y usarán el menor valor de entre ambas valorizaciones. En el caso de las sociedades en el que el Fondo participa directa o indirectamente y con un porcentaje menor al 100%, la Administradora procurará hacer las gestiones necesarias y correspondientes para que los activos de dichas sociedades se valoricen anualmente, por al menos un perito experto y donde sea reconocido en sus estados financieros la menor valorización, en caso de que existan valorizaciones de dos peritos expertos.

f) Sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno, las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes restricciones:

f.1) El Fondo no efectuará adquisiciones o enajenaciones sobre títulos de aquellos mencionados en el número 2.1 del Título II del Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, con personas o entidades que tengan, respecto de la Administradora, el carácter de accionista, matriz o filial. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración (Directores y Gerente) de la Administradora y de las personas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella (Directores y Gerente).

f.2) El Fondo no celebrará contratos de arriendo de inmuebles con personas o entidades que tengan, respecto de la Administradora el carácter de accionista, matriz o filial. Lo mismo se extenderá a las

personas que tengan a su cargo la administración de la Administradora y de las personas más arriba indicadas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella.

f.3) El Fondo no celebrará operaciones sobre títulos de aquellos mencionados en el número 2.1 del Título II del presente Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, cuyo anterior propietario hubiere sido una persona relacionada a la Administradora, en los términos definidos precedentemente, salvo que transcurran cinco años desde su última enajenación, o que dicha operación se informe previamente al Comité de Vigilancia del Fondo y éste no la hubiese rechazado.

f.4) El Fondo no adquirirá títulos de aquellos mencionados en el número 2.1 del Título II del presente Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, de personas naturales o jurídicas, que se encuentren en convenio de repactación judicial o extrajudicial de sus pasivos con alguna de las sociedades accionistas de la Administradora.

f.5) El Fondo no podrá adquirir valores o títulos de aquellos mencionados en el número 2.1 del Título II del presente Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces, cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas. Lo anterior, no obsta para que el Fondo pueda adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que no se encuentren incluidos en la colocación encargada.

f.6) El Fondo no podrá adquirir valores o títulos de aquellos mencionados en el número 2.1 del Título II del presente Reglamento Interno, cuyo emisor invierta principalmente en bienes raíces que pertenezcan a sociedades en las que personas o sociedades relacionadas a la Administradora hayan realizado asesorías o consultorías en los últimos doce meses, salvo que esta asesoría se haya

referido única y exclusivamente a la colocación de valores o activos, caso en el cual sólo regirán las limitantes señaladas en el párrafo anterior. Igual prohibición regirá para los 12 meses siguientes a la enajenación de dichos valores o activos, respecto a las sociedades compradoras.

g) Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión de un fondo y su administradora o de un fondo y personas relacionadas a la administradora en un emisor, ya sea al momento de su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a ser, persona relacionada a la administradora, producto de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley N°18.045. Por el contrario, si con la inversión del coinversionista del Fondo, el emisor no adquiere el carácter de persona relacionada a la sociedad administradora, dicha inversión conjunta no está prohibida.

h) Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, la administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regulación de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

Operaciones que realizará el fondo

Operaciones de Retroventa y Retrocompra:

a) Sobre los valores de oferta pública referidos en el Reglamento Interno, el Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta las cuales deberán ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado, en caso de existir una referencia, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

Estas operaciones deberán celebrarse en mercados con instituciones bancarias o del mercado de valores que tengan una clasificación de riesgo igual o superior a "A", con el compromiso de revenderlos.

b) Respecto de los pactos referidos en el Reglamento Interno, el Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta las cuales deberán ajustarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado, en caso de existir una referencia, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

Estas operaciones serán celebrados con instituciones bancarias o del mercado de valores que tengan una clasificación de riesgo igual o superior a "A", con el compromiso de revenderlos.

Los plazos máximos establecidos en ellas para ejercer el compromiso no podrán ser superiores a 180 días y se podrá invertir en estas operaciones hasta un 30% del activo total del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, las operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta que el Fondo realice sobre los instrumentos mencionados en el Reglamento Interno, sólo podrán realizarse con las personas que señala el mismo Reglamento Interno y por un plazo que no excederá de 180 días.

5. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

La estrategia de Gestión del Riesgo Financiero que lleva a cabo la Administradora está orientada al establecimiento de políticas y métricas de medición de los principales riesgos financieros y a controlar la exposición a los mismos.

Debido a las actividades desarrolladas en el mercado nacional, el Fondo podría verse expuesto a diversos riesgos financieros incluyendo: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (principalmente riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable, riesgo de reajustabilidad de la UF y riesgo de tipo de cambio).

Adicionalmente el Fondo se encuentra expuesto a riesgos inmobiliarios (este riesgo incluye principalmente el riesgo asociado a la competencia del sector y a la selección de operadores inmobiliarios contratados o vinculados al desarrollo u operación de activos inmobiliarios del Fondo).

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo y la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas establecidas por el Directorio de la Administradora, en el marco de las normas vigentes en particular de la Circular 1869 del año 2008. La función de control de riesgos está centralizada en la Dirección de Riesgos y Compliance de la Administradora.

Importante es destacar que en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 29 de diciembre del 2015 se acordó modificar la Política de Inversión y Diversificación como también la Política de Endeudamiento del Fondo que se encontraba vigente hasta esa fecha, según se detallará más adelante.

5.1 Factores de riesgo financiero

Los principales factores de riesgo que enfrenta el Fondo son los siguientes:

5.1.1 Riesgo de liquidez

Este riesgo se vincula con las distintas necesidades de recursos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio que enfrente el fondo, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a éstas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria del Fondo (flujo de renta y/o venta de activos inmobiliarios) y eventualmente por la contratación de líneas de crédito bancarias. En este sentido cabe destacar que a diferencia de los fondos mutuos, el carácter de fondo de inversión cerrado elimina los requerimientos asociados a retiros participes no planificados, destacando que la gestión del Fondo supone la planificación de venta y liquidación de activos coherente con el plazo de vencimiento final del Fondo.

En este sentido, con el fin de garantizar una posición de liquidez adecuada del Fondo, el Reglamento Interno del Fondo, ha definido el control de un límite mínimo de liquidez para el Fondo, el cual se ha establecido en 5% de los activos, este límite es controlado mensualmente por la Administradora, en este sentido el Reglamento Interno del Fondo considera como activos líquidos las siguientes partidas:

- a. Saldo(s) en Cuenta(s) Corriente(s) Bancaria(s) de cada Fondo (Caja).
- b. Instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República.
- c. Instrumentos emitidos por Bancos domiciliados en Chile con clasificación de riesgo AAA y con vencimiento <30 días.
- d. Cuotas de Fondos Mutuos Money Market de las gestoras de los Bancos: Chile, Estado y BCI.
- e. Líneas de Crédito bancarias, de bancos aprobados por el Área de Riesgos.

En este sentido se informa que al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo contaba con las siguientes fuentes de liquidez:

FONDO (MILES \$)	INSTRUMENTOS LÍQUIDOS	LÍNEA DE CRÉDITO	TOTAL INSTRUMENTOS LÍQUIDOS	TOTAL ACTIVOS	% LIQUIDEZ	LÍMITE
FONDO MIXTO	2.397	13.173.990	13.176.387	78.406.491	16,81%	5%

(*) Según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, la liquidez se podrá enterar con activos de fácil liquidación o bien con capacidad de endeudamiento, para este fin el Fondo mantiene vigentes permanentemente líneas de crédito autorizadas con bancos distintos de Banco Santander. A la fecha del análisis las líneas se encuentran vigentes y no ocupadas.

Con la información presentada, se puede concluir que el Fondo, mantenía una disponibilidad de liquidez holgada para hacer frente a contingencias.

5.1.1 Riesgo de crédito e Inmobiliario

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes. Este riesgo representa las pérdidas que sufriría el Fondo en caso que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago. Dentro de éstas, las más relevantes se relacionan con los arrendatarios de inmuebles y los gestores de activos inmobiliarios (socios desarrolladores de proyectos inmobiliarios para la venta y administradores de activos inmobiliarios de renta como oficinas, Strip Centers y otros).

El concepto de Riesgo Inmobiliario se emplea para referirse a las potenciales pérdidas financieras del Fondo asociadas a los factores de riesgo más directos a la gestión de proyectos o activos inmobiliarios, entre los cuales se consideran factores que afectan el desempeño de las compañías que operan en este negocio como: el ciclo económico, la competencia, condiciones de financiamiento a compradores finales, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y precios de materias primas, entre otros.

a) Admisión de negocios inmobiliarios:

Admisión de proyectos Inmobiliarios:

Con el fin de controlar y reducir estos riesgos, la Administradora ha definido las siguientes políticas y procedimientos de control:

- Aprobación de nuevos negocios y contrapartes por parte del Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios, este comité está integrado por especialistas internos y externos al grupo, con vasta trayectoria en el negocio inmobiliario y el sector financiero, para dicha aprobación el comité se apoya en la evaluación técnica presentada por el equipo de inversiones y un análisis de las Contrapartes realizado por la Dirección de Riesgo de Asset Management, en él se busca validar que los socios cumplan rigurosos criterios de experiencia, solvencia y seriedad en las áreas del negocio inmobiliario planteado.

Este criterio es clave dado que a través de la selección de actores con Know How en la industria se busca mitigar los principales riesgos inherentes a la operativa del negocio.

- Criterios de diversificación: Adicionalmente en forma complementaria al momento de analizar y aprobar proyectos de inversión inmobiliaria, se tienen en consideración las políticas internas del negocio que establecen límites a la concentración máxima de socios, comunas y proyectos por Fondo (30%, 40% y 25%), estos límites son evaluados al momento de la asignación de un proyecto a un Fondo.

Importante es destacar que en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 29 de diciembre del 2015 se acordó que las restricciones señaladas en este número no tendrán aplicación durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, ni durante el periodo de Liquidación del mismo.

Admisión de arrendatarios de inmuebles:

- Aprobación de nuevos negocios por parte del Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios.
- Aprobación de contraparte por la Dirección de Riesgo de Asset Management, en base a una revisión que entre otros aspectos contempla el análisis de la composición societaria de la compañía, sus estados financieros y antecedentes comerciales.

b) Seguimiento fondos inmobiliarios:

Con motivo de la entrada en vigencia de las disposiciones de la ley de Mercado de Capitales II, el Fondo transfirió sus participaciones directas en activos inmobiliarios a sociedades SPA, de las cuales

mantiene el 100% de la propiedad. Sin embargo, en el entendido que esta nueva estructura no afecta el objetivo del Fondo y sus controles, se estableció aplicar los controles de política de riesgos a nivel del subyacente inmobiliario final y en términos consolidados, cuyos resultados se presentan a continuación.

Santander Asset Management a través de sus reglamentos internos y políticas de inversión tiene establecidos una serie de controles enfocados a minimizar los riesgos de crédito e inmobiliarios asociados al negocio, estos se realizan en forma periódica los cuales se presentan a continuación:

- La inversión en cuotas de fondo de inversión privado, que invierta en un bien específico o en un conjunto o complejo inmobiliario, no podrá representar más del 25% del activo del Fondo.

Sin exposición al 31 de Diciembre de 2016.

- La inversión en acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, no podrá exceder de un 100% del activo del Fondo.

ACTIVO	PARTICIPACIÓN	POSICIÓN M\$	%/ ACTIVO
PAGARÉS INM.MIXTO EL BOSQUE SPA	DIRECTA	32.563.085	41,53%
PAGARÉS INM.MIXTO BUCAREST SPA	DIRECTA	10.063.292	12,83%
ACCIONES INMOBILIARIA MIXTO BUCAREST SPA	DIRECTA	3.169.869	4,04%
ACCIONES INMOBILIARIA MIXTO RENTA SPA	DIRECTA	3.064.934	3,91%
TOTAL		48.861.180	62,32%

- La inversión en activos mobiliarios (manejo de excedentes de caja temporales) no podrá exceder en su conjunto más del 30% del activo del Fondo.

ACTIVO	PARTICIPACIÓN	POSICIÓN M\$	%/ ACTIVO
DEPÓSITOS A PLAZO BANCO BCI	DIRECTA	53.005	0,07%
TOTAL		53.005	0,07%

(*) Según lo dispue

- La inversión en carteras de crédito o de cobranzas, del art. 135 de la Ley N°18.045, no podrá exceder de un 100% del activo del Fondo.

ACTIVO	PARTICIPACIÓN	POSICIÓN M\$	%/ ACTIVO
CUENTA POR COBRAR POR TRASPASO DE BS.RS.	DIRECTA	14.406.072	18,37%
CUENTA POR COBRAR POR TRASPASO DE BS.RS.	DIRECTA	8.320.097	10,61%
CUENTA POR COBRAR POR TRASPASO DE BS.RS.	DIRECTA	5.037.484	6,42%
CUENTA POR COBRAR POR RENTA	DIRECTA	1.160.465	1,48%
RECONOCIMIENTO DE DEUDA	DIRECTA	312.312	0,40%
DIVIDENDO POR COBRAR	DIRECTA	164.314	0,21%
RECONOCIMIENTO DE DEUDA	DIRECTA	2.070	0,00%
TOTAL		29.402.815	37,50%

- Concentración en instrumentos emitidos por un mismo emisor, grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% de los activos del fondo.

GRUPO	PARTICIPACIÓN	POSICIÓN M\$	%/ ACTIVO
BANCO BCI	DIRECTA	53.116	0,07%
BANCO SECURITY	DIRECTA	1.103	0,00%
BANCO SANTANDER (CUENTA CORRIENTE)	DIRECTA	897	0,00%
BANCO DE CHILE	DIRECTA	287	0,00%
SAN JORGE	DIRECTA	0	0,00%

- Concentración en un deudor, sea este gestor inmobiliario o promitente vendedor de inmuebles al fondo, y sus personas relacionadas no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo.

Sin exposición al 31 de Diciembre de 2016.

- Límite gravámenes, prohibiciones y pasivos exigibles hasta 50% del Patrimonio del Fondo.

PROHIBICIONES Y PASIVOS	POSICIÓN M\$	%/ PATRIMONIO
PRÉSTAMO BANCO CHILE	13.341.242	25,15%
PRÉSTAMO BANCO BICE	7.071.983	13,33%
PRÉSTAMO BANCO BCI	1.279.024	2,41%
TOTAL	21.693.249	40,89%

- Concentración en títulos que representen un mismo bien raíz, proyecto o complejo inmobiliario no podrá exceder el 45% del activo del Fondo.

ACTIVO	PARTICIPACIÓN	POSICIÓN M\$	%/ ACTIVO
PROYECTO ISIDORA EL BOSQUE	INDIRECTA	48.441.935	61,78%
EDIFICIO BUCAREST	INDIRECTA	18.272.715	23,31%
EL BOSQUE ESQ.DON CARLOS	INDIRECTA	1.373.968	1,75%
LIMACHE 3119	INDIRECTA	1.229.081	1,57%
ARTURO PRAT 589-593	INDIRECTA	1.113.274	1,42%
NUEVA TAJAMAR N°481 OF.1602	INDIRECTA	1.036.503	1,32%
GRECIA/EXEQUIEL FERNANDEZ	INDIRECTA	932.890	1,19%
SAN PABLO N°2302	INDIRECTA	899.636	1,15%
AVDA PAJARITOS 1795	INDIRECTA	761.299	0,97%
VECINAL N°151 LOCALES 1 Y 2	INDIRECTA	583.371	0,74%
EYZAGUIRRE N°581 LOC.102 ; 202B Y 202C	INDIRECTA	474.290	0,60%
PEDRO A CERDA / 18 DE SEPTIEMBRE	INDIRECTA	473.877	0,60%
HUÉRFANOS N°1052, LOCAL 10 Y 11	INDIRECTA	420.566	0,54%
AV.LA TIRANA 3691	INDIRECTA	410.607	0,52%
AV LOTE 2 DIAGONAL	INDIRECTA	385.998	0,49%
AHUMADA N°312,OF.1001 PISO 10	INDIRECTA	359.940	0,46%
NUEVA YORK N°25, OF.41, PISO 4°	INDIRECTA	311.170	0,40%

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 29 de diciembre del 2015 se acordó que las restricciones señaladas en este número no tendrán aplicación durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, ni durante su periodo de Liquidación.

Finalmente es importante considerar que Santander Asset Management monitorea en forma periódica el estado de los arriendos y la situación de los socios inmobiliarios, destacando que al 31 de Diciembre de 2016 el Fondo presentaba cuatro arrendatarios morosos en su cartera.

5.1.3 Riesgo de mercado

Se entiende por riesgo de mercado la pérdida que pueden presentar los activos del Fondo, originada por cambios y/o movimientos adversos en los factores de riesgo que afectan su precio o valor final.

Al respecto, dentro de los factores de riesgos más significativos que podrían afectar a los fondos inmobiliarios se consideran el riesgo reajustabilidad de la UF, riesgo de tasa de interés y riesgo de tipo de cambio. Como aspectos mitigadores de estos riesgos se considera lo siguiente:

- Riesgo Reajustabilidad de la UF: Este riesgo se considera mitigado en gran medida debido a que la política de inversiones establece que en general los activos se invierten fundamentalmente en activos inmobiliarios para los cuales la industria local tiene referenciados sus precios en UF y a la vez la estructura de costos y gastos del fondo y sus proyectos se encuentran fundamentalmente indexados a la misma moneda.
- Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo se considera mitigado dado que la política de inversiones establece límites a los recur-

sos del Fondo que se inviertan en activos no inmobiliarios. En este sentido, dentro de éstos, sólo se puede invertir en fondos o activos denominados en pesos chilenos y UF.

- Riesgo Tasa de Interés: Este riesgo se considera mitigado en gran medida dada la definición de política de estos fondos, la que implica invertir fundamentalmente en activos inmobiliarios, al respecto, los precios de estos activos se explican en mayor medida por factores distintos a la estructura de tasas de interés, a saber comportamiento de la demanda, grado de depreciación de los activos, etc.

Según se detalló anteriormente, al 31 de Diciembre de 2016 el 0,07% de los activos se encontraban invertidos en depósitos bancarios.

- Control de endeudamiento financiero: En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día 29 de diciembre del 2015 se acordó que con el objeto de complementar la liquidez del Fondo y de aprovechar oportunidades de inversión de aquellas, a que se refiere el Reglamento Interno del Fondo, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 200% del patrimonio del mismo.

FONDO	END. INDIRECTO	END. DIRECTO EN BANCOS	END. DIRECTO OTROS	TOTAL DEUDA	PATRIMONIO	END. / PATRIMONIO	LÍMITE
FONDO MIXTO	-	21.693.249	3.664.817	25.358.066	53.048.425	47,80%	200%

6. GESTIÓN DE RIESGO DE CAPITAL

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. En relación a esto, el Fondo es un fondo de inversión cerrado para la suscripción de nuevas cuotas que no sean de aquellas provenientes de eventuales compromisos de suscripción, en consecuencia no se encuentra expuesto a riesgo de aportes o rescates significativos que puedan conllevar un riesgo de administración de capital para hacer frente a su objetivo de inversión.

Adicionalmente, el Fondo hace seguimiento de su estructura de capital de acuerdo al índice de apalancamiento presentado en el punto 5 de estas notas. La estrategia del Fondo durante el período reportado ha consistido en mantener un ratio de endeudamiento sobre patrimonio acorde a lo requerido en el Reglamento Interno.

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

La Administradora hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

a) Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas. El Fondo puede aplicar criterio sobre

la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados y otros. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio, volatilidades y correlaciones requieren que la administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administradora del Fondo. Es así como, se

considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

7.2 Moneda funcional

La Administradora considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno 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 al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se compone como sigue:

FONDO	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
Efectivo en bancos	2.397	1.995
Depósitos a corto plazo	53.006	6.018.521
TOTALES	55.403	6.020.516

La composición de depósitos a plazo, es la siguiente:

INSTITUCIÓN EMISORA DEL INSTRUMENTO	TIPO DE DOCUMENTO	OTROS TÍTULOS DE DEUDA SALDOS M\$	
		31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
Banco de Crédito e Inversiones	DPF	53.006	6.018.521
TOTALES		53.006	6.018.521

Los valores del efectivo y efectivo equivalente están denominados en pesos chilenos y no presentan restricciones de ningún tipo.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 diciembre de 2016 y 2015, no se presentan en esta categoría instrumentos financieros distintos a los clasificados como efectivo y efectivo equivalente.

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se compone como sigue:

	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
Acreedores varios provisión gastos	10.590	12.840
TOTALES	10.590	12.840

Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en pesos y corresponden principalmente a facturas de proveedores de servicios y provisiones por gastos de cesiones de comités de vigilancia, clasificadoras de riesgo y auditoría.

12. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar - Corriente y No corriente

CONCEPTO	NOMBRE	RUT	PAÍS	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	TIPO DE MONEDA	TASA	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
							31-12-16 M\$	31-12-15 M\$	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
Seguros por cobrar	Farmacias Ahumada S.A	-	Chile	-	\$	-	-	5.544	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.725.749	1.668.668	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.061.414	1.026.873	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	812.286	770.154	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	1.062.351	1.027.086	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	1.086.701	1.027.086	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.624.572	1.540.308	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	297.838	282.389	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	541.524	513.436	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	135.381	128.359	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	324.914	308.062	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	351.991	333.733	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	407.513	385.157	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	54.335	51.354	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	170.580	161.732	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	27.076	25.671	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	379.067	359.405	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	142.630	-	-	133.528
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	421.085	-	-	393.961
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	863.950	805.202	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	863.950	805.202	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.141.043	-	-	1.068.220

CONCEPTO	NOMBRE	RUT	PAÍS	NATURALEZA DE LA RELACION	TIPO DE MONEDA	TASA	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
							31-12-16 M\$	31-12-15 M\$	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	142.630	-	-	133.528
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	5.277.325	-	-	4940.520
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	1.161.877	1.087.474	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	460.773	-	-	429.441
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,50%	706.512	-	-	671.002
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.295.925	-	-	1.207.803
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.198.095	-	-	1.121.631
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	570.522	-	-	534.110
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.418.253	1.327.445	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	719.959	661.088	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.534.318	1.434.973	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	686.338	-	-	642.076
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.396.010	1.305.660	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	880.983	823.907	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.026.110	959.550	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.799.749	1.682.734	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	2.475.129	-	-	2.313.794
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.909.731	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	525.411	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.348.431	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	1.034.573	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	532.112	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	502.058	-	-	-
Pagaré	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	527.604	-	-	-
Traspaso Bienes Raíces	Inmobiliaria Mixto Renta SpA	76164095-K	Chile	Subsidiaria	UF	4,00%	8.320.097	9.379.694	-	-
Traspaso Bienes Raíces	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.095-K	Chile	Subsidiaria	UF	5,73%	1.160.465	-	-	-
Traspaso Bienes Raíces	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	UF	5,73%	5.037.484	4.660.282	-	-
Traspaso Bienes Raíces	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	5,73%	14.406.072	13.283.117	-	-
Reconocimiento de deuda	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	UF	6,80%	312.312	285.615	-	-
Reconocimiento de deuda	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	76.165.527-2	Chile	Subsidiaria	\$	6,80%	2.070	1.891	-	-
Fondo de Reserva Sr.Cristian Mir	-	-	Chile	-	\$	-	87.040	87.040	-	-
Dividendo devengado	San Bernado FIP	65.692.160-9	Chile	-	\$	-	-	250.000	-	-
Anticipo proveedores	Retención honorarios	-	Chile	-	\$	-	53	-	-	-
Dividendo por cobrar	Mixto Renta	76.164.095-K	Chile	Subsidiaria	\$	-	164.314	-	-	-
Totales							72.116.285	48.455.891	-	13.589.614

b) Otros documentos y cuentas por pagar

El saldo de este rubro al 31 diciembre de 2016 y 2015, se compone como sigue:

Corriente:

CONCEPTO	NOMBRE	RUT	PAÍS	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	TIPO DE MONEDA	TASA	CORRIENTE	
							31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
Repactación deuda	Comercial Atlántida S.A	96.647.160-3	Chile	-	\$	-	-	-
Fondo de reserva	Cristian Mir	-	Chile	-	\$	-	87.040	87.041
Provisión	Venta Cuota	-	Chile	-	\$	-	-	-
Provisión	British American	-	Chile	-	\$	-	-	1.296
Provisión valorización patrimonio negativo	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	76.164.439-4	Chile	Subsidiaria	\$	-	3.508.764	1.232.268
TOTALES							3.595.804	1.320.605

13. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas.

Al 31 de diciembre de 2016

RUT	SOCIEDAD	MONEDA FUNCIONAL	PAÍS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		ACTIVOS CORRIENTES M\$	ACTIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL ACTIVOS M\$
				CAPITAL	VOTOS			
76.164.439-4	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	\$	Chile	100%	100%	46.045.847	2.554.831	48.600.678
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	\$	Chile	100%	100%	1.967.630	17.027.377	18.995.007
76.164.095-K	Inmobiliaria Mixto Renta SpA	\$	Chile	100%	100%	1.875.921	10.282.230	12.158.151
TOTALES						49.889.398	29.864.438	79.753.836

Al 31 de diciembre de 2015

RUT	SOCIEDAD	MONEDA FUNCIONAL	PAÍS DE ORIGEN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		ACTIVOS CORRIENTES M\$	ACTIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL ACTIVOS M\$
				CAPITAL	VOTOS			
76.957.950-8	Maipu Fondo de Inversión Privado	\$	Chile	50%	50%	728.628	5.792.860	6.521.488
65.692.160-9	San Bernardo Fondo de Inversion Privado	\$	Chile	50%	50%	818.119	23.850.123	24.668.242
76.164.439-4	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	\$	Chile	100%	100%	5.820.563	34.088.423	39.908.986
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	\$	Chile	100%	100%	1.352.914	16.140.939	17.493.853
76.164.095-K	Inmobiliaria Mixto Renta SpA	\$	Chile	100%	100%	166.361	12.297.106	12.463.467
TOTALES						8.886.585	92.169.451	101.056.036

PASIVOS CORRIENTES M\$	PASIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL PASIVOS M\$	PATRIMONIO M\$	INGRESOS OPERACIÓN M\$	GASTOS ADMINISTRATIVOS M\$	RESULTADO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZACIÓN BURSÁTIL M\$
28.823.339	23.286.103	52.109.442	(3.508.764)	-	(31.523)	(2.276.495)	N.A
15.308.050	517.088	15.825.138	3.169.869	899.084	(32.681)	397.317	N.A
8.689.043	404.175	9.093.218	3.064.933	1.606.499	(41.705)	918.520	N.A
52.820.432	24.207.366	77.027.798	2.726.038	2.505.583	(105.909)	(960.658)	

PASIVOS CORRIENTES M\$	PASIVOS NO CORRIENTES M\$	TOTAL PASIVOS M\$	PATRIMONIO M\$	INGRESOS OPERACIÓN M\$	GASTOS ADMINISTRATIVOS M\$	RESULTADO DEL EJERCICIO M\$	VALOR DE COTIZACIÓN BURSÁTIL M\$
3.360	-	3.360	6.518.128	41.629	(42.985)	324.412	N.A
505.364	-	505.364	24.162.878	1.056.816	(29.793)	2.227.788	N.A
26.341.217	14.800.038	41.141.255	(1.232.269)	-	(20.210)	(1.700.932)	N.A
14.339.272	382.029	14.721.301	2.772.552	678.599	(29.064)	(87.401)	N.A
9.454.156	348.584	9.802.740	2.660.727	1.060.393	(34.556)	571.492	N.A
50.643.369	15.530.651	66.174.020	34.882.016	2.837.437	(156.608)	1.335.359	

b) El movimiento durante los ejercicios 2016 y 2015 fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2016

RUT	SOCIEDAD	SALDO DE INICIO	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS M\$	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES M\$	RESULTADOS DEVENGADOS M\$	ADICIONES M\$	BAJAS M\$	OTROS MOVIMIENTOS M\$	SALDO DE CIERRE M\$
76.957.950-8	Maipú Fondo de Inversión Privado (5)	3.259.064	-	-	87.356		(3.346.420)		-
65.692.160-9	San Bernardo Fondo de Inv Privado (6)	12.081.439	-	-	491.860		(12.392.299)	(181.000)	-
76.164.439-4	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	-	-	-	(2.276.495)	-	-	2.276.495	-
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	2.772.552	-	-	397.317		-	-	3.169.869
76.164.095-K	Inmobiliaria Mixto Renta SpA	2.660.727			918.520	-	-	(514.314)	3.064.933
TOTALES		20.773.782	-	-	(381.441)	-	(15.738.719)	1.581.181	6.234.803

Al 31 de diciembre de 2015

RUT	SOCIEDAD	SALDO DE INICIO	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS DEVENGADOS	ADICIONES	BAJAS	OTROS MOVIMIENTOS	SALDO DE CIERRE
99.539.630-0	Inmobiliaria La Manzana SA (1)	435.286	-	-	-	-	(338.847)	(96.439)	-
76.577.040-8	La Cabaña Fondo de Inversión Privado (3)	527.698	-	-	-	-	(356.306)	(171.392)	-
76.577.040-8	Florida Fondo de Inversión Privado (4)	800.245	-	-	-	-	(147.796)	(652.449)	-
76.957.950-8	Maipú Fondo de Inversión Privado	3.014.015	-	-	245.049	-	-	-	3.259.064
65.692.160-9	San Bernardo Fondo de Inversion Privado	11.189.489	-	-	1.141.950	-	-	(250.000)	12.081.439
76.191.097-3	Creación Fondo de Inversión Privado (5)	216.721	-	-	-	-	(176.848)	(39.873)	-
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. (2)	13.148.584	-	-	-	-	(13.148.584)	-	-
76.164.439-4	Inmobiliaria Mixto El Bosque SpA	467.556	-	-	(1.700.930)	1.106	-	1.232.268	-
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	2.859.160	-	-	(87.401)	793	-	-	2.772.552
76.164.095-K	Inmobiliaria Mixto Renta SpA	2.089.235	-	-	571.493	-	-	-	2.660.728
TOTALES		34.747.989	-	-	170.161	1.899	(14.168.381)	22.115	20.773.783

- (1) Con fecha 20 de mayo de 2015 se vendieron 27.616 acciones de Inmobiliaria La Manzana S.A. en M\$ 372.777 determinado con ello una utilidad por M\$33.930. Previo a la reemisión de los estados financieros esta operación tenía una pérdida por M\$519.
- (2) Con fecha 31 de agosto de 2015 se vendió la participación en Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. en M\$16.266.221 determinado con ello una utilidad de \$3.357.912. Previo a la reemisión de los estados financieros esta utilidad ascendía a M\$3.134.986.
- (3) Con fecha 28 de septiembre de 2015 se vendió la participación en La Cabaña FIP en M\$60.251 determinado con ello una utilidad de M\$157.553. Previo a la reemisión de los estados financieros esta utilidad ascendía a M\$88.859.
- (4) Con fecha 28 de septiembre de 2015 se vendió la participación en la Florida FIP en M\$335 determinado con ello una utilidad de M\$460.354. Previo a la reemisión de los estados financieros esta operación tenía una pérdida por M\$18.866.
- (5) Con fecha 7 de diciembre de 2015 se liquidó 6.761 cuotas FIP Creación con pérdida de M\$3.954.
- (6) Con fecha 21 de octubre de 2016 se vendió la participación en FIP San Bernardo en M\$12.392.299 determinando con ello una pérdida M\$3.271.036.
- (7) Con fecha 18 de noviembre de 2016 se vendió FIP Maipú M\$3.346.420 determinando con ello una utilidad M\$610.602.

b) Plusvalía incluida en el valor de la inversión y deterioro:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se registra saldo por plusvalía pagada.

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Inversiones en Bienes Raíces nacionales y/o extranjeros:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no mantiene este tipo de inversiones.

b) Movimiento de inversiones en Bienes Raíces al costo y valor razonable:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no mantiene este tipo de inversiones.

c) Ingresos y gastos de propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee ingresos y gastos de propiedades de inversión.

d) Proyectos en desarrollo:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no presenta proyectos en desarrollo.

15. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo mantiene obligaciones por préstamos de acuerdo al siguiente detalle:

- Clases de préstamos que acumulan intereses:

PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES	AL 31-12-2016 CORRIENTE M\$	AL 31-12-2015 CORRIENTE M\$
Préstamos bancarios	21.693.249	11.746.630
TOTALES	21.693.249	11.746.630

- Préstamos bancarios desglose de monedas y vencimientos

NOMBRE ACREEDOR	MONEDA	TASA DE INTERÉS ANUAL	VENCIMIENTO	AL 31-12-2016 CORRIENTE M\$	AL 31-12-2015 CORRIENTE M\$
Banco Chile	\$	0,41%	13-03-17	1.858.853	5.634.838
Banco Chile	\$	0,41%	13-03-17	5.528.354	-
Banco Chile	\$	0,41%	13-03-17	1.206.186	-
Banco Chile	\$	0,42%	21-03-17	4.748.849	-
Banco Bice	\$	0,39%	21-03-17	6.571.566	-
Banco BCI	\$	0,40%	29-01-17	1.279.024	-
Banco Bice	\$	0,41%	26-03-17	500.417	-
Banco Chile(1)	UF	0,44%	21-09-16	-	4.809.067
Banco Chile	UF	0,42%	13-07-16	-	1.302.725
TOTALES				21.693.249	11.746.630

16. INTERESES Y REAJUSTES

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se compone como sigue:

	01-01-16 31-12-16 M\$	01-01-15 31-12-15 M\$
TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS:		
Activos financieros a costo amortizado	1.850.862	1.936.077
Intereses devengados cuentas por cobrar	1.963.885	1.493.656
Intereses percibidos cuentas por cobrar	1.070.388	1.665.127
Intereses por inversiones en instrumentos financieros	203.188	271.073
TOTALES	5.088.323	5.365.933

17. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 22.201.603 al 31 de diciembre de 2016 (22.201.603 al 31 de diciembre de 2015), con un valor de \$2.389,3962 por cuota (\$3.411,6568 al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene vigente colocación de cuotas.

Los movimientos relevantes de cuotas en 2016, son los siguientes:

	CUOTAS COMPROMETIDAS	CUOTAS SUSCRITAS	CUOTAS PAGADAS	TOTAL
Saldo de inicio	-	22.201.603	22.201.603	22.201.603
Colocaciones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
SALDO DE CIERRE	-	22.201.603	22.201.603	22.201.603

Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo no mantiene vigente colocación de cuotas.

Los movimientos relevantes de cuotas en 2015, son los siguientes:

	CUOTAS COMPROMETIDAS	CUOTAS SUSCRITAS	CUOTAS PAGADAS	TOTAL
Saldo de inicio	-	22.201.603	22.201.603	22.201.603
Colocaciones del ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
SALDO DE CIERRE	-	22.201.603	22.201.603	22.201.603

18. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de Diciembre de 2016, el estado de utilidad para la distribución de dividendos presenta saldo negativo, por lo que no se provisionó dividendo.

Con fecha 4 de diciembre de 2015, se pagaron dividendos provisorios por M\$17.749.143

Con fecha 11 de septiembre de 2015, se pagaron dividendos provisorios por M\$6.308.788

En Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 29 de abril de 2015 se acordó distribuir dividendos por M\$1.515.843. Este importe corresponde al 20% del monto susceptible de distribuir determinado al 31 de diciembre de 2014.

19. RENTABILIDAD DEL FONDO

	TRIMESTRE	ÚLTIMOS 12 MESES	ÚLTIMOS 24 MESES
REAL	4,10%	(2,53)%	2,52%
NOMINAL	4,59%	(0,09)%	8,30%

La rentabilidad del período se calcula como:

$$Rp = (VCf^* / VCi^*) - 1$$

$$VCf^* = (PFp + DVp + RCp + Prd) / NCf$$

Rp= Rentabilidad obtenida por la cuota en el período

VCf*= Valor cuota final del período ajustada por: repartos de dividendos, provisiones de dividendos por pagar según IFRS y devoluciones de capital repartidos en recompras de cuotas.

VCi*= Valor cuota inicial del período ajustada por provisiones de dividendos por pagar según IFRS.

PFp= Patrimonio final del período para el fondo (N° cuotas final x Valor Cuota final)

DVp= Dividendos totales repartidos en el período por el fondo a aportantes

RCp= Valor total repartido en el período por el fondo a aportantes mediante recompra de cuotas

NCf= Número cuotas final del período.

Prd= Provisión dividendos por pagar según IFRS

Para esta estimación se consideró la información contenida en la siguiente tabla:

N° CUOTAS	CIERRE PERÍODO	(*) VALOR CUOTA \$ AJUSTADO	DIVIDENDO TOTAL \$	DEVOLUCIÓN DE CAPITAL
22.201.603	MAR-15	4.493,78	-	-
22.201.603	JUN-15	4.188,31	7.579.213.764	-
22.201.603	SEPT-15	4.074,49	6.308.787.500	-
22.201.603	DIC-15	3.411,66	17.749.143.720	-
22.201.603	MAR-16	2.954,46	-	10.431.039.630
22.201.603	JUN-16	2.829,88	-	-
22.201.603	SEPT-16	2.809,80	-	-
22.201.604	DIC-16	2.389,95	-	12.200.000.000

(*) Valores ajustados por provisiones de reparto de utilidad

20. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo y a instancia de la Asamblea del Fondo, se designó como consultores independientes a las empresas clasificadoras de riesgo Colliers Internacional Chile y Mario Corbo y Asociados, para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar

su valor económico, de conformidad con lo establecido en la Circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

NOMBRE DEL EMISOR	TIPO INSTRUMENTO	VALOR CONTABLE DE LA INVERSIÓN	VALORIZACIÓN N°1	VALORIZACIÓN N°2
		(INCLUIDA PLUSVALÍA) M\$	COLLERS INTERNACIONAL M\$	MARIO CORBO Y ASOCIADOS M\$
INMOBILIARIA MIXTO EL BOSQUE SPA	SPA	(3.508.763)	16.707.412	16.273.145
INMOBILIARIA MIXTO BUCAREST SPA	SPA	3.169.869	146.627	3.135.409
INMOBILIARIA MIXTO RENTA SPA	SPA	3.064.934	2.643.529	5.501.280
		2.726.040	19.497.568	24.909.834

Considerando la valorización económica más conservadora de las inversiones mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Colliers Internacional por M\$24.203.713.

El valor económico de la cuota de acuerdo a las valorizaciones realizadas es el siguiente:

	SEGÚN ESTADOS FINANCIEROS AL 31-12-2016	SEGÚN VALORIZACIÓN ECONÓMICA MÁS CONSERVADORA
22.201.603	53.048.425	69.819.943
22.201.603	22.201.603	22.201.603
22.201.603	2.389,3925	3.144,8154

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

Las inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor de los fondos administrados, se presentan a continuación:

Al 31 de Diciembre de 2016:

NOMBRE EMISOR	NEMOTÉCNICO DEL INSTRUMENTO	MONTO TOTAL INVERTIDO	% TOTAL INVERSIÓN DEL EMISOR	FIP MAIPÚ	% INVERSIÓN DEL EMISOR
Independencia	ACIN	-	-	-	-
Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto	ACIN	6.234.802	100,00%	-	-
ISJ Global	CFIP	-	-	-	0,00%
SUB-TOTAL 2		6.234.802	100,00%	-	0,00%
TOTAL GENERAL		6.234.802	100%	-	-

Al 31 de diciembre de 2015:

NOMBRE EMISOR	NEMOTÉCNICO DEL INSTRUMENTO	MONTO TOTAL INVERTIDO	% TOTAL INVERSIÓN DEL EMISOR	FIP ACTUAL CABOT	% INVERSIÓN DEL EMISOR
Actual	CFIP	-	-	-	-
Paz Corp	CFIP	-	-	-	-
Hogares	CFIP	-	-	-	-
Hogares	ACIN	-	-	-	-
SUB-TOTAL 1		-	-	-	-

NOMBRE EMISOR	NEMOTÉCNICO DEL INSTRUMENTO	MONTO TOTAL INVERTIDO	% TOTAL INVERSIÓN DEL EMISOR	FIP MAIPÚ	% INVERSIÓN DEL EMISOR
Independencia	ACIN	-	-	-	-
Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto	ACIN	5.433.281	26,15%	-	-
ISJ Global	CFIP	15.340.502	73,85%	3.259.064	15,69%
SUB-TOTAL 2		20.773.783	100,00%	3.259.064	-
TOTAL GENERAL		20.773.783	100%	-	-

(*) Sociedades por Acciones constituidas por el mismo Fondo, con el fin de dar cumplimiento a las modificaciones introducidas al Mercado de Capitales, a través del MKII, la cual señala que los Fondos de Inversión no podrán tener en sus carteras de inversión bienes raíces.

FIP SAN BERNARDO	% INVERSIÓN DEL EMISOR	INM.MIXTO RENTA SPA	% INVERSIÓN DEL EMISOR	INM.MIXTO BUCAREST SPA	% INVERSIÓN DEL EMISOR
-	-	-	-	-	-
-	-	3.064.933	49,16%	3.169.869	50,84%
-	0,00%	-	-	-	-
-	0,00%	3.064.933	49,16%	3.169.869	50,84%

INMOBILIARIA ACTUAL S.A.	% INVERSIÓN DEL EMISOR	FIP LA CABAÑA	% INVERSIÓN DEL EMISOR	FIP FLORIDA	% INVERSIÓN DEL EMISOR
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

FIP SAN BERNARDO	% INVERSIÓN DEL EMISOR	INM.MIXTO RENTA SPA	% INVERSIÓN DEL EMISOR	INM.MIXTO BUCAREST SPA	% INVERSIÓN DEL EMISOR
-	-	-	-	-	-
-	-	2.660.728	12,81%	2.772.553	13,35%
12.081.438	58,16%	-	-	-	-
12.081.438	-	2.660.728	-	2.772.553	-

22. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no presenta excesos de inversión.

23. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

Se deberá incluir información acerca de la custodia de los valores mantenidos por el Fondo en su cartera de inversión, en los términos que se solicita en el Título VI de la Norma de Carácter General N° 235 de 2009 o la que la modifique o reemplace.

Al 31 de diciembre de 2016:

	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	MONTO CUSTODIADO (MILES) (1)	% SOBRE TOTAL INVERSIONES EN INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES (2)	% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO (3)	MONTO CUSTODIADO (MILES) (4)	% SOBRE TOTAL INVERSIONES EN INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS (5)	% SOBRE TOTAL DE FONDO (6)
Empresas de Depósito de Valores	53.006	100%	0,0676%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	53.006	100%	0,0676%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2015

CUSTODIA DE VALORES							
CUSTODIA NACIONAL				CUSTODIA EXTRANJERA			
ENTIDADES	MONTO CUSTODIADO (MILES) (1)	% SOBRE TOTAL INVERSIONES EN INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES (2)	% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO (3)	MONTO CUSTODIADO (MILES) (4)	% SOBRE TOTAL INVERSIONES EN INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS (5)	% SOBRE TOTAL DE FONDO (6)	
Empresas de Depósito de Valores	6.018.521	100%	6,7746%	-	-	-	
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	6.018.521	100%	6,7746%	-	-	-	

NOTAS

- (1) Monto expresado en miles de pesos o de la moneda que se corresponda, relativo a la custodia de inversiones realizadas sobre títulos emitidos por emisores nacionales
- (2) Porcentaje que representa el monto indicado en la columna N°1 sobre el total de las inversiones en títulos emitidos por emisores nacionales. El monto total de las inversiones en títulos emitidos por emisores nacionales, corresponderá al monto informado en las carteras de inversiones, detalladas en el numeral 6,01, número 6 del anexo 1 de la circular n° 1.333 de 1997 para fondos mutuos; numeral 6,01, número 6 del anexo 1 de la circular n° 1.756 de 2005 para fondos de inversión y numeral 6,01, número 6 de la circular n° 1.256 de 1996 para fondos para la vivienda.
- (3) Porcentaje que representa el monto indicado en la columna N°1 sobre el total de los activos del fondo
- (4) Monto expresado en miles de pesos o de la moneda que corresponda, relativo a la custodia de inversiones realizadas sobre títulos emitidos por emisores extranjeros
- (5) Porcentaje que representa el monto indicado en la columna N°4 sobre el total de las inversiones en títulos emitidos por emisores extranjeros. El monto total de las inversiones en títulos emitidos por emisores extranjeros corresponderá, al monto informado en la cartera de inversiones, numeral 6,02, número 6 del anexo 1, de la circular n° 1.333 de 1997 para fondos mutuos; numeral 6,02, número 6 del anexo 1, circular n° 1.756 de 2005 para fondos de inversión y numeral 6,01, número 6 de la circular n° 1.256 de 1996 para fondos para la vivienda. No obstante lo anterior, el valor
- (6) Porcentaje que representa el monto indicado en la columna N°4 sobre el total de los activos del FI
- (7) Las cifras del cuadro deberán presentarse en miles de pesos o de la moneda que corresponda sin decimales y los porcentajes con cuatro decimales

25. PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Santander Asset Management S.A. (la 'Administradora'), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La comisión de la Administradora, por la administración del Fondo, está compuesta por una remuneración fija y una remuneración variable.

A. Remuneración fija:

La remuneración fija ascenderá a un 1,0115% anual (I.V.A. incluido), calculado sobre el valor promedio anual del total del activo del Fondo, descontadas las inversiones en instrumentos indicados en el número 2.2 del Título II del Reglamento Interno vigente y las cantidades que mantenga en caja y bancos y las utilidades devengadas.

La Administradora podrá efectuar cobros provisorios mensuales con cargo a esta remuneración fija, por un monto equivalente a un doceavo de dicha remuneración.

B. Remuneración variable:

La remuneración variable anual se calculará sobre los "Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio antes de comisión variable" y se aplicará teniendo en cuenta la Rentabilidad Real Anual, entendiéndose esta como el cociente entre los "Beneficios Netos Percibidos antes de comisión variable" y el "Patrimonio Promedio" del Fondo al 31 de Diciembre de cada año calendario, de acuerdo con la siguiente escala:

a) Si la Rentabilidad Real Anual es mayor que 0% y menor o igual que 6,0%, la remuneración variable será de 0%.

b) Si la Rentabilidad Real Anual es mayor que 6,0% y menor o igual que 8,0%, la remuneración variable será de 11,9% (I.V.A. incluido), sobre los "Beneficios Netos Percibidos antes de comisión variable" que hagan obtener una Rentabilidad Real Anual que exceda el 6,0% y hasta el 8%.

c) Si la Rentabilidad Real Anual es mayor que 8%, la remuneración variable será de 23,8 (I.V.A. incluido), sobre los "Beneficios Netos Percibidos antes de comisión variable" que hagan obtener una Rentabilidad Real anual que exceda del 8,0%.

Para estos efectos se entenderá por "Beneficios Netos Percibidos" los definidos como tales en la partida denominada Beneficios Netos Percibidos de la FECU o la que la reemplace en el futuro.

Para la determinación de los Beneficios Netos Percibidos del Fondo en períodos inferiores a un año, se anualizarán los Beneficios Netos Percibidos durante el período en cuestión, por el método de interés compuesto.

El valor promedio anual del patrimonio del Fondo se calculará con el promedio aritmético de sus valores al final de cada mes excluyendo la utilidad del ejercicio y los dividendos por pagar, expresados todos en moneda del 31 de diciembre del mismo año.

Para la determinación del valor promedio del patrimonio del Fondo durante períodos menores a un año, se calculará el promedio aritmético de los valores del patrimonio al final de cada mes del período en cuestión, expresados todos en moneda del último día de ese período.

Mensualmente se deberá contabilizar una provisión por concepto de la remuneración variable acumulada durante el período, la que se deberá ajustar para reflejar los Beneficios Netos Percibidos del Fondo acumulada a la fecha.

La Administradora podrá efectuar cobros provisorios trimestrales con cargo a esta remuneración variable, sobre la base de los resultados incluidos en los estados financieros trimestrales del período respectivo enviado a la Superintendencia de Valores y Seguros, hasta por un monto máximo equivalente a lo provisionado por este concepto en los últimos tres meses.

La remuneración variable que menciona esta disposición será recalculada cada cuatro años. Terminado cada uno de los períodos mencionados, la Administradora tendrá derecho a recibir lo que resulte a su favor en la liquidación o bien estará obligada a restituir al Fondo las sumas que hubiere recibido en exceso."

Al 31 de diciembre de 2016, la remuneración fija ascendió a M\$855.451 (M\$946.709 al 31 de diciembre de 2015) y no hubo remuneración variable. En tanto la remuneración por pagar al 31 de diciembre de 2016 es de M\$58.423 (M\$15.479 al 31 de diciembre de 2015).

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; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Al 31 de diciembre de 2016:

TENEDOR	%	N° CUOTAS A COMIENZOS DEL EJERCICIO	N° CUOTAS ADQUIRIDAS EN EL AÑO	N° CUOTAS RESCATADAS EN EL AÑO	N° CUOTAS AL CIERRE DEL EJERCICIO	MONTO EN CUOTAS AL CIERRE DEL EJERCICIO M\$"	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	3,1080%	690.000	-	-	690.000	1.648.884	3,1080%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2015:

TENEDOR	%	N° CUOTAS A COMIENZOS DEL EJERCICIO	N° CUOTAS ADQUIRIDAS EN EL AÑO	N° CUOTAS RESCATADAS EN EL AÑO	N° CUOTAS AL CIERRE DEL EJERCICIO	MONTO EN CUOTAS AL CIERRE DEL EJERCICIO M\$"	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	3,1080%	690.000	-	-	690.000	2.354.043	3,1080%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

26. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N° 20.712)

NATURALEZA	EMISOR	MONTO UF	VIGENCIA
Póliza de garantía	Continental	23.979,37	DEL 06/01/2017 A 10/01/2018

27. OTROS GASTOS DE OPERACION

Los gastos operacionales en los cuales el Fondo ha incurrido conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en su respectivo Reglamento Interno, se presentan a continuación:

	MONTO DEL TRIMESTRE M\$	31-12-16 M\$	31-12-15 M\$
GASTOS ORDINARIOS			
Gastos Financieros del Fondo	417.154	1.223.034	302.590
Remuneración del Comité de Vigilancia	2.368	9.381	9.226
Conservador Bienes Raíces	-	-	-
Gastos de Auditoría/Asesorías	2.659	5.869	9.049
Clasificadoras de Riesgo	986	4.554	5.716
Asesorías contables	4.854	16.427	-
Estudio de Títulos	-	-	-
Gastos Notariales Asambleas	-	-	-
Gastos Publicaciones y Colocac. Cuotas	1	1.501	2.384
Gastos Varios Bienes Raíces	(2)	259	6.463
Gastos Notariales Transacciones del Fondo	77	77	146
Gastos Legales Defensa del Fondo	9.595	20.094	19.260
Seguro Bs.Rs.	-	-	-
SUBTOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	18.170	48.781	43.018
TOTAL GASTOS	437.692	1.281.196	354.834
Total Gastos Extraordinarios: Limite 1%	9.595	20.094	19.260
% sobre el activo del fondo	0,5585%	1,6349%	0,3994%
% Gastos ordinarios excepto los gastos por créditos financieros, ctas. Ctes. y gastos extraordinarios sobre el activo del fondo (Límite 2,5% del valor del Fondo)	0,0262%	0,0742%	0,0588%
% de Gastos extraordinarios sobre el activo del fondo (1% del valor del Fondo)	0,0122%	0,0256%	0,0217%

Además de la remuneración de administración, el Fondo deberá, con sus recursos, solventar los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones del Fondo:

1. Gastos Ordinarios. Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:

- Derechos de intermediación que cobran las Bolsas de Valores autorizadas y sus impuestos.
- Comisión de los Corredores de Bolsa y sus impuestos.
- Gastos notariales relacionados con transacciones del Fondo.
- Gastos del Conservador de Bienes Raíces.
- Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
- Honorarios referentes a informes periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas, auditores, contadores, empresas consultoras, de auditoría y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación.
- Gastos originados por la participación del Fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales como:
 - Honorarios por asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías.
 - Gastos por compras de bases de licitación.
 - Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos.

- Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas corrientes bancarias.
- Otros gastos directos tales como asesorías inmobiliarias, asesorías financieras, gastos por contratación de clasificadoras de riesgo, y, publicaciones relativas a los intereses del Fondo.
- Gastos relacionados con las Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también, todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de las mismas.
- Gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia de que trata el número DOS del Título VIII del Reglamento Interno.

En todo caso, los gastos ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder anualmente del 5% del valor del Fondo, excepto los gastos financieros que adicionalmente podrán llegar a un máximo del 10% del valor del Fondo durante los 2 últimos años de vigencia del Fondo, y no tendrán limitación durante el periodo de Liquidación del Fondo.

El exceso de gastos sobre estos porcentajes deberá ser de cargo de la Administradora.

2. Gastos Extraordinarios.

- Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios correspondientes a litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

En caso que los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente excedan anualmente de uno por ciento del valor del Fondo, la Administradora deberá comunicar tal circunstancia al Comité de Vigilancia y a los aportantes.

- También constituirán gastos extraordinarios de cargo del Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos señalados en esta letra b) estarán limitados al cien por ciento del valor del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del Fondo, para concurrir a ellos, la Administradora deberá previamente citar a Asamblea 10

Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

- Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración del liquidador.

Los gastos extraordinarios referidos en esta letra /c/ serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

- Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de cualquier forma a los bienes o valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su intermediación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción.

No existirá porcentaje máximo para estos gastos.

En el informe anual a los Aportantes se entregará una información completa de cada uno de estos gastos solventados con recursos del Fondo.

La Administradora podrá celebrar contratos por servicios externos en los términos de los artículos 15 y 16 de la Ley. Todos los gastos por servicios externos serán de cargo del Fondo. La Administradora deberá contratar los mencionados servicios para cada fondo que administre, de modo que le permita asignar los gastos que correspondan a cada fondo, no existiendo en consecuencia distribución de los gastos entre los diversos fondos administrados por la misma administradora. Los Directores y Gerente de la Administradora no prestarán servicios de asesorías financiera o de corretaje de propiedades a sociedades inmobiliarias respecto de las cuales el Fondo tenga participación accionaria, limitación que cesará transcurrido un año desde la enajenación de tales acciones, y estará afectada también a esta prohibición la adquisición de las referidas acciones cuando las personas más arriba indicadas hubiesen prestado tales servicios en los últimos 12 meses.

El porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas de Fondos Mutuos, no podrá exceder de un 0,8% del patrimonio del Fondo.

Los gastos extraordinarios estarán limitados al cien por ciento del valor del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del Fondo, para concurrir a ellos, la Administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

28. OTROS INGRESOS

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se compone como sigue:

DETALLE	01-01-16 31-12-16 M\$	01-01-15 31-12-15 M\$
Rebolsos de gasto	-	14.788
Otros	25.413	-
TOTALES	25.413	14.788

29. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

A continuación se presenta información estadística del valor cuota del Fondo, referidas al último día de cada mes del período a Diciembre de 2016.

MES	VALOR CUOTA \$	PATRIMONIO M\$	N° APORTANTES
Enero	3.412,5276	75.763.583	23
Febrero	2.942,8330	65.335.611	23
Marzo	2.954,4638	65.593.833	23
Abril	2.952,4605	65.549.356	23
Mayo	2.950,3378	65.502.228	23
Junio	2.829,8776	62.827.819	23
Julio	2.828,5507	62.798.360	23
Agosto	2.820,8046	62.626.385	23
Septiembre	2.809,8024	62.382.117	23
Octubre	2.808,8546	62.361.075	23
Noviembre	2.868,7740	63.691.382	23
Diciembre	2.389,3925	53.048.345	23

A continuación se presenta información estadística del valor cuota del Fondo, referidas al último día de cada mes del ejercicio 2015.

MES	VALOR CUOTA \$	PATRIMONIO M\$	N° APORTANTES
Enero	4.189,8604	93.021.618	23
Febrero	4.189,8604	93.021.618	23
Marzo	4.182,8888	92.866.095	23
Abril	4.204,5523	93.347.801	23
Mayo	4.128,6890	91.663.514	23
Junio	4.188,3149	92.987.304	23
Julio	4.339,1543	96.336.182	23
Agosto	4.343,9599	96.442.873	23
Septiembre	3.739,9725	83.033.383	23
Octubre	3.746,4493	83.177.181	23
Noviembre	3.776,6012	83.846.601	23
Diciembre	3.411,6568	75.744.250	23

Para ambos ejercicios las cuotas no presentan un valor de mercado actualizado.

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

a) Información de subsidiarias o filiales

En función de lo establecido en Oficio Circular N° 592, complementado por Oficio Circular N° 657, ambos emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros, a los Fondos de Inversión no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados con sus filiales, de acuerdo a lo establecido por la NIC 27.

b) Gravámenes y prohibiciones.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee gravámenes y prohibiciones

c) Juicios y contingencias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen juicios ni contingencias que afecten a las subsidiarias.

d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen operaciones discontinuadas.

31. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

32. HECHOS POSTERIORES

En el día de 22 de febrero pasado, Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, en representación del Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto ("Fondo Mixto") e Inversiones Costa Biarritz Limitada, celebraron contratos de compraventa y cesión de crédito, en virtud del cual Inversiones Costa Biarritz Limitada compró y adquirió del Fondo Mixto la totalidad de las acciones y saldos de precio del que éste era titular en y en contra de la sociedad Inmobiliaria Mixto Renta SpA (la Operación).

Entre el 31 de diciembre de 2016 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 presentes estados financieros.

33. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no ha clasificado asignación por segmentos.

34. JUICIOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no tiene litigios pendientes.

ANEXO 1: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO		% INVERTIDO SOBRE ACTIVO DEL FONDO
	NACIONAL	EXTRANJERO	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	6.234.803	-	7,9519%
Otras inversiones	-	-	-
TOTALES	6.234.803	-	7,9519%

**ANEXO 2:
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	DEL 01-01-2016 AL 31-12-2016 ACTUAL	DEL 01-01-2015 AL 31-12-2015 ANTERIOR
UTILIDAD NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.273.575	5.941.995
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	3.391.842
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	613.954
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	203.188	271.073
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	1.070.387	1.665.126
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(5.547.532)	(1.788.331)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(2.276.495)	(1.788.331)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(3.271.037)	-

UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	4.494.956	3.466.936
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.315.837	571.493
Valorización de cuotas de fondos de inversión	579.217	1.386.999
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	5	522
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	2.599.897	1.507.922
GASTOS DEL EJERCICIO	(2.136.647)	(1.301.543)
Costos Financieros	(1.223.034)	(302.590)
Comisión de la sociedad administradora	(855.451)	(946.709)
Remuneración del comité de vigilancia	(9.381)	(9.226)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(48.781)	(43.018)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIAS DE CAMBIO	1.850.862	1.936.077
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(64.786)	8.255.134

**ANEXO 3:
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDO

DESCRIPCIÓN	DEL 01-01-2016 AL 31-12-2016 ACTUAL	DEL 01-01-2015 AL 31-12-2015 ANTERIOR
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(6.410.604)	2.852.121
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.273.575	5.941.995
Pérdida no realizada de inversiones	(5.547.532)	(1.788.331)
Gastos del ejercicio	(2.136.647)	(1.301.543)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS	-	(24.057.931)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	2.801.891	18.029.693
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	9.553.019	22.992.490
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	3.575.011	30.571.704
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	5.978.008	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	(7.579.214)
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA	(6.751.128)	(4.962.797)
Pérdida devengada acumulada inicial	(6.751.128)	(4.962.797)
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(3.608.713)	(3.176.117)

20

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto 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

Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2. 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 sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto – Bases de contabilización

Tal como se indica en Nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – Estados complementarios

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

Otros asuntos - auditor predecesor

Los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto al 31 de diciembre de 2015, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 26 de febrero de 2016.

Juan Pablo Carreño C.

KPMG Ltda.

Santiago, 28 de febrero de 2017

21 DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDADES

Por la presente, declaro bajo juramento que me hago responsable de la veracidad de toda la información incorporada en la memoria anual del ejercicio 2016 del Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto, administrado por Santander Asset Management S.A Administradora General de Fondos.



MARÍA PAZ HIDALGO BRITO
RUT 9.751.0040
GERENTE GENERAL
Santander Asset Management S.A.
Administradora General de Fondos

