

**FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**

Estados Financieros
al 31 de Diciembre 2015 y 2014

Contenido:

Estados de situación financiera.
Estados de resultados integrales.
Estados de cambios en el patrimonio neto.
Estado de flujos de efectivo (método directo).
Notas a los Estados Financieros.
M\$- Miles de pesos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administradora Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritos en Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de Rentas Usa Corp and Subsidiaries, Rentas Citi Centre, Inc. and Subsidiary y Reus Westgate, Inc, filiales en que existe control y propiedad sobre las mismas, y en las cuales el Fondo mantiene una inversión registrada al valor patrimonial del 99,99% mediante la filial Constitution Real Estate Corp, la cual se presenta en Nota 8 y que en 2015 asciende a M\$(4.557.907) del total de inversiones valorizadas por el método de la participación (M\$402.722 en 2014). Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos utilizados para su reconocimiento bajo el método de participación de dichas Sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas 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 sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos efectuado por las Filiales del Fondo, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 3.

Enfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2, estos estados financieros, de acuerdo a instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N° 592, no han sido consolidados y 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

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

The logo for Deloitte, written in a stylized, cursive script.

Febrero 26, 2016
Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Robinson Lizana Tapia".

Robinson Lizana Tapia
RUT: 10.341.622-1

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	20.544.097	1.196.848
Activos financieros a costo amortizado	7	23.819.561	11.461.960
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	2.008.310	1.932.223
Otros documentos y cuentas por cobrar	11	28.035	38.260
Total activos corrientes		<u>46.400.003</u>	<u>14.629.291</u>
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	7	204.134.645	169.276.589
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	98.539.231	89.574.646
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8	100.379.772	106.696.992
Total activos no corrientes		<u>403.053.648</u>	<u>365.548.227</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>449.453.651</u>	<u>380.177.518</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	10	38.796.979	63.500.948
Remuneraciones sociedad administradora	9	1.643.749	849.886
Otros documentos y cuentas por pagar	11	208.048	10.646
Otros pasivos	12	66.665	64.126
Total pasivos corrientes		<u>40.715.441</u>	<u>64.425.606</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	10	<u>77.280.040</u>	<u>857.492</u>
Total pasivos no corrientes		<u>77.280.040</u>	<u>857.492</u>
Patrimonio:			
Aportes	20	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		9.449.663	6.247.187
Ganancias acumuladas	20	136.327.332	121.030.855
Ganancias del ejercicio		28.159.907	28.705.547
Dividendos provisorios		<u>(8.463.703)</u>	<u>(7.074.140)</u>
Total patrimonio neto		<u>331.458.170</u>	<u>314.894.420</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>449.453.651</u></u>	<u><u>380.177.518</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	23.029.229	25.090.580
Otros Ingresos		3.081	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		2.565	5.356
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
		9.055	541
Resultado en venta de instrumentos financieros		179.111	31.535
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8	<u>13.314.301</u>	<u>10.137.654</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>36.537.342</u>	<u>35.265.666</u>
Gastos			
Remuneración del comité de vigilancia		(11.261)	(10.768)
Comisión de administración	23	(5.445.125)	(4.459.564)
Otros gastos de operación	26	<u>(139.851)</u>	<u>(203.153)</u>
Total gastos de operación		<u>(5.596.237)</u>	<u>(4.673.485)</u>
Ganancia de la operación		30.941.105	30.592.181
Costos financieros		<u>(2.781.198)</u>	<u>(1.886.634)</u>
Ganancia antes de impuesto		28.159.907	28.705.547
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia del ejercicio		<u><u>28.159.907</u></u>	<u><u>28.705.547</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2015	01.01.2014
Nota	31.12.2015	31.12.2014
Nº	M\$	
Ganancia del ejercicio	28.159.907	28.705.547
Otros resultados integrales:		
Ajustes de conversión	5.335.904	5.456.627
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	<u>(43.846)</u>	<u>(34.675)</u>
Total resultado integral	<u>33.451.965</u>	<u>34.127.499</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Cifras en miles de pesos - M\$)

Nota	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2015	165.984.971	7.346.493	(58.687)	(1.040.619)	6.247.187	12.1030.855	28.705.547	(7.074.140)	314.894.420
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	28.705.547	(28.705.547)	-	-
Subtotal	165.984.971	7.346.493	(58.687)	(1.040.619)	6.247.187	149.736.402	-	(7.074.140)	314.894.420
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	(15.158.871)	-	(1.389.563)	(16.548.434)
Resultados integrales del ejercicio:									
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	28.159.907	-	28.159.907
* Otros resultados integrales	-	5.335.904	(43.846)	-	5.292.058	-	-	-	5.292.058
Otros movimientos	-	(1.749.801)	-	(339.781)	(2.089.582)	1.749.801	-	-	(339.781)
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2015	165.984.971	10.932.596	(102.533)	(1.380.400)	9.449.663	136.327.332	28.159.907	(8.463.703)	331.458.170
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2014	165.984.971	1.889.866	(24.012)	(1.040.619)	825.235	109.321.037	29.197.734	(6.442.521)	298.886.456
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	29.197.734	(29.197.734)	-	-
Subtotal	165.984.971	1.889.866	(24.012)	(1.040.619)	825.235	138.518.771	-	(6.442.521)	298.886.456
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	(13.390.336)	-	(631.619)	(14.021.955)
Resultados integrales del ejercicio:									
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	28.705.547	-	28.705.547
* Otros resultados integrales	-	5.456.627	(34.675)	-	5.421.952	-	-	-	5.421.952
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(4.097.580)	-	-	(4.097.580)
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2014	165.984.971	7.346.493	(58.687)	(1.040.619)	6.247.187	12.1030.855	28.705.547	(7.074.140)	314.894.420

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO) POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		14.927.447	14.956.559
Dividendos recibidos (+)		26.457.330	10.060.573
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		11.171.950	13.441.725
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(37.284.899)	(39.580.452)
Otros gastos de operación pagados (-)	7a	(18.558.453)	(9.990)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		<u>(3.616.288)</u>	<u>(1.216.347)</u>
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		<u>(6.902.913)</u>	<u>(2.347.932)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos (+)		46.237.126	15.058.196
Pago de Prestamos (-)		(3.438.533)	(5.259.506)
Repartos de Dividendos (-)		<u>(16.548.434)</u>	<u>(14.021.956)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		<u>26.250.159</u>	<u>(4.223.266)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>19.347.246</u>	<u>(6.571.198)</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		1.196.848	7.773.402
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>3</u>	<u>(5.356)</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u><u>20.544.097</u></u>	<u><u>1.196.848</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INDICE

CONTENIDO	PAG.
1. INFORMACION GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	13
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	32
4. POLITICA DE INVERSION DEL FONDO	33
5. ADMINISTRACION DE RIESGOS	40
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	46
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	46
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION	49
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	51
10. PRÉSTAMOS	52
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	53
12. OTROS PASIVOS	54
13. INTERESES Y REAJUSTES	54
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	55
15. CUOTAS EMITIDAS	56
16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	57
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	57
18. INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION	58
19. EXCESOS DE INVERSION	58
20. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	58
21. GRAVAMENES Y PROHIBICIONES	59
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL Nº235 DE 2009)	59
23. VALOR ECONOMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS	59
24. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS	61
25. GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY Nº 20.712 – ARTÍCULO 226 LEY Nº 18.045)	64
26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	65
27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	65
28. INFORMACION ESTADISTICA	66
29. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	67
30. SANCIONES	70
31. HECHOS POSTERIORES	70
32. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	70
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	71
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	72
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	73

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Cifras en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución del Fondo

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el “Fondo”) es un fondo de inversión domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, especialmente la Ley N° 20.712, cuyo reglamento interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros (en adelante “SVS”) con fecha 20 de abril de 1995, mediante Resolución Exenta N°075. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago.

Con fecha 29 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprueba el texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la Superintendencia de Valores y Seguros el día 10 de febrero de 2015 y entró en vigencia a partir del 12 de marzo de 2015.

1.2. Duración del Fondo

El Fondo tiene una duración de 30 años contados desde el 20 de abril de 1995.

1.3. Objetivo del Fondo

La inversión de los recursos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias está principalmente orientada a la participación indirecta en el negocio inmobiliario de largo plazo y, como parte de ello, en la adquisición de propiedades situadas en Chile y en el extranjero, en zonas con perspectivas comerciales, de equipamiento, de esparcimiento y/o industriales, a través de los instrumentos que esté autorizado a invertir conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno y el marco jurídico vigente. Las propiedades que se adquieren o desarrollan son entregadas en arrendamiento o leasing, con el fin de obtener rentas y optimizar su valor de largo plazo.

El Fondo puede invertir en acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la SVS, cuotas de Fondos de Inversión Privados, acciones inscritas en el Registro de Valores de la SVS y cuotas de fondos de inversión, títulos de deuda de corto plazo, títulos de deuda de securitización, cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva, acciones de

sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público, cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero e instrumentos financieros no registrados como valores de oferta pública en el extranjero. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener hasta un 30% de su activo invertido en Títulos de la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile que tengan garantía estatal por el 100% de su valor hasta su extinción, Depósitos a Plazo, Letras de Crédito Bancarias y Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros.

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 29 de enero de 2015, se aprobaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, para adecuarse a la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales (“Ley Única de Fondos”), su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014 y las instrucciones obligatorias impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción o cambios formales efectuadas al mismo, que no constituyen modificaciones de fondo de las disposiciones correspondientes, fueron las siguientes:

El nuevo Reglamento Interno regula las siguientes materias:

1. En el Título I, Características de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias: Se establece que el Fondo pasará a calificar como un fondo de inversión no rescatable.
2. En el Título II, Política de Inversión y Diversificación:
 - (a) En la sección Objeto del Fondo, se detalló que la inversión de los recursos del Fondo estará principalmente orientada a la participación indirecta en el negocio de renta inmobiliaria de largo plazo.
 - (b) En la sección Política de Inversiones:
 - /i/ Se efectuaron ajustes de referencia en relación con los instrumentos en los que el Fondo invertirá, con el objeto de mantener la liquidez del mismo y la nueva normativa aplicable;
 - /ii/ Se deja expresa constancia de que el Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora;

- (c) En la sección Características y Diversificación de las Inversiones se especifica que el Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los valores y bienes indicados en los numerales (3.1.1) al (3.1.7), ambos inclusive, de la enumeración anterior, ya sea directa o indirectamente, definiéndose que para estos efectos, se entenderá por inversión indirecta a la inversión en los subyacentes de las sociedades controladas exclusivamente por el Fondo.
 - (d) Se establece que los fondos en los cuales invierta el Fondo, de conformidad a su Objeto y Política de Inversiones, deberán cumplir al menos con políticas de diversificación de sus inversiones coherentes con las indicadas en el Reglamento Interno.
 - (e) Se deja constancia que el límite de inversión establecido en el número (3.2.1) del número TRES del Título Segundo del Reglamento Interno, no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo invertido en instrumentos o valores emitidos por ella.
 - (f) Se ajustó la política de regularización de los excesos de inversión, de conformidad a lo señalado en el artículo 60° de la Ley.
 - (g) En la sección Operaciones que realizará el Fondo y en relación a los Contratos de Derivados, se especificaron:
 - /i/ Los tipos de Contratos de Derivados que el Fondo podrá celebrar;
 - /ii/ El tipo de operación o la forma en como operará el Fondo;
 - /iii/ Los activos objeto de dichos contratos de derivados; y
 - /iv/ Los mercados en los que se efectuarán los Contratos de Derivados.
3. En el Título III, Política de Liquidez: Se mantiene la política de liquidez del Fondo.
4. En el Título IV, Política de Endeudamiento:
- (a) Se elimina la restricción referida a que los créditos bancarios de mediano y largo plazo que el Fondo solicite deban tener plazos de vencimiento que no excedan del plazo de duración del Fondo; y
 - (b) Se establece que en el evento que los créditos bancarios de mediano y largo plazo que contrate el Fondo superen el plazo de duración del Fondo vigente a esa fecha, el costo del crédito en cuestión, incluido el costo de prepago a la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo, deberá ser inferior que un crédito con vencimiento a la fecha

de vencimiento del Fondo, medidos dichos costos a la fecha de origen de la operación. Lo anterior, deberá ser informado al Comité de Vigilancia que se celebre inmediatamente a continuación de la operación en cuestión, entregando todos los antecedentes necesarios para confirmar el cumplimiento de lo anterior.

5. En el Título V, Política de Votación: Se agrega el referido Título, el cual señala que la Administradora, a través de uno más de sus mandatarios, o bien de terceros designados especialmente al efecto por su directorio, sean o no ejecutivos de la Administradora, podrá representar al Fondo en juntas de accionistas, asambleas de aportantes o juntas de tenedores de aquellas entidades en las cuales se encuentre autorizado a invertir, sin que existan prohibiciones o limitaciones para dichos mandatarios o terceros designados en el ejercicio de la votación correspondiente, todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65° de la Ley.
6. En el Título VI, Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos:
 - (a) Se establece que el Fondo no contempla series de cuotas.
 - (b) En la sección Remuneración de Cargo del Fondo:
 - /i/ Se sustituye la palabra "Comisión" por la de "Remuneración";
 - /ii/ Se regula una nueva Remuneración Fija, la que corresponderá a un 1,3% anual, IVA incluido, calculado sobre el valor del patrimonio del Fondo determinado al día 31 de Diciembre de 2014, expresado en Unidades de Fomento, más todos los aportes de capital que se materialicen en el Fondo y menos las disminuciones de capital que el mismo Fondo distribuya a contar de esa fecha, todas ellas expresadas en Unidades de Fomento. Asimismo, se ajusta al efecto la forma de pago de la misma remuneración; y
 - /iii/ Se establece una nueva Remuneración Variable que se calculará de la siguiente forma:
 - a. Al cierre de cada año se determinará el monto del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio, más toda aquella utilidad realizada en el mismo ejercicio que haya sido devengada en ejercicios anteriores (en adelante "Beneficio para Cálculo Remuneración Variable"), el cual se expresará en Unidades de Fomento al 31 de diciembre del año correspondiente. Se deja expresa constancia que no se considerarán para el cálculo de Beneficio para Cálculo de Remuneración Variable sobre BNP, las utilidades devengadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014, sin importar la fecha en que éstas sean realizadas;

- b. También se determinará el "Patrimonio 2014 Corregido Promedio", que corresponderá al promedio del Patrimonio 2014 Corregido al cierre de cada mes, siempre expresado en Unidades de Fomento;
- c. Posteriormente se determinará la "Rentabilidad BNP Anual" del ejercicio, la cual será el cociente entre el Beneficio para Cálculo Remuneración Variable del mismo ejercicio y el Patrimonio 2014 Corregido Promedio;
- d. De acuerdo con ello, si la Rentabilidad BNP Anual es superior al 5%, la Remuneración Variable Anual será equivalente a un 26,18%, IVA incluido, de la diferencia entre el Beneficio para Cálculo Remuneración Variable y el 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio;
- e. La Remuneración Variable Anual se calculará al 31 de diciembre de cada año, debiendo facturarse y pagarse, en caso que corresponda, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación, por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes, de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior;
- f. Para la determinación del Beneficio para Cálculo Remuneración Variable en períodos inferiores a un año, se anualizará el monto correspondiente durante el período en cuestión, por el método de interés compuesto; y
- g. La Remuneración Variable Anual será recalculada cada 5 años, en la forma señalada en el Reglamento Interno. El primer recálculo de comisiones para estos efectos se realizará con los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

(c) En la sección Gastos de Cargo del Fondo:

- /i/ Se incluyó como gasto del Fondo todo gasto, comisión o remuneración que se derive de la gestión e inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo en cuotas de otros fondos;
- /ii/ Se complementó el gasto del Fondo referido a honorarios de profesionales, detallando específicamente a consultores, empresas de auditoría externa y contabilidad independientes y valorizadores independientes. Asimismo, se complementa dicho gasto, ampliándose su aplicación a aquellos gastos que sea necesario incurrir para la liquidación de los recursos del fondo, la

valorización de las inversiones que materialice el Fondo, o por disposición de la ley o reglamento, entre otros;

- /iii/ Se complementó el gasto del Fondo relacionado con la celebración de Asambleas de Aportantes, indicándose que comprende también honorarios profesionales así como modificaciones que sea necesario efectuar al Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas;
 - /iv/ Se complementaron los gastos del Fondo derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades ampliando su aplicación a honorarios profesionales e incluyendo las comisiones de intermediarios y todo gasto relacionado con la contratación de un market maker de las cuotas del Fondo;
 - /v/ Se agregaron como gastos del Fondo los gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y
 - /vi/ Se deja expresa constancia de que el porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo señalados precedentemente, será de un 2,5% del activo promedio del Fondo.
- (d) Se establece que, en caso que los gastos del Fondo deban ser asumidos por más de un fondo administrado por la Administradora, dichos gastos se distribuirán entre los distintos fondos de acuerdo al porcentaje de participación que le correspondan a los fondos sobre el gasto total.
- (e) Se establece que la Administradora estará facultada para contratar servicios externos, indicando en tal sentido que los gastos por contratación de servicios externos serán de cargo del Fondo, en la medida que se encuentren contemplados en el Reglamento Interno del Fondo, y se sujetaran a los límites máximos establecidos en el mismo. Cuando dicha contratación consista en la administración de cartera de recursos del Fondo, los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo de la Administradora.

- (f) Se establece que la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ella, podrán cobrar a las sociedades o cualquier otro vehículo de inversión en que invierta el Fondo, servicios de administración o asesoría profesional. Cualquier monto que se pague por este concepto, deberá ser descontado de la remuneración de cargo del Fondo indicada anteriormente y tendrá como límite máximo, el monto total que corresponda a las remuneraciones fijas y variables mencionadas en dicha sección.
- (g) Se deja expresa constancia de que el porcentaje máximo anual de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas de fondos mutuos, no podrá exceder de un 0,5% del patrimonio promedio del Fondo. Asimismo, el porcentaje máximo anual de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas de fondos de inversión, nacionales o extranjeros, no podrá exceder de un 1,9% del patrimonio promedio del Fondo.

7. En el Título VII, Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas:

(a) En la sección Aporte y Rescate de Cuotas:

- /i/ Se establece que los aportes se realizarán en pesos chilenos, y para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se estará a lo que determine la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el aumento de capital correspondiente.
- /ii/ Se indican los medios en que podrán efectuarse los aportes.
- /iii/ Se deja expresa constancia de que la calidad de aportante se adquirirá conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley.
- /iv/ Se señala que no se contemplan mecanismos que permitan a los Aportantes contar con un adecuado y permanente mercado secundario.
- /v/ Se establece que no se contemplan fracciones de Cuotas.

- (b) En la sección Contabilidad del Fondo:
 - (i) se establece que la moneda de contabilidad del Fondo será el Peso chileno;
 - (ii) se señala que el valor contable del Fondo y el número total de cuotas en circulación se informará a través de la página web de la Administradora a más tardar el día hábil siguiente a la presentación de los estados financieros trimestrales a la Superintendencia;
 - (iii) se establece la forma en que se calculará el valor contable del Fondo y su patrimonio.

8. En el Título VIII, Normas de Gobierno Corporativo:

- (a) En la sección Asamblea de Aportantes:
 - (i) se establece que las Asambleas Ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros 5 meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio con la finalidad de someter a su aprobación las materias indicadas en el artículo 72° de la Ley;
 - (ii) se señala que las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, en particular para tratar las materias descritas en el Artículo 74° de la Ley.
- (b) Se deja expresa constancia de que en el evento de producirse un cambio de control en la Administradora se deberá citar dentro de 30 días desde ocurrido el hecho a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes. En caso que se apruebe por parte de los Aportantes del Fondo la sustitución de la Administradora en la mencionada Asamblea de Aportantes no se generará derecho de indemnización alguno para la Administradora producto de su sustitución. No será necesario efectuar dicha Asamblea en caso que el cambio de control se deba exclusivamente a una reorganización del grupo empresarial al cual pertenece la Administradora.
- (c) Se mantiene el derecho a retiro en caso de aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo.

(d) En la sección Comité de Vigilancia:

- /i/ Se establece que el Comité de Vigilancia deberá ser informado por el Gerente General de la Administradora, trimestralmente y mediante la entrega de información financiera suficiente, sobre el desarrollo, gestión y comportamiento de las inversiones del Fondo en acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia o como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que producto de dichas inversiones, el Fondo pase a ser controlador del respectivo emisor;
- /ii/ Se señala que el Comité de Vigilancia deberá sesionar en las oficinas de la Administradora, o en el lugar en que sus integrantes unánimemente determinen, a lo menos cuatro veces en el año, en las fechas predeterminadas por el propio Comité; y
- /iii/ Se establece la forma en que el Comité de Vigilancia podrá sesionar válidamente y la forma en que se adopten los acuerdos.

9. En el título IX, Otra Información Relevante:

(a) Se establece la forma de comunicación con los partícipes.

(b) Se mantiene el plazo de duración del Fondo.

(c) En la sección Adquisición de Cuotas de Propia Emisión:

- /i/ Se establece que el Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión, de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno;
- /ii/ Se deja expresa constancia de que el Fondo podrá mantener en cartera Cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total del Fondo;
- /iii/ Se señala que el Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% de su patrimonio, salvo en los casos establecidos en el artículo 43° de la Ley; y

- (f) En la sección Beneficios Tributarios:
- /i/ Se señala que para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.
 - /ii/ Se señala que de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo Artículo 83 de la Ley, las remuneraciones por los servicios de administración que la Administradora cobre por la gestión del Fondo, en aquella parte que corresponda a cuotas de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado establecido en el decreto ley N° 825, de 1974.
- (g) En la sección Indemnizaciones se señala que en el desempeño de sus funciones, la Administradora podrá demandar a las personas que le hubieren ocasionado daños o perjuicios al Fondo, por el detrimento causado a éste, en juicio sumario. Toda indemnización que perciba la Administradora de conformidad a lo señalado en el párrafo anterior, deberá ser enterada al Fondo o traspasada a los Aportantes según el criterio que ésta determine. Lo anterior, dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde que la Administradora haya percibido el pago de dicha indemnización.

(h) En la sección Normas sobre Conflictos de Interés:

- /i/ Se establece como excepción a la prohibición de la Administradora y sus personas relacionadas de prestar servicios al Fondo, lo dispuesto en la sección 3.6 del mismo Número TRES del Título VI del Reglamento Interno del Fondo, relativo a servicios que se pueden prestar a sociedades en las cuales invierta el Fondo.
- /ii/ Se establece la excepción a la prohibición de inversión conjunta o coinversión del Fondo y su Administradora o del Fondo y personas relacionadas a la Administradora en un emisor, consistente en actividades que autorice la Superintendencia de Valores y Seguros de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley.
- /iii/ Se señala que el Directorio de la Administradora será siempre la entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de conflictos entre Fondos. Además se deja constancia de que todas estas Normas serán aplicables también para las inversiones que efectúen las sociedades controladas por el Fondo.

10. En el Título XI, Aumento y Disminuciones de Capital:

- (a) Se establece que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo podrá acordar nuevas emisiones de cuotas, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión con las características definidas en el Reglamento Interno, detallándose que, para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos.

(b) En cuanto a las Disminuciones de Capital:

- /i/ Se establece que el Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

/ii/ Se señala la forma en que se podrán materializar las disminuciones de capital.

1.5. Administración del Fondo

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”). La sociedad administradora es independiente de cualquier grupo económico, financiero o inmobiliario y fue autorizada por la SVS mediante Resolución Exenta N° 75 de fecha 20 de abril de 1995.

1.6. Clasificación de Riesgo

A la fecha de los presentes estados financieros, la clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo es Primera Clase Nivel 1, emitida por Fitch Ratings y publicada en su página web www.fitchratings.cl

1.7. Inscripción de Cuotas

Las cuotas del Fondo fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N°032 de fecha 11 de mayo de 1995. El 27 de julio de 2009 fue inscrita en el Registro de Valores bajo el número 254, la emisión de 10.500.000 cuotas correspondientes al último aumento de capital.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la sociedad Administradora en sesión celebrada el 25 de febrero de 2016, han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas por la SVS en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo a lo señalado en el Oficio Circular N°592, respecto de las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIC 27. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856 donde estableció que no obstante lo establecido por la NIC 12 (Impuesto a las Ganancias) y sus respectivas interpretaciones, las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como consecuencia del incremento de la tasa de impuestos de primera categoría introducida por la Ley N° 20.780, publicada con fecha 29 de septiembre de 2014 (Ley de Reforma Tributaria en Chile), deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF y normas de la SVS, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables.

- a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIC 19, Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</p> <p>Las modificaciones aclaran los requisitos que se relacionan con la forma en las contribuciones de los empleados o terceros que están vinculados con el servicio deben ser atribuidas a los períodos de servicio. Si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, las contribuciones, puede, pero no se requiere, ser reconocidas como una reducción en el coste de los servicios en el período en el que el servicio relacionado se presta.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014</p>
<p>Mejoras Anuales CICLO 2010 - 2012 mejoras a seis NIIF</p> <p>NIIF 2 Pagos basados en acciones. Modifica las definiciones de "condiciones de adquisición de derechos" y "condiciones de mercado", y añade las definiciones de "condición de rendimiento " y "condiciones de servicio "</p> <p>NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Contabilización de consideraciones contingentes en una combinación de negocio, y en la contabilización de activo o pasivo a valor razonable al cierre del ejercicio.</p> <p>NIIF 8 Segmentos de Operación. Requiere la revelación de los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación a los segmentos operativos.</p> <p>NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar.</p> <p>NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, NIC 38 Activos Intangibles. Aclara que el importe bruto de la propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revalorización del valor en libros.</p> <p>NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas. Aclara cómo los pagos a entidades que</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014</p>

prestan servicios de gestión han de ser revelados.	
<p>Mejoras Anuales Ciclo 2011 - 2013 mejoras a cuatro NIIF</p> <p>NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF. Aclara qué versiones de las NIIF se pueden utilizar en la adopción inicial.</p> <p>NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Aclara que la NIIF 3 excluye de su ámbito un acuerdo conjunto.</p> <p>NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Aclara el alcance de la excepción de carte (párrafo 52)</p> <p>NIC 40 Propiedad de Inversión. Aclaración de la interrelación de la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar la propiedad como propiedad de inversión o la propiedad ocupada por el propietario.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014</p>

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

- b) Las siguientes nuevas Normas y enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 9, Instrumentos Financieros</p> <p>Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.</p> <p>El 19 de Noviembre de 2013, el IASB emitió una versión revisada de NIIF 9, la cual introduce un nuevo capítulo a NIIF 9 sobre contabilidad de cobertura, implementando un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para estar estrechamente alineado con como las entidades llevan a cabo actividades de administración de riesgo cuando cubre la exposición de riesgos financieros y no financieros. La versión revisada de NIIF 9 permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en NIIF 9 (2010) para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionado con cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad puede ser presentado en otro resultado integral en lugar de resultados.</p> <p>La versión final emitida en 2014 reemplaza la IAS 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", y contiene los siguientes requerimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clasificación y Medición: Los instrumentos financieros son clasificados en referencia al modelo de negocios dentro del cual son tomados y sus características contractuales. - Impairment: introduce el modelo de "pérdida de crédito esperada" para la medición del impairment de los activos financieros. - Hedge Accounting: introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura, 	<p>Se definió como fecha efectiva períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018</p>

<p>diseñado para estar más alineado con las actividades como las entidades administran el riesgo y la exposición de riesgo para cobertura financiera y no financiera.</p> <p>- Desreconocimiento: requisitos para el "desreconocimiento" de activos y pasivos financieros reconocidos bajo IAS 39.</p>	
<p>NIIF 14, Diferimiento de cuentas regulatorias</p> <p>Esta Norma es aplicable a entidades que adoptan por primera vez las NIIF, están involucradas en actividades con tarifas reguladas, y reconocimiento de importes por diferimiento de saldos de cuentas regulatorias en sus anteriores principios contables generalmente aceptados.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes</p> <p>NIIF 15 proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes.</p> <p>Los cinco pasos en el modelo son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> i) Identificar el contrato con el cliente ii) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato iii) Determinar el precio de la transacción iv) Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos v) Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>Se ofrece orientación sobre temas tales como el punto en que se reconoce los ingresos, y diversos asuntos relacionados. También se introducen nuevas revelaciones sobre los ingresos.</p> <p>Esta norma reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, y a las interpretaciones relacionadas con ellas (CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31).</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 (entidades que presentan sus primeros estados financieros anuales bajo IFRS)</p>
<p>NIIF 16, Arrendamientos</p> <p>El 13 de enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 16 "Arrendamientos". La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 "Arrendamientos" e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes" también sea aplicada.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019</p>

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11)</p> <p>Modifica la NIIF 11 Acuerdos conjuntos para exigir a una entidad adquirente de una participación en una operación conjunta en la que la actividad constituye un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios)a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar todas las combinaciones de negocios que representan los principios de la NIIF 3 y otras NIIF - Revelar la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para las combinaciones 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

de negocios.	
<p>Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38)</p> <p>Las enmiendas son una orientación adicional sobre cómo se debe calcular la depreciación y amortización de propiedad, planta y equipo y activos intangibles</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<p>Agricultura: Plantas productivas (Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Introduce el término "plantas productivas" en el ámbito de aplicación de la NIC 16 en lugar de la NIC 41, lo que permite que este tipo de activos se contabilicen como una propiedad, planta y equipo y su medición posterior al reconocimiento inicial sobre la base del costo o revaluación de acuerdo con la NIC 16. - La definición de «plantas productivas" como una planta viva que se utiliza en la producción o suministro de productos agrícolas, en donde se espera tener los productos para más de un período y tiene un riesgo remoto de que se vendan como productos agrícolas. - Aclara que los productos que crecen en las plantas productivas permanecen dentro del alcance de la NIC 41. 	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<p>Método de la participación en los Estados Financieros Separados Individuales (Modificaciones a la NIC 27)</p> <p>Restablece que las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, sean opcionalmente valoradas usando el método de la participación, en los estados financieros individuales de una entidad.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<p>Venta o aportación de activos entre un Inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</p> <p>Modificación para aclarar el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un inversor a la asociada o negocio conjunto, de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requiere el pleno reconocimiento en los estados financieros del inversor de las ganancias y pérdidas que surjan de la venta o aportación de activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) - Requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas donde los activos no constituyen un negocio, es decir, una ganancia o pérdida es reconocida sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados a dicha asociada o negocio conjunto. 	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
<p>Mejoras Anuales Ciclo 2012-2014 mejoras a cuatro NIIF</p> <p>Hace enmiendas a las siguientes normas:</p> <p>NIIF 5 - Agrega una guía específica en la NIIF 5 para los casos en los que una entidad reclasifica un activo mantenido para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios o viceversa, y los casos en los que la contabilidad de los mantenidos para distribuir se interrumpe.</p> <p>NIIF 7 - Orientación adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.</p> <p>NIC 9 - Aclara que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios postempleo deben estar denominados en la misma moneda que la del beneficio a pagar</p> <p>NIC 34 - Aclara el significado de "en otro lugar del informe intermedio" y requiere una</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2016

referencia cruzada	
<p>Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros)</p> <p>La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aclaración de que la información no debe ser oscurecida por la agregación o proporcionando información inmaterial, consideraciones de importancia relativa se aplican a las todas las partes de los estados financieros, e incluso cuando una norma requiere una divulgación específica, se aplican consideraciones de importancia relativa; - Aclaración de que los ítemes que se presentarán en estos estados pueden desagregarse y agregarse como guía relevante y adicional sobre los subtotales en estas declaraciones y aclaraciones que la participación de una entidad de la OCI de asociados por puesta en equivalencia y negocios conjuntos se debe presentar en su conjunto como artículos de una sola línea en función de si es o no posteriormente se reclasifica a resultados; - Ejemplos de posibles formas de ordenar las notas para aclarar que la comprensibilidad y comparabilidad se deben considerar al determinar el orden de las notas y de demostrar que las notas no tienen que ser presentados en el orden hasta el momento figuran en el párrafo 114 de la NIC 1. 	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)</p> <p>Aclara los problemas que han surgido en el contexto de la aplicación de la excepción de consolidación de entidades de inversión. Estas modificaciones de alcance restringido aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus filiales. Las modificaciones además disminuyen las exigencias en circunstancias particulares, reduciendo los costos de la aplicación de las Normas.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

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

2.1.2 Período Cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (método directo) por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

2.2 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir, indirectamente, en propiedades comerciales, de equipamiento o industriales y entregarlas en arrendamiento o leasing con el fin de obtener rentas de largo plazo. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el Peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Es importante destacar que tanto los activos principales en los que invierte el Fondo en Chile a través de sus filiales (bienes raíces) como los ingresos provenientes de su explotación, están indexados a la Unidad de Fomento.

Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera y en unidades de fomento son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del presente estado de situación financiera.

	31.12.2015	31.12.2014
	\$	\$
Dólar	710,16	606,75
UF	25.629,09	24.627,10

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

contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación (entidades cuya moneda no pertenece a una economía hiperinflacionaria), y que poseen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio del cierre de cada período o ejercicio;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultado se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

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

2.3.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

2.3.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables o vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajuste y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

2.3.1.3 Pasivos financieros

Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

2.3.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en 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 al tipo de interés efectivo.

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

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 período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.3.3 Estimación del valor razonable

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Filiales son todas las entidades sobre las que el Fondo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, lo que generalmente proviene de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de filiales, el Fondo, utiliza el método de "costo de adquisición". El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor justo a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no controladoras. El exceso del costo de adquisición sobre el valor justo de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor (plusvalía). Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente como utilidad, en el estado de resultados integrales.

En la fecha de enajenación de una filial el saldo de la plusvalía comprada atribuible, es incluido en la determinación de las utilidades y pérdidas por la venta.

Los efectos que se producen en transacciones entre el controlador y participación de no controladores (minoritarios), sin producir cambios de controlador, se registran directamente en el patrimonio atribuido a los propietarios de la controladora.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y normalmente involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada participe tiene derecho a los activos netos del acuerdo. El Fondo reconoce su participación en negocios conjuntos como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación. Los estados financieros de los negocios conjuntos en donde participa el Fondo, han sido preparados para los mismos ejercicios de reporte, usando políticas contables consistentes. Se realizan ajustes necesarios para mantener en línea cualquier política contable diferente que pueda existir.

Cuando el Fondo vende activos a las sociedades que se encuentran en control conjunto, cualquier porción de la utilidad o pérdida proveniente de la transacción, es reconocida en base a la naturaleza de la transacción. Cuando el Fondo compra activos de estas sociedades, no reconoce su porción de las utilidades del negocio conjunto sobre la transacción, hasta que se venda o realice el activo.

En esta clasificación, el Fondo presenta su inversión en Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. con un 50% (Inmobiliaria).

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

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

Los resultados no realizados entre el Fondo y sus filiales, coligadas y asociadas, se eliminan en función del porcentaje de participación correspondiente.

El valor de los activos inmobiliarios, en las subsidiarias, asociadas o coligadas del Fondo, se reconoce de acuerdo a la NIC 40 “propiedades de inversión”. Se presentan al valor justo y se basan en evaluaciones de tasadores independientes, que se realizan periódicamente, al menos una vez al año o cuando esta evaluación es necesaria, según el criterio de la Administración. El criterio de contabilización se basa en la elección de la tasación más conservadora de entre dos evaluadores independientes. No obstante, el Directorio de la Administradora en algún caso podría adoptar un valor distinto al menor de ambas tasaciones, lo cual debe quedar fundamentado en el acta de la sesión correspondiente.

2.5 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.

2.6 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.7 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 cierre de estos estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

2.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.9 Aportes (Capital pagado)

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

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo podrá acordar nuevas emisiones de cuotas, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión con las características definidas en el presente Reglamento Interno. Para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos.

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.

El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente número, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

En caso que la Asamblea decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior y en caso de así acordarse, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.10 Cuotas propias en cartera

Las cuotas propias en cartera se presentan rebajando el rubro patrimonio neto del estado de situación financiera. Se valorizan al costo de adquisición.

Cualquier resultado obtenido en la compra, venta, emisión o amortización de cuotas propias, se reconoce directamente en Patrimonio Neto.

2.11 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

2.12 Repartos de beneficios (Dividendos)

El Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en el numeral 5 del Título IX del reglamento interno del Fondo, que dice:

- “5.1. El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 70% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir un porcentaje superior y sin perjuicio de lo dispuesto en las secciones 5.6 y 6.1 siguientes. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.
- 5.2. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

- 5.3. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas, dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos, situación de la cual habrá que informar en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- 5.4. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
- 5.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 6.1 siguiente, el Fondo distribuirá siempre como dividendo el mayor valor entre: (i) un monto equivalente al 7% del total de los aportes efectuados al Fondo a partir del 1 de Mayo de 2009, reajustados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha del aporte y la fecha de la Asamblea correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea.

En el evento que el “Monto Susceptible de Distribuir” informado en el Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos no fuere suficiente para poder distribuir la cantidad que resulte de lo indicado en los puntos (i) o (ii) del número 5.6 anterior, se distribuirá el monto indicado en el punto (i) anterior y la diferencia que falte para completar este último monto podrá ser distribuida a los Aportantes mediante una disminución de capital en los términos del número DOS del Título X siguiente.”

El numeral 6.1 del Reglamento interno del Fondo establece el mecanismo para acogerse al beneficio tributario del artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta (ver nota 2.12 Tributación).

En Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 19 de abril de 2014 se acordó distribuir la cantidad total de \$13.390.336.050 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 100% del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio 2013 más un 6,1% del Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores, monto que equivale a un dividendo de 530 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2013 (M\$6.442.521) y que cuyo saldo de M\$6.947.816 fue pagado el 29 de Mayo de 2014. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 20 Bis del Reglamento Interno del Fondo vigente a esa fecha.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2014 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2014:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha Sesion Directorio	Fecha de pago dividendo	\$/Cuota	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Provisorio	28-05-2014	26-06-2014	60,00	1.515.887
Dividendo 2	Provisorio	04-09-2014	30-09-2014	110,00	2.779.126
Dividendo 3	Provisorio	26-11-2014	23-12-2014	110,00	2.779.126
Total dividendos provisorios pagados en el año					<u>7.074.140</u>

En sesión de Directorio de fecha 25 de marzo 2015 se acordó distribuir la cantidad total de \$15.158.871.000 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 98% del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio 2014, monto que equivale a un dividendo de 600 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios durante el año 2014 (M\$7.074.140) y el saldo de M\$8.084.731 fue pagado el 22 de Abril de 2015. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 20 Bis del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2015 se han acordado las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2015:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha Sesion Directorio	Fecha de pago dividendo	\$/Cuota	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Provisorio	27-05-2015	24-06-2015	65,00	1.642.211
Dividendo 2	Provisorio	01-09-2015	24-09-2015	120,00	3.031.774
Dividendo 3	Provisorio	26-11-2015	17-12-2015	150,00	3.789.718
Total dividendos provisorios pagados en el año					<u>8.463.703</u>

2.13 Tributación

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

Para los aportantes, se señalan los siguientes beneficios tributarios en el numeral 6 del Título IX del Reglamento Interno del Fondo, que dice:

“6.1. Para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

6.2. De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo Artículo 83 de la Ley, las remuneraciones por los servicios de administración que la Administradora cobre por la gestión del Fondo, en aquella parte que corresponda a cuotas de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado establecido en el decreto ley N° 825, de 1974.”

2.14 Garantías

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

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

2.15 Segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, sus ingresos no se han clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias generadas indirectamente a través de las sociedades en que participa.

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas contables respecto del año anterior.

La Sociedad ha realizado reclasificaciones al 31 de diciembre de 2014, asociadas a la presentación de los saldos de Activos financieros a costo amortizado en el estado de situación financiera clasificado, para hacerlas comparativas con las cifras al 31 de Diciembre de 2015 y a la presentación de dichos saldos en la nota explicativa. Cabe mencionar que la nota explicativa no presentó modificaciones.

Instrumento	Saldo reclasificado Al 31 de Diciembre de 2014				Saldo reportado Al 31 de diciembre de 2014			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	11461960	-	11461960	3,01	4.733.273	-	4.733.273	125
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	<u>169.276.589</u>	<u>-</u>	<u>169.276.589</u>	<u>44,53</u>	<u>176.005.276</u>	<u>-</u>	<u>176.005.276</u>	<u>46,30</u>
Subtotal	<u>180.738.549</u>	<u>-</u>	<u>180.738.549</u>	<u>47,54</u>	<u>180.738.549</u>	<u>-</u>	<u>180.738.549</u>	<u>47,54</u>
Total	<u>180.738.549</u>	<u>-</u>	<u>180.738.549</u>	<u>47,54</u>	<u>180.738.549</u>	<u>-</u>	<u>180.738.549</u>	<u>47,54</u>

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad significó un cargo a los resultados acumulados por un importe de M\$4.097.580 al 30 de septiembre de 2014.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

4. POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 29 de enero de 2015, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en nuestro sitio web www.independencia-sa.cl y en el sitio web de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La política de inversión del Fondo está detallada en el Título II del reglamento interno del Fondo, que dice:

“POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN”

UNO. OBJETO DEL FONDO

La inversión de los recursos del Fondo estará principalmente orientada a la participación indirecta en el negocio de renta inmobiliaria de largo plazo y, como parte de ello, en la adquisición de propiedades situadas en Chile y en el extranjero, en zonas con perspectivas comerciales, de equipamiento, de esparcimiento y/o industriales, a través de los instrumentos que esté autorizado a invertir conforme a lo dispuesto en este Reglamento Interno y el marco jurídico vigente. Las propiedades que se adquieran o desarrollen serán entregadas en arrendamiento o leasing, con el fin de obtener rentas y optimizar su valor de largo plazo.

En el proceso de selección de estas propiedades, se pondrá especial énfasis en aquellas que por su ubicación y/o características, hagan posible obtener una plusvalía razonable en el mediano y largo plazo, sea a través de su posterior venta, su remodelación o el desarrollo de proyectos de construcción que permitan optimizar su rentabilidad.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos que efectúen las sociedades controladas por el Fondo, se sustentarán en tasaciones que realicen peritos o auditores externos, los cuales deberán ser independientes y no relacionados con la sociedad administradora.

En el cumplimiento de la política de inversión de los recursos del Fondo, la Administradora actuará con absoluta independencia de otros intereses del área inmobiliaria y de servicios financieros, exigiendo a sus ejecutivos y personal administrativo vinculado con la toma de decisiones de inversión, un especial cuidado y transparencia en el proceso de toma de decisiones, de manera de evitar conflictos de interés y propender así a la mejor administración del Fondo, buscando en todo momento que las operaciones de adquisición y enajenación de activos que se hagan por cuenta del Fondo se efectúen en exclusivo interés de éste.

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los siguientes valores y bienes.

(2.1.1) 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 los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;

(2.1.2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados;

(2.1.3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia.

(2.1.4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva;

(2.1.5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructuras de uso público;

(2.1.6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero; y

(2.1.7) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones del 30% del activo total del Fondo:

(2.2.1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

(2.2.2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;

(2.2.3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y

(2.2.4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en el presente número Dos, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

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.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.

La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.

Tratándose de inmuebles, las sociedades controladas por el Fondo contratarán seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio de las construcciones.

Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la ley N°18.876. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Superintendencia. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.

En cualquier caso, la política de Inversión del Fondo se sujetará a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple el Decreto Ley 3.500 de 1980, sus reglamentos y las normas que lo sustituyen o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por el Fondo.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Límite Máximo por tipo de instrumento respecto del activo del Fondo. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo:

(3.1.1) 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 los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia: 100%

(3.1.2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados: 100%

(3.1.3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia: 20%

(3.1.4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva: 100%

(3.1.5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público: 50%

(3.1.6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero: 40%

(3.1.7) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: 40%

(3.1.8) 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: 30%

(3.1.9) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: 30%

(3.1.10) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: 30%

(3.1.11) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros: 30%

Sin perjuicio de los límites antes indicados, el Fondo deberá mantener invertido, ya sea directa o indirectamente, al menos un 70% de su activo en los valores y bienes indicados en los numerales (3.1.1) al (3.1.7), ambos inclusive, de la enumeración anterior. Para estos efectos, se entenderá por inversión indirecta a la inversión en los subyacentes de las sociedades controladas exclusivamente por el Fondo.

Asimismo, el Fondo podrá mantener invertido hasta un 100% de sus activos en sociedades anónimas abiertas, única y exclusivamente cuando el Fondo haya invertido en acciones de estas sociedades con a lo menos un año de anticipación a la inscripción de sus acciones en el Registro de Valores de la Superintendencia.

Finalmente y sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Fondo sólo podrá invertir un 30% de sus activos en bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva, cuando el emisor de dichos valores no sea una sociedad en la cual el Fondo hubiere invertido sus recursos.

Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 45% del activo del Fondo;

Cuotas de un fondo de inversión o de fondos de inversión administrados por una misma sociedad o por sociedades relacionadas: Hasta un 20% del activo del Fondo;

Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad;

Acciones emitidas por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la Superintendencia o como valores de oferta pública en el extranjero, sea chilena o extranjera: Hasta un 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad; y

Límite máximo de inversión por países o mercados particulares: El total de las inversiones del Fondo en (1) cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero; (2) acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras; y (3) acciones de sociedades que tengan invertido, directa o indirectamente, más del 50% de su activo en bienes raíces ubicados en el extranjero, no podrá ser superior en conjunto, a un 40% del activo del Fondo.

Los fondos en los cuales invierta el Fondo, de conformidad a su Objeto y Política de Inversiones establecidos en el presente Título, deberán cumplir al menos con políticas de diversificación de sus inversiones coherentes con las indicadas en este Reglamento Interno.

El límite de inversión establecido en el número (3.2.1) del presente número TRES, no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo invertido en instrumentos o valores emitidos por ella. Sin perjuicio de ello, la inversión máxima de dicha sociedad, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz o conjunto o complejo inmobiliario, ya sea directamente o a través de otras sociedades controladas por el Fondo, no podrá representar un monto superior al 45% del activo del Fondo.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en 3.1 y 3.2 del presente número TRES, por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses contados desde que se haya producido el exceso. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 30 días siguientes de producido. En la medida que la normativa aplicable así lo permita, la regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites establecidos en este Reglamento Interno para la inversión en acciones de sociedades anónimas abiertas que el Fondo pudiera tener, 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 a la inscripción de sus acciones en el Registro de Valores de la Superintendencia.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia al día hábil siguiente de producido, y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

Contratos de Derivados:

(4.1.1) Objetivo de los Contratos de Derivados. Los contratos de derivados referidos en el presente Reglamento Interno se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgos cambiarios y financieros de las inversiones del Fondo en el exterior, sin perder de vista el objetivo de optimizar la rentabilidad y el valor de las inversiones en el largo plazo.

(4.1.2) Tipos de Contratos de Derivados. Contratos de Forward, esto es, contratos en virtud de los cuales una parte se obliga a comprar o vender a la contraparte, en una fecha futura preestablecida, un número determinado de unidades de un activo objeto previamente definido y caracterizado, a un precio predefinido al momento de su celebración.

(4.1.3) Tipo de Operación. El Fondo actuará como comprador o como vendedor.

(4.1.4) Activos Objeto. Los Contratos de Forward tendrán como activo objeto todo tipo de monedas.

(4.1.5) Mercados en los que se efectuarán los Contratos de Derivados. Los Contratos de Forward referidos en el presente reglamento interno se efectuarán fuera de los mercados bursátiles, tanto en Chile como en el extranjero.

Los Contratos de Forward deberán celebrarse con entidades bancarias, financieras o intermediarias de valores, tanto en Chile como en el extranjero, siempre y cuando dichas entidades cuenten con una clasificación de riesgo "grado de inversión" (investment grade) otorgada por una clasificadora de riesgo internacional y sean entidades previamente aprobadas por la comisión clasificadora de riesgo como contraparte para operaciones celebradas por los fondos de pensiones. Las condiciones generales de estos contratos deberán ser de aquellas reconocidas por el Banco Central de Chile según el acuerdo 1.457 de fecha 22 de Enero de 2009 u otros que formen parte del mercado cambiario formal nacional.

Por su parte, para contratos de cobertura en el extranjero, los contratos deberán ser suscritos de acuerdo a ISDA y la contraparte deberá tener clasificación de riesgo a lo menos como la de Chile.

Finalmente, los contratos de forward, tanto en Chile como en el extranjero, no podrán contemplar plazos de vencimiento superiores a los 180 días.

(4.1.6) Otras Limitaciones.

Deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de las distintas operaciones con instrumentos derivados que se realicen con los recursos del Fondo:

La cantidad neta comprometida a comprar de una determinada moneda en contratos de forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto más la disponibilidad de esa moneda en la cartera contado, no podrá ser superior al 40% del activo total del Fondo;

La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, no podrá ser superior al 40% del patrimonio del Fondo; y

Ambas operaciones no podrán superar los porcentajes efectivos que representen las inversiones inmobiliarias del Fondo en el extranjero, en títulos expresados en las respectivas monedas en las que se mantenga dichas inversiones.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Los factores de riesgo a los que se enfrenta el Fondo son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

5.1. Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo, son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia de Administración y Finanzas de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. El Fondo tiene participaciones, indirectamente a través de sus sociedades filiales y coligadas, en más de 100 bienes raíces.

Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de inversiones indexadas a la UF, por lo que sus valores también están indexados a la UF.

El riesgo de precios se ve acotado también por una estrategia de privilegiar arriendos de largo plazo, lo cual origina una mayor estabilidad de los flujos de ingresos en el tiempo y se traduce en un valor más estable de los activos inmobiliarios.

Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. NIIF7 considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre de 2015 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 50,5 MMUSD, representando el 8,0% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 40% de los activos del Fondo puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

La exposición al riesgo en el tipo de cambio es monitoreada periódicamente y revisada trimestralmente por la administración o gerencia.

c) Riesgo de tipo de interés

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

El fondo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

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

5.1.2 Riesgo de crédito

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

Para el Fondo y sus filiales este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios. El Fondo a través de sus sociedades filiales tiene contratos con más de 200 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 100 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 10% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

Además se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Todos los contratos de arriendo son otorgados mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato en forma anticipada, y

- iii) Se realiza un monitoreo periódico por parte de la gerencia y el directorio de la administradora de las cuentas por cobrar y morosidad si las hubiera.

La tasa de morosidad histórica de la cartera consolidada de contratos de arriendo es inferior al 1% de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

Dadas las acciones que se realizan y el comportamiento histórico de la cartera, el riesgo de crédito del Fondo es menor.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

Cuando el Fondo requiere financiamiento, los créditos contratados pueden ser inicialmente de corto plazo para posteriormente traspasarlos a financiamientos de largo plazo en UF, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

Los flujos operacionales de las sociedades bajo el Fondo provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo y vencimientos en distintos años, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad del Fondo, producto, principalmente, de sus buenas ubicaciones.

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

Adicionalmente el Fondo maneja constantemente recursos líquidos y líneas de crédito disponibles.

5.1.4 Riesgo Operacional

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

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

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

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

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales, y un informe de la cartera de inversiones con indicadores de rentabilidad, ocupación y morosidad. Cabe hacer notar que la Administradora dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos que establece un conjunto de políticas y procedimientos que tienen como propósito controlar y mitigar los riesgos de los procesos.

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

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

5.2 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas suscritas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas o por disminuciones de capital acordadas en Asamblea de Aportantes, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

Asimismo, el Fondo hace seguimiento del índice de apalancamiento, en línea con lo establecido por su Reglamento Interno y la normativa vigente emitida por la SVS. Este índice se calcula como la deuda total dividida por el patrimonio neto.

El índice de apalancamiento, considerando los pasivos totales, fue el siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Deuda bancaria	117.995.481	65.283.098
<u>Patrimonio neto</u>	<u>331.458.170</u>	<u>314.894.420</u>
Índice de apalancamiento	35,60%	20,73%

El reglamento interno del Fondo establece, en el número 4 de su título IV, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 50% de su patrimonio. El nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2015, medido de esta forma, fue de un 35,60%. Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables significativas

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables restantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. 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) Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera.

Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de Diciembre de 2015				Al 31 de diciembre de 2014			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	23.819.561	-	23.819.561	5,30	11.461.960	-	11.461.960	3,01
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	204.134.645	-	204.134.645	45,42	169.276.589	-	169.276.589	44,53
Subtotal	227.954.206	-	227.954.206	50,72	180.738.549	-	180.738.549	47,54
Total	227.954.206	-	227.954.206	50,72	180.738.549	-	180.738.549	47,54

Principalmente, corresponden a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en sociedades en las que participa el Fondo y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, a una tasa de interés equivalente a 2% anual + BCU 20 años, y cuya valorización se registra a costo amortizado, siendo esta una adecuada aproximación del valor justo, debido a que corresponden a operaciones de muy poca liquidez en el mercado.

En rubro "Otros gastos de operación pagados" del Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2015, se considera adquisición a Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto vía cesión de créditos que ésta última mantenía en Inmobiliaria Plaza Araucano por UF 717.370,47 (M\$ 18.047.994 al 20 de agosto de 2015 fecha de escritura de cesión de crédito)

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedad	Tipo de Instrumento	Tasa Anual	31.12.2015	31.12.2014
			M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	P - RD	3,62% - 6,50%	123.035.316	99.612.957
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	P	4,00%	23.819.562	11.461.960
Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.	P	3,58% - 3,62% - 6,48%	30.149.600	22.932.373
Rentas Inmobiliarias S.A.	P	3,62% - 6,50%	48.632.589	46.731.259
Rentas Retail SPA	P	3,78%	2.317.139	-
Total			227.954.206	180.738.549

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

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	180.738.549	150.676.565
Intereses y reajustes	16.723.808	21.025.552
Cobro Intereses	(8.843.165)	(9.904.683)
Nuevos títulos de deuda no registrados	<u>39.335.014</u>	<u>18.941.115</u>
Saldo final	227.954.206	180.738.549
Menos: Porción no corriente	<u>(204.134.645)</u>	<u>(169.276.589)</u>
Porción corriente	<u><u>23.819.561</u></u>	<u><u>11.461.960</u></u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2015:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	13.070.131	190.392.078	203.462.209	3.528.334	16.1982.356	165.510.690	37.951519	9.648.648	(3.400.237)	6.248.411
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	3.917.275	71.311.064	75.228.339	1.878.846	48.420.919	50.299.765	24.928.574	5.377.423	(3.377.126)	2.000.297
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	2.031.323	100.815.766	102.847.089	1.455.816	97.327.865	98.783.681	4.063.408	7.264.806	(4.442.883)	2.821.923
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	33.445.479	212.337.152	245.782.631	189.136.126	6.794.567	195.930.693	49.851.938	74.988.249	(55.182.715)	19.805.534
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	99,990000	99,990000	384.059	1.992.138	2.376.197	16.917	2.327.023	2.343.940	32.257	89.111	(60.854)	28.257
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	70.130	9.556.867	9.626.997	60.648	14.124.303	14.184.951	(4.557.954)	107	(5.029.424)	(5.029.317)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	4.362.045	36.117.603	40.479.648	2.938	20.595	23.533	40.456.116	4.294.431	(10.570)	4.283.861
Total						57.280.442	622.522.668	679.803.110	196.079.625	330.997.628	527.077.253	152.725.858	10.1662.775	(71.503.809)	30.158.966
Al 31 de diciembre de 2014:															
						Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	14.845.278	202.672.605	217.517.883	4.398.622	174.571.302	178.969.924	38.547.959	21.297.394	(20.021.664)	1.275.730
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	4.442.886	71.053.042	75.495.928	1.743.994	47.454.766	49.198.760	26.297.168	9.049.457	(5.809.165)	3.240.292
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	444.400	99.176.389	99.620.789	1.333.611	93.727.689	95.061.300	4.559.489	10.421.164	(10.099.594)	321.570
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	27.408.824	179.902.094	207.310.918	6.953.059	150.311.455	157.264.514	50.046.404	20.826.621	(13.319.813)	7.506.808
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	2.615.677	87.009.245	89.624.922	18.572.620	69.286.018	87.858.638	1.766.284	11.482.501	(12.475.768)	(993.267)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	3.533.046	36.521.364	40.054.410	24.326	0	24.326	40.030.084	4.985.447	(11.790)	4.973.657
Total						53.290.111	676.334.739	729.624.850	33.026.232	535.351.230	568.377.462	161.247.388	78.062.584	(61.737.794)	16.324.790

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Dividendos Pagados M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
AI 31.12.2015								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	38.546.841	6.248.364	-	-	(6.800.128)	(43.846)	37.951.230
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	13.148.584	1.000.149	-	-	(1.684.445)	-	12.464.287
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	4.559.483	2.821.916	-	-	(3.317.995)	-	4.063.404
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	10.009.281	3.961.107	-	-	(4.000.000)	-	9.970.388
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	402.722	(5.029.266)	-	-	-	68.637	(4.557.907)
99.999.999-9	Limitless Horizon	40.030.081	4.283.776	-	(9.990.767)	-	6.133.023	40.456.113
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	-	28.257	4.000	-	-	-	32.257
Total		<u>106.696.992</u>	<u>13.314.303</u>	<u>4.000</u>	<u>(9.990.767)</u>	<u>(15.802.568)</u>	<u>6.157.814</u>	<u>100.379.772</u>
AI 31.12.2014								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	39.256.632	1.275.288	1.290.174	-	(1.300.000)	(1.975.253)	38.546.841
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	11.093.963	1.620.146	1.216.347	-	-	(781.872)	13.148.584
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	5.726.734	321.570	-	-	(1.128.510)	(360.311)	4.559.483
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	11.039.110	1.501.362	-	-	(1.520.000)	(1.011.191)	10.009.281
76.338.252-4	Rentas Inmobiliarias II S.A.	-	1.283.813	9.990	(1.293.803)	-	-	-
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	1.072.918	(838.182)	-	-	-	167.986	402.722
99.999.999-9	Limitless Horizon	35.879.846	4.973.657	-	(1.894.679)	(4.217.384)	5.288.641	40.030.081
Total		<u>104.069.203</u>	<u>10.137.654</u>	<u>2.516.511</u>	<u>(3.188.482)</u>	<u>(8.165.894)</u>	<u>1.328.000</u>	<u>106.696.992</u>

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
						efectiva %	nominal %			
Activos Corrientes :										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.12.2015	2.010.549	1.932.223
Cuentas por cobrar por operaciones	76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.01.2016	(2.239)	-
Total									<u>2.008.310</u>	<u>1.932.223</u>
Activos no corrientes:										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	3,62	3,62	25.04.2025	9.673.316	9.295.130
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	6.853.680	6.585.730
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	3,62	3,62	25.04.2025	3.403.389	3.270.331
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	3,62	3,62	25.04.2025	4.235.834	4.070.230
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	1.564.636	1.421.736
Cuentas por cobrar por operaciones	99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	-	837.321
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	37.517.755	36.050.969
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	UF	N/A	3,62	3,62	25.04.2025	1.544.152	1.483.783
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	UF	N/A	3,62	3,62	25.04.2025	5.894.133	5.663.697
Cuentas por cobrar por operaciones	96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	10.299.819	9.897.139
Cuentas por cobrar por operaciones	96.823.490-0	Royal S.A.	Chile	UF	Mensual	3,00	3,00	31.01.2017	3.235.974	3.389.550
Cuentas por cobrar por operaciones	76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.475.771	6.244.030
Cuentas por cobrar por operaciones	76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.475.772	-
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	805.000	805.000
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	560.000	560.000
Total									<u>98.539.231</u>	<u>89.574.646</u>
Total Cuentas por cobrar por Operaciones									<u>100.547.541</u>	<u>91.506.869</u>

Corresponden principalmente a saldos de precio por venta de activos.

b) Documentos por pagar por operaciones

Corresponde a las comisiones fija y variable por administración pendiente de pago:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
					efectiva %	nominal %		
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	1.643.749	849.886
Total Cuentas por pagar por Operaciones							<u>1.643.749</u>	<u>849.886</u>

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Préstamos que devengan intereses	Saldo al 31.12.2015		Saldo al 31.12.2014	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios	38.796.979	77.280.040	63.500.948	857.492

b) Préstamos bancarios

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
				Real Anual	nominal anual		Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 31.12.2015										
Chile	Banco Santander	UF	Mensual	3,60%	-	Con garantía	41.014	81.734	376.341	499.089
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	2.392.048	-	-	2.392.048
Chile	Banco BCI	UF	Al final	0,25%	-	Sin garantía	-	-	17.957.805	17.957.805
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,11%	-	Sin garantía	-	17.948.037	-	17.948.037
Total							2.433.062	18.029.771	18.334.146	38.796.979
Corrientes al 31.12.2014										
Chile	Banco Chile	CLP	Mensual	0,00%	-	Sin garantía	39.107	-	-	39.107
Chile	Banco Santander	UF	Mensual	3,60%	-	Con garantía	38.207	76.840	350.114	465.161
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,37%	-	Sin garantía	39.921	2.518.895	-	2.558.816
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,52%	-	Sin garantía	2.282	5.101.798	-	5.104.080
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,52%	-	Sin garantía	1.323	2.957.472	-	2.958.795
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,26%	-	Sin garantía	3.449.512	-	-	3.449.512
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,32%	-	Sin garantía	6.159.420	-	-	6.159.420
Chile	Banco BICE	UF	Al final	0,52%	-	Sin garantía	2.040.932	-	-	2.040.932
Chile	Banco BCI	UF	Al final	1,18%	-	Sin garantía	7.405.151	-	-	7.405.151
Chile	Banco BCI	UF	Al final	1,18%	-	Sin garantía	17.278.685	-	-	17.278.685
Chile	Banco Estado	UF	Al final	3,20%	-	Sin garantía	10.298.322	-	-	10.298.322
Chile	Banco BICE	UF	Al final	0,40%	-	Sin garantía	1.035.166	-	-	1.035.166
Chile	Banco BICE	UF	Al final	0,33%	-	Sin garantía	4.707.801	-	-	4.707.801
Total							52.495.829	10.655.005	350.114	63.500.948

Los saldos señalados en CLP, sin intereses con el Banco de Chile, corresponden a sobregiros contables en la cuenta corriente (cheques girados y no cobrados).

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente			Total no corriente M\$
				efectiva anual	nominal anual		Vencimientos			
							Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 31.12.2015										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	2.306.618	4.613.236	69.967.416	76.887.270
Chile	Banco Santander	UF	Mensual	3,60%	3,60%	Hipoteca	392.770	-	-	392.770
							<u>2.699.388</u>	<u>4.613.236</u>	<u>69.967.416</u>	<u>77.280.040</u>
No Corrientes al 31.12.2014										
Chile	Banco Santander	UF	Mensual	3,60%	3,60%	Hipoteca	857.492	-	-	857.492

El préstamo con el Banco Santander corresponde a un crédito hipotecario contratado en el año 2005, por un plazo de 12 años, cuya garantía fue otorgada por Inmobiliaria Descubrimiento S.A. y corresponde al edificio ubicado en Av. Del Cóndor 760, Huechuraba, valorizado en UF 151.760, según detalle en nota 28 b).

El préstamo con el Banco del Estado corresponde a un crédito hipotecario contratado en enero de 2015, por un plazo de 8 años, cuyas garantías (hipotecas) corresponden a los inmuebles ubicados en Laguna Sur, Lotes 2-A y 2-B, comuna de Pudahuel y Bandera 201, comuna de Santiago (ambos pertenecientes a la sociedad filial Inmobiliaria Descubrimiento S.A.), el edificio ubicado en calle Morandé 115, comuna de Santiago (perteneciente a la sociedad filial Rentas Inmobiliarias S.A.) y las torres A y B del conjunto Plaza San Damián ubicado en Av. Las Condes 11.287 (perteneciente a Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.).

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Composición del saldo:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
					efectiva %	nominal %		
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas								
56.083.880-8	Comunidad Edificio Plaza Constitución	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.629	24.627
Otras Cuentas por cobrar								
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	665
76.778.770-7	Solution For Bussines Servicios Empresariales S.A.	Chile	UF	Mensual	N/A	N/A	2.406	2.312
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	10.656
Total							<u>28.035</u>	<u>38.260</u>

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
					efectiva %	nominal %			
Acreeedores Varios									
79.755.470-7	PKF Chile Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2015	0	465
	Dividendos por pagar	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2015	3.697	3.698
96.934.610-3	DCV Registros S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2015	2.624	2.520
79.806.660-9	Barros y Errazuriz Abogados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2015	1.358	-
80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Ltda	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2015	2.987	
	Cheque por pagar amort deuda BFC	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2014	<u>197.382</u>	<u>3.963</u>
Total								<u>208.048</u>	<u>10.646</u>

12. OTROS PASIVOS

La composición del saldo es la siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>66.665</u>	<u>64.126</u>
Total	<u><u>66.665</u></u>	<u><u>64.126</u></u>

13. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	6.012.656	4.065.028
Activos financieros a costo amortizado	<u>17.016.573</u>	<u>21.025.552</u>
Total	<u><u>23.029.229</u></u>	<u><u>25.090.580</u></u>

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Efectivo en bancos	691.284	3.897
Cuotas de fondos mutuos (1)	7.000.262	1.192.858
Depositos a Plazo (2)	12.852.458	-
Otros (Efectivo en caja)	93	93
Total	20.544.097	1.196.848

(1) Los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

(2) El detalle de los depósitos a plazo es:

Institucion	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco de Chile (Desde 24-Dic-2015 al 25-Ene-2016, tasa diaria 0,01%)	1.900.000	1.330	1.901.330
Banco de Chile (Desde 30-Dic-2015 al 29-Ene-2016, tasa diaria 0,01%)	4.950.000	528	4.950.528
Banco BCI (Desde 30-Dic-2015 al 13-Ene-2016, tasa diaria 0,01%)	6.000.000	600	6.000.600
Total	12.850.000	2.458	12.852.458

15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 25.264.785 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros. Al 31 de diciembre de 2015 el Fondo mantiene en cartera 32.807 cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 25.231.978, con un valor de \$13.136,4323 (\$12.467,3899 al 31 de diciembre de 2014).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Nº 032 de 11.05.1995	14.764.785	-	14.764.785	14.764.785
Nº 254 de 27.07.2009	10.500.000	-	10.500.000	10.500.000
Total	<u>25.264.785</u>	<u>-</u>	<u>25.264.785</u>	<u>25.264.785</u>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas comprometidas Nº	Cuotas suscritas Nº	Cuotas pagadas Nº	Total Nº
Saldo de inicio	-	-	25.264.785	25.264.785
Compra de cuotas propias	-	-	(32.807)	(32.807)
Colocaciones del período	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al cierre	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.231.978</u>	<u>25.231.978</u>

El Fondo ha comprado, mediante transacciones en la Bolsa de Comercio a contar del 10 de noviembre de 2015, 32.807 cuotas de propia emisión (0,13% del total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo), por un total de \$ 339.781.729, monto que equivale a un 2,8% del total transado de cuotas en la Bolsa en los meses de noviembre y diciembre.

Según establece el reglamento interno del Fondo, éste puede mantener en cartera hasta un 5% del total de cuotas pagadas. Si las cuotas adquiridas por el Fondo no son enajenadas dentro del plazo de 12 meses, el capital disminuirá de pleno derecho en aquel número de cuotas.

Según indican las NIIF, el monto correspondiente a recompra de cuotas de propia emisión se presenta en una cuenta del patrimonio, con saldo deudor. Asimismo, el mayor o menor valor que se obtenga en la posterior enajenación de esas cuotas no tendrá efectos en el resultado del ejercicio, sino que debe presentarse en otros resultados integrales.

16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
20.04.2015	320,00	8.084.731	Definitivo
24.06.2015	65,00	1.642.211	Provisorio
24.09.2015	120,00	3.031.774	Provisorio
17.12.2015	150,00	<u>3.789.718</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2015	655,00	<u>16.548.434</u>	

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el periodo es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
29.05.2014	275,00	6.947.816	Definitivo
20.06.2014	60,00	1.515.887	Provisorio
30.09.2014	110,00	2.779.126	Provisorio
23.12.2014	110,00	<u>2.779.126</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2014	555,00	<u>14.021.956</u>	

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2015 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,65%	10,65%	21,27%
Real	6,44%	6,44%	10,68%

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando, al valor libro de la cuota, los dividendos pagados en el período informado, como se muestra en el siguiente cuadro:

	Período	Últimos 12	Últimos 24	Período	Últimos 12	Últimos 24
	Actual	meses	meses	Actual	meses	meses
A) Valor libro cuota al 31.12.2015	13.136,4323	13.136,4323	13.136,4323	0,5126	0,5126	0,5126
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	655,00	655,00	1.210,00	0,0261	0,0261	0,0492
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	13.791,4323	13.791,4323	14.346,4323	0,5387	0,5387	0,5617
D) Valor libro al inicio del período	12.463,7681	12.463,7681	11.830,1600	0,5061	0,5061	0,5075
Rentabilidad = (C / D - 1)	10,6522%	10,6522%	21,2700%	6,4413%	6,4413%	10,6827%

18. INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

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

19. EXCESOS DE INVERSION

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

20. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los aportes ascienden a M\$ 165.984.971, representado por 25.231.978 y 25.264.785 (ver Nota N° 15) cuotas pagadas respectivamente.

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

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Saldo inicial	121.030.855	109.321.037
Distribución Resultados Ejercicio Anterior	28.705.547	29.197.734
Dividendos provisorios	(15.158.871)	(13.390.336)
Realiza efecto de conversion	1.749.801	-
Efecto Impuesto Diferido (1)	-	(4.097.580)
Resultados retenidos total	<u>136.327.332</u>	<u>121.030.855</u>

(1) Este efecto se produce en las filiales del Fondo Rentas producto del cambio de tasa impositiva informado por el Gobierno en septiembre de 2014, se compone de: Plaza Araucano por (M\$ 781.872), Rentas Inmobiliarias por (M\$ 360.311), Inmobiliaria Descubrimiento por (M\$ 1.944.202) y Bodenor Flex Center por (M\$ 1.011.195)

21. GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Durante el período analizado, al Fondo Rentas no tiene directamente gravámenes ni prohibiciones.

22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión, con excepción de las cuotas de propia emisión que ha adquirido en la Bolsa de Valores.

Los activos financieros correspondientes al manejo de liquidez son custodiados en los mismos bancos emisores o en cuentas del Depósito Central de Valores.

23. VALOR ECONOMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Art. 15° letra b), en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 17 de abril de 2015, se designó como consultores independientes a las empresas TRANSSA y VALUED (2014 TRANSSA y VALUED), 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 2015 y 2014, es el siguiente:

Valorización año 2015

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización Nº1 TRANSSA	Valorización Nº2 VALUED
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	ACIN	37.951.231	45.447.212	38.233.353
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	ACIN	12.464.288	12.124.773	12.275.988
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(4.557.908)	(4.557.949)	(4.557.949)
Limitless Horizon	ACNE	40.456.113	40.452.069	40.452.069
Bodenor Flexcenter S.A.	ACIN	9.970.388	13.018.865	10.636.484
Rentas Inmobiliarias S.A.	ACIN	4.063.403	11.209.698	9.369.410
Rentas Retail SPA	ACIN	32.257	72.500	29.607
Total		100.379.772	117.767.168	106.438.962

Valorización año 2014

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización Nº1 TRANSSA	Valorización Nº2 VALUED
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	ACIN	38.546.841	43.514.329	40.544.254
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	ACIN	13.148.584	13.148.613	13.313.118
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	402.722	402.682	402.725
Limitless Horizon	ACNE	40.030.082	40.026.124	40.026.081
Bodenor Flexcenter S.A.	ACIN	10.009.281	11.869.852	10.705.352
Rentas Inmobiliarias S.A.	ACIN	4.559.483	8.782.893	6.587.311
Total		106.696.992	117.744.493	111.578.841

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2015, se considera la valorización económica más conservadora de las inversiones mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito VALUED por M\$106.438.962 (2014, VALUED por M\$111.578.841).

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

	Saldo al 31.12.2015		Saldo al 31.12.2014	
	Valor libro	Valor económico	Valor libro	Valor económico
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio del fondo	331.458.170	337.517.360	314.894.420	319.776.269
Nº de cuotas pagadas	25.231.978	25.231.978	25.264.785	25.264.785
	13.136,4323	13.376,5716	12.463,7680	12.656,9954

24. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

La remuneración por administración se define en el número DOS del Título V del Reglamento Interno del Fondo:

“La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual fija ("Remuneración Fija") y una remuneración variable ("Remuneración Variable").

2.1 Remuneración Fija.

(2.1.1) La Remuneración Fija corresponderá a un 1,3% anual, IVA incluido, calculado sobre el valor del patrimonio del Fondo determinado al día 31 de Diciembre de 2014, expresado en Unidades de Fomento, más todos los aportes de capital que se materialicen en el Fondo y menos las disminuciones de capital que el mismo Fondo distribuya a contar de esa fecha, todas ellas expresadas en Unidades de Fomento (en adelante “Patrimonio 2014 Corregido”).

(2.1.2) La Remuneración Fija se devengará por períodos mensuales vencidos, según el valor de la Unidad de Fomento al cierre del respectivo mes y deberá pagarse dentro de los 5 primeros días del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

2.2 Remuneración Variable.

La Administradora tendrá derecho a cobrar una Remuneración Variable Anual que se calculará de la siguiente forma.

Al cierre de cada año se determinará el monto del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio, más toda aquella utilidad realizada en el mismo ejercicio que haya sido devengada en ejercicios anteriores (en adelante “Beneficio para Cálculo Remuneración Variable”), el cual se expresará en Unidades de Fomento al 31 de diciembre del año correspondiente. Se deja expresa constancia que no se considerarán para el cálculo de Beneficio para Cálculo de Remuneración Variable sobre BNP, las utilidades devengadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014, sin importar la fecha en que éstas sean realizadas.

También se determinará el “Patrimonio 2014 Corregido Promedio”, del mismo año que corresponderá al promedio del Patrimonio 2014 Corregido al cierre de cada mes, siempre expresado en Unidades de Fomento.

Posteriormente se determinará la “Rentabilidad BNP Anual” del ejercicio, la cual será el cociente entre el Beneficio para Cálculo Remuneración Variable del mismo ejercicio y el Patrimonio 2014 Corregido Promedio.

De acuerdo con ello, si la Rentabilidad BNP Anual es superior al 5%, la Remuneración Variable Anual será equivalente a un 26,18%, IVA incluido, de la diferencia entre el Beneficio para Cálculo Remuneración Variable y el 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio.

La Remuneración Variable Anual se calculará al 31 de diciembre de cada año, debiendo facturarse y pagarse, en caso que corresponda, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de Diciembre anterior.

Para la determinación del Beneficio para Cálculo de la Remuneración Variable en períodos inferiores a un año, se anualizará el monto correspondiente durante el período en cuestión, por el método de interés compuesto.

La Remuneración Variable Anual será recalculada cada cinco años, de la siguiente manera:

- i) Se sumarán los montos correspondientes al Beneficio para Cálculo Remuneración Variable, antes de la remuneración variable anual y expresados en Unidades de Fomento, para dicho período de 5 años.
- ii) Se calculará la suma del 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio de cada año, expresado cada monto en Unidades de Fomento al 31 de diciembre de cada año, para dicho período de 5 años.
- iii) Se calculará la diferencia entre el valor determinado en i) menos el valor obtenido en ii).

iv) Al valor obtenido en el numeral anterior, en caso de ser positivo, se le aplicará un 26,18%, con lo que se obtiene la remuneración, IVA incluido, correspondiente al período de 5 años.

v) La remuneración calculada para el período de 5 años se comparará con la suma de las Remuneraciones Variables Anuales cobradas en ese período, expresadas en Unidades de Fomento. En caso de que los cobros efectuados hubieren superado la cifra calculada en el numeral iv), la Administradora estará obligada a restituir al Fondo las sumas que hubiere recibido en exceso, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de Diciembre anterior.

El primer recálculo de comisiones para estos efectos se realizará con los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

2.3 Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia con fecha 10 de Marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que se refiere el presente número DOS del Título VI del Reglamento Interno, se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente número DOS, será informada a los Aportantes del Fondo mediante el envío de una comunicación escrita a su domicilio, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.”

El total de remuneración por administración de los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$5.445.125 y M\$ 4.459.564 respectivamente.

Los valores adeudados al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014 por esta remuneración, se presentan en el estado de situación financiera como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valores fueron M\$1.643.749 y M\$849.886 respectivamente.

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.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014:

Tenedor		Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio M\$	%
		Comienzos del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°		
AI 31.12.2015							
Sociedad administradora		15.544	0		15.544	205.083	0,0615
Personas relacionadas		7.996	0		7.996	105.497	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	0,0019	364	0		364	4.803	0,0014
Trabajadores que representen el empleador		2.072	0		2.072	27.337	0,0082
AI 31.12.2014							
Sociedad administradora		15.544	0		15.544	193.737	0,0615
Personas relacionadas		5.974	2.022		7.996	99.660	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	0,0019	364	0		364	4.537	0,0014
Trabajadores que representen el empleador		2.072	0		2.072	25.825	0,0082

a) Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

25. GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N° 20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N° 18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N° 20.712 y en el artículo 226 de la Ley N°18.045 de 1981 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	130.000	10.03.2015	10.03.2016

26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco Estado, por un monto de UF3.000.000 a un plazo de 8 años, en el cual se comprometió, entre otras cosas a:

- Mantener al menos un 66,67% de las acciones de las sociedades Rentas Inmobiliarias S.A., Inmobiliaria Descubrimiento S.A. e Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.
- Mantener estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo.

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Tipo de gasto	Monto acumulado	Monto acumulado
	ejercicio actual	ejercicio anterior
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Comisión corredor	(769)	-
Honorarios abogados	(80.666)	(88.736)
Honorarios Auditoria	(8.967)	(15.193)
Honorarios tasadores - peritos	(1.640)	(1.876)
Honorarios contabilidad	(11.359)	(10.921)
Honorarios Otros Profesionales	-	(24.627)
Honorarios DCV	(21.397)	(25.017)
Honorarios clasificación de riesgo	(8.842)	(6.931)
Publicaciones	(3.074)	(4.166)
Modificación reglamento	(245)	-
Gastos asamblea	(1.138)	-
Publicidad	-	(24.332)
Otros Gastos	-	(172)
Gastos Legales y notariales	(1.754)	(1.182)
Total	<u>(139.851)</u>	<u>(203.153)</u>

28. INFORMACION ESTADISTICA

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$		
Año 2015				
01	12.587,7006	9.400,0000	318.025.550	75
02	12.640,7713	10.001,0000	319.366.369	75
03	12.713,4458	10.400,0000	321.202.476	74
04	12.462,5779	10.300,0000	314.864.352	74
05	12.610,2319	10.300,0000	318.594.797	74
06	12.554,2695	10.250,0000	317.180.920	75
07	12.760,5416	9.900,0000	322.392.341	75
08	12.967,9178	9.299,9000	327.631.655	75
09	13.004,7671	9.400,0000	328.562.644	75
10	13.108,9137	9.900,0000	331.193.887	74
11	13.270,2099	10.400,0000	335.269.000	76
12	13.136,4323	10.300,0000	331.458.170	75
Año 2014				
01	11.979,8308	9.250,0000	302.667.849	311
02	12.042,3646	9.100,0000	304.247.752	249
03	12.221,4199	9.350,0000	308.771.546	206
04	12.377,7758	9.180,0000	312.721.844	200
05	12.250,0521	9.200,0000	309.494.932	189
06	12.366,9414	9.000,0000	312.448.116	137
07	12.466,7229	8.950,0000	314.969.251	98
08	12.605,1966	9.150,0000	318.467.583	77
09	12.433,6913	9.151,0000	314.134.537	73
10	12.525,9141	9.001,0000	316.464.526	72
11	12.797,6179	9.585,1000	323.329.064	73
12	12.463,7681	9.501,0000	314.894.422	73

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	Pais de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados del ejercicio
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2015:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	20.742.504	227.237.969	247.980.473	45.062.180	164.965.935	210.028.115	37.952.358	12.815.501	(6.566.948)	6.248.553
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	3.917.275	71.311.064	75.228.339	1.878.846	48.420.919	50.299.765	24.928.574	5.377.423	(3.377.126)	2.000.297
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	2.031.323	100.815.766	102.847.089	1.455.816	97.327.865	98.783.681	4.063.408	7.264.806	(4.442.883)	2.821.923
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	99,990000	99,990000	384.059	1.992.138	2.376.197	16.917	2.327.023	2.343.940	32.257	89.111	(60.854)	28.257
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	27.172.652	66.097.066	93.269.718	34.470.799	61.905.599	96.376.397	(3.106.679)	4.011.442	(9.040.759)	(5.029.317)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	4.362.045	36.117.603	40.479.648	2.938	20.595	23.533	40.456.116	4.294.142	(10.281)	4.283.861
						<u>58.609.858</u>	<u>503.571.607</u>	<u>562.181.464</u>	<u>82.887.495</u>	<u>374.967.935</u>	<u>457.855.431</u>	<u>104.326.033</u>	<u>33.852.426</u>	<u>(23.498.851)</u>	<u>10.353.574</u>
Al 31 de Diciembre de 2014:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	14.845.278	202.672.605	217.517.883	4.398.622	174.571.302	178.969.924	38.547.959	21.297.394	(20.021.664)	1.275.730
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	4.442.886	71.053.042	75.495.928	1.743.994	47.454.766	49.198.760	26.297.168	9.049.457	(5.809.165)	3.240.292
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	444.400	99.176.389	99.620.789	1.333.611	93.727.689	95.061.300	4.559.489	10.421.164	(10.099.594)	321.570
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	2.615.677	87.009.245	89.624.922	18.572.620	69.286.018	87.858.638	1.766.284	11.482.501	(12.475.768)	(993.267)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	3.533.046	36.521.364	40.054.410	24.326	-	24.326	40.030.084	4.985.447	(11.790)	4.973.657
Total						<u>25.881.287</u>	<u>496.432.645</u>	<u>522.313.932</u>	<u>26.073.173</u>	<u>385.039.775</u>	<u>411.112.948</u>	<u>111.200.984</u>	<u>57.235.963</u>	<u>(48.417.981)</u>	<u>8.817.982</u>

(1) Con fecha 29 de abril de 2015, la SEREMI Regional de Vivienda publicó una nómina de propiedades que quedarían liberadas de la afectación de utilidad pública que impuso la reciente Ley N° 20.791, la cual afectó a numerosos predios a lo largo del país, entre ellos al sector denominado Parque Cerrillos, ubicado en la comuna del mismo nombre, donde Inmobiliaria Descubrimiento S.A. posee un terreno, que quedó gravado como área verde pública, situación que se informó en la nota 27 de los estados financieros de Inmobiliaria Descubrimiento S.A. al 31 de diciembre de 2014. En el terreno, Inmobiliaria Descubrimiento S.A. tenía derechos vigentes por un anteproyecto aprobado por la Municipalidad al momento de la promulgación de la Ley, situación que fue reconocida por esa entidad, quien recomendó a la SEREMI de Vivienda incluir el terreno en la nómina, pero finalmente dicha Seremi no acogió la recomendación municipal ni las solicitudes de los propietarios, y tanto el Parque Cerrillos como el terreno de Inmobiliaria Descubrimiento S.A. fueron excluidos en su totalidad de dicho listado, quedando actualmente gravado con la afectación. Dicha afectación vulnera los derechos de aprovechamiento del terreno que fue adquirido cuando el plan regulador comunal le otorgaba un amplio uso y convenientes condiciones de constructibilidad, que posteriormente fueron retirados por una ley que no contempla compensación alguna para el propietario. Dado lo anterior, y sin perjuicio de las acciones legales que puedan revertir esta situación, se efectuó una retasación del terreno para reflejar los efectos de esta normativa en su valor justo al 30 de junio de 2015, lo cual originó un cargo al resultado del ejercicio de Inmobiliaria Descubrimiento S.A. por M\$ 5.366.671.

(2) Con fecha 20 de agosto de 2015, Inmobiliaria Descubrimiento S.A. adquirió las acciones de Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. que poseía Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto. Adicionalmente, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias adquirió el total de los créditos que el F.I.I. Santander Mixto tenía para con la Sociedad. El valor de ambas transacciones ascendió a un total de UF 1.368.463. De este modo, Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. y su principal activo (Edificio Cerro El Plomo 6000) quedaron, en un 100%, en manos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

(3) Mediante escritura pública de fecha 24 de diciembre de 2015, Inmobiliaria Descubrimiento S.A. vendió la propiedad ubicada en calle 15 Norte esquina Av. Libertad, en Viña del Mar, en el precio de UF 330.000. El efecto de esta operación en el resultado del ejercicio ascendió a \$ 2.424.794 millones.

b) Gravámenes y prohibiciones

A continuación se presenta los gravámenes y prohibiciones de las sociedades directas e indirectas bajo el Fondo:

Sociedad	Rut	Pais	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	96.622.490-8	Chile	Directa	Av. Del Cóndor 760 Huechuraba Santiago	3.889.471	99,99%	Hipoteca	Banco Santander de Chile	UF 151.760
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	20.725.092	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 808.655
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	96.622.490-8	Chile	Directa	Morandé esquina Compañía, Santiago	14.039.616	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 547.800
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	17.841.922	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 696.159
Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Sa	34.879.423	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.360.931
Taurentas CT LLC	-	USA	Indirecta	30-80 Technology Center Dr Shelton, Connecticut	8.237.663	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 11.599.728
Taurentas MA LLC	-	USA	Indirecta	55 Concord Street North Reading, Massachusetts	3.550.811	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 5.000.016
Taurentas MS LLC	-	USA	Indirecta	1445 HWY 45 Alt N West Point, Mississippi	2.387.331	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 3.361.680
Taurentas TX LLC	-	USA	Indirecta	4441 W Airport Expressway Irving, Texas	4.316.404	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 6.078.072
Taurentas KY LLC	-	USA	Indirecta	100 Precision DR Walton, Kentucky	5.540.253	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 7.801.416
Taurentas NH LLC	-	USA	Indirecta	590 Amherst ST Nashua	3.408.121	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 4.799.088
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	10.652.400	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 15.000.000
Hennepin Investment, LP	-	USA	Indirecta	950-1049 10th Ave Se Minneapolis	7.953.792	85,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$ 11.200.000
Ogden Investor LLC	-	USA	Indirecta	2400 Ogden Ave Lisle, Illinois	13.315.500	90,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$ 18.750.000
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	31.247.040	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 44.000.000
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	13.393.505	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 18.859.842
10 Memorial Boulevard Owner LLC	-	USA	Indirecta	10 Memorial Boulevard Providence Rhode Island	24.500.520	35,88%	Hipoteca	JP Morgan Bank	US\$ 34.500.000
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	53.262.000	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 75.000.000
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	42.964.680	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$ 60.500.000
Two Oliver LLC	-	USA	Indirecta	2 Oliver ST, Boston, Massachusetts, EEUU	25.565.760	28,99%	Hipoteca	Webster Bank	US\$ 36.000.000
ABB LLC	-	USA	Indirecta	621 Morrison Street, Portland, OR, 97205	23.435.280	34,29%	Hipoteca	Guggenheim Partners	US\$ 33.000.000
Total					<u>365.106.583</u>				

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el Período informado.

d) Operaciones discontinuadas

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

30. SANCIONES

Durante los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

31. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de los presentes estados financieros no hay hechos posteriores que informar.

Con fecha 22 de febrero de 2016 la Superintendencia de Valores y Seguros emitió certificados de inscripción de una línea de bonos a 10 años y otra a 21 años, bajo los números 828 y 829 respectivamente.

32. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 25 de febrero de 2016, en sesión de Directorio de la sociedad administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2015

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	227.954.206	-	50,7181
Acciones no registradas	-	35.898.206	7,9871
Acciones de Sociedad Anónima	64.481.566	-	14,3467
Otras inversiones	100.547.541	-	22,3711
Total	<u>392.983.313</u>	<u>35.898.206</u>	<u>95,4230</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2015	del 01.01.2014
	al 31.12.2015	al 31.12.2014
	actual	actual
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	29.142.097	22.024.082
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	179.111	31.535
Dividendos Percibidos	14.031.535	8.165.894
Enajenación títulos de deuda	8.915.714	8.934.690
Otras inversiones y operaciones	6.015.737	4.891.963
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(745.490)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(745.490)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	8.138.170	13.236.228
Valorización de acciones de sociedades anónimas	28.256	1.971.760
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(1)	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	9.056	541
Intereses devengados de títulos de deuda	2.727	17.802
Otras inversiones y operaciones	8.098.132	11.246.125
GASTOS DE EJERCICIO	(8.377.435)	(6.560.119)
Gastos financieros	(2.781.198)	(1.886.633)
Comisión de la sociedad administradora	(5.445.125)	(4.459.564)
Remuneración del comité de vigilancia	(11.261)	(10.768)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(139.851)	(203.154)
Diferencias de cambio	2.565	5.356
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	28.159.907	28.705.547

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	del 01.01.2015	del 01.01.2014
	al 31.12.2015	al 31.12.2014
	actual	actual
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	20.019.172	15.463.964
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	29.142.097	22.024.082
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(745.490)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(8.377.435)	(6.560.118)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(8.463.703)	(7.074.140)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	45.318.612	41.002.600
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	45.318.612	41.002.600
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	56.466.564	53.171.134
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	4.010.919	1.221.802
Dividendos definitivos declarados (menos)	(15.158.871)	(13.390.336)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	56.874.081	49.392.424