

Memoria Anual 2016

Fondo de Inversión
Independencia
Rentas Inmobiliarias



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



“Se incrementaron los Activos Totales en casi \$40 mil millones”



01

Carta del Presidente

Señores Aportantes

El Fondo ha demostrado una vez más este año 2016, que sus sólidos fundamentos le permiten sobrepasar tiempos difíciles, al igual que lo hiciera en la crisis asiática (1998-2002) y en la crisis sub prime (2008-2009). Estos últimos 3 años no han sido buenos para la economía chilena, mostrando síntomas de desaceleración bajo condiciones externas poco favorables y con reformas deficientes en su concepción e implementación, lo cual ha prolongado más de lo esperado un clima negativo para las inversiones, que son claves para generar mayor y mejor empleo, factor determinante para estimular la demanda inmobiliaria.

A consecuencia de lo anterior hemos seguido con bajas tasas de crecimiento del PIB, anotando sólo un 1,5% en el 2016 (según IPOM diciembre 2016), que corresponde el menor crecimiento registrado desde el año 2009. En este escenario sólo carteras inmobiliarias bien consolidadas como la del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias logran mantener su generación de caja y ratificar su principal atributo como activo de preservación patrimonial, que distingue a las cuotas del Fondo frente a otras alternativas de inversión.

En efecto, el Fondo incrementó sus activos totales en casi \$ 40 mil millones, llegando a totalizar más de UF 18 millones, donde más del 95% corresponde a inversiones inmobiliarias, constituyendo la mayor cartera de propiedades de renta en Chile. El Fondo generó dividendos durante el año 2016 a una tasa de 6,5% respecto de su patrimonio inicial a valor libro y de 8,3% si se toma como referencia su valor bursátil.

El mercado de oficinas mostró una estabilidad en sus niveles de vacancia, gracias en gran parte a un ajuste bastante rápido de la oferta de nuevos espacios. En

efecto, las oficinas clase A tenían una vacancia del 7% a Diciembre de 2016. Asimismo, durante el año 2016 se incorporaron en torno a 40.000 m² de oficinas clase A y se habían absorbido algo menos de 80.000 m². Lo anterior se ha traducido en un cambio de tendencia previsible en el nivel de precios de arriendo de las oficinas, siendo esperable que se estabilicen y no siga incrementándose el poder de negociación de arrendatarios de nuevos espacios, mientras se absorben los 160.000 m² que estaban en proceso de comercialización al cierre del año.

El Fondo continuó evolucionando favorablemente durante el año 2016, consiguiendo hacer la primera emisión de bonos de oferta pública por parte de un Fondo de Inversión, por un monto de UF 2 millones a un plazo de 5 años, lo cual permitió reestructurar pasivos de corto plazo en condiciones y tasa muy favorables, ratificando la buena percepción y prestigio que goza Independencia Rentas Inmobiliarias como emisor entre los inversionistas.

Especial mención merece el gran éxito alcanzado en el proceso de la tercera renovación del contrato de arriendo de la emblemática propiedad correspondiente a la casa matriz de IBM, la cual forma parte de la cartera desde 1991, logrando acordar además la construcción de un segundo edificio en el sitio.

Asimismo, los nuevos contratos acordados con diversas empresas por parte de Bodenor Flexcenter S.A., sociedad especializada por intermedio de la cual el fondo invierte en el área logística, han permitido consolidar nuestro liderazgo en centros de distribución, destacando el rápido éxito de las bodegas ubicadas en los terrenos del parque empresarial ENEA, frente al Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez, cuyo desarrollo y mayor valor comercial ha significado un aporte importante al resultado del Fondo.

Como consecuencia de una buena gestión de cartera del Fondo, la utilidad en 2016 aumentó en un 60%, desde \$28 a más de \$45 mil millones, traduciéndose en un incremento del resultado por cuota de \$1.116 a \$1.786. La variación del valor libro de la cuota más dividendos fue de un 13%, donde los dividendos representan un 6,5%. La rentabilidad de la cuota en Bolsa fue de un 20%, del cual un 8,3% corresponde a dividendos.

La temprana especialización del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias en propiedades generadoras de rentas, han situado consistentemente al Fondo como líder en generación de ingresos por arriendo. Nos enorgullece haber logrado una participación de mercado de un 40% de los ingresos de la industria con el 31% de los activos de los fondos inmobiliarios de oferta pública, lo cual se ha mantenido en ese rango al menos en los últimos 10 años.

Finalmente, estamos muy optimistas respecto a la futura evolución del valor bursátil de la cuota, pues visualizamos que, al haber accedido al mercado de emisión de deuda de oferta pública, mantener una política de crecientes dividendos trimestrales e incorporar un market-maker, se propicia la consolidación de este vehículo de inversión de renta inmobiliaria y se alcanza un mayor grado de liquidez para los aportantes del Fondo.

Expresando una vez más nuestro agradecimiento por la confianza depositada por Ustedes, los saluda atentamente

Fernando Sánchez Chaigneau
Presidente



A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are set against a clear, bright blue sky. The perspective creates a sense of height and architectural grandeur. The glass reflects the sky and each other, creating a complex pattern of light and color. The buildings are arranged in a way that they seem to converge towards the top of the frame.

“El mayor fondo
inmobiliario de
Chile, con 18,6
millones de UF”

02

Cartera Inmobiliaria e Inversiones

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias compra y desarrolla propiedades comerciales, tales como edificios de oficinas, locales comerciales y centros de distribución, para entregarlas en arriendo a clientes de primer nivel, con el fin de generar rentas y plusvalía en el mediano y largo plazo.

En activos administrados, es el mayor Fondo Inmobiliario de Chile, con activos de más de 18 millones de UF. La cartera de propiedades está compuesta por más de 100 inmuebles destinados a oficinas, locales comerciales y centros de distribución, en Chile y Estados Unidos.

En sus años de historia el valor libro de la cuota ha tenido una rentabilidad nominal promedio del 10% anual desde el año 1995 y asciende a 10,2% promedio anual nominal durante el período 2011 – 2016.

Su estrategia de inversión, basada en diversificación de activos y clientes de primer nivel, le da estabilidad frente a los vaivenes financieros. Así lo demuestra su positivo desempeño durante las crisis económicas que se iniciaron en 1998 y 2008.

DIVERSIFICACIÓN

Sus activos están altamente diversificados tanto en su tipo (oficinas, locales comerciales y centros de distribución) como en su ubicación (áreas comerciales, centros de oficinas, zonas industriales).

También existe una amplia diversificación en los contratos de arriendo, tanto por tipo de arrendatario como por plazo de vencimiento de los contratos. Los arrendatarios son entidades

de primer nivel, dentro de los que se cuentan, por ejemplo: el Estado de Chile, IBM, BHP Billiton, Banco Central, Nestlé, Samsung, Siemens, Oster, Unilever, Bancos (Santander, Banco de Chile, Itaú Corpbanca, BCI, Banco do Brasil), Entel, Movistar, Claro, entre otros.

Los contratos de arriendo son mayoritariamente de mediano y largo plazo, denominados en UF, lo cual otorga una alta predictibilidad a los ingresos del Fondo y una efectiva protección contra la inflación.

Asimismo, los plazos de vencimiento de los contratos se encuentran diversificados.

CIFRAS DE LA CARTERA (PONDERADAS POR PARTICIPACIÓN DEL FONDO)

Cartera	Directa	USA	BFC	Total
Número de propiedades	75	18	9	102
Número de contratos	119	108	121	348
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)				172.042 m²
Superficie	111.974 m ²	60.068 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 72,91	UF 53,51		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,52	UF 0,48		
Vacancia	6,40%	5,45%		
LOCALES COMERCIALES				65.513 m²
Superficie	51.642 m ²	13.871 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 74,89	UF 37,31		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,48	UF 0,26		
Vacancia	8,80%	4,66%		
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				354.014 m²
Superficie	62.883 m ²	50.053 m ²	241.078 m ²	
Valor UF/M ² promedio	UF 13,65	UF 16,40	UF 15,50	
Renta UF/M ² promedio	UF 0,12	UF 0,10	UF 0,13	
Vacancia	0,00%	0,00%	3,40%	
Total Metros Construidos	226.499 m²	123.992 m²	241.078 m²	591.069 m²
Terrenos para desarrollar	150.230 m ²		82.400 m ²	232.630 m ²



Principales Activos y Clientes de Independencia Rentas Inmobiliarias

Edificio Cerro El Plomo:

Edificio recibido el año 2013, ubicado en Nueva Las Condes, cuenta con arrendatarios como BHP Billiton, Samsung, Siemens, Oster, Ernst & Young entre otros.

Edificio Plaza Constitución:

Moderno edificio en pleno centro cívico de Santiago (2004). Sus arrendatarios son Banco Central, Banco de Chile, EFE, Codelco y otras reparticiones del Gobierno de Chile.

Edificio Bandera:

Edificio emblemático del centro de Santiago (1925), ubicado en la esquina con calle Agustinas, arrendado a Cencosud, donde operan la multitienda Paris y el supermercado Santa Isabel.

Conjunto Plaza San Damián:

Ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes, este conjunto de 3 edificios (2010, 2011 y 2017) acoge a empresas como Nestlé, Ausenco, Banco de Chile, Clínica Las Condes, Bata.

Edificios Corporativos:

IBM, Enex, Aramark.

Centros De Distribución:

Centro de distribución en Av. Vespucio/Ruta 68 arrendado a la empresa APL Logistics y participación de un 40% en la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. con grandes bodegas arrendadas a empresas como Unilever, Kimberly Clarke, Sal Lobos, Trilogic, Adidas, Indumotora, Ditec, Bridgestone, entre otros.

Locales Comerciales:

Ubicados en distintas ciudades del país, cuentan con arrendatarios como el Banco Santander, Itaú Corpbanca, Banco de Chile, BCI, Movistar, Entel, Claro, Farmacias Cruz Verde, entre otros.







“Tanto el desempeño de mercado de la cuota como el NAV han sido superiores al IPSA”

03

Evolución de la Cuota de Independencia Rentas Inmobiliarias

VALOR CUOTA (LIBRO) VS. PRECIO CUOTA (BOLSA)

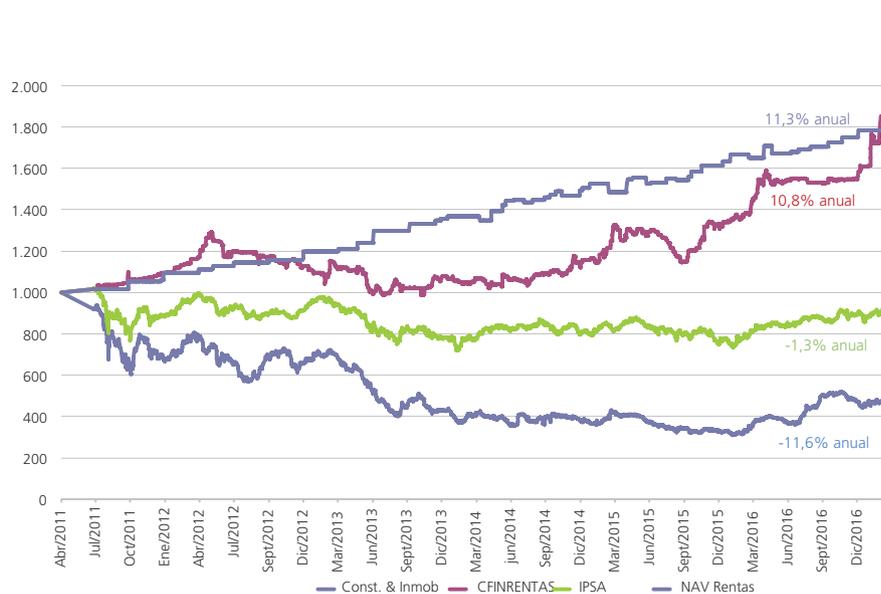
El Valor Cuota, también denominado Valor Libro o NAV (Net Asset Value) es determinado según los estados financieros del Fondo. Corresponde al monto del Patrimonio dividido por el número de cuotas pagadas del Fondo.

El Fondo invierte en bienes raíces (a través de sociedades) y todos ellos están presentados en los estados financieros a valor de mercado, según tasaciones de peritos independientes, por lo tanto el Valor Cuota o NAV es una buena referencia del valor de mercado o valor razonable.

El Precio Cuota es al cual se efectúan transacciones en la Bolsa de Comercio y está determinado solamente por la oferta y la demanda. Es afectado directamente por muchas variables externas como la situación de mercado e incluso el nivel de información o los plazos involucrados de compradores o vendedores particulares. Este vehículo de inversión se define como de mediano - largo plazo y por lo tanto no es recomendable buscar rentabilidades altas a corto plazo con su compra.

Si compradores y vendedores confían en el Valor Cuota o NAV como la mejor referencia de lo que debería ser el Precio Cuota, el comportamiento de éste podría ser tan estable y predecible como ha sido la trayectoria histórica del Valor Cuota del Fondo.

El gráfico presenta la variación del NAV y el precio de la cuota desde su apertura en Bolsa. Tal como se aprecia, tanto el desempeño de mercado de la cuota como el NAV han sido superiores al IPSA.



* La serie "NAV Rentas" corresponde al último valor libro que ha sido publicado. Por esto se grafica hasta el 28/02/17, momento en el cual se publica el NAV al 31/12/16.

“Es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los aportantes”



04

Antecedentes de la Sociedad Administradora



1.1. Identificación

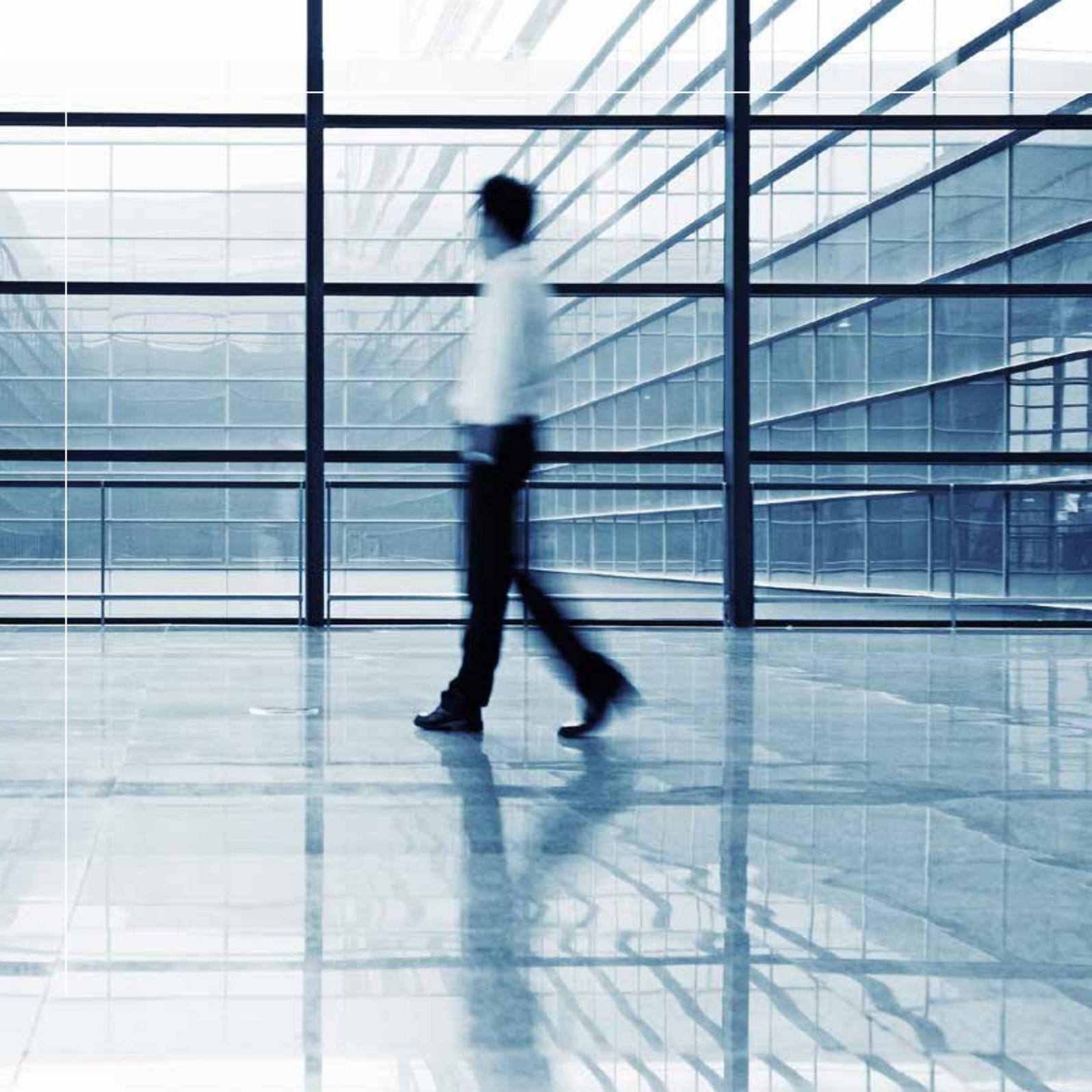
Razón Social:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio:	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
Teléfono:	(56) 2 636 2000
E-mail:	finversion@independencia-sa.cl
Página web:	www.independencia-sa.cl
RUT:	96.753.330-0
Representante Legal:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de Empleados:	27

1.2. Constitución

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

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

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



05

Administración.

Directorio



PRESIDENTE
Fernando Sánchez Chaigneau
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile



DIRECTORA
Cecilia Schultz Alvarado
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile



DIRECTORA
María Mónica Salinas Zegers
Empresaria



DIRECTOR
Juan Ariztía Matte
Ingeniero Civil / Universidad de Chile
MBA Chicago University



DIRECTOR
Pablo Undurraga Yoacham
Ingeniero Comercial /Universidad
de Chile



DIRECTOR
Felipe Larrain Bascuñán
Ingeniero Comercial /Pontificia
Universidad Católica de Chile /
Doctor en Economía Universidad de
Harvard



DIRECTOR
Enrique Ovalle Puelma
Ingeniero Comercial /Universidad
de Chile



ASESOR LEGAL
Fernando Barros Tocornal
Abogado / Universidad de Chile



ADMINISTRACIÓN

GERENTE CORPORATIVO

Francisco Herrera Fernández
Ingeniero Civil / Pontificia
Universidad Católica de Chile

GERENTE GENERAL

Juan Pablo Grez Prado
Ingeniero Civil / Pontificia
Universidad Católica de Chile

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIONES FINANCIERAS

Eugenio Cristi Celedón
Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad Católica
de Chile

GERENTE DE FINANZAS Y CONTROL DE GESTIÓN

Cristóbal Gevert Reinhardt
Ingeniero Comercial /
Universidad Mayor / MSc
Frankfurt School of Finance

GERENTE AREA FINANCIERA

Matías Menéndez Bass
Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad Católica
de Chile

CONSEJO INMOBILIARIO

Rodrigo Fuenzalida Calvo
Ingeniero Comercial /
Universidad de Chile

Pablo Jordán Fuchs
Arquitecto / Pontificia
Universidad Católica de
Chile

**Luis Ignacio Montalva
Herreros**
Socio Oficina Montalva
Quindos

Andrés Olivos Bambach
Ingeniero Comercial
Universidad de Chile

José Miguel Saavedra
Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad
Católica de Chile





“El Fondo se orienta principalmente a la adquisición de bienes raíces que poseen una proyección comercial atractiva”

06

Actividades y Negocios de la Entidad.

Información Histórica

El Fondo inició sus operaciones en 1995 como consecuencia de la decisión de las Administradoras de Fondos de Pensiones, accionistas de Rentas Inmobiliarias S.A., de continuar desarrollando sus inversiones (desde el año 1990) en el sector por intermedio de un fondo de inversión. Con fecha 30 de Junio de 1995, el Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias adquirió la totalidad de las acciones de Rentas Inmobiliarias S.A., hecho que dio por disuelta esta última sociedad, pasando todo su activo y pasivo directamente al Fondo recién formado. A su vez, el Fondo asumió como continuador legal todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

Su Reglamento Interno vigente incluye las modificaciones aprobadas mediante las resoluciones exentas N° 411 de fecha 2 de Septiembre de 2004, N° 488 del 31 de julio de 2008, N° 455 del 21 de julio de 2009, N° 536 de fecha 13 de Septiembre de 2010, N° 368 y 369 del 14 de septiembre de 2012 y N° 168 del 23 de mayo de 2013. En el año 2012 se modificó el nombre del fondo por: "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias".

A principios del año 2015 fueron aprobadas por los Aportantes las nuevas cláusulas de su Reglamento Interno, entre las cuales se destaca la nueva estructura de comisiones, más competitiva y adecuada a la situación actual del mercado.

Descripción de las Actividades y Negocios

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias se orienta principalmente a la adquisición de bienes raíces que poseen una proyección comercial atractiva, con capacidad de generar rentas de largo plazo, tanto en Chile como en el extranjero. Para esto ha privilegiado la adquisición y desarrollo de propiedades ubicadas preferentemente en las principales áreas comerciales e industriales en Chile y Estados Unidos de Norteamérica.

En términos generales, las inversiones del Fondo se orientan a los siguientes tipos de propiedades:

- Oficinas
- Centros de distribución y logística
- Locales comerciales
- Terrenos para desarrollar proyectos de renta comercial.





06

Aportantes y Dividendos.

Al 31 de diciembre de 2016, los Aportantes del fondo son los siguientes:

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	% DEL FONDO
1	AFP CAPITAL S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	18,53%
2	AFP CUPRUM S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	14,14%
3	AFP PROVIDA S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	14,02%
4	AFP HABITAT S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	13,85%
5	LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	11,41%
6	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	3,75%
7	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	3,74%
8	BTG PACTUAL CHILE S.A. CORREDORES DE BOLSA	3,09%
9	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	1,74%
10	AFP PLANVITAL S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	1,73%
11	CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	1,66%
12	BCI CORREDOR DE BOLSA S.A.	1,33%
13	OTROS APORTANTES	11,01%
		100,00%

Dividendos

Los dividendos repartidos por cuota durante los últimos tres años son los siguientes:

	2014	2015	2016
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 555	\$ 655	\$ 853



07

Información sobre las Filiales y Coligadas



A) Inmobiliaria Descubrimiento SPA

El objeto de la sociedad es la adquisición, enajenación, explotación, y comercialización de toda clase de bienes inmuebles, en especial oficinas, locales comerciales y centros de distribución, y la celebración de contratos de compraventa, arrendamiento, leasing u otros. Posee acciones de la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. (20,0%), Inmobiliaria Plaza Constitución SPA (99,9%) y Araucaria Corp (99,9%). Sus ingresos provienen del arriendo de bienes raíces y de los resultados de las sociedades en que participa.

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Inmobiliaria Descubrimiento SPA y sus filiales, contiene edificios de oficinas, strip centers, centros de distribución, supermercados, una gran tienda comercial y sucursales bancarias. Todo con contratos de arriendo a mediano y

largo plazo. Además, la sociedad posee terrenos para el desarrollo de nuevos proyectos para la renta. En su cartera de arrendatarios se encuentran: IBM, Cencosud, Banco Santander, Enx, BCI, Movistar, APL Logistics, GTD Manquehue, entre otros.

Su filial, Inmobiliaria Plaza Constitución SPA, desarrolló un conjunto de 3 edificios de oficinas el sector de San Damián, en Av. Las Condes. Hay dos edificios construidos donde funcionan las oficinas corporativas de Nestlé y Ausenco, además de otras empresas y bancos. Un tercer edificio está recién terminado y disponible para arriendo.

Porcentaje de participación: 99,99%
Rut: 96.622.490 – 8

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	18.508.486	21.102.605
Activo no corriente	257.095.681	227.237.969
Total	275.604.167	248.340.574

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	11.087.791	5.612.761
Pasivo no corriente	217.627.996	204.775.455
Patrimonio	46.888.380	37.952.358
Total	275.604.167	248.340.574

B) Rentas Inmobiliarias SPA

El objeto de la sociedad es la adquisición, enajenación, explotación, y comercialización de toda clase de bienes inmuebles, en especial oficinas, locales comerciales y edificios, y la celebración de contratos de compraventa, arrendamiento, leasing u otros. Sus ingresos provienen del arriendo de bienes raíces.

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Rentas Inmobiliarias SPA contiene oficinas y locales comerciales

con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Entre los arrendatarios de estas propiedades se encuentran: Itaú Corpbanca, Banco Central de Chile, Codelco, Banco de Chile, Banco do Brasil, Claro, Entel, Bci, Enex, Farmacias Cruz Verde, Transbank, Consorcio, Vida Security.

Porcentaje de participación: 99,99%
Rut: 76.166.875 – 7

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	247.638	2.031.323
Activo no corriente	105.048.212	100.815.766
Total	105.295.850	102.847.089

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	535.305	1.455.816
Pasivo no corriente	99.844.732	97.327.865
Patrimonio	4.915.813	4.063.408
Total	105.295.850	102.847.089



C) Inmobiliaria Plaza Araucano SPA

Esta sociedad fue creada en el año 2008 con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas en calle Cerro El Plomo, próximo a Av. Manquehue Norte, en la comuna de Las Condes. El edificio comenzó sus actividades el año 2013. Entre sus arrendatarios se encuentran BHP Billiton, Samsung, Siemens, Ernst & Young, Tesorería General de la República y Cruz Blanca.

Porcentaje de participación: 100% (50% directo y 50% vía Inmobiliaria Descubrimiento)
Rut. 76.030.901-K

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	5.132.832	3.917.275
Activo no corriente	71.256.690	71.311.064

TOTAL	76.839.522	75.228.339
--------------	-------------------	-------------------

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	2.035.244	1.878.846
Pasivo no corriente	49.497.309	48.420.919
Patrimonio	24.856.969	24.928.574

TOTAL	76.389.522	75.228.339
--------------	-------------------	-------------------



D) Rentas Retail SPA

Sociedad constituida en 2015, dueña de propiedades generadoras de renta, especialmente locales comerciales que se arriendan con IVA. Actualmente es dueña de locales comerciales en la comuna de Las Condes y la ciudad de Valdivia.

Porcentaje de participación: 100%
Rut. 76.483.691-K

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	337.230	384.059
Activo no corriente	2.184.856	1.992.138
Total	2.522.086	2.376.197

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	51.161	16.917
Pasivo no corriente	2.406.258	2.327.023
Patrimonio	64.667	32.257
Total	2.522.086	2.376.197



E) Bodenor Flexcenter S.A.

La sociedad Bodenor Flexcenter S.A. (20% directo y otro 20% a través de Inmobiliaria Descubrimiento SpA) es la segunda empresa más grande de Chile en la industria de centros de distribución. Esta sociedad posee centros logísticos arrendados a grandes empresas como: Unilever, Kimberly Clarke, Sal Punta Lobos, en las comunas de Colina, Lampa y Pudahuel, además de Concepción y Puerto Montt.

Porcentaje de participación: 40% (20% del Fondo y 20% de Inmobiliaria Descubrimiento)
Rut. 99.593.200-8

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	7.140.855	33.445.479
Activo no corriente	261.291.056	212.337.152

TOTAL	268.431.911	245.782.631
--------------	--------------------	--------------------

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	19.288.001	189.136.126
Pasivo no corriente	168.525.241	6.794.567
Patrimonio	80.618.669	49.851.938

TOTAL	268.431.911	245.782.631
--------------	--------------------	--------------------



E) Constitution Real Estate Corp / Limitless Horizon Limited

Sociedades a través de las cuales el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias realiza las inversiones en Estados Unidos. Estas sociedades están domiciliadas en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2016 tiene inversiones en 18 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en distintas zonas de los Estados Unidos, existe un socio local especializado.

La estructura diseñada para invertir en Estados Unidos está compuesta por estas dos sociedades: una que invierte vía capital (Constitution Real Estate) y otra que invierte vía deuda (Limitless Horizon) en las sociedades domiciliadas en Delaware, USA.

Constitution Real Estate Corp

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	35.012.855	27.172.652
Activo no corriente	46.034.312	66.097.066
Total	81.047.167	93.269.718

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	34.138.493	34.470.799
Pasivo no corriente	47.232.283	61.905.598
Patrimonio	(323.609)	(3.106.679)
Total	81.047.167	93.269.718

Limitless Horizon Limited

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Activo corriente	4.617	4.362.045
Activo no corriente	38.478.361	36.117.603
TOTAL	38.482.978	40.479.648

PASIVOS	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivo corriente	5.652	2.938
Pasivo no corriente	-	20.595
Patrimonio	38.477.326	40.456.115
TOTAL	38.482.978	40.479.648







08

Suscripción de la Memoria

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



JUAN ARIZTÍA MATTE
Director



FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU
Presidente



PABLO UNDURRAGA YOACHAM
Director



MARÍA MÓNICA SALINAS ZEGERS
Director



FELIPE LARRAIN BASCAÑAN
Director

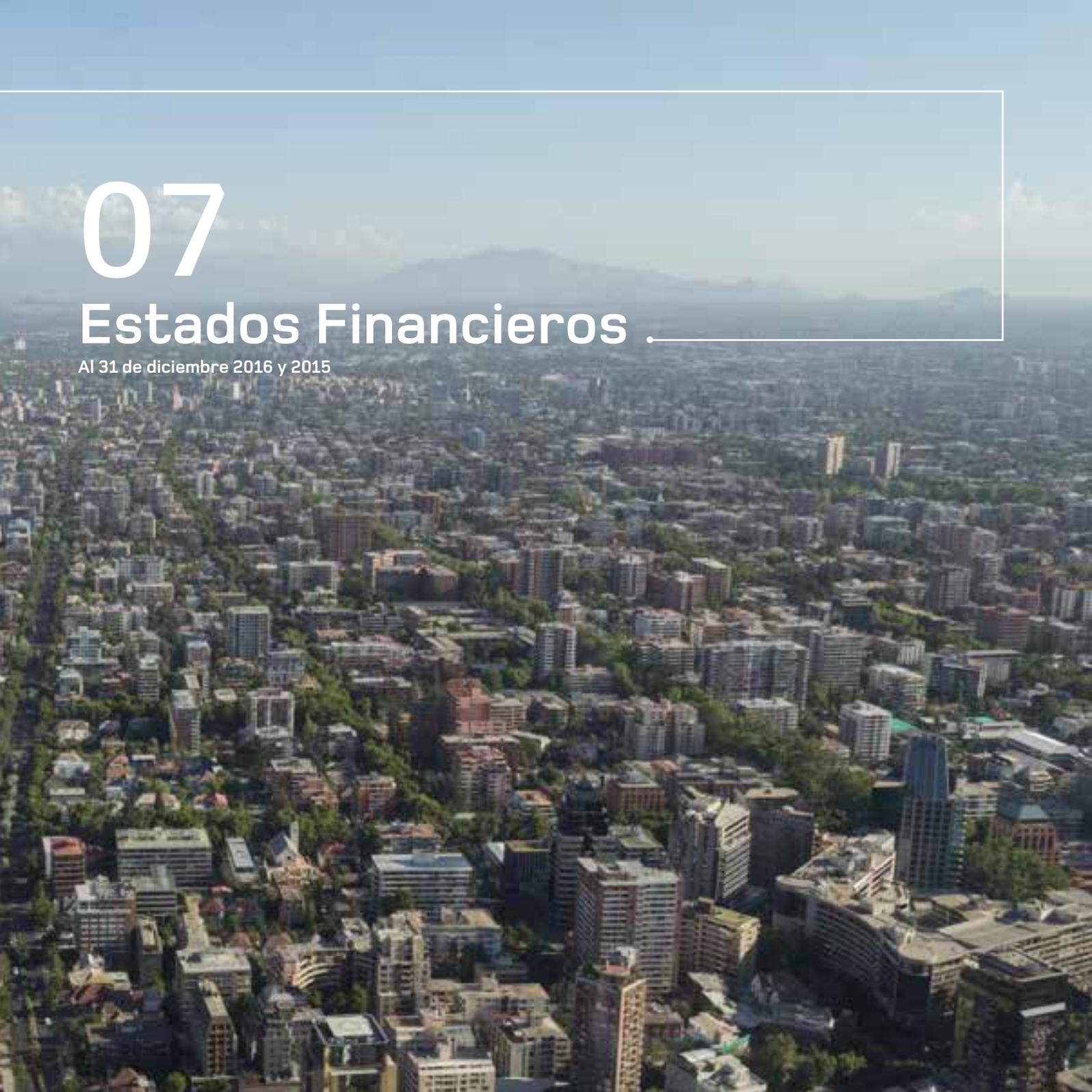


CECILIA SCHULTZ ALVARADO
Directora



ENRIQUE OVALLE PUELMA
Director



An aerial photograph of a densely populated city, likely Bogotá, Colombia, showing a vast expanse of multi-story buildings and green spaces. In the background, a range of mountains is visible under a clear blue sky. The image is framed by a thin white border.

07

Estados Financieros .

Al 31 de diciembre 2016 y 2015





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

Informe de los auditores independientes

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

A los señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de las filiales indirectas, Rentas Usa Corp. And Subsidiaries, Rentas Citi Centre, Inc. and Subsidiaries y Reus Westgate, Inc., filiales, en que existe control y propiedad sobre las mismas, y en la cuales el Fondo mantiene una inversión indirecta total registrada al valor patrimonial del 99,99% mediante la filial Constitution Real Estate Corp, la cual se presenta en Nota 8 y que en 2016 asciende a de M\$ (1.885.469) del total de las inversiones valorizadas por el método de participación (M\$ (4.557.907) en 2015), así como tampoco auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de la filial directa en un 20% e indirecta en un 20%, Bodenor Flexcenter S.A., inversión (directa) que en el Fondo asciende a M\$ 16.123.734 al 31 de diciembre de 2016 y un resultado de ganancia neta devengada de M\$ 7.053.345, por el año terminado en esa fecha. El 20% de la inversión indirecta está reconocido en los estados financieros de Inmobiliaria Descubrimiento SpA y Filiales. 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 valor patrimonial 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 de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración 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 nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Bases de contabilización

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

Otros asuntos

El estado de situación financiera adjunto del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2015 y los estados integral de resultados y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 26 de febrero de 2016.





Otros asuntos - Estados complementarios

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

Santiago, Chile
27 de febrero de 2017


Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
	Nº	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	23.988.356	20.544.097
Activos financieros a costo amortizado	7b	24.487.695	23.819.561
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	2.066.745	2.008.310
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	28.128	28.035
Total activos corrientes		50.570.924	46.400.003
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	7	223.687.825	204.134.645
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	97.996.840	98.539.231
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	117.012.595	100.379.772
Total activos no corrientes		438.697.260	403.053.648
TOTAL ACTIVOS		489.268.184	449.453.651



	Nota	31.12.2016	31.12.2015
	N°	M\$	M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	10a	3.038.397	38.796.979
Remuneraciones sociedad administradora	9b	1.374.813	1.643.749
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	202.732	208.048
Otros pasivos	12	22.837	66.665
Total pasivos corrientes		4.638.779	40.715.441
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	10a	131.626.988	77.280.040
Total pasivos no corrientes		131.626.988	77.280.040
Patrimonio neto:			
Aportes	19b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		7.376.419	9.449.663
Ganancias acumuladas	19c	144.479.650	136.327.332
Ganancias del ejercicio		45.113.876	28.159.907
Dividendos provisorios		(9.952.499)	(8.463.703)
Total patrimonio neto		353.002.417	331.458.170
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		489.268.184	449.453.651

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2016	01.01.2015
	N°	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	22.766.902	23.029.229
Otros Ingresos		-	3.081
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(20.522)	2.565
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	9.055
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	179.111
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	28.513.377	13.314.301
Total ingresos netos de la operación		51.259.757	36.537.342
Gastos			
Remuneración del comité de vigilancia		(13.686)	(11.261)
Comisión de administración	23	(2.451.850)	(5.445.125)
Otros gastos de operación	25	(137.981)	(139.851)
Total gastos de operación		(2.603.517)	(5.596.237)
Ganancia de la operación		48.656.240	30.941.105
Costos financieros		(3.542.364)	(2.781.198)
Ganancia antes de impuesto			
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Ganancia del ejercicio		45.113.876	28.159.907



Estados de Resultados Integrales por Función

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2016	01.01.2015
	N°	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Ganancia del ejercicio		45.113.876	28.159.907
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión		(2.013.623)	5.335.904
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		19.478	(43.846)
Total resultado integral		43.119.731	33.451.965

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	Otras reservas						Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Dividendos provisionales	Total
		Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial periodo actual 01 de enero de 2016		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
Distribución resultado ejercicio anterior		-	-	-	-	-	-	28.159.907	(28.159.907)	-	-
Subtotal		165.984.971	-	10.932.596	(102.533)	(1.380.400)	9.449.663	164.487.239	-	(8.463.703)	331.458.170
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos		-	-	-	-	-	-	(20.007.589)	-	(1.488.796)	(21.496.385)
Resultados integrales del ejercicio:											
* Resultados del ejercicio		-	-	-	-	-	-	-	45.113.876	-	45.113.876
* Otros resultados integrales		-	-	(2.013.624)	19.478	-	(1.994.146)	-	-	-	(1.994.146)
Otros movimientos		-	-	-	-	(79.098)	(79.098)	-	-	-	(79.098)
Saldo final periodo actual 31 de diciembre de 2016		165.984.971	-	8.918.972	(83.055)	(1.459.498)	7.376.419	144.479.650	45.113.876	(9.952.499)	353.002.417
Saldo inicial periodo actual 01 de enero de 2015		165.984.971	-	7.346.493	(58.687)	(1.040.619)	6.247.187	121.030.855	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 periodo 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



Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2016	01.01.2015
	N°	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		14.787.664	14.927.447
Dividendos recibidos (+)		9.886.408	26.457.330
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		3.140.455	11.171.950
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(17.917.496)	(37.284.899)
Otros gastos de operación pagados (-)		(4.160)	(18.558.453)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		97.049	(3.616.288)
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		9.989.920	(6.902.913)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos (+)		52.995.780	46.237.126
Pago de préstamos (-)		(38.024.719)	(3.438.533)
Aportes (+)		-	-
Repartos de dividendos (-)		(21.496.386)	(16.548.434)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		(6.525.325)	26.250.159
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		3.464.595	19.347.246
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		20.544.097	1.196.848
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(20.336)	3
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		23.988.356	20.544.097



Notas a los Estados Financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(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; y
- (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;

- iv/* 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
 - /iv/ Cada vez que el Fondo proceda a vender Cuotas de su propia emisión adquiridas de conformidad a lo señalado precedentemente se deberá ofrecer las respectivas Cuotas, de conformidad a lo señalado en el Reglamento Interno, a lo menos por una vez, preferentemente a los Aportantes del fondo inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se dé inicio al período de venta de las cuotas respectivas, a prorrata de las cuotas que éstos posean a ese momento, y por el plazo de 30 días corridos desde tal fecha.
- (d) Se establecen un Procedimiento de Liquidación del Fondo.
- (e) En la sección Política de Reparto de Beneficios:
 - /i/ Se aumenta el mínimo de beneficios distribuidos por el Fondo anualmente de un 30% a un 70% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio.
 - /ii/ Se señala que el reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que se distribuyan de acuerdo al Reglamento Interno.
 - a. Se establece que la Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. Asimismo, se indica que 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.

b. Se señala la forma en que se informarán los repartos de dividendos.

(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, el 25 de octubre de 2016.

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 2016 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 27 de febrero de 2017, 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.

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:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016



Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

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

b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de seguros” (enmiendas a NIIF 4)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Transferencias de Propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras Anuales Ciclo 2014 – 2016 (enmiendas a NIIF 1 NIIF 12 y NIC 28)	NIIF 1 y NIC 28 periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 12 periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas.

2.1.2 Período cubierto

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

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.

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
UF	26,347.98	25,629.09
DÓLAR	669.47	710.16

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.

El modelo de negocio bajo el cual los activos financieros se clasifican a costo amortizado debe cumplir con las siguientes condiciones:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales de tales instrumentos financieros dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los instrumentos financieros de corto plazo (menor o igual a 90 días) cuyo destino no sea transarlos en el mercado secundario son clasificados como equivalentes de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

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 resultado integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

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

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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 partícipe 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.

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 bienes raíces, 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 para cada propiedad, 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, descontando aquellas cuotas propias que el Fondo haya adquirido y mantenga en su poder (ver Nota 15).

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 del R.I. 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 2.13 Tributación).

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 Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

Nº Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha Sesión Directorio	Fecha de pago dividendo	\$/Cuota	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Provisorio	27-05-2015	26-06-2015	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

8.463.703

En sesión de Directorio efectuada el 8 de marzo de 2016 se acordó distribuir la cantidad total de \$ 20.007.589.769 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 100% del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio 2015, monto que equivale a un dividendo de 792 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2015 (M\$ 8.463.703) y el saldo de M\$ 11.543.887 fue pagado el 13 de Abril de 2016. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.



En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2016 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2016:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha Sesión Directorio	Fecha de pago dividendo	\$/Cuota	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Provisorio	03-05-2016	23-06-2016	75,00	1.890.391
Dividendo 2	Provisorio	02-08-2016	28-09-2016	160,00	4.026.289
Dividendo 3	Provisorio	08-11-2016	15-12-2016	160,00	4.035.819
Total dividendos provisorios pagados en el año					9.952.499

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 Participes 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 2016, no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.



4. POLÍTICA DE INVERSIÓN 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 el 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 garantizadas 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. ADMINISTRACIÓN 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 Finanzas y Control de Gestión 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 2016 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 54,7 MMUSD, representando el 7,5% 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Deuda total	136.265.767	117.995.481
Patrimonio neto	353.002.417	331.458.170
Índice de apalancamiento	38,60%	35,60%

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 2016, medido de esta forma, fue de un 38,60%. 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 2016, 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 2016 y al 31 de diciembre 2015, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de Diciembre de 2016				Al 31 de Diciembre de 2015			
	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	24.487.695	-	24.487.695	5,00	23.819.561	-	23.819.561	5,30
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	223.687.825	-	223.687.825	45,72	204.134.645	-	204.134.645	45,42
Subtotal	248.175.520	-	248.175.520	50,72	227.954.206	-	227.954.206	50,72
Total	248.175.520	-	248.175.520	50,72	227.954.206	-	227.954.206	50,72

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.

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedad	Tipo de Instrumento	Tasa Anual	31.12.2016	31.12.2015
			M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	P - RD	3,62% - 6,50%	126.323.178	123.035.316
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	P	4,00%	24.487.695	23.819.562
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	P	3,58% - 3,62% - 6,48%	44.986.067	30.149.600
Rentas Inmobiliarias SpA	P	3,62% - 6,50%	49.996.722	48.632.589
Rentas Retail SPA	P	3,78%	2.381.858	2.317.139
Total			248.175.520	227.954.206

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	227.954.206	180.738.549
Intereses y reajustes	17.305.909	16.723.808
Cobro intereses	(10.914.946)	(8.843.165)
Nuevos títulos de deuda no registrados	13.830.351	39.335.014
Saldo final	248.175.520	227.954.206
Menos: Porción no corriente	(223.687.825)	(204.134.645)
Porción corriente	24.487.695	23.819.561

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

Rut	Sociedad	País 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	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2016:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	99,999240	99,999240	8.221.629	204.549.991	212.771.620	8.342.835	157.540.375	165.883.210	46.888.410	28.051.470	(16.344.116)	11.707.354
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	50,000000	50,000000	5.132.832	71.256.690	76.389.522	2.035.244	49.497.309	51.532.553	24.856.969	6.434.797	(5.313.931)	1.120.866
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	99,999750	99,999750	247.638	105.048.212	105.295.850	535.305	99.844.732	100.380.037	4.915.813	13.081.306	(9.938.901)	3.142.405
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	7.140.855	261.291.056	268.431.911	19.288.001	168.525.241	187.813.242	80.618.669	61.571.015	(26.304.287)	35.266.728
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	Chile	\$	99,990750	99,990750	337.230	2.184.856	2.522.086	51.161	2.406.258	2.457.419	64.667	254.241	(221.831)	32.410
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	54.205	12.399.092	12.453.297	59.462	14.279.324	14.338.786	(1.885.489)	2.425.559	(14.250)	2.411.309
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	4.617	38.478.361	38.482.978	5.652	-	5.652	38.477.326	3.623.652	(17.404)	3.606.248
Total						21.139.006	695.208.258	716.347.264	30.317.660	492.093.239	522.410.899	199.936.365	115.442.040	(58.154.720)	57.287.320

Al 31 de diciembre de 2015:															
Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999240	99,999240	13.070.131	190.392.078	203.462.209	3.528.334	161.982.356	165.510.690	37.951.519	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\$	99,999999	99,999999	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	101.662.775	(71.503.809)	30.158.966

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Adiciones	Bajas	Dividendos Pagados	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31.12.2016								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	37.951.230	11.707.265	-	-	(2.789.920)	19.478	46.888.053
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	12.464.287	560.433	-	-	(596.235)	-	12.428.485
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	4.063.404	3.142.390	-	-	(2.289.994)	-	4.915.800
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	9.970.388	7.053.346	-	-	(900.000)	-	16.123.734
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(4.557.907)	2.411.285	-	-	-	261.154	(1.885.468)
99.999.999-9	Limitless Horizon	40.456.113	3.606.248	-	-	(3.310.259)	(2.274.778)	38.477.324
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	32.257	32.410	-	-	-	-	64.667
Total		100.379.772	28.513.377	-	-	(9.886.408)	(1.994.146)	117.012.595



Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Adiciones	Bajas	Dividendos Pagados	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31.12.2015								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	38.546.841	6.248.362	-	-	(6.800.126)	(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.	402.722.00	(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		106.696.992	13.314.301	4.000	(9.990.767)	(15.802.566)	6.157.814	100.379.772

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	31.12.2016	31.12.2015
						efectiva	nominal			
						%	%			
Activos Corrientes :										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.12.2015	2.066.745	2.010.549
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									2.066.745	2.008.310
Activos no corrientes:										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	9.944.650	9.673.316
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.045.924	6.853.680
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	3.498.854	3.403.389
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	4.354.648	4.235.834
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	1.667.159	1.564.636
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	38.570.119	37.517.755
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	1.587.466	1.544.152
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	6.059.462	5.894.133
Cuentas por cobrar por operaciones	96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitution SPA	Chile	UF	N/A	3,93	3,93	25.04.2025	10.588.726	10.299.819
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
Cuentas por cobrar por operaciones	76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.657.416	6.475.771
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	6.657.416	6.475.772
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	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 SPA	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	560.000	560.000
Total									97.996.840	98.539.231
Total Cuentas por cobrar por Operaciones									100.063.585	100.547.541

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:

Pasivos Corrientes :		País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2016	31.12.2015
Rut	Nombre				efectiva	nominal		
					%	%	M\$	M\$
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	1.374.813	1.643.749
Total Cuentas por pagar por Operaciones							1.374.813	1.643.749

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 31.12.2016		Saldo al 31.12.2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Total de Préstamos	3.038.397	131.626.988	38.796.979	77.280.040

b) Préstamos bancarios

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre 2015

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente Vencimiento			
				Real Anual	nomi-nal anual		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total corriente
							M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes al 31.12.2016										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	210.784	632.352	1.629.392	2.472.528
Totales							210.784	632.352	1.629.392	2.472.528
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
Totales							2.433.062	18.029.771	18.334.146	38.796.979

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Más de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	Total no corriente
				efectiva anual	nominal anual		M\$	M\$	M\$	M\$
No Corrientes al 31.12.2016										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	4.148.691	4.780.548	70.114.701	79.043.940
							4.148.691	4.780.548	70.114.701	79.043.940

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
							2.699.388	4.613.236	69.967.416	77.280.040

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 SpA y corresponde al edificio ubicado en Av. Del Cóndor 760, Huechuraba, valorizado en UF 151.760. Este crédito fue pagado en forma anticipada durante el ejercicio 2016.

El préstamo con el Banco del Estado corresponde a un crédito comercial contratado en enero de 2015, por un plazo de 8 años, cuyas garantías corresponden a hipotecas de 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 SpA), el edificio ubicado en calle Morandé 115, comuna de Santiago (perteneciente a la sociedad filial Rentas Inmobiliarias SpA) y las torres A y B del conjunto Plaza San Damián ubicado en Av. Las Condes 11.287 (perteneciente a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA).

c) Préstamos con público – BONOS**c.1) Préstamos con público corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.**

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Nominal Anual	Efectiva anual	Corriente Vencimiento			Total montos nominales	Deuda Corriente
						Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses		
						M\$	M\$	M\$		
Corrientes al 31 diciembre 2016										
Bono	Chile	UF	Anual	2,30%	2,34%	565.869	-	-	565.869	565.869
Totales						565.869	-	-	565.869	565.869

c.2) Préstamos con público no corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente Vencimiento				Total no corriente
				Nominal Anual	Efectiva anual		Mas de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	Total montos nominales	
							M\$	M\$	M\$	M\$	
No Corrientes al 31 diciembre 2016											
Bono	Chile	UF	Al final	2,30%	2,34%	Nota 24	-	52.583.048	-	52.583.048	52.583.048
Total							-	52.583.048	-	52.583.048	52.583.048

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 2,3% anual.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- la Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 829 del 22 de febrero de 2016;
- el Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 2015, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N° 7701 y 614, respectivamente;
- la Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a cumplir ciertos ratios y condiciones que se detallan en la nota 24.

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		31.12.2016	31.12.2015
					efectiva %	Nominal %		
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas								
50.083.880-8	Comunidad Edificio Plaza Constitución	Chile	UF	N / A	N / A	N / A	25.629	25.629
Otras cuentas por cobrar								
76.778.770-7	Solution for Bussines Servicios Empresariales S.A.	Chile	UF	Mensual	N / A	N / A	2.406	2.406
	Otros	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	93	0
Total							28.128	28.035



b) Otros documentos y cuentas por pagar

RUT	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.12.2016	31.12.2015
					efectiva	Nominal		M\$	M\$
					%	%			
79.775.470-7	PKF Chile Ltda.	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	31-01-2017	790	0
	Dividendos por pagar	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	31-01-2017	3.697	3.697
96.934.610-3	DCV Registros S.A.	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	31-01-2017	2.624	2.624
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	31-01-2017	0	1.358
80.276.200-3	Deloitte Auditores y Consultores Ltda	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	31-01-2017	0	2.987
	Otros	Chile	pesos	N / A	N / A	N / A	31-01-2017	195.621	197.382
Total								202.732	208.048

12. OTROS PASIVOS

La composición del saldo es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	22.837	66.665
Total	22.837	66.665

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados en el año 2016 y 2015 respectivamente.

13. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	6.859.193	6.012.656
Activos financieros a costo amortizado	15.907.709	17.016.573
Total	22.766.902	23.029.229

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	12.953	691.284
Cuotas de fondos mutuos ⁽¹⁾	76.127	7.000.262
Depósitos a Plazo ⁽²⁾	23.899.276	12.852.458
Otros (Efectivo en caja)	0	93
Total	23.988.356	20.544.097

(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:

Al 31 de diciembre 2016						Al 31 de diciembre 2015					
Institución	Tasa	días	Capital	Interés	Total	Institución	Tasa	días	Capital	Interés	Total
			M\$	M\$	M\$				M\$	M\$	M\$
Banco Chile	0,1127%	13	1.726.401	1.331	1.727.732	Banco Chile	0,3200%	32	1.900.000	1.330	1.901.330
Banco Chile	0,1213%	14	4.379.496	1.352	4.380.848	Banco Chile	0,3200%	30	4.950.000	528	4.950.528
Banco Chile	0,0693%	8	6.000.000	1.559	6.001.559	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	0,0607%	7	5.967.000	1.552	5.968.552	-	-	-	-	-	-
BCI	0,0676%	7	719.000	208	719.208	BCI	0,3000%	14	6.000.000	600	6.000.600
BICE	0,0630%	7	5.100.000	1.377	5.101.377	-	-	-	-	-	-
Total			23.891.897	7.379	23.899.276	Total			12.850.000	2.458	12.852.458

15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre 2015, 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 2016 el Fondo mantiene en cartera 40.915 cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 25.223.870 con un valor de \$13.994,7763 (\$13.136,4323 al 31 de diciembre de 2015).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
N° 032 de 11.05.1995	14.764.785	-	14.764.785	14.764.785
N° 254 de 27.07.2009	10.500.000	-	10.500.000	10.500.000
Total	25.264.785	-	25.264.785	25.264.785



Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	31.12.2016				31.12.2015			
	Cuotas comprome- tidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total	Cuotas comprome- tidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
Saldo de inicio	-	-	25.231.978	25.231.978	-	-	25.264.785	25.264.785
Compra de cuotas propias			(67.900)	(67.900)			(32.807)	(32.807)
Colocaciones del período	-	-	59.792	59.792	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	25.223.870	25.223.870	-	-	25.231.978	25.231.978

Al 31 de diciembre de 2016 el Fondo mantiene en cartera la cantidad de 40.915 cuotas propias que representan un 0,16% del total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

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.

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota	Monto total distribuido	Tipo de dividendo
	\$	M\$	
13.04.2016	458,00	11.543.887	Definitivo
23.06.2016	74,82	1.890.391	Provisorio
28.09.2016	160,00	4.026.289	Provisorio
15.12.2016	160,00	4.035.819	Provisorio
Total distribuido en el año 2016	852,82	21.496.386	

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

Fecha de distribución	Monto por cuota	Monto total distribuido	Tipo de dividendo
	\$	M\$	
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	3.789.718	Provisorio
Total distribuido en el año 2015	655,00	16.548.434	

16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2016 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	13,03%	13,03%	24,38%
Real	10,02%	10,02%	16,59%

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:

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro cuota al 31.12.2016	13.994,7763	13.994,7763	13.994,7763	0,5312	0,5312	0,5312
B) Dividendos por cuota pagados en el período	853,00	853,00	1.508,00	0,0328	0,0328	0,0589
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	14.847,7763	14.847,7763	15.502,7763	0,5639	0,5639	0,5901
D) Valor libro al inicio del período	13.136,4323	13.136,4323	12.463,7681	0,5126	0,5126	0,5061
Rentabilidad = (C / D - 1)	13,0275%	13,0275%	24,3827%	10,0219%	10,0219%	16,5919%



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

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

18. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

19. INFORMACIÓN 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 2016 los aportes ascienden a M\$ 165.984.971, representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2015 M\$ 165.984.971 representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas).
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo inicial	136.327.332	121.030.855
Distribución Resultados Ejercicio Anterior	28.159.907	28.705.547
Dividendos provisorios	(20.007.589)	(15.158.871)
Realiza efecto de conversión	-	1.749.801
Resultados retenidos total	144.479.650	136.327.332

20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

22. VALOR ECONÓMICO 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 7 de abril de 2016, se designó como consultores independientes a los peritos Mario Corbo y Asociados y VALUED (2015 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 2016 y 2015, es el siguiente:

Valorización año 2016				
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización N°1 MARIO CORBO	Valorización N°2 VALUED
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	ACIN	46.888.052	53.007.568	49.330.122
Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	ACIN	12.428.484	14.776.656	12.695.018
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(1.885.469)	3.282.541	(1.885.486)
Limitless Horizon	ACNE	38.477.323	38.502.064	38.473.478
Bodendor Flexcenter S.A.	ACIN	16.123.733	18.280.467	16.734.401
Rentas Inmobiliarias SPA	ACIN	4.915.806	13.900.915	6.076.668
Rentas Retail SPA	ACIN	64.666	160.085	188.862
Totales		117.012.595	141.910.296	121.613.063

Valorización año 2015				
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización N°1 TRANSSA	Valorización N°2 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
Bodendor 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
Totales		100.379.772	117.767.168	106.438.962

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2016, se considera la valorización económica más conservadora de las inversiones mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito VALUED por M\$121.613.063 (2015, VALUED por M\$106.438.962).



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

	Saldo al 31.12.2016		Saldo al 31.12.2015	
	Valor libro	Valor económico	Valor libro	Valor económico
	M\$	M\$	M\$	M\$
Patrimonio del fondo	353.002.417	357.606.763	331.458.170	337.517.360
Nº de cuotas pagadas	25.223.870	25.223.870	25.231.978	25.231.978
	13.994,7763	14.177,3155	13.136,4323	13.376,5716

23. INFORMACIÓN 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."

De acuerdo a lo establecido en el ítem 3.6 del número TRES del capítulo VI del reglamento interno del Fondo: "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 en el número DOS del presente Título VI y tendrá como límite máximo, el monto total que corresponda a las remuneraciones fijas y variables mencionadas en dicha sección. En caso que en éstos vehículos participen terceros, el descuento sólo corresponderá a la prorrata que le corresponda al Fondo en el vehículo pertinente."

A partir de febrero del año 2016 se cobran remuneraciones por administración a las sociedades del Fondo cuyo monto durante el ejercicio asciende a M\$3.176.922 (\$ 0 en 2015), monto que se ha descontado de la remuneración por administración cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración de los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, se presentan en el estado de resultados integrales como "Comisión de administración" y cuyos valores fueron de M\$ (2.451.850) y M\$ (5.445.125) respectivamente.

Los valores adeudados al 31 de Diciembre de 2016 y al 31 de diciembre 2015 por esta remuneración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valores fueron M\$ 1.374.813 y M\$1.643.749 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 2016 y al 31 de diciembre 2015:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	%
	Comienzos del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio		
	N°	N°	N°	N°	M\$	
Al 31.12.2016						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	217.535	0,0615
Personas relacionadas	7.996	-	-	7.996	111.902	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	5.094	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	28.997	0,0082
Al 31.12.2015						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	204.193	0,0615
Personas relacionadas	7.996	-	-	7.996	105.039	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	4.782	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	27.219	0,0082

a) Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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	10.03.2016	10.03.2017

24. 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 SpA, Inmobiliaria Descubrimiento SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. A la fecha de los presentes Estados Financieros, el Fondo tiene un 100,0% de cada sociedad mencionada, ya sea directa o indirectamente.
- Mantener en estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo. Al 31 de diciembre de 2016 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior, mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 7.650.339.-

Garantías Emisión de Bono:

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000, por un plazo de 5 años.

Esta emisión de bonos se efectuó de acuerdo a lo siguiente:

- a. Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 829 del 22 de febrero de 2016;
- b. Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 2015, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N° 7701 y 614, respectivamente;
- c. Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a lo siguiente:

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

Mediante escritura pública de fecha 21 de julio de 2016, suscrita en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N° 4200-2016, las sociedades Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, otorgaron una Fianza y Codeuda Solidaria para garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de dinero que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias haya contraído o contraiga con los Tenedores de Bonos.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de diciembre de 2016 la suma de los patrimonios de cada Filial Garante en la proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) y los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 13.657.933.

2. Mantener una razón entre Deuda Financiera Neta del Emisor y Patrimonio igual o inferior a 0,5 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales.

Al 31 de diciembre de 2016:

Deuda Financiera	M\$	134.665.385
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	M\$	23.988.356
Deuda Financiera Neta	M\$	110.677.029
Patrimonio	M\$	353.002.417
Deuda Financiera Neta / Patrimonio		0,31



3. Mantener una Cobertura de Gastos Financieros (GGFF) igual o superior a 3,0 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de cuatro trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo.

Últimos 12 meses:

Utilidad Neta Realizada de Inversiones	M\$	26.661.557
Gastos (sin gastos financieros)	M\$	(2.603.517)
Utilidad realizada antes de GGFF	M\$	24.058.040

Gastos Financieros	M\$	(3.542.363)
---------------------------	------------	--------------------

Cobertura de Gastos Financieros	6,8
--	------------

4. Mantener la propiedad directa o indirecta de a lo menos el 67% de las acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de cada una de las Filiales Garantes.

Propiedad del Fondo al 31 de diciembre de 2016:

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100,0%
Rentas Inmobiliarias SpA	100,0%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100,0%

5. Mantener en conjunto las Filiales Garantes, Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes por un valor de al menos 1,5 veces el monto de la Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías Reales de acuerdo con la medición y cálculo que deberá efectuarse en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales.

Al 31 de diciembre de 2016:

Sociedad	Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)	Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	88.144.327	
Rentas Inmobiliarias SpA	74.089.807	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	39.336.852	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		53.148.917
TOTAL	201.570.986	53.148.917

RELACION (A) / (B) = 3,79**(A)****(B)**

6. Mantener a nivel de todas las Filiales Garantes conjuntamente consideradas, Ingresos Anuales por Rentas de arrendamiento iguales o superiores a 600.000 UF, medidos y calculados en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de 4 trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo. Para efectos del presente número, los Ingresos Anuales por Rentas de Arrendamiento serán ponderados de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial Garante.

Ultimos 12 meses:

Sociedad	Ingresos por Arriendos (UF)
	Inmobiliaria Descubrimiento SpA
Rentas Inmobiliarias SpA	307.207
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	111.628
TOTAL	804.328

25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Tipo de gasto	Monto acumulado ejercicio actual 31.12.2016	Monto acumulado ejercicio actual 31.12.2015
	M\$	M\$
Comisión corredor	(1.716)	(769)
Honorarios abogados	(61.336)	(80.666)
Honorarios Auditoria	(7.899)	(8.967)
Honorarios tasadores - peritos	(11.896)	(1.640)
Honorarios contabilidad	(11.817)	(11.359)
Honorarios DCV	(26.097)	(21.397)
Honorarios clasificación de riesgo	(1.693)	(8.842)
Publicaciones	(2.345)	(3.074)
Modificación reglamento	-	(245)
Gastos asamblea	(486)	(1.138)
Honorarios Market Maker	(12.424)	-
Gastos Legales y notariales	(272)	(1.754)
Total	(137.981)	(139.851)
% sobre el activo del fondo	(0,0294)	(0,0311)



26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Mes	Valor			Aportantes N°
	Libro Cuota	Mercado Cuota	Patrimonio	
	\$	\$	M\$	
Año 2016				
01	13.171,6048	10.500,0000	332.157.645	76
02	13.242,2789	10.600,0000	333.784.790	75
03	12.844,5737	11.850,0000	323.747.389	75
04	12.883,9816	11.250,0000	325.511.024	75
05	13.058,3120	11.350,0000	329.915.445	74
06	13.016,9637	11.400,0000	328.004.302	74
07	13.119,1980	11.333,0000	330.301.405	74
08	13.263,6065	11.250,0000	333.850.957	74
09	13.218,1402	11.200,0000	332.625.297	74
10	13.291,2076	11.200,0000	334.763.040	75
11	13.395,2922	11.230,0000	337.881.108	74
12	13.994,7763	11.500,0000	353.002.417	73

Mes	Valor			Aportantes N°
	Libro Cuota	Mercado Cuota	Patrimonio	
	\$	\$	M\$	
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

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



83

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País 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	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2016:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	99,999240	99,999240	18.508.486	257.095.681	275.604.167	11.087.791	217.627.996	228.715.787	46.888.380	34.076.240	(22.368.886)	11.707.354
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	50,000000	50,000000	5.132.832	71.256.690	76.389.522	2.035.244	49.497.309	51.532.553	24.856.969	6.434.797	(5.313.932)	1.120.865
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	99,999750	99,999750	247.638	105.048.212	105.295.850	535.305	99.844.732	100.380.037	4.915.813	13.081.306	(9.938.901)	3.142.405
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	99,990000	99,990000	337.230	2.184.856	2.522.086	51.161	2.406.258	2.457.419	64.667	254.241	(221.831)	32.410
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	35.012.855	46.034.312	81.047.167	34.138.493	47.232.283	81.370.775	(323.608)	9.722.601	(7.058.536)	2.664.065
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	4.617	38.478.361	38.482.978	5.652	0	5.652	38.477.326	3.617.899	(11.651)	3.606.247
						59.243.657	520.098.113	579.341.770	47.853.645	416.608.578	464.462.223	114.879.547	67.187.084	(44.913.738)	22.273.347

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	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
Total						58.609.858	503.571.607	562.181.464	82.887.495	374.967.935	457.855.431	104.326.033	33.852.426	(23.498.851)	10.353.574

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS SOCIEDADES FILIALES CONSOLIDADAS

- Con la aprobación de la reforma tributaria, en septiembre de 2014 se recalcularon los impuestos diferidos de las sociedades filiales del Fondo las cuales, para estos efectos, definieron acogerse al sistema de renta atribuida, con tasa del 25%. Con la última modificación de la reforma tributaria aprobada en febrero del año 2016, las sociedades filiales del Fondo quedan acogidas al sistema de rentas semi-integrado, con tasa del 27%. El efecto de re cálculo de los impuestos diferidos para el conjunto de sociedades que finalmente es reconocido por el Fondo es de M\$1.409.110, que afectó negativamente el resultado del Fondo al primer trimestre de 2016.
- 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 M\$2.424.794.
- 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.
- 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 Septiembre de 2015, lo cual originó un cargo al resultado del ejercicio de Inmobiliaria Descubrimiento S.A. por M\$ 5.366.671.



b) Gravámenes y prohibiciones

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

Sociedad	Rut	País	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 SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	22.621.006	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 858.548
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Morande 115	26.113.957	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 991.118
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	17.380.498	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 659.652
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	37.560.758	99,99%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.425.565
Taurentas CT LLC	-	USA	Indirecta	30-80 Technology Center Dr Shelton, Connecticut	7.765.670	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$ 11.599.728
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	10.042.050	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 15.000.000
Hennepin Investment, LP	-	USA	Indirecta	950-1049 10th Ave Se Minneapolis	7.498.064	85,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$ 11.200.000
Ogden Investor LLC	-	USA	Indirecta	2400 Ogden Ave Lisle, Illinois	12.552.563	90,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$ 18.750.000
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	29.456.680	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 44.000.000
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	12.626.098	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 18.859.842
10 Memorial Boulevard Owner LLC	-	USA	Indirecta	10 Memorial Boulevard Providence Rhode Island	23.096.715	35,88%	Hipoteca	JP Morgan Bank	US\$ 34.500.000
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	50.210.250	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 75.000.000
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	40.502.935	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$ 60.500.000
ABB LLC	-	USA	Indirecta	621 Morrison Street, Portland, OR, 97205	22.092.510	34,29%	Hipoteca	Guggenheim Partners	US\$ 33.000.000
Total					319.519.753				

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el Período informado.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

28. SANCIONES

Durante los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

29. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no hubo hechos que mencionar.

30. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

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



ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. Resumen de la Cartera de Inversiones

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

Descripción	Monto invertido Nacional	Extranjero	% invertido sobre activo del fondo
	M\$	M\$	
Otros títulos de deuda	248.175.519	-	50,7238
Acciones no registradas	-	36.591.856	7,4789
Acciones de Sociedad Anónima	80.420.739	-	16,4369
Otras inversiones	100.063.585	-	20,4517
Total	428.659.843	36.591.856	95,0913

B. Estado de Resultado Devengado y Realizado

Descripción	del 01.01.2016 al 31.12.2016 actual	del 01.01.2015 al 31.12.2015 actual
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	26.661.557	29.142.097
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	268.994	179.111
Dividendos Percibidos	9.850.606	14.031.535
Enajenación títulos de deuda	9.799.303	8.915.714
Otras inversiones y operaciones	6.742.654	6.015.737
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	18.670.152	8.138.170
Valorización de acciones de sociedades anónimas	18.662.772	28.256
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	(1)
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	9.056
Intereses devengados de títulos de deuda	7.380	2.727
Otras inversiones y operaciones	-	8.098.132
GASTOS DE EJERCICIO	(6.145.881)	(8.377.435)
Gastos financieros	(3.542.364)	(2.781.198)
Comisión de la sociedad administradora	(2.451.850)	(5.445.125)
Remuneración del comité de vigilancia	(13.686)	(11.261)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(137.981)	(139.851)
Diferencias de cambio	5.928.048	2.565
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	45.113.876	28.159.907



C. Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos

Descripción	del 01.01.2016 al 31.12.2016 actual	del 01.01.2015 al 31.12.2015 actual
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	20.515.677	20.019.172
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	26.661.557	29.142.097
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(745.490)
Gastos del ejercicio (menos)	(6.145.881)	(8.377.435)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(9.952.499)	(8.463.703)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	46.365.996	45.318.612
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	46.365.996	45.318.612
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	66.337.784	56.466.564
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	35.802	4.010.919
Dividendos definitivos declarados (menos)	(20.007.590)	(15.158.871)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	56.929.173	56.874.081





INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

SANTIAGO
ROSARIO NORTE 100 PISO 15
LAS CONDES, SANTIAGO. CHILE
OFICINA:(+56) 2 2636 2000