

**FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**

Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2018

Contenido:

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

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	8.445.547	4.052.828
Activos financieros a costo amortizado	7	23.949.740	23.799.870
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	5.272	934
Total activos corrientes		<u>32.400.559</u>	<u>27.853.632</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	242.127.462	246.771.607
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	105.477.253	104.816.057
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	132.353.264	131.321.707
Total activos no corrientes		<u>479.957.979</u>	<u>482.909.371</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>512.358.538</u></u>	<u><u>510.763.003</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	3.211.462	5.488.530
Remuneraciones sociedad administradora	9b	2.737.075	2.736.608
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	166.311	178.891
Otros pasivos	12	<u>40.016</u>	<u>35.118</u>
Total pasivos corrientes		<u>6.154.864</u>	<u>8.439.147</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	<u>129.895.877</u>	<u>131.481.050</u>
Total pasivos no corrientes		<u>129.895.877</u>	<u>131.481.050</u>
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	19a	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		4.764.305	5.280.067
Ganancias acumuladas	19b	212.964.013	169.080.346
Ganancias del ejercicio		9.265.175	43.883.667
Dividendos provisorios		<u>(16.670.667)</u>	<u>(13.386.245)</u>
Total patrimonio neto		<u>376.307.797</u>	<u>370.842.806</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>512.358.538</u></u>	<u><u>510.763.003</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2018 31.03.2018 M\$	01.01.2017 31.03.2017 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	5.870.098	5.215.178
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(5.469)	(1)
Cambio netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		3.577	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	4.616.472	3.214.212
Otro ingresos		-	-
Total ingresos netos de la operación		10.484.678	8.429.389
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(3.067)	(3.019)
Comisión de administración	22	(223.615)	(219.367)
Otros gastos de operación	25	(49.719)	(46.690)
Total gastos de operación		(276.401)	(269.076)
Ganancia de la operación		10.208.277	8.160.313
Costos financieros		(943.102)	(946.448)
Ganancia antes de impuesto		9.265.175	7.213.865
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Ganancia del ejercicio		9.265.175	7.213.865

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INETRMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2018	01.01.2017
	N°	31.03.2018	31.03.2017
		M\$	M\$
Ganancia del ejercicio		9.265.175	7.213.865
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión		(521.805)	(300.565)
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		<u>6.043</u>	<u>2.645</u>
Total resultado integral		<u><u>8.749.413</u></u>	<u><u>6.915.945</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Otras reservas		Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
				Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$					
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2018	165.984.971	-	6.377.420	(56.736)	(1.040.617)	5.280.067	169.080.346	43.883.667	(13.386.245)	370.842.806
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	43.883.667	(43.883.667)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	6.377.420	(56.736)	(1.040.617)	5.280.067	212.964.013	-	(13.386.245)	370.842.806
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.284.422)	(3.284.422)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	9.265.175	-	9.265.175
* Otros resultados integrales	-	-	(521.805)	6.043	-	(515.762)	-	-	-	(515.762)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 31 de marzo de 2018	165.984.971	-	5.855.615	(50.693)	(1.040.617)	4.764.305	212.964.013	9.265.175	(16.670.667)	376.307.797
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2017	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
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	45.113.876	(45.113.876)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	8.918.972	(83.055)	(1.459.498)	7.376.419	189.593.526	-	(9.952.499)	353.002.417
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.522.387)	(2.522.387)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	7.213.865	-	7.213.865
* Otros resultados integrales	-	-	(300.565)	2.645	-	(297.920)	(1)	-	-	(297.921)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 31 de marzo de 2017	165.984.971	-	8.618.407	(80.410)	(1.459.498)	7.078.499	189.593.525	7.213.865	(12.474.886)	357.395.974

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO - MÉTODO DIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	01.01.2018 31.03.2018 M\$	01.01.2017 31.03.2017 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		4.377.496	4.193.562
Dívidendos recibidos (+)		3.069.152	6.773.516
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		6.182.356	10.393
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(1.114.787)	(3.195.668)
Otros gastos de operación pagados (-)		-	-
Compra venta activos financieros (+ ó -)		-	53
Otros (+ ó -)		-	-
		<u>12.514.217</u>	<u>7.781.856</u>
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión (+ ó -)			
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		804.178	-
Pago de préstamos (-)		(5.635.785)	(3.371.508)
Aportes (+)		-	-
Repartos de dividendos (-)	15	(3.284.422)	(2.522.387)
Otros (+ ó -)		-	-
		<u>(8.116.029)</u>	<u>(5.893.895)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		<u>(8.116.029)</u>	<u>(5.893.895)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>4.398.188</u>	<u>1.887.961</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		4.052.828	23.988.356
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>(5.469)</u>	<u>(1)</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	<u>8.445.547</u>	<u>25.876.316</u>

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	8
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	13
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	30
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	30
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	38
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	43
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	44
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	46
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	48
10. PRÉSTAMOS	49
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	51
12. OTROS PASIVOS	51
13. INTERESES Y REAJUSTES	52
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	52
15. CUOTAS EMITIDAS	53
16. RENTABILIDAD DEL FONDO	55
17. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	55
18. EXCESOS DE INVERSIÓN	55
19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	55
20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	56
21. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL Nº235 DE 2009)	56
22. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	56
23. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY Nº20.712 – ARTÍCULO 226 LEY Nº18.045)	60
24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	60
25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	64
26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	65
27. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	66
28. SANCIONES	69
29. HECHOS POSTERIORES	69
30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	69
ANEXO I	70
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	70
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	71
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	72

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN 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 Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”) 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 CMF el día 10 de febrero de 2015 y entró en vigencia el 12 de marzo de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno, que incorpora modificaciones requeridas según oficio emitido el 14 de julio de 2017 por la CMF y que entró en vigencia el 05 de agosto de 2017.

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.

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

Con fecha 25 de julio de 2017, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno, que incorpora las siguientes modificaciones solicitadas a petición expresa de la CMF.

En el número DOS. Política de Inversiones, del Título II. Política de Inversión y Diversificación:

a. Se modifica el numeral (2.1.1) del numeral 2.1., con el objeto de reemplazar la referencia a los auditores externos, por una referencia a una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.

Asimismo, se reemplazaron todas las referencias a auditores externos en las demás secciones del Reglamento Interno.

b. Se incluye un nuevo numeral 2.3., para efectos de indicar que no se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que puede invertir el Fondo.

c. Se incluye un nuevo numeral 2.4., con el objeto de dejar expresa constancia que los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y el extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.

d. Se incluye un nuevo numeral 2.5., para efectos de indicar en que monedas se mantendrán los saldos e inversiones del Fondo.

e. Se modifica el numeral 2.11., con el objeto de incorporar una referencia a la Norma de Carácter General N°235 de 2009, relativa a la custodia de valores para las administradoras de fondos.

En el numeral 3.6, del número TRES. Características y Diversificación de las Inversiones, del Título II Política de Inversión y Diversificación, se elimina el párrafo segundo referido al incumplimiento de los límites establecidos en el Reglamento Interno para la inversión en acciones de sociedades anónimas abiertas y el párrafo tercero referido a la Asamblea de Aportantes que resolvería los excesos de inversión.

En el numeral (4.1.4) del numeral 4.1. del número CUATRO. Operaciones que Realizará el Fondo, del Título II. Política de Inversión y Diversificación, se ajusta la redacción para indicar que los Activos Objeto de los Contratos de Derivados serán algunas de las monedas en las que el Fondo está autorizado a invertir.

En el Título III. Política de Liquidez:

- a. En el número UNO., se deja expresa constancia que el Fondo no tendrá política alguna relativa a mantener un porcentaje mínimo de sus activos invertidos en activos de alta liquidez y que, sin perjuicio de ello, el Fondo mantendrá una reserva de liquidez que consistirá en mantener invertido en instrumentos de deuda de alta liquidez, en mantener caja o en mantener disponible una capacidad de endeudamiento, como promedio anual, al menos un 3% de los activos del Fondo.
- b. Se reemplazan las referencias a instrumentos de renta fija por instrumentos de deuda.

En el Título IV. Política de Endeudamiento:

- a. Se modifica el número DOS., indicando expresamente que el objeto de la deuda es cumplir con las obligaciones del Fondo y de aprovechar oportunidades de inversión. Asimismo, se deja expresa constancia que los pasivos de corto plazo que podrá contraer la Administradora por cuenta del Fondo consisten en créditos bancarios o líneas de financiamiento.
- b. Se elimina el número TRES., referido al límite a los gravámenes y prohibiciones sobre los bienes y valores que integren el activo del Fondo.
- c. Se modifica el número CUATRO., con el objeto de eliminar el límite referido a los pasivos exigibles que mantenga el Fondo.

En el Título VI. Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos:

- a. En el número UNO. se ajusta la redacción para hacer expresa mención a la serie única del Fondo. Asimismo, se incorporan las características de dicha serie única.
- b. En el numeral 2.3. del número DOS. Remuneración de Cargo del Fondo, se deja expresa constancia que la tasa de IVA considerada para efectos de los dispuesto en el Oficio Circular N°335 es la de la fecha de depósito del Reglamento Interno.

c. En el número TRES. Gastos de Cargo del Fondo:

- (1) El numeral (3.1.7) del número 3.1, se modifica con el objeto de eliminar los gastos por inscripción de las cuotas del Fondo en el Registro de Valores, incorporando como gasto de cargo del Fondo a aquellos derivados del depósito del Reglamento Interno u otros documentos que corresponda ante la Superintendencia.
- (2) Se incluye un nuevo numeral 3.8, con el objeto de dejar constancia de la forma en que se devengarán los gastos de cargo del Fondo.

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

- a. En el numeral 1.3. del número UNO. Aporte y Rescate de Cuotas, se incorpora una descripción del sistema para efectuar aportes por medio de correo electrónico, indicando el correo electrónico a los que se deberá enviar la solicitud y la información que debe contener la misma. Asimismo, se deja constancia que las solicitudes de aportes se entenderán realizadas en el mismo día que se reciba la solicitud cuando se trate de un día hábil y la solicitud haya sido efectuada dentro del horario establecido.
- b. El numeral 2.3. del número DOS. Contabilidad del Fondo, se modifica con el objeto de establecer que el valor contable del activo del Fondo se calculará trimestralmente.

En el Título VIII. Normas de Gobierno Corporativo:

- a. En el numeral 1.1. del número UNO. Asamblea de Aportantes, se reemplaza la referencia al artículo 72 de la Ley N°20.712 por el artículo 73 de la misma ley.
- b. Se modifica el literal /iii/ del numeral 2.4 del número DOS. Comité de Vigilancia, con relación a los requisitos de los miembros del Comité de Vigilancia, reemplazando las referencias a la Ley de Quiebras por una referencia a los delitos concursales establecidos en el Código Penal.

En el Título IX. Otra Información Relevante:

- a. En el número UNO. Comunicaciones con los Partícipes, se deja expresa constancia que la información sobre el Fondo que por ley, normativa vigente y reglamentación interna del Fondo deba ser remitida a los Aportantes, será enviada a través de correo electrónico y que, en caso de no disponer del correo electrónico del Partícipe, será enviada por carta.
- b. En el número DOS. Plazo de Duración del Fondo, se deja expresa constancia que se informará a los Aportantes de la prórroga de duración del Fondo de la forma establecida en la sección 1.4. del número UNO del Título VIII del Reglamento Interno del Fondo.
- c. En el número CINCO. Política de Reparto de Beneficios:
 - (1) En el numeral 5.1. se reemplaza la referencia a la sección 5.6., por una referencia a la sección 5.5. de este mismo número.
 - (2) En el numeral 5.5. se reemplaza la referencia a la sección 5.6., por una referencia al párrafo anterior.
- d. En el número SIETE. Indemnizaciones, se deja expresa constancia que toda indemnización que perciba la Administradora deberá ser enterado al Fondo.
- e. En el número OCHO. Resolución de Controversias, se reemplaza la referencia a los administradores por una referencia a los mandatarios de la Administradora.

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 CMF 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 08 de noviembre de 2017.

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 intermedios al 31 de marzo de 2018 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 25 de abril de 2018, han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas por la CMF 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 con 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 intermedios en conformidad con NIIF y normas de la CMF 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) Normas e interpretaciones vigentes en 2018:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos 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)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
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 aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

b) Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo:

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas emitidas no vigentes.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros La NIIF 17 sustituye a la NIIF4 Contratos de seguros a partir del 1 de enero de 2021	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
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
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Combinaciones de Negocio (enmienda a NIIF3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta (enmienda NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Costos por prestamos (enmienda NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 15 y NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

2.1.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de marzo de 2018, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera intermedios al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, estados de resultados integrales intermedios, estados de cambios en el patrimonio neto intermedios y estados de flujos de efectivo intermedios (método directo) por los periodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

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 intermedios 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.

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
	\$	\$	\$
UF	26.966,89	26.798,14	26.471,94
DÓLAR	603,39	614,75	663,97

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 CMF 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 resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

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

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

2.3.3 Estimación del valor razonable

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 marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la CMF, 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 con 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. Para el caso de las filiales y subsidiarias, 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. En el caso de una asociada o coligada, el criterio de contabilización podría ser distinto del valor más conservador dependiendo de su propia administración, lo cual será revelado en la correspondiente nota (Ver Nota 8).

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 intermedio 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 intermedios no se ha realizado provisión por este concepto.

2.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye caja en cuentas 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 N°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 la 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 de 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 5.5 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 de 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 párrafo 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 Ordinaria de Directorio efectuada el 21 de marzo de 2017 se acordó distribuir la cantidad total de \$ 20.513.179.395 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 100% del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio 2016, monto que equivale a un dividendo de 812 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2016 (M\$ 9.952.499) y el saldo de M\$ 10.560.680 se pagó el día 04 de mayo de 2017, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el 05 de abril del año 2017, aprobó los Estados Financieros correspondientes al año 2016. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones extraordinarias de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2017 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2017:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Sesion de pago		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Directorio	Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	10-03-2017	30-03-2017	100,00	2.522.387
Dividendo 2	Provisorio	16-05-2017	29-06-2017	100,00	2.526.479
Dividendo 3	Provisorio	22-08-2017	28-09-2017	165,00	4.168.689
Dividendo 4	Provisorio	21-11-2017	20-12-2017	165,00	4.168.690
Total dividendos provisorios pagados en el año 2017					<u>13.386.245</u>

En Sesión de Directorio efectuada el 28 de marzo de 2018 se acordó distribuir la cantidad total de \$24.629.074.275 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivale a un dividendo de 975 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2017 (\$13.386.244.950) y el saldo de \$11.242.829.325 se pagara el día 10 de mayo de 2018, el pago de este dividendo definitivo se encontrara sujeto a la condición suspensiva consistente en que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo, a celebrarse el día 11 de abril de 2018, apruebe los Estados Financieros del Fondo correspondientes al ejercicio 2017, a ser presentados por la Administradora.

En sesiones extraordinarias de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2018 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2018:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Sesion de pago		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Directorio	Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	06-03-2018	28-03-2018	130,00	<u>3.284.422</u>
Total dividendos provisorios pagados en el año 2018					<u>3.284.422</u>

2.13 Tributación

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

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

- 6.1. Para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.
- 6.2. De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo Artículo 83 de la Ley, las remuneraciones por los servicios de administración que la Administradora cobre por la gestión del Fondo, en aquella parte que corresponda a cuotas de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado establecido en el decreto ley N°825, de 1974.”

2.14 Garantías

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

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

financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en nota a los estados financieros.

2.15 Segmentos

De acuerdo con 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 intermedios al 31 de marzo de 2018 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 y actualizado con fecha 25 de julio de 2017, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en el sitio web www.aindependencia.cl y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

2.1. 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 una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas 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.

- 2.2. 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.
- 2.3. No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional o en Dólares de los Estados Unidos de América y en dichas monedas estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.
- 2.6. 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 una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- 2.7. 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.
- 2.8. El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.

- 2.9. 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.
- 2.10. Tratándose de inmuebles, las sociedades controladas por el Fondo contratarán seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio de las construcciones.
- 2.11. 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, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N°235 y sus modificaciones posteriores. En relación con 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.
- 2.12. 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.
- 2.13. 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

- 3.1. 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 una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas 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.

- 3.2. Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:
 - (3.2.1) 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;
 - (3.2.2) 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;
 - (3.2.3) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad;
 - (3.2.4) 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
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.

- 3.5. 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.
- 3.6. 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.

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

4.1. 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 algunas de las monedas en las que está autorizado invertir.
- (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 con 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:

- /i/ 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;
- /ii/ 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

- /iii/ 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 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 con 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 marzo de 2018 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 45,8 MMUSD, representando el 5,4% 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 13% 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 de la cartera directa nacional, al 31 de marzo de 2018 es de 0% (0,17% al 31 de diciembre 2017) 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 Gerencia de Activos 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 con 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 CMF. Este índice se calcula como la deuda total dividida por el patrimonio neto.

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

	31.03.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Deuda total	136.050.740	139.920.197
Patrimonio neto	376.307.797	370.842.806
Índice de apalancamiento	36,15%	36,93%

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 marzo de 2018, medido de esta forma, fue de un 36,15%.

Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo tenga activos afectos a 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 marzo de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) 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.

b) 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 marzo de 2018 y al 31 de diciembre 2017, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de Marzo de 2018				Al 31 de Diciembre de 2017			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	%del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	%del total de activos M\$
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	23.949.740	-	23.949.740	4,67	23.799.870	-	23.799.870	4,65
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	242.127.462	-	242.127.462	47,26	246.771.607	-	246.771.607	48,16
Subtotal	266.077.202	-	266.077.202	51,93	270.571.477	-	270.571.477	52,81
Total	266.077.202	-	266.077.202	51,93	270.571.477	-	270.571.477	52,81

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 marzo de 2018 y 2017 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de		31.03.2018	31.12.2017
	Instrumento	Tasa Anual	M\$	M\$
		%		
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	P - RD	3,75 - 6,50	128.108.759	132.961.799
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	P	4,00	23.949.740	23.799.870
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	P	4,00 - 4,29	56.521.307	55.387.790
Rentas Inmobiliarias SpA	P	3,75 - 4,17	45.534.214	46.532.114
Rentas Retail SPA	P	3,59 - 4,17	2.555.275	2.539.285
Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA	P - RD	4,17 - 6,82	<u>9.407.907</u>	<u>9.350.619</u>
Total			<u>266.077.202</u>	<u>270.571.477</u>

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

	31.03.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	270.571.477	248.175.520
Intereses y reajustes	4.605.275	15.606.013
Cobro intereses	(2.943.218)	(11.317.390)
Nuevos títulos de deuda no registrados	780.581	24.675.521
Amortización de capital	<u>(6.936.913)</u>	<u>(6.568.187)</u>
Saldo final	266.077.202	270.571.477
Menos: Porción no corriente	<u>(242.127.462)</u>	<u>(246.771.607)</u>
Porción corriente	<u>23.949.740</u>	<u>23.799.870</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones valorizadas por el método de la participación en el siguiente:

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociada:

Rut	Sociedades	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 Marzo de 2018:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.978.098	220.343.624	224.321.722	6.509.834	162.146.216	168.656.050	55.665.672	13.725.636	(11.625.539)	2.100.097
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.701.961	75.264.590	77.966.551	1.756.745	50.182.259	51.939.004	26.027.547	2.007.586	(1.023.776)	983.810
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.460.294	103.752.847	106.213.141	1.226.813	96.774.933	98.001.746	8.211.395	2.619.607	(2.283.263)	336.344
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	7.557.132	325.856.248	333.413.380	13.448.237	215.310.045	228.758.282	104.655.608	8.953.345	(5.172.774)	3.780.571
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.315.355	2.556.964	2.888.499	65.143	3.294.285	2.659.428	229.071	46.056	(53.999)	(7.943)
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.141.014	19.515.980	20.656.994	82.246	15.633.979	15.716.225	4.940.769	340.907	(233.474)	107.433
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,999000	99,999000	38.529	10.108.437	10.146.966	7.178	13.783.815	13.790.993	(3.644.027)	179.602	(1.993)	177.609
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	15.910	312.42.843	312.58.753	6.885	-	6.885	312.51.868	656.892	(1.977)	654.915
Total						18.224.473	788.641.533	806.866.006	23.103.081	556.425.532	579.528.613	227.337.903	28.529.631	(20.396.795)	8.132.836
Al 31 de Diciembre de 2017:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.076.763	224.432.340	227.509.103	7.006.179	165.805.833	172.812.012	54.697.091	28.909.908	(16.766.289)	12.143.619
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.968.232	74.799.973	77.768.205	25.966.138	25.831.110	51.797.248	25.970.957	9.819.580	(4.687.635)	5.131.945
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.396.379	104.349.408	106.745.787	1.145.543	97.493.593	98.639.136	8.106.651	18.086.815	(10.941.050)	7.145.765
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	8.205.045	306.097.024	314.302.069	13.826.602	199.600.430	213.427.032	100.875.037	60.060.889	(29.386.253)	30.674.636
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	342.445	2.540.616	2.883.061	13.058	2.632.989	2.646.047	237.014	418.370	(246.023)	172.347
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.213	20.007.013	21.153.226	154.689	16.131.757	16.286.446	4.866.780	4.069.074	(2.273.073)	1.796.001
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,999000	99,999000	39.289	9.974.694	10.013.983	5.327	13.902.242	13.907.569	(3.893.586)	49.251	(2.211.462)	(2.162.211)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	8.635.744	23.796.372	32.432.116	5.025	-	5.025	32.427.091	2.859.966	(8.586)	2.851.380
Total						26.810.110	765.997.440	792.807.550	48.122.561	521.397.954	569.520.515	223.287.035	124.273.853	(66.520.371)	57.753.482

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
Al 31.03.2018											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	54.697.090	2.100.097	-	-	-	-	-	(1.137.559)	6.044	55.665.672
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.985.479	491.905	-	-	-	-	-	(463.611)	-	13.013.773
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	8.106.651	336.344	-	-	-	-	-	(231.600)	-	8.211.395
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A. (*)	20.175.007	756.114	-	-	-	-	-	-	-	20.931.121
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(3.893.542)	177.607	-	-	-	-	-	-	71.950	(3.643.985)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	32.427.087	654.915	-	-	-	-	-	(1.236.384)	(593.755)	31.251.863
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	237.014	(7.943)	-	-	-	-	-	-	-	229.071
76.165.527-2	Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA (*)	4.866.780	107.433	-	-	-	-	-	-	-	4.974.213
	Goodwill Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
Total		131.321.707	4.616.472	-	-	-	-	-	(3.069.154)	(515.761)	132.353.264
Al 31.12.2017											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	46.888.053	12.143.964	-	-	2	-	4	(4.361.252)	26.319	54.697.090
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.428.485	2.565.973	-	-	-	-	-	(2.008.979)	-	12.985.479
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	4.915.800	7.145.765	-	-	12	-	-	(3.954.926)	-	8.106.651
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	16.123.734	6.051.273	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	20.175.007
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(1.885.468)	(2.162.190)	-	-	-	-	6	-	154.110	(3.893.542)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	38.477.324	2.851.380	-	-	-	-	-	(6.205.954)	(2.695.663)	32.427.087
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	64.667	172.347	-	-	-	-	-	-	-	237.014
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA (*)	-	1.689.569	-	-	4.996.442	-	(1.720.141)	-	99.090	4.866.780
	Goodwill Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	-	-	-	-	-	-	1.720.141	-	-	1,720.141
Total		117.012.595	30.458.081	-	-	4.996.456	-	10	(18.630.201)	(2.515.234)	131.321.707

(*) Otros movimientos

- Con fecha 04 de julio de 2017, el Fondo adquirió la totalidad de las acciones y títulos de crédito de la sociedad "Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA", cuyo dueño exclusivo era el Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto. A la fecha de los presentes estados financieros no se ha determinado de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos de la filial, se determinó de forma provisoria un goodwill ascendente a M\$1.720.141.
- Para el ejercicio 2017, la Administración de Bodenor Flexcenter S.A., tomó como criterio de contabilización de los valores razonables de sus bienes raíces, el promedio de tasaciones de entre dos evaluadores independientes.

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

El detalle de las cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones es el siguiente:

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones - Corresponden principalmente a saldos de precio por venta de activos.

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
					efectiva %	nominal %			
Activos Corrientes :									
No hay saldo en este rubro								-	-
Activos no corrientes:									
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	10.178.248	10.114.556
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.211.432	7.166.305
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	3.380.258	3.558.632
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	4.657.721	4.429.048
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	3.845.888	3.821.822
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	37.521.188	37.286.393
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	1624.755	1.614.588
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	6.201.798	6.162.989
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	10.837.454	10.769.636
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.813.797	6.771.159
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.813.797	6.771.159
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	25.04.2025	17.554	4.363
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	25.04.2025	805.000	805.000
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	25.04.2025	560.000	560.000
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	28.09.2021	5.008.363	4.980.407
Total								105.477.253	104.816.057
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								105.477.253	104.816.057

b) Documentos por pagar por operaciones - Corresponde a las comisiones fija y variable por administración pendiente de pago:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
					efectiva %	nominal %			
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	27.12.2017	2.737.075	2.736.608

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	Saldo al 31.03.2018		Saldo al 31.12.2017	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	2.950.178	76.046.630	4.912.993	77.982.587
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	261.284	53.849.247	575.537	53.498.463
Total de préstamos	3.211.462	129.895.877	5.488.530	131.481.050

b) Préstamos bancarios:

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
				Real Anual	nominal anual		Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 31.03.2018										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	-	-	2.950.178	2.950.178
Totales							-	-	2.950.178	2.950.178
Corrientes al 31.12.2017										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	4.912.993	-	-	4.912.993
Totales							4.912.993	-	-	4.912.993

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de marzo de 2018 y 2017

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	nominal anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
							Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 31.03.2018										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	4.854.040	71.192.590	-	76.046.630
No Corrientes al 31.12.2017										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	4.823.665	4.823.665	68.335.257	77.982.587

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 marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 31 marzo 2018										
Bono	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	-	-	261.284	261.284	261.284
Corrientes al 31 diciembre 2017										
Bono	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	575.537	-	-	575.537	575.537

c.2) Préstamos con público no corrientes al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$		
No Corrientes al 31 marzo 2017											
Bono	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 25	-	53.849.247	-	53.849.247	53.849.247
No Corrientes al 31 diciembre 2017											
Bono	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 25	-	53.498.463	-	53.498.463	53.498.463

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°828 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 2016, 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

El detalle de los otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar es el siguiente:

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
					efectiva %	nominal %		
Otras Cuentas por cobrar								
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	5.272	934
Total							5.272	934

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreedores Varios								
79.755.470-7	PKF Chile Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	4.058
96964310-3-F	DCV REGISTROS S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	1.528
	Obligación bancaria giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	23.678	14.401
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	142.633	158.904
Total							166.311	178.891

12. OTROS PASIVOS

El detalle otros pasivos es el siguiente:

	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	40.016	35.118

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados en el año 2018 y 2017 respectivamente.

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	31.03.2018 M\$	31.03.2017 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.502.755	1.188.531
Activos financieros a costo amortizado	<u>4.367.343</u>	<u>4.026.647</u>
Total	<u>5.870.098</u>	<u>5.215.178</u>

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo en bancos	2.879.614	170.887
Cuotas de fondos mutuos (1)	5.565.933	250.323
Depósitos a Plazo (2)	<u>-</u>	<u>3.631.618</u>
Total	<u>8.445.547</u>	<u>4.052.828</u>

(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 Marzo 2018					Al 31 de Diciembre 2017						
Institucion	Tasa	días	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa	días	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
			-	-	-	Banco Chile	0,0397%	7	3.631.000	618	3.631.618
Total			-	-	-	Total			3.631.000	618	3.631.618

15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 marzo de 2018 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 25.264.785 con un valor de \$14.894,5577 (25.264.785 cuotas a \$14.678,2490 al 31 de diciembre de 2017).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°
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:

	31.03.2018				31.12.2017			
	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°
Saldo de inicio	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.223.870	25.223.870
Compra de cuotas propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Colocaciones del período	-	-	-	-	-	-	40.915	40.915
Saldo al cierre	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.264.785	25.264.785

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.

Con fecha 24 de marzo de 2017 se dio inicio a un período de opción preferente, por un plazo de 30 días, para que los aportantes del Fondo puedan suscribir, a prorrata de su participación, hasta un total de 40.915 cuotas que estaban en poder del Fondo. Una vez finalizado este período de opción preferente, el Fondo podría vender, en la Bolsa de Comercio, las cuotas ofrecidas que no hayan sido suscritas por los Aportantes del Fondo.

En el período de opción preferente, los aportantes suscribieron y pagaron al Fondo un total de 6.435 cuotas. Posteriormente, el día 27 de abril de 2017 el Fondo vendió el saldo de 34.480 cuotas, mediante transacciones en la Bolsa de Comercio de Santiago.

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de marzo de 2018 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28.03.2018	130,00	<u>3.284.422</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2018	130,00	<u><u>3.284.422</u></u>	

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
30.03.2017	100,00	2.522.387	Provisorio
04.05.2017	418,00	10.560.680	Definitivo
29.06.2017	100,00	2.526.479	Provisorio
28.09.2017	165,00	4.168.689	Provisorio
20.12.2017	165,00	<u>4.168.689</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2017	948,00	<u><u>23.946.924</u></u>	

16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de marzo de 2018 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,36%	12,02%	30,99%
Real	1,72%	10,04%	25,70%

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 31.12.2017	14.894,5577	14.894,5577	14.894,5577	0,5523	0,5523	0,5523
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	130,00	978,00	1931,00	0,0048	0,0366	0,0732
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	15.024,5577	15.872,5577	16.825,5577	0,5571	0,5890	0,6255
D) Valor libro al inicio del período	14.678,2490	14.168,9566	12.844,5737	0,5477	0,5352	0,4976
Rentabilidad = (C / D - 1)	2,3593%	12,0235%	30,9935%	1,7188%	10,0390%	25,7047%

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 marzo de 2018 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2017 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:

	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.03.2017 M\$
Saldo inicial	169.080.346	144.479.650	144.479.650
Distribución Resultados Ejercicio Anterior	43.883.667	45.113.876	45.113.876
Dividendos definitivos	-	(20.513.180)	-
Resultados retenidos total	<u>212.964.013</u>	<u>169.080.346</u>	<u>189.593.526</u>

20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Durante el período analizado, el Fondo no tiene activos afectos a gravámenes ni prohibiciones.

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

De acuerdo con lo establecido en las normas de carácter general de la CMF N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión, con excepción de las cuotas de propia emisión que hubiese 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. 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 de 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 del depósito 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 de que en estos 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 al 31 de marzo de 2018 asciende a M\$ 751.647 (M\$ 733.390 al 31 de marzo de 2017), monto que se ha descontado de la remuneración por administración cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración cobrado directamente al Fondo, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$ 223.615 y M\$ 219.367 respectivamente.

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 por concepto de remuneración de administración se presentan en el estado de situación financiera como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valores fueron M\$2.737.075 y M\$2.736.608 respectivamente (incluye el valor por comisión variable)

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 marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	M\$	%
	Comienzos del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio			
	%	N°	N°	N°	N°		
Al 31.03.2018							
Sociedad administradora		15.544	-	-	15.544	231.521	0,0615
Personas relacionadas		28.369	5.464	-	33.833	503.928	0,1339
Accionistas de la sociedad administradora		364	-	-	364	5.422	0,0014
Trabajadores que representen el empleador		2.072	-	-	2.072	30.862	0,0082
Al 31.12.2017							
Sociedad administradora		15.544	-	-	15.544	228.159	0,0615
Personas relacionadas		7.996	20.373	-	28.369	416.407	0,1123
Accionistas de la sociedad administradora		364	-	-	364	5.343	0,0014
Trabajadores que representen el empleador		2.072	-	-	2.072	30.413	0,0082

a) Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

23. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY Nº20.712 – ARTÍCULO 226 LEY Nº18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley Nº 20.712 y en el artículo 226 de la Ley Nº18.045 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	139.000	09-03-2018	11-03-2019

24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco del Estado, por un monto de UF 3.000.000 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 marzo de 2018 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 7.819.431.

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 2016, 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 marzo de 2018 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 14.124.085** (UF **14.328.561** al 31 de diciembre de 2017).

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.

	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Deuda Financiera	133.107.339	136.969.580
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(8.445.547)</u>	<u>(4.052.828)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>124.661.792</u>	<u>132.916.752</u>
Patrimonio	<u>376.307.797</u>	<u>370.842.806</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,33	0,36

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:

	01.04.2017 al 31.03.2018 M\$	01.01.2017 al 31.12.2017 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	30.810.146	30.335.128
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(3.775.154)</u>	<u>(3.767.828)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>27.034.992</u>	<u>26.567.300</u>
Gastos Financieros	<u>(3.916.020)</u>	<u>(3.919.368)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	6,9	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 marzo de 2018 y 2017:

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 marzo de 2018:

Sociedad	Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)	Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	88.013.073	
Rentas Inmobiliarias SpA	68.591.131	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	54.261.523	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		45.664.985
TOTAL	210.865.727	45.664.985

(A) **(B)**

RELACIÓN (A) / (B) = 4,62

Al 31 de diciembre de 2017:

Sociedad	Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)	Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	93.589.042	
Rentas Inmobiliarias SpA	68.161.945	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	54.006.983	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		50.021.172
TOTAL	215.757.970	50.021.172

(A) **(B)**

RELACIÓN (A) / (B) = 4,31

6. Mantener a nivel de todas las Filiales Garantes conjuntamente consideradas, Ingresos Anuales por Rentas de arrendamiento iguales o superiores a UF600.000, 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.

Ingresos por Arriendos últimos 12 meses:

Sociedad	31.03.2018 UF	31.12.2017 (UF)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	392.440	391.161
Rentas Inmobiliarias SpA	303.333	308.896
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	103.801	102.153
TOTAL	799.574	802.210

25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto acumulado ejercicio actual	Monto acumulado ejercicio actual
	31.03.2018 M\$	31.03.2017 M\$
Comisión corredor	-	-
Honorarios abogados	14.748	14.468
Honorarios Auditoria	1.951	1.991
Honorarios tasadores - peritos	5.319	4.765
Honorarios contabilidad	4.833	2.971
Honorarios DCV	5.460	5.040
Honorarios clasificación de riesgo	2.528	2.351
Derechos de bolsa	472	928
Honorarios Market Maker	14.408	14.176
Total	<u>49.719</u>	<u>46.690</u>
% sobre el activo del fondo	0,0097	0,0095

26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$		
Año 2018				
01	14.729,2815	17.800,0000	372.132.130	70
02	14.867,0244	17.500,0000	375.612.176	71
03	14.894,5577	18.275,0000	376.307.797	70
Año 2017				
01	14.044,5299	12.300,0000	354.257.396	72
02	14.148,1085	13.100,0000	356.870.050	74
03	14.280,7699	13.355,0000	360.216.284	74

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

a) Información de subsidiarias o filiales

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 Marzo de 2018:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	12.406.782	284.897.928	297.304.710	7.186.905	234.452.133	241.639.038	55.665.672	15.154.829	(13.054.732)	2.100.097
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.701.961	75.264.590	77.966.551	1.756.745	50.182.259	51.939.004	26.027.547	2.007.586	(1.023.776)	983.810
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.460.294	103.752.847	106.213.141	1.226.813	96.774.933	98.001.746	8.211.395	2.619.607	(2.283.263)	336.344
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	331.535	2.556.964	2.888.499	65.143	2.594.285	2.659.428	229.071	46.056	(53.999)	(7.943)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.141.014	19.515.980	20.656.994	82.246	15.633.979	15.716.225	4.940.769	340.907	(233.474)	107.433
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	38.529	10.108.437	10.146.966	7.178	13.783.815	13.790.993	(3.644.027)	179.602	(1.993)	177.609
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	15.910	31.242.843	31.258.753	6.885	-	6.885	31.251.868	656.892	(1.977)	654.915
						<u>19.096.025</u>	<u>527.339.589</u>	<u>546.435.614</u>	<u>10.331.915</u>	<u>413.421.404</u>	<u>423.753.319</u>	<u>122.682.295</u>	<u>21.005.479</u>	<u>(16.653.214)</u>	<u>4.352.265</u>
Al 31 de Diciembre de 2017:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	11.456.588	287.757.601	299.214.189	7.480.853	237.036.275	244.517.128	54.697.061	32.040.228	(19.896.612)	12.143.616
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.968.232	74.799.973	77.768.205	25.966.138	25.831.110	51.797.248	25.970.957	9.819.580	(4.687.635)	5.131.945
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.396.379	104.349.408	106.745.787	1.145.543	97.493.593	98.639.136	8.106.651	18.086.815	(10.941.050)	7.145.765
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	342.445	2.540.616	2.883.061	13.058	2.632.989	2.646.047	237.014	418.370	(246.023)	172.347
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.213	20.007.013	21.153.226	154.689	16.131.757	16.286.446	4.866.780	4.069.074	(2.273.073)	1.796.001
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	19.666.898	37.056.454	56.723.352	19.272.706	39.941.515	59.214.221	(2.490.869)	1.971.361	(4.078.537)	(2.107.176)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	8.635.744	23.796.372	32.432.116	5.025	-	5.025	32.427.091	2.859.966	(8.586)	2.851.380
Total						<u>46.612.499</u>	<u>550.307.437</u>	<u>596.919.936</u>	<u>54.038.012</u>	<u>419.067.239</u>	<u>473.105.251</u>	<u>123.814.685</u>	<u>69.265.394</u>	<u>(42.131.516)</u>	<u>27.133.878</u>

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 gravamen 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	24.027.501	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 891.000
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	30.571.608	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.133.672
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	18.045.276	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 669.164
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Sa	34.905.133	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.294.370
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	9.185.708	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 15.223.500
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	13.728.329	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 22.752.000
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	7.558.238	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 12.526.290
10 Memorial Boulevard Owner LLC	-	USA	Indirecta	10 Memorial Boulevard Providence Rhode Island	14.656.802	35,88%	Hipoteca	JP Morgan Bank	US\$ 24.290.760
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	13.511.260	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 22.392.250
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	20.160.587	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$ 33.412.200
Total					<u>186.350.442</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2018, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios y contingencias.

A continuación, se presentan las situaciones de juicios y contingencias de las sociedades filiales del Fondo:

- Inmobiliaria Descubrimiento SpA:
 - Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, MINVU, Gobierno Regional Metropolitano y SERVIU, el cual pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de propiedad de la Sociedad ubicado en la comuna de Cerrillos. El impacto económico está debidamente reflejado en el valor de la propiedad.
 - Juicio ejecutivo de dinero con la Tesorería General de la República por concepto de contribuciones de un inmueble de propiedad de la Sociedad ubicado en Av. Las Condes. La Sociedad reclama que no corresponde el cobro por un monto equivalente a UF 6.600.
 - La sociedad filial, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, es demandada en un juicio arbitral iniciado en su contra por Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. El monto de la demanda es de UF 43.000.
- Las otras filiales (Rentas Inmobiliarias SpA, Rentas Retail SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA, Constitution Real Estate Corp, y Limitless Horizon Limited) no poseen situaciones de juicios y contingencias que informar al 31 de marzo de 2018.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

28. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

29. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 11 de abril de 2018, en Asamblea Ordinaria de Aportantes, se aprobaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con lo cual se dio por aprobado también el reparto de dividendo definitivo acordado en sesión de directorio de fecha 28 de marzo de 2018.

30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 25 de abril de 2018 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 marzo de 2018**

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	266.077.202	-	51,9318
Acciones no registradas	-	27.607.877	5,3884
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	104.745.387	-	20,4438
Otras inversiones	105.477.253	-	20,5866
Total	<u>476.299.842</u>	<u>27.607.877</u>	<u>98,3506</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2017	del 01.01.2017
	al 31.03.2018	al 31.03.2017
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	6.862.360	6.387.342
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	7.333	80.536
Dividendos Percibidos	2.487.684	2.243.735
Intereses percib. De títulos de deuda	1.878.127	2.279.905
Otras inversiones y operaciones	2.489.216	1.783.166
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(7.943)	(324.711)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(7.943)	(324.711)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.140.308	1.355.537
Valorización de acciones de sociedades anónimas	2.136.731	1.295.187
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.577	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	60.350
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DE EJERCICIO	(1.219.503)	(1.215.525)
Gastos financieros	(943.102)	(946.450)
Comisión de la sociedad administradora	(223.615)	(219.367)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.067)	(3.019)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(49.719)	(46.689)
Reajuste UF	1.495.422	1.011.223
Diferencias de cambio	(5.469)	(1)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>9.265.175</u>	<u>7.213.865</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2018 al 31.03.2018 M\$	del 01.01.2017 al 31.03.2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	5.634.914	4.847.106
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	6.862.360	6.387.342
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(7.943)	(324.711)
Gastos del ejercicio (menos)	(1.219.503)	(1.215.525)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
 DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	 (16.670.667)	 (12.474.886)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	71.618.432	71.411.453
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	71.618.432	71.411.453
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	71.036.962	66.881.672
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	581.470	4.529.781
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
 MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	 <u>60.582.679</u>	 <u>63.783.673</u>