



2012

Memoria Anual



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

01



Carta del
Presidente

03

02



Cartera Inmobiliaria e
Inversiones 2012

06

03



Evolución cuota de
Independencia Rentas
Inmobiliarias

09

04



Antecedentes de la
Sociedad
Administradora

11

05



Administración

13

06



Información sobre las
filiales y coligadas

15

07



Estados
Financieros

21

01



Carta del Presidente

Estimados Aportantes:

Me es muy grato dirigirme a ustedes, en representación del directorio de Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, para exponerles las actividades más relevantes desarrolladas por el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias durante el año 2012.

Quiero partir destacando que en este período: el Fondo sostuvo un exigente ritmo de inversión (UF 1,9 millones en el año 2012), terminó de colocar su aumento de capital (UF 4,7 millones en tres años), su cuota logró una alta presencia bursátil (82% al cierre del 2012), mejoró su clasificación de riesgo (Primera Clase Nivel 1, la mejor que existe) y mantuvo su liderazgo en tamaño, diversificación y rentabilidad financiera.

Entre las nuevas inversiones del Fondo cabe destacar: la adquisición del edificio de oficinas Espacio M en una céntrica ubicación en la comuna de Santiago; la compra de la sociedad SABA por parte de nuestra filial Bodenor Flexcenter S.A., cuyo principal activo era un terreno de 64 hectáreas en el Parque Industrial Enea, con 45.000 m² de bodegas de última generación enteramente arrendadas y donde se proyecta desarrollar más de 300.000 m² de nuevas bodegas de primer nivel en los próximos años; la participación en 4 propiedades de renta en USA, la adquisición de un terreno de 5.900 m² en Av. Las Condes para un nuevo desarrollo de oficinas, además del avance en el desarrollo de importantes proyectos de edificios de oficinas tales como Cerro El Plomo 6000 y la tercera torre de Plaza San Da-

mián, ambas en la comuna de Las Condes.

Con la colocación del aumento de capital, que logró ampliar la base de aportantes y estimular una mayor liquidez de la cuota, se financiaron las inversiones efectuadas en los últimos dos años. A partir de este año se pretende financiar las nuevas inversiones principalmente con deuda, de manera de lograr una mayor eficiencia en el uso de los recursos del patrimonio del Fondo, aprovechando las buenas condiciones de tasa de financiamiento a largo plazo y el bajo nivel de endeudamiento del Fondo.

Independencia Rentas Inmobiliarias, en el ejercicio 2012, ha superado el 9,0% anual de rentabilidad, medido sobre el valor libro de la cuota más los dividendos distribuidos durante el año, ratificando una vez más su atractiva rentabilidad y estable desempeño. La rentabilidad acumulada del valor cuota durante los últimos 5 años alcanza el 8,6% real anual, demostrando su fortaleza y estabilidad frente a los efectos de las crisis financieras de los últimos años y del terremoto de febrero de 2010. Lo anterior se basa en una robusta cartera de activos inmobiliarios y una adecuada selección de clientes, con contratos diversificados a mediano y largo plazo. La constante y creciente generación de flujos del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias, ha permitido que este sea el primer fondo inmobiliario que entrega dividendos trimestrales.

Siendo el fondo inmobiliario más grande de Chile, Independencia Rentas Inmobiliarias logra impor-

tantes economías de escala y una alta diversificación en su cartera de propiedades y arrendatarios, lo cual unido a un horizonte de inversión de largo plazo y un bajo nivel de endeudamiento, le permite ser menos vulnerable a ciclos negativos y aprovechar las oportunidades que se puedan presentar.

Independencia Rentas Inmobiliarias sigue siendo, sin duda, la principal cartera de activos inmobiliarios de rentas de Chile y constituye una atractiva alternativa de diversificación para cualquier inversionista. En Independencia, con nuestro experimentado equipo de profesionales, esperamos seguir cumpliendo a cabalidad la misión del Fondo, de preservar un patrimonio inmobiliario de rentas estables con niveles competitivos de retornos, proporcionando la tradicional gestión con la excelencia, transparencia e independencia que nos ha caracterizado estos 23 años de historia y que ha forjado la confianza que los inversionistas depositan en nosotros.

Agradeciendo su respaldo los saluda atentamente a Uds.

Fernando Sánchez Chaigneau
Presidente



9,05%

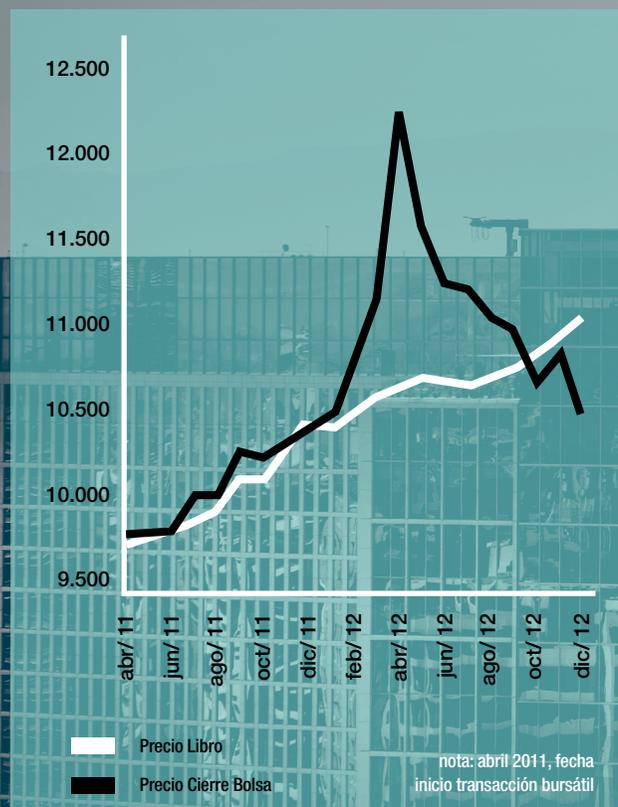
Rentabilidad con Dividendos 2012

**UF
12,2
MILLONES**

Patrimonio del fondo al final del 2012

**MAS DE
UF 2
MILLONES**

transados en Bolsa durante año 2012



\$ 10.990,90
VALOR LIBRO DE LA CUOTA

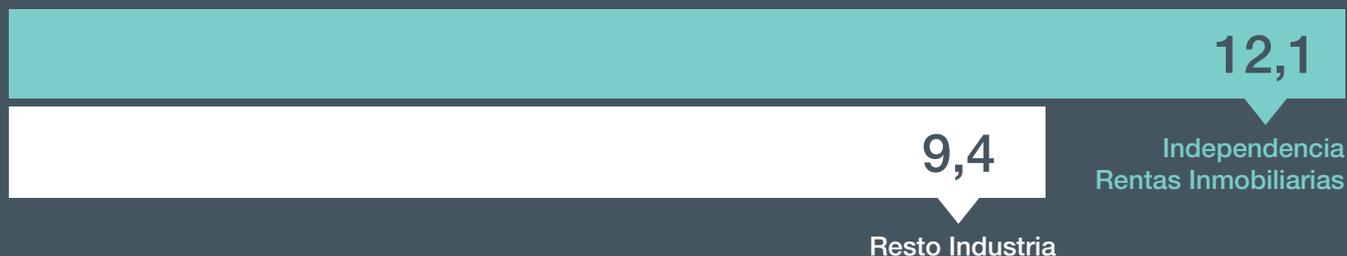
CÓDIGO BOLSA CFINRENTAS

02



Cartera Inmobiliaria e Inversiones 2012

Rentabilidad Anual en Pesos de la Cuota de Independencia Rentas Inmobiliarias últimos 5 años



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

Es el mayor Fondo Inmobiliario de Chile, que mantiene bajo su control bienes raíces, por más de 14 millones de UF en activos. La cartera de propiedades está compuesta por más de 80 inmuebles destinados a oficinas, locales comerciales y centros de distribución, en Chile y Estados Unidos.

En sus años de historia ha tenido una rentabilidad nominal promedio del 10% anual, la que asciende a 12% promedio anual nominal durante el período 2007 – 2012.

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

Diversificación

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

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

Los arrendatarios son entidades de primer nivel, dentro de los que se cuentan, por ejemplo: el Estado de Chile, IBM, Banco Central, Nestlé, Banco Santander, Unilever, Banco de Chile, Entel, Movistar.

Los contratos de arriendo son mayoritariamente de mediano y largo plazo, denominados en UF, lo cual otorga una alta predictibilidad a los ingresos del Fondo y una efectiva protección contra la inflación. Asimismo, los plazos de vencimiento de los contratos se encuentran diversificados a lo largo del tiempo. La cartera actualmente tiene una vacancia menor al 2% y la morosidad sobre 30 días es inferior al 1% de las rentas anuales.

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS SUPERFICIE M ²			
TIPO	CHILE	USA	TOTAL
Oficinas	79.725	83.832	163.557
Oficinas en construcción	23.150	-	23.150
Locales	30.824	21.132	51.956
Centros Dist.	188.866	104.182	293.047
Terrenos	202.261	-	202.261

TIPO	TOTAL UF*	%
Oficinas	6.378.094	48%
Locales Comerciales	1.766.429	13%
Centros de Distribución	3.290.537	25%
Terrenos	1.882.520	14%
TOTAL	13.317.581	100,%

¹ Nota: Considera el valor de participaciones directas e indirectas (a través de sociedades) del fondo en activos inmobiliarios

*Valor de mercado de los bienes raíces en los cuales tiene derechos el Fondo, a través de las sociedades en que participa

Principales Activos y Clientes de Independencia Rentas Inmobiliarias



Espacio M:

Edificio de 9.000 m², ubicado en la esquina de Bandera con Compañía, ex Mercurio, en avanzado proceso de arriendo a empresas del sector público y financiero.

Edificio Plaza Constitución

Ubicado en pleno centro cívico de Santiago. Sus arrendatarios son el Banco Central, Banco de Chile, SUBDERE, y Codelco Chile, entre otros.

Edificios Plaza San Damián

Ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes, este conjunto acoge a empresas como Nestle y Ausenco.

Cerro El Plomo 6.000

Edificio de 25.000 mt², ubicado en sector consolidado de Nueva Las Condes, desarrollado en conjunto con Fondo Inmobiliario Santander, arrendado en un 50% a BHP Billiton y Minera Escondida.

Centros de Distribución

Participación en el desarrollo de los centros de distribución de APL Logistics y DHL, con arriendos a firmas como Unilever, Adidas y Firestone, entre otros.

Edificio Bandera

Ubicado esquina Agustinas, donde opera la gran tienda Paris y supermercado Santa Isabel.

Locales Comerciales

Santander, Banco Chile, BCI y Movistar, entre otros.

Edificios Institucionales

IBM, Claro, GTD Manquehue y Shell entre otros.

03



Evolución cuota de Independencia Rentas Inmobiliarias

Evolución cuota de Independencia Rentas Inmobiliarias

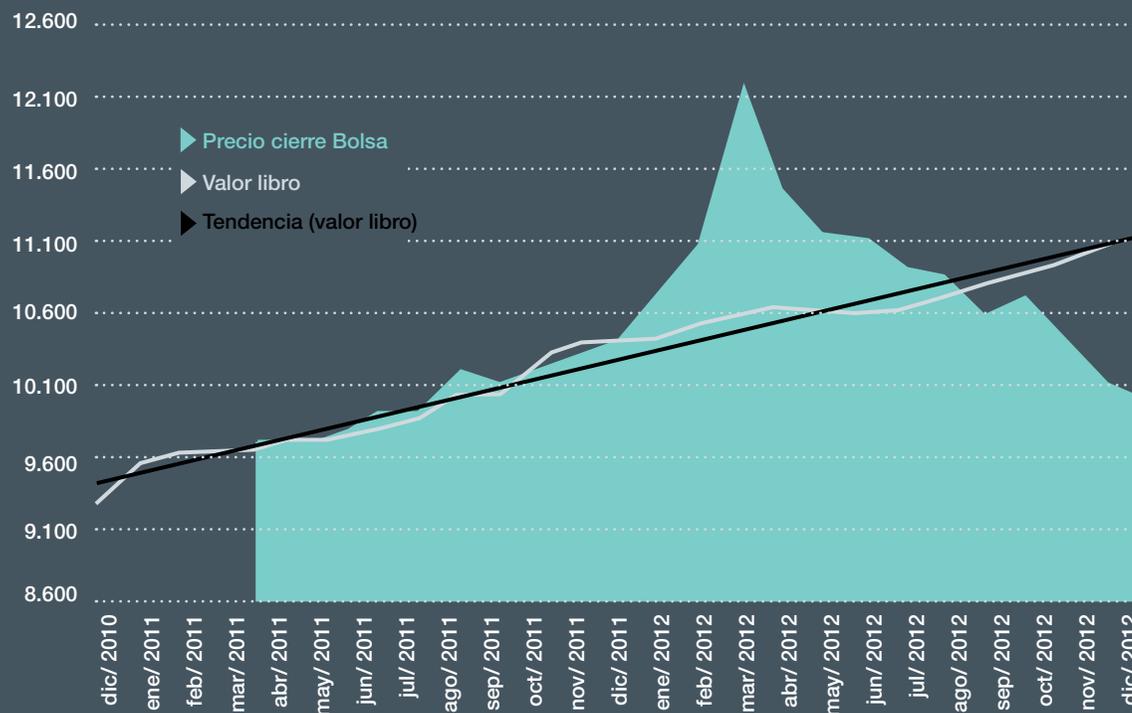
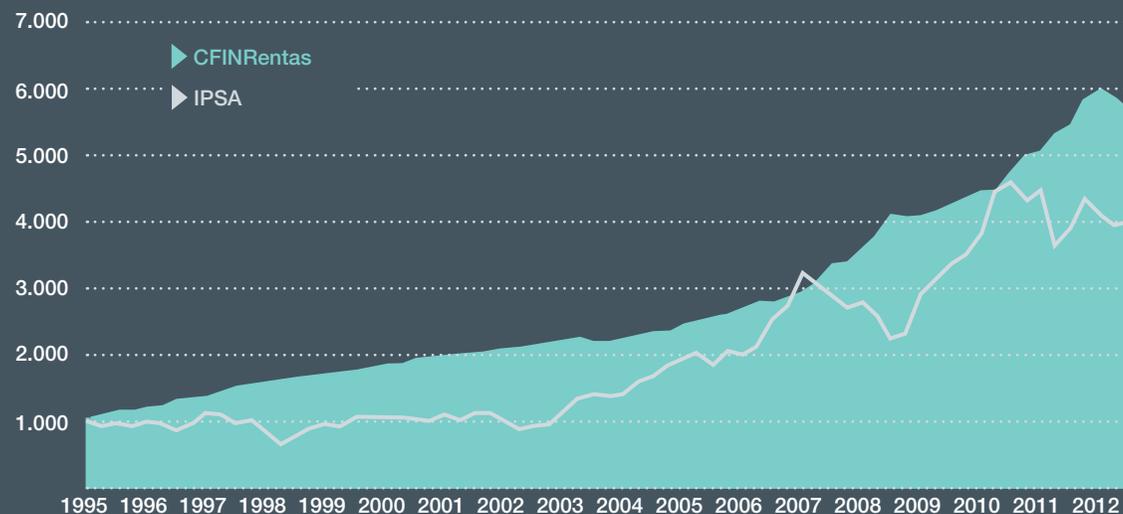
3.1 Valor Cuota (libro) vs. Precio Cuota (bolsa)

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

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

El Precio Cuota es al cual se efectúan transacciones en la Bolsa de Comercio y está determinado solamente por la oferta y la demanda.

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



04



Antecedentes de la Sociedad Administradora

Antecedentes de la Sociedad Administradora

4.1 Identificación

Razón Social: Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión

Domicilio: Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes

Teléfono/Fax: (56) 2 636 2000 – (56) 2 636 2090

e - mail: finversion@independencia-sa.cl

RUT: 96.753.330-0

Representante Legal: Sr. Juan Pablo Grez Prado

Asesores Legales: Barros y Errázuriz Abogados

Asesores Contables: PKF Chile Auditores Consultores Limitada

Número de empleados: 22

4.2 Constitución

Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los aportantes, en conformidad con las disposiciones de la Ley 18.815 y el reglamento interno de los fondos que administre.

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



05



Administración



5.1. Directorio

El Directorio está compuesto por cinco miembros:

Presidente

Fernando Sánchez Chaigneau

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Directores

Cecilia Schultz Alvarado

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Juan Ariztía Matte

Ingeniero Civil / Universidad de Chile
MBA Chicago University

Pablo Undurraga Yoacham

Ingeniero Comercial Universidad de Chile

Manuel José Irrarázaval Aldunate

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

MBA Darden Business School

Asesor Legal

Fernando Barros Tocornal

Abogado / Universidad de Chile

5.2. Administración

La administración está compuesta por:

Director Ejecutivo

Enrique Ovalle Puelma

Ingeniero Comercial Universidad de Chile

Gerente General

Juan Pablo Grez Prado

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente División Financiera

Francisco Herrera Fernández

Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente Comercial

Bernardita Lihn Ovalle

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Negocios

M. Mónica Braun Salinas

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Estudios

Eugenio Cristi Celedón

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

5.3. Consejo Inmobiliario

El Consejo Inmobiliario está compuesto por:

Gonzalo Ruiz Undurraga

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Pablo Jordán Fuchs

Arquitecto / Pontificia Universidad Católica de Chile

Mónica Schmutzer von Oldershausen

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

Rodrigo Fuenzalida Calvo

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Luis Ignacio Montalva Herrero

Socio Oficina Montalva Quindos

Andrés Olivos Bambach

Ingeniero Comercial
Universidad de Chile

06



Información sobre las filiales y coligadas

6.1. Información Histórica

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

Su Reglamento Interno vigente incluye las modificaciones aprobadas mediante las resoluciones exentas N° 411 de fecha 2 de Septiembre de 2004, N° 488 del 31 de julio de 2008, N° 455 del 21 de julio de 2009, N° 536 de fecha 13 de Septiembre de 2010 y las resoluciones exentas N° 368 y 369 del 14 de septiembre de 2012. Mediante esta última se aprobó el actual nombre del fondo: "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias".

6.2. Descripción de las actividades y negocios

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

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

- Oficinas
- Centros de distribución y logística
- Locales comerciales
- Terrenos

6.3. Propiedad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2012, los aportantes del Fondo son los siguientes:

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	N° DE CUOTAS	% DEL FONDO
1	AFP CAPITAL S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	4.682.532	18,53%
2	LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	4.235.377	16,76%
3	AFP CUPRUM S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	3.572.075	14,14%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	3.541.602	14,02%
5	AFP HABITAT S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	3.498.129	13,85%
6	SANTANDER S.A. CORREDORES DE BOLSA	1.379.598	5,46%
7	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CRUZ DEL SUR S.A.	559.585	2,21%
8	AFP PLANVITAL S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	457.868	1,81%
9	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	222.797	0,88%
10	COMPAÑIA DE SEGUROS CORPSEGUROS S.A.	170.274	0,67%
11	ASEGURADORA MAGALLANES S.A.	155.440	0,62%
12	MUNITA CRUZAT Y CLARO S.A. CORREDORES DE BOLSA	130.793	0,52%
13	VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	126.718	0,50%
14	PENTA CORREDORES DE BOLSA S.A.	104.677	0,41%
15	FONDO DE INVERSION PRIVADO AURORA I	97.800	0,39%
	OTROS 562 APORTANTES	2.329.520	9,22%
		25.264.785	100,00%

6.4. Dividendos

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

DIVIDENDOS			
	2010	2011	2012
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 105,00	\$ 300,40	\$ 322,50

6.5 Información sobre las Filiales y Coligadas

a) Inmobiliaria Descubrimiento S.A.

El objeto de la sociedad es la adquisición, enajenación, explotación, y comercialización de toda clase de bienes inmuebles, en especial oficinas, locales comerciales y centros de distribución, y la celebración de contratos de compraventa, arrendamiento, leasing u otros. Posee acciones de la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. (11,11%), Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. (99,9%), y Araucaria Corp (99,9%). Sus ingresos provienen del arriendo de bienes raíces y de los resultados de las sociedades en que participa.

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Inmobiliaria Descubrimiento S.A. y sus filiales, contiene edificios de oficinas, strip centers, centros de distribución, supermercados, una gran tienda comercial, sucursales bancarias y terrenos. Todo con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Además, la sociedad posee terrenos

para el desarrollo de nuevos proyectos para la renta. En su cartera de arrendatarios se encuentran: IBM, Cencosud, Shell, Oracle, BCI, Scotiabank, Caja Los Andes, Banco Falabella, Movistar, APL Logistics, GTD Manquehue entre otros.

Su filial, Inmobiliaria Plaza Constitución S.A., está desarrollando un conjunto de 3 edificios de oficinas el sector de San Damián, en Av. Las Condes, con una inversión total que supera las UF 1.400.000. Hay dos edificios construidos donde se instalaron las oficinas corporativas de Nestlé y Ausenco, además de otras empresas y bancos. El tercer edificio inició su construcción durante este año.

Porcentaje de participación: 99,99%

Rut: 96.622.490 – 8

ACTIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Activo corriente	2.724.392	8.439.191
Propiedades de inversión	113.676.714	103.675.792
Otros Activos	46.508.763	38.259.610
TOTAL	162.909.869	150.374.593

PASIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Pasivo corriente	4.812.304	21.721.776
Pasivo no corriente	120.569.920	91.492.942
Capital y reservas	31.652.546	28.234.153
Resultado del ejercicio	5.875.099	8.925.722
TOTAL	162.909.869	150.374.593

Información sobre las filiales y coligadas

b) Rentas Inmobiliarias S.A.

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

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Rentas Inmobiliarias S.A. contiene oficinas y locales comerciales con contratos

de arriendo a mediano y largo plazo. Entre los arrendatarios de estas propiedades se encuentran: Banco Central de Chile, Codelco, Banco de Chile, Bechtel, Banco do Brasil, Claro, Entel, Bci, Shell, Farmacias Cruz Verde, Ernst & Young, Consorcio, Vida Security.

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

ACTIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Activo corriente	4.901.692	3.984.087
Propiedades de inversión	48.340.981	45.892.444
Otros Activos	30	0
TOTAL	53.242.703	49.876.531

PASIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Pasivo corriente	1.109.331	41.049.177
Pasivo no corriente	46.080.909	4.715.472
Capital y reservas	2.154.689	3.952.051
Resultado del ejercicio	3.457.774	159.831
TOTAL	53.242.703	49.876.531

c) Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.

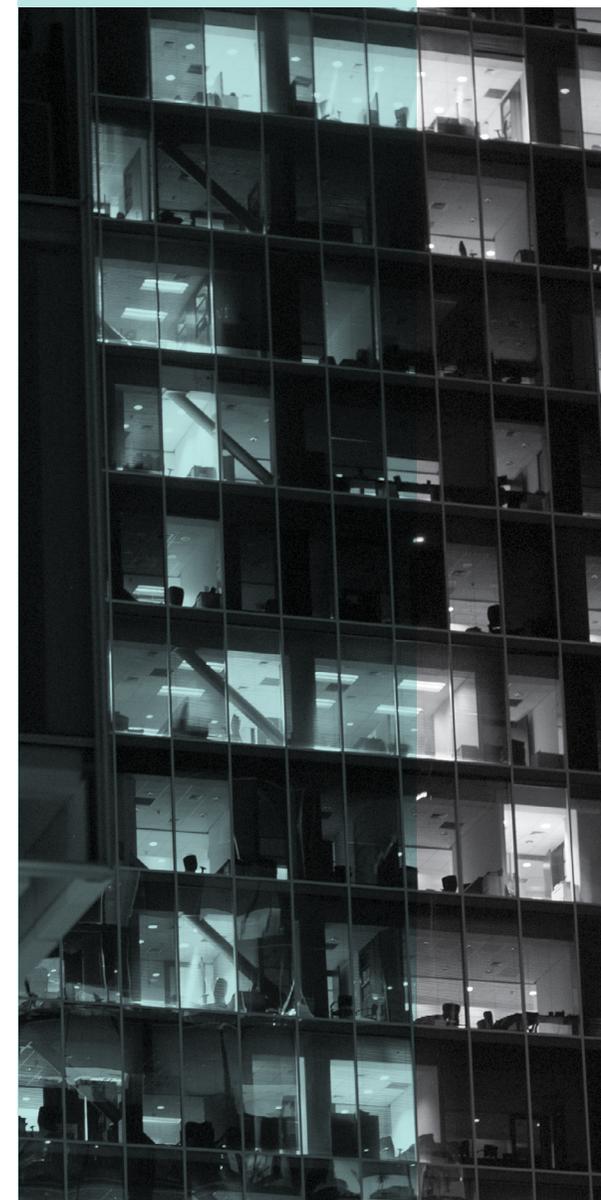
Esta sociedad fue creada en el año 2008 con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas en Av. Manquehue Norte con calle Cerro El Plomo, en la comuna de Las Condes. El Fondo es propietario del 50% de esta sociedad. El 50% restante es de propiedad del

Fondo de Inversión Santander Mixto. Al cierre del año 2012, el edificio está en etapa de construcción.

Porcentaje de participación: 50,00%
Rut. 76.030.901-K

ACTIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Activo corriente	5.047.992	6.927.351
Propiedades de inversión	26.154.118	10.570.856
Otros Activos		406.752
TOTAL	31.202.110	17.274.959

PASIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Pasivo corriente	21.018.119	9.600.669
Pasivo no corriente	10.624.763	9.735.096
Patrimonio	(440.772)	(2.060.806)
TOTAL	31.202.110	17.274.959



Información sobre las filiales y coligadas

d) Bodenor Flexcenter S.A.

La sociedad Bodenor Flexcenter S.A. (22%) es la segunda empresa más grande de Chile en la industria de centros de distribución. Esta sociedad posee centros de distribución arrendados a Unilever, Kimberly Clarke, Sal Punta Lobos y ha desarrollado grandes centros de

distribución en el sector de Lo Boza, A. Vespucio en la comuna de Pudahuel, Puerto Montt y Concepción.
Porcentaje de participación: 22,21%
Rut. 99.593.200-8

ACTIVOS	
	2012 M\$
Activo corriente	6.492.081
Propiedades de inversión	139.322.943
Otros Activos	9.006.554
TOTAL	154.821.579

PASIVOS	
	2012 M\$
Pasivo corriente	7.931.150
Pasivo no corriente	112.247.262
Capital y reservas	20.982.366
Resultado del ejercicio	13.660.801
TOTAL	154.821.579

e) Constitution Real Estate Corporation

Sociedad a través de la cual el Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias realiza las inversiones en Estados Unidos. Esta sociedad está domiciliada en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2011 tiene inversiones en 16 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en 11 distintos estados de Estados Unidos, existe un socio

local especializado.

La estructura diseñada para invertir en Estados Unidos consiste en 2 sociedades, una de ellas que invierte vía capital y una que invierte vía préstamos a las sociedades domiciliadas en Delaware, USA.

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Activo corriente	1.305.717	46.606
Otros Activos	1.669.871	7.091.500
TOTAL	2.975.588	7.138.106

PASIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Pasivo corriente	31.206	27.258
Capital y reservas	7.961.892	8.300.738
Resultado del ejercicio	(5.017.510)	(1.189.890)
TOTAL	2.975.588	7.138.106



f) Limitless Horizon

Sociedad a través de la cual el Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias realiza inversiones en Estados Unidos. Esta sociedad está domiciliada en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2012 tiene

préstamos efectuados a las sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos, de las cuales es socia Constitution Real Estate. Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Activo corriente	440.177	389.127
Otros Activos	35.033.039	29.233.370
TOTAL	35.473.216	29.622.497

PASIVOS		
	2012 M\$	2011 M\$
Pasivo corriente	6.250	6.271.309
Pasivo no corriente	5.107	
Capital y reservas	31.031.004	19.601.276
Resultado del ejercicio	4.430.855	3.749.912
TOTAL	35.473.216	29.622.497



07



Estados Financieros



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
RUT: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56-2) 729 7000
Fax: (56-2) 374 9177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de Rentas Usa Corp and Subsidiaries, Rentas Citi Centre, Inc. and Subsidiary and Reus Westgate, Inc, filiales en que existe control y propiedad sobre las mismas, y en las cuales el Fondo mantiene una inversión del 95% mediante la filial Constitution Real Estate Corp, la cual se presenta en Nota 8 al 31 de diciembre de 2012. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos utilizados para su reconocimiento bajo el método de participación de dichas Sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.cl/acerca-de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra fr Gates bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: 188i House, 1 Little New Street, London, EC4A 3DF, Reino Unido.

de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos

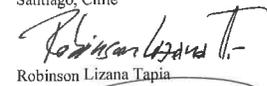
Los estados financieros de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2011 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 14 de marzo de 2012.

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2012 ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile.

En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Marzo 20, 2013
Santiago, Chile



Robinson Lizana Tapia

Fondo de inversión independencia rentas inmobiliarias

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2012 Y AL 31 DICIEMBRE DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS			
	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<i>Activos corrientes:</i>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	2.708.499	12.996.917
Activos financieros a costo amortizado	7	4.778.599	7.651.959
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	1.792.583	2.940.498
Otros documentos y cuentas por cobrar	11	58.836	99.868
Total activos corrientes		9.338.517	23.689.242
<i>Activos no corrientes:</i>			
Activos financieros a costo amortizado	7	99.115.482	86.150.530
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	82.799.845	80.287.498
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8	89.596.283	69.949.608
Total activos no corrientes		271.511.610	236.387.636
TOTAL ACTIVOS		280.850.127	260.076.878

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2012 Y AL 31 DICIEMBRE DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

PASIVOS			
	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Pasivos corrientes:			
Préstamos	10	403.924	382.217
Remuneraciones sociedad administradora	9	818.927	860.906
Otros documentos y cuentas por pagar	11	48.574	85.137
Otros pasivos	12	22.774	14.363
Total pasivos corrientes		1.294.199	1.342.623
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	10	1.652.828	1.999.245
Otros pasivos	12	220.386	1.030.403
Total pasivos no corrientes		1.873.214	3.029.648
Patrimonio:			
Aportes		165.984.971	159.059.550
Otras reservas		(3.939.490)	(1.745.328)
Resultados acumulados		95.042.802	79.311.729
Resultado del ejercicio		25.394.740	23.133.656
Dividendos provisorios	16	(4.800.309)	(4.055.000)
Total patrimonio neto		277.682.714	255.704.607
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		280.850.127	260.076.878

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación:			
Intereses y reajustes	13	15.060.107	5.045.474
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(62.325)	1.675
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos Financieros a valor razonable con efectos en resultados		3.810	100.720
Resultado en venta de instrumentos financieros		84.127	574.475
Resultados por venta de inmuebles		-	247.498
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	7.158.885
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	4.048.704
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		13.901.324	9.549.130
Otros		-	1.082.072
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		28.987.043	27.808.633
Gastos:			
Depreciaciones			
Remuneración del comité de vigilancia		(10.166)	(9.826)
Comisión de administración	23	(3.374.613)	(2.976.710)
Otros gastos de operación	26	(120.193)	(692.017)
Total gastos de operación		(3.504.972)	(3.678.553)
Utilidad de la operación		25.482.071	24.130.080
Costos financieros		(87.331)	(996.424)
Utilidad antes de impuesto		25.394.740	23.331.656
Impuesto a las ganancias		-	-
Resultado del ejercicio		25.394.740	23.133.656

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Resultado del ejercicio			
Otros resultados integrales:		25.394.740	23.133.656
Ajustes de conversión		(2.210.179)	2.812.118
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		16.017	(20.335)
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		23.200.578	25.925.439

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Otras Reservas		Total M\$
				Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2012	159.059.550	-	(683.320)	(21.389)	(1.040.619)	(1.745.328)
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	159.059.550	0	(683.320)	(21.389)	(1.040.619)	(1.745.328)
Aportes	6.925.421	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
<i>Resultados integrales del ejercicio:</i>						
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-
* Otros resultados integrales	-	-	(2.210.179)	16.017	-	(2.194.162)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2012	165.984.971	-	(2.893.499)	(5.372)	(1.040.619)	(3.939.490)
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2011	76.973.960	-	(3.495.438)	(1.054)	(1.877.414)	(5.373.906)
Distribución resultado ejer.anterior	-	-	-	-	-	-
Subtotal	76.973.960	-	(3.495.438)	(1.054)	(1.877.414)	(5.373.906)
Aportes	82.085.590	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
<i>Resultados integrales del ejercicio:</i>						
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-
* Otros resultados integrales	-	-	2.812.118	(20.335)	-	2.791.783
Otros movimientos	-	-	-	-	836.795	836.795
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2011	159.059.550	-	(683.320)	(21.389)	(1.040.619)	(1.745.328)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2012	79.311.729	23.133.656	(4.055.000)	255.704.607
Distribución resultado ejercicio anterior	23.133.656	(23.133.656)	-	-
Subtotal	102.445.385	0	(4.055.000)	255.704.607
Aportes	-	-	-	6.925.421
Repartos de dividendos	(7.402.583)	-	(4.800.309)	(12.202.892)
<i>Resultados integrales del ejercicio:</i>				
* Resultados del ejercicio	-	25.394.740	-	25.394.740
* Otros resultados integrales	-	-	-	(2.194.162)
Otros movimientos	-	-	4.055.000	4.055.000
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2012	95.042.802	25.394.740	(4.800.309)	277.682.714
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2011	61.991.506	20.179.321	-	153.770.881
Distribución resultado ejer.anterior	20.179.321	(20.179.321)	-	-
Subtotal	82.170.827	-	-	153.770.881
Aportes	-	-	-	82.085.590
Repartos de dividendos	(2.022.303)	-	(4.055.000)	(6.077.303)
<i>Resultados integrales del ejercicio:</i>				
* Resultados del ejercicio	-	23.133.656	-	23.133.656
* Otros resultados integrales	-	-	-	2.791.783
Otros movimientos	(836.795)	-	-	0
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2011	79.311.729	23.133.656	(4.055.000)	255.704.607

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO) POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Resultado del ejercicio	25.394.740	23.133.656
Ajustes por:		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes de vengados no realizados	51.919	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(13.901.324)	(9.549.130)
Otras variaciones de resultados, no realizadas	-	(1.256.920)
Sub total	(13.849.405)	(10.806.050)
(Aumento) /disminución neta de cuentas y documentos por pagar por operaciones	(992.054)	-
(Aumento) /disminución neta de cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13.565.571)	14.315.818
Aumento neto de otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	124.781	(186.113.531)
(Aumento) /disminución de otros activos (+ ó -)	(6.240.763)	73.496.696
Subtotal efectivo originado en operaciones	(20.673.607)	(98.301.017)
Total flujo originado por actividades de la operación	(9.128.272)	(85.973.411)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO INDIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Venta de inmuebles	-	23.980.573
Compra de activos financieros	-	(6.179.738)
Dividendos recibidos	-	1.905.439
Total flujo neto originado por actividades de inversión	0	19.706.274
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Aportes (+)	6.925.421	82.085.590
Repartos de dividendos (-)	(8.147.892)	(6.077.303)
Total flujo neto originado por actividades de financiamiento	(1.222.471)	76.008.287
Aumento (Disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(10.350.743)	9.741.150
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	12.996.917	3.257.442
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	(62.325)	(1.675)
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2.708.499	12.996.917

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ÍNDICE

CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	19.	EXCESOS DE INVERSIÓN
2.	RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	20.	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES
3.	CAMBIOS CONTABLES	21.	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)
4.	POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	22.	VALOR ECONOMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS
5.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	23.	INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS
6.	JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	24.	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 3ª LEY N° 18.815 – ARTÍCULO 226 LEY N° 18.045)
7.	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	25.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS
8.	INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	26.	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN
9.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	27.	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA
10.	PRÉSTAMOS	28.	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS
11.	OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	29.	SANCIONES
12.	OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS	30.	FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO PROFORMA
13.	INTERESES Y REAJUSTES	31.	HECHOS POSTERIORES
14.	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	32.	APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS
15.	CUOTAS EMITIDAS	A.	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES
16.	REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	B.	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO
17.	RENTABILIDAD DEL FONDO	C.	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS
18.	INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras 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, cuyo reglamento interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros (en adelante "SVS") con fecha 20 de abril de 1995, mediante Resolución Exenta N°075. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago.

Con fecha 14 de septiembre de 2012 la SVS aprueba, mediante Resolución Exenta N°369, una modificación al reglamento interno del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias relacionada con el cambio de nombre, pasando a denominarse Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias. Tal modificación fue acordada en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 9 de agosto de 2012.

1.2 Duración del Fondo

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

1.3 Objetivo del Fondo

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

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

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

1.4 Modificaciones al reglamento interno del Fondo

En Asamblea Extraordinaria realizada el 13 de abril de 2012, se aprobaron modificaciones al Reglamento Interno, referidas a: la adecuación de la política de inversiones del Fondo, a lo dispuesto en la Ley N° 18.815 después de la entrada en vigencia de las modificaciones contenidas en la Ley N° 20.190; incorporar la posibilidad de celebrar operaciones con instrumentos derivados; y eliminar cualquier otra referencia a las inversiones directas en activos inmobiliarios.

De acuerdo a lo anterior, se aprobó modificar el Artículo 8°; Artículo 9° Inciso Segundo; Artículo 10°; Artículo 11°; Artículo 11° BIS; Artículo 12°; Artículo 13° Inciso Primero; Artículo 16° Número 1 de la letra a; Artículo 17° Números 1, 3 y 4; Artículo 21°; Artículo 22° Letra B Número 3; y Artículo 35° Número 16. Además se agregan Artículo 11° Ter; Artículo 11° Quáter.

Dichas modificaciones fueron aprobadas por la SVS de acuerdo a resoluciones exentas Nos. 368 y 369 de fecha 14 de septiembre de 2012.

Con todo, las modificaciones al reglamento interno, quedan de la siguiente manera:

Artículos del reglamento interno modificados por la asamblea extraordinaria de aportantes de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, celebrada el 13 de abril de 2012 y adaptado según lo indicado en oficio de la SVS de fecha 7 de junio de 2012, aprobados por la SVS el 14 de septiembre de 2012.

INVERSIONES DEL FONDO

ARTICULO 8°

A. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, con el objeto de desarrollar la política de inversión que se detalla en el artículo 10 del presente Reglamento Interno, el Fondo invertirá sus recursos, principalmente, en los siguientes valores y bienes:

- 1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;
- 2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados;
- 3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia.
- 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;
- 5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructuras de uso público;
- 6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero; y
- 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.

B. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener hasta un 30% de su activo invertido en los siguientes valores y bienes:

- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;

- 4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros; y
- 5) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N° 18.815.

C. Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.”

ARTICULO 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.

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

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

En el caso de los valores extranjeros, la Superintendencia establecerá, mediante norma de carácter general, la forma en que deberá llevarse la custodia y depósito.

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.”

Política de inversión de los recursos

ARTICULO 10°

La inversión de los recursos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias estará 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 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 peritos o auditores deberán ser independientes y no relacionados con la sociedad administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

En el cumplimiento de su política de inversión de los recursos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, 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.”

ARTICULO 11°

En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y su Reglamento:

- 1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia: 100%
- 2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados: 100%
- 3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia: 20%
- 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%
- 5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público: 50%
- 6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero: 40%
- 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%
- 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%
- 9) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: 30%
- 10) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: 30%
- 11) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros: 30%

- 12) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N° 18.815: 20%

Sin perjuicio de los límites antes indicados, el Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los valores y bienes indicados en los numerales (1) al (7), ambos inclusive, de la enumeración anterior.

Por otra parte, 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.

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.

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 y las que cuenten con él."

ARTICULO 11° BIS

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor y del grupo empresarial de cada instrumento:

- 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 25% del activo del Fondo;

- 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) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad, sin perjuicio que dicho porcentaje no registrará en los casos previstos en el inciso tercero del artículo 9 de la Ley;
- 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
- 5) Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión: Hasta un porcentaje tal que no signifique controlar directa o indirectamente al respectivo emisor.

El límite de inversión establecido en el numeral (1) anterior, no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada 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.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en este artículo y en los artículos 11 anterior y 11 QUÁ-TER siguiente, por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 3 años. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 6 meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, o de hasta 12 meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o instrumentos que no la tengan. La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento de patrimonio del Fondo en los casos en que esto sea posible.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites establecidos en este Reglamento Interno para la inversión en acciones de sociedades anónimas abiertas que el Fondo pudiera tener, si el exceso fuere el resultado de la apertura de dicha sociedad, en la cual hubiere invertido el Fondo con, al menos, un año de anterioridad a la inscripción de sus acciones en el Registro de Valores de la Superintendencia.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la

Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

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

Los límites establecidos en el inciso primero del artículo 9 de la Ley, en el caso de los patrimonios separados de que trata el Título XVIII de la Ley N° 18.045, se aplicarán a cada patrimonio emitido por la sociedad securitizadora, cuando los activos de éstos, considerados en su conjunto, no hayan sido originados o vendidos por una misma persona o sus personas relacionadas. Asimismo, estos límites se aplicarán a los fondos de inversión extranjeros abiertos o cerrados, originados por una misma administradora o persona, cuando la administración esté encargada a entidades no relacionadas entre sí o con la sociedad o persona que los ha originado."

ARTICULO 11° TER

El Fondo podrá celebrar contratos de forward, tanto en Chile como en el extranjero, respecto de todo tipo de monedas, sobre la cual el Fondo esté expuesto a riesgo, con un plazo de vencimiento no superior a 180 días.

Estos contratos 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.

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 mer-

cado cambiario formal nacional.

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

ARTICULO 11° QUÁTER

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

- 1) 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;
- 2) 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
- 3) 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.

POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

ARTICULO 12°

Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en que tenga participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión, tales como aquellas que se pacten para el cumplimiento específico de contratos de compraventa o promesas de compraventa. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

Sin perjuicio de lo anterior, se entenderán como afectos a gravámenes y prohibiciones, los recursos del Fondo comprometidos en

márgenes, producto de las operaciones en contratos de forward.

La Administradora podrá contraer, por cuenta del Fondo, pasivos de corto plazo con un plazo de vencimiento no mayor a un año, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. Asimismo, podrá solicitar, por cuenta del Fondo, créditos bancarios de mediano y largo plazo con plazos de vencimiento que en todo caso no podrán exceder el plazo de duración del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N°18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

Los gravámenes y prohibiciones mencionados en este artículo no podrán exceder del 50% del activo total del Fondo.

Los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del cincuenta por ciento de su patrimonio. En todo caso, los referidos gravámenes y prohibiciones, así como los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del cincuenta por ciento de su patrimonio. Para los efectos de este cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

Junto con lo anterior, respecto de cada contrato de forward, la diferencia acreedora que se produzca entre el valor diario del derecho y la obligación, corresponderá a un pasivo exigible del Fondo.

POLÍTICA DE LIQUIDEZ

ARTICULO 13°

La Administradora procurará mantener, progresivamente, la mayor cantidad de recursos del Fondo invertida en aquellos activos indicados en el artículo 8 letra A. del presente Reglamento Interno. Sin embargo, el Fondo mantendrá una determinada reserva de liquidez que le permita aprovechar oportunidades de inversión existentes en el mercado. Esta reserva de liquidez consistirá en mantener invertido en instrumentos de renta fija de alta liquidez o en caja, como promedio anual, al menos un 3% de los activos del Fondo o en mantener disponible una capacidad de endeudamiento equivalente a ese porcentaje.

Se entenderá por instrumentos de renta fija de alta liquidez aquellos instrumentos de renta fija con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de aquellos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de renta fija, tanto nacionales como extranjeros. Para efectos de lo anterior, se entenderá que las cuotas de fondos mutuos extranjeros son de alta liquidez cuando sean susceptibles de ser rescatadas diariamente, sin restricción alguna.

Asimismo, el Fondo buscará mantener en todo momento, a lo menos, una razón de uno a tres mil entre sus activos líquidos y sus pasivos líquidos. Para estos efectos, se entenderá por activos líquidos, además de las cantidades que se mantengan en caja y bancos, aquellos instrumentos de renta fija de alta liquidez, según este concepto se describe en el párrafo anterior. Asimismo, se entenderá por pasivos líquidos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes.”

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 16°

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una comisión mensual fija (“Comisión Fija”) y una comisión anual variable (“Comisión Variable”).

a) Comisión Fija

La Comisión Fija será la cifra que resulte mayor entre (i) el resultado que se obtenga conforme al procedimiento que se establece a continuación y (ii) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de UF1.785, Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.

El resultado a que se refiere el punto “(i)” mencionado en el párrafo anterior, será el que se obtenga conforme al siguiente procedimiento:

1. Se deberá calcular el valor total de aquellos activos del Fondo que representen inversiones propias del giro inmobiliario (en adelante también “Activos Operacionales”), entendiéndose que tienen tal carácter todos los activos del Fondo, excluidos aquellos que

correspondan a inversiones de aquellas definidas en los números “8)” a “12)”, ambos inclusive, del Artículo 11º del Reglamento Interno. Para este cálculo, se utilizará el valor que tengan los Activos Operacionales al cierre del mes calendario anterior a la fecha de cálculo.

- Al valor de los Activos Operacionales que se obtenga conforme al número anterior, deberán aplicársele las siguientes tasas, según el tramo de que se trate:

Valor de los Activos Operacionales (VA) (Millones de UF)	Comisión Fija Anual %
VA < 2	1,309
2 < VA < 4	1,071
VA > 4	1,0115

Las tasas definidas precedentemente (“Comisión Fija Anual %”) se aplicarán por tramos. Así, por ejemplo, si el valor total de los Activos Operacionales del Fondo suman 7.000.000 de Unidades de Fomento, a los dos primeros millones se les aplica una tasa de 1,309%; a los dos segundos, una tasa de 1,071% y a los tres restantes una tasa de 1,0115%.

- El resultado que se obtenga conforme al número “2.” anterior deberá dividirse por doce.
- Al resultado que así se obtenga, se le sumará el producto entre un factor único de 0,2856% y un doceavo del valor de los activos no operacionales del Fondo, esto es, un doceavo de la diferencia entre los Activos Totales del Fondo y sus Activos Operacionales.

La cifra que resulte mayor entre este resultado y el equivalente de UF1.785 será la Comisión Fija que corresponda cobrar para el mes de que se trate, la cual incluye el IVA correspondiente.

Esta Comisión Fija se devengará por períodos mensuales vencidos y deberá pagarse dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a aquél en que se hubiere devengado.

b) Comisión Variable

La Comisión Variable será la suma de los resultados individuales que se obtengan de la aplicación de las siguientes dos tablas de cálculo:

TABLA 1: RENTABILIDAD DEL AÑO	
REN / PPA %	Monto de la comisión variable
RNE / PPA < 8	0 x RNE
8 < RNE / PPA < 10	0,0595 x (RNE - 0,08 PPA)
RNE / PPA > 10	0,0595 (RNE - 0,08 PPA) + 0,0119 (RNE - 0,1 PPA)

TABLA 1: RENTABILIDAD MÓVIL DE 3 AÑOS	
RNE / PPA %	Monto de la comisión variable
RNE / PPA < 8	RNEP
8 < RNEP / PPMA < 10	0,0595 x (RNEP - 0,08 PPMA)
RNEP / PPMA > 10	0,0595 (RNEP - 0,08 PPMA) + 0,0119 (RNEP - 0,1 PPMA)

Donde

- RNE: El Resultado Neto del Ejercicio, previo a descontar la Comisión Variable Anual del año calendario que se calcula.
- RNEP: El promedio de los RNE correspondientes a los tres últimos ejercicios, previo a descontar la Comisión Variable Anual de dichos años. Este promedio se calculará dividiendo por tres la suma de dichos Resultados Netos, expresados en moneda de igual valor adquisitivo a la fecha de cierre del último ejercicio.
- PPA: El Patrimonio Promedio Anual del año calendario a que corresponde el cálculo.
- PPMA: El Patrimonio Promedio Móvil Anual, que corresponde a la suma de los PPA de los tres últimos años, expresados en moneda de igual valor adquisitivo a la fecha de cierre del último ejercicio, dividido por tres.

La Comisión Variable será anual y se devengará una vez aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes el Balance General del Fondo al 31 de Diciembre de cada año, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha aprobación.

La Comisión Variable, incluye el IVA correspondiente.

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

La actualización de las comisiones a que se refiere el presente artículo, 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.

GASTOS DE CARGO DEL FONDO

ARTICULO 17°

Sin perjuicio de las comisiones de administración a que se refiere el Capítulo IX precedente, serán también de cargo del Fondo los siguientes gastos y costos de administración:

- 1) Toda comisión, provisión de fondos, derecho de bolsa u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, especialmente las comisiones de intermediación, derechos y gastos en que se incurra con motivo de la compra o venta de los activos del Fondo, como asimismo en las operaciones de forward que se celebren con los recursos del Fondo.
- 2) Honorarios profesionales de abogados, auditores externos, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo o para la inversión de sus recursos, así como los gastos necesarios para realizar los informes, auditorías externas, tasaciones, peritajes y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- 3) Todo impuesto, tasa, derecho o tributo de cualquier clase que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo o a los actos, instrumentos o convenciones que se realicen con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los valores y bienes del Fondo.
- 4) Gastos de mantención y conservación de los activos del Fondo y de las sociedades controladas por este de forma tal de garantizar su mejor valorización.
- 5) Gastos derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes.
- 6) Primas y gastos de contratación y mantención de seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse para el cuidado y conservación de los bienes y valores del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de los títulos representativos de las inversiones del Fondo.
- 7) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo.

- 8) Gastos de formación del Fondo; gastos de inscripción y registro de las Cuotas en el Registro de Valores de la Superintendencia y en las bolsas de valores; y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las Cuotas del Fondo.
- 9) Comisión de intermediarios por colocación de las Cuotas del Fondo.
- 10) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- 11) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Aportantes o a otras entidades; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros a los Fondos de Inversión.

POLÍTICA SOBRE AUMENTOS DE CAPITAL

ARTICULO 21°

En general, la Administradora propondrá a los Aportantes aumentos de capital destinados a satisfacer los presupuestos de inversión que se sometan, a la consideración de la Asamblea de Aportantes.

ARTICULO 22°

Los siguientes informes deberán enviarse a los Aportantes del Fondo.

A. Informe Trimestral de Situación y Resultados del Fondo.

Este informe deberá incluir, a lo menos:

1. Especificación y descripción de los valores y bienes que integran la cartera de inversiones del Fondo.
2. Descripción de los compromisos y garantías del Fondo.
3. Balance, Estado de Variación Patrimonial y Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.
4. Especificación de los gastos atribuidos al Fondo.
5. Cambios relevantes en la estructura organizacional y/o equipo de trabajo de la Administradora y renuncia de miembros del Comité de Vigilancia.
6. Información sobre las sociedades anónimas en las que el Fondo

- tiene inversiones, siempre y cuando, a juicio de la Administradora, esa información sea posible de divulgar y no produzca perjuicio alguno a la sociedad respecto de la cual se otorga la información.
7. Descripción de las compras o enajenaciones de activos propios del giro concretados en el trimestre.
 8. Descripción de las inversiones que presenten problemas tales como morosidad, desocupación, menores rentabilidades de las presupuestadas, problemas de administración, liquidez, etc., siempre que esta información sea posible de divulgar y no produzca perjuicio alguno al Fondo, todo ello a criterio exclusivo de la Administradora.
 9. Detalle de las comisiones cobradas por la sociedad administradora.

B. Memoria Anual del Fondo.

La Memoria Anual del Fondo deberá incluir lo siguiente:

1. Especificación y descripción de los valores y bienes que integran la cartera de inversiones del Fondo;
2. Balance, Estado de Variación Patrimonial y Estado de Utilidad para la distribución de dividendos;
3. Informe de los Auditores;
4. Especificación de los gastos atribuidos al Fondo;
5. Remuneración de la Administradora; y
6. Resumen de los estados financieros auditados de las sociedades anónimas cerradas en las que el Fondo tenga participación, con las respectivas opiniones de sus auditores externos, salvo que la divulgación de esta información pueda producir un perjuicio al Fondo o a la respectiva sociedad, a criterio exclusivo de la Administradora.

Si esta información no estuviere disponible a la fecha de publicación de la memoria, este resumen deberá ser enviado con posterioridad a los aportantes una vez que se cuente con ella.

C. Otras informaciones.

Cualquier información que, a juicio de la Administradora o de la Superintendencia, sea relevante para la adecuada valorización de las Cuotas, se despachará por correo a todo Aportante, al domicilio vigente en el respectivo Registro de Aportantes.

Cualquier información que el Comité de Vigilancia solicite que sea

comunicada a los aportantes, salvo que la divulgación de dicha información pueda producir un perjuicio al Fondo o a las sociedades en que éste haya invertido, a criterio exclusivo de la Administradora.

En todo caso, una vez al año, durante el primer cuatrimestre, la Administradora informará a todo Aportante acerca de la parte proporcional de los dividendos distribuidos con derecho al crédito a que se refieren los Artículos 56 N°3 y 63 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, poniendo a su disposición el certificado correspondiente.

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTICULO 35°

Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho de ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el Gerente General de la Administradora de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.

En especial, el Comité de Vigilancia deberá ser informado por el Gerente General de la Administradora de las siguientes materias:

- 1) Cumplimiento de las políticas de inversión, diversificación, liquidez, endeudamiento y reparto de beneficios del Fondo;
- 2) Cumplimiento de los límites de inversión del Fondo;
- 3) Comisiones pagadas a la Administradora;
- 4) Gastos de cargo del Fondo, incluyendo las cotizaciones que hubiere solicitado la sociedad Administradora, si las hubiere;
- 5) Compromisos o garantías otorgadas por el Fondo;
- 6) Pasivos contraídos por el Fondo;
- 7) Situación financiera de cada una de las sociedades en las cuales el Fondo tenga inversiones, siempre y cuando, a juicio de la Administradora, esa información sea posible de divulgar y no produzca perjuicio alguno a la sociedad respecto de la cual se otorga la información;
- 8) Cambios en la estructura organizacional y/o equipo de trabajo de la Administradora;
- 9) Cualquier contrato o modificación de contrato celebrado por el Fondo, y los términos y condiciones de los mismos;
- 10) Directores nombrados por el Fondo en sociedades en las que tenga participación, así como sus honorarios y remuneraciones;
- 11) Operaciones efectuadas con personas deudoras de la Adminis-

tradora o de sus personas relacionadas, cuando estas operaciones estén permitidas por la ley;

- 12) Detalle de cada una de las inversiones en cartera propia del giro del Fondo;
- 13) Infracción o modificación de los pactos de accionistas, cuando corresponda;
- 14) Incumplimiento en cualquiera de sus formas de compromisos suscritos con terceros, en contratos relevantes para el Fondo;
- 15) Características de las operaciones de compra y/o venta de activos materializadas en el trimestre;
- 16) Revisión de castigos y/o provisiones realizadas;
- 17) Adquisiciones o enajenaciones de participaciones accionarias del Fondo, descripción de todas las características y condiciones relevantes de la transacción; y
- 18) Tratándose de nuevos proyectos en que haya hecho inversiones el Fondo, se deberá informar acerca de los procedimientos de control y seguimiento de dichas inversiones.

Además, el Comité de Vigilancia podrá solicitar a la sociedad Administradora que informe a los Aportantes o cite a Asamblea Extraordinaria con el objeto de comunicar acerca de la situación de las inversiones del Fondo, en la medida que el Comité lo considere necesario a la luz de los antecedentes disponibles. No obstante, esta información sólo será divulgada si a juicio de la Administradora, ello no produce perjuicio alguno a los intereses del Fondo o bien a las demás personas naturales o jurídicas involucradas en una determinada inversión.

Para los efectos de lo dispuesto en este artículo, el Gerente General de la Administradora deberá proporcionar, en cada Sesión Ordinaria que el Comité de Vigilancia celebre, un completo informe acerca de las materias indicadas anteriormente, sin perjuicio de la información adicional que el mismo comité solicite relativa a estas mismas materias.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Comité de Vigilancia deberá ser informado por el Gerente General de la Administradora, en cada Sesión Ordinaria que celebre y mediante la entrega de un completo informe al respecto, sobre el desarrollo, gestión y comportamiento de las inversiones del Fondo en acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia y en acciones de entidades emisoras extranjeras cuya emisión no haya sido registrada como va-

lor de oferta pública en el extranjero, siempre que producto de dichas inversiones, el Fondo pase a ser controlador del respectivo emisor.”

Con motivo de los cambios realizados al Reglamento Interno, se modificó la cláusula séptima del contrato de suscripción de cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, según lo acordado en la asamblea extraordinaria de aportantes celebrada con fecha 13 de abril de 2012 y según las observaciones de la SVS de acuerdo a su oficio de fecha 7 de junio de 2012.

1.5. Administración del Fondo

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

1.6. Clasificación de Riesgo

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

1.7. Inscripción de Cuotas

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la sociedad Administradora en sesión celebrada el 19 de marzo de 2013, han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas por la SVS en Oficio Circular N°592 y complementarios basado en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, 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. Normas del International Accounting Standards Board (IASB).

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el International Accounting Standard Board (IASB).

a) Las siguientes nuevas enmiendas han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

La administración estima que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de La Sociedad.

2.1.2 Periodo Cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), comprenden los estados de situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (métodos Directo e Indirecto) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

2.2 CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

	31.12.2012 \$	31.12.2011 \$
Dólar	479,96	519,20
UF	22.840,75	22.294,03

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

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

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio del cierre de cada período o ejercicio;

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

2.3 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

2.3.1 Clasificación

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

2.3.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.3.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

2.3.1.3 Pasivos financieros

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

2.3.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría "Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" son

presentadas en el estado de resultados integrales intermedios dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

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

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

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

2.3.3 Estimación del valor razonable

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

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

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

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.

El valor de los activos inmobiliarios, en las subsidiarias, asociadas o coligadas del Fondo, se reconoce de acuerdo a la NIC 40 “propiedades de inversión”. Se presentan al valor justo y se basan en evaluaciones de tasadores independientes, que se realizan periódicamente, al menos una vez al año o cuando esta evaluación es necesaria, según el criterio de la Administración. El criterio de contabilización se basa en la elección de la tasación más conservadora de entre dos evaluadores independientes.

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.6 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.7 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

Al término del cierre de estos estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

2.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.9 Aportes (Capital pagado)

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

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señala el reglamento interno del Fondo, el cual se establece en su Artículo 20° TER y 20° QUATER indicando:

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de Cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de

capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.

- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les correspondan. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Superintendencia y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tienen derecho en la disminución de capital, según lo indicado en

los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega, por parte del respectivo Aportante, del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital o en su defecto del correspondiente certificado emitido por el Depósito Central de Valores S.A., a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.

- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

Artículo 20° Quater: Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas.

2.10 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.

2.11 Repartos de beneficios (Dividendos)

De acuerdo al artículo 31 del Reglamento de la Ley N°18.815 y la Circular N°1.060 de la Superintendencia de Valores y Seguros, el Fondo deberá distribuir anualmente como dividendo en dinero líquido efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en los artículos 20° y 20° BIS del reglamento interno del Fondo:

“Artículo 20°: Anualmente y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20° BIS siguiente, el Fondo distribuirá como dividendo, a lo menos, un 30% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio, entendiéndose por tales, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la sociedad administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la sociedad administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo Período

Artículo 20° BIS: A contar del año 2012, el Fondo distribuirá 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) anteriores, 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 que se deberá efectuar en este caso, en una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, según los términos indicados en el artículo siguiente.”

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2011 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios:

Dividendo N°	Tipo de dividendo	Fecha de		Cuota \$	Valor Pagado M\$
		Sesión Directorio	Pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	26.05.2011	29.06.2011	54,44	1.185.000
Dividendo 2	Provisorio	25.08.2011	29.09.2011	59,24	1.350.000
Dividendo 3	Provisorio	23.11.2011	26.12.2011	61,72	1.520.000

El total de dividendos provisorios distribuidos durante el año 2011 correspondió a M\$4.055.000.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 13 de abril de 2012 se acordó distribuir la cantidad total de \$7.402.582.005 en calidad de dividendos definitivos correspondientes al 91,8% del Beneficio Neto Percibido y al 32% del Resultado Neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y equivale a un dividendo de 300 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2011 (M\$4.055.000) y que cuyo saldo de M\$3.347.582 fue pagado el 7 de Mayo de 2012. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 20 Bis del Reglamento Interno del Fondo.

Asimismo, en sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2012 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2012:

Dividendo N°	Tipo de dividendo	Fecha de		Cuota \$	Valor Pagado M\$
		Sesión Directorio	Fecha de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	30.05.2012	29.06.2012	55.00	1.389.563
Dividendo 2	Provisorio	29.08.2012	28.09.2012	60.00	1.515.887
Dividendo 3	Provisorio	28.11.2012	27.12.2012	75.00	1.894.859
Total dividendos provisorios pegados en el año					4.800.309

2.12 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.

2.13 Garantías

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

2.14 Segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, sus ingresos no se han clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias generadas tanto directamente (año 2011) como indirectamente a través de las sociedades en que participa (años 2011 y 2012).

3. CAMBIOS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados financieros no hay cambios contables que informar.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta Nro. 368 de fecha 14 de septiembre de 2012, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago y en nuestro sitio web www.independencia-sa.cl

La política de inversión del Fondo está detallada en el Título IV Artículos N° 8 y 9 y Título VI artículos N° 10, 11, 11 Bis, 11 Ter y 11 Quáter. La cual se detalla en el punto 1.4 "Modificaciones al Reglamento Interno".

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 Administración y Finanzas de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y 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 80 propiedades y ninguna de ellas representa más del 10% de los activos del Fondo.

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

Además el Fondo invierte en sociedades inmobiliarias cuyas acciones no se transan en el mercado de valores por lo que no están sujetas al riesgo de precios. Su precio depende del valor de sus activos inmobiliarios.

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

b) Riesgo cambiario

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

Al 31 de diciembre de 2012 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 80 MMUSD, representando el 13,7% 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 razona-

ble 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 150 arrendatarios y ninguno de ellos representa más del 7% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

Además se realizan las siguientes acciones:

i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,

ii) Todos los contratos de arriendo son otorgados mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato en forma anticipada, y

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

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

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

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

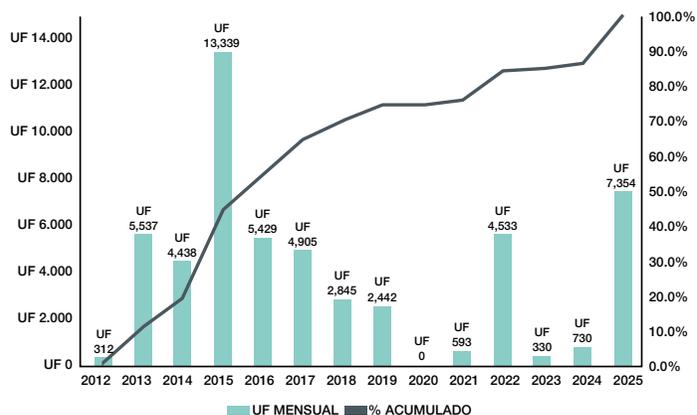
Cuando el Fondo requiere financiamiento, los créditos contratados son principalmente de largo plazo, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

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, cuya estructura se muestra a continuación, 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.

Perfil de vencimientos contratos de arriendos cartera nacional



5.1.4 Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

El índice de apalancamiento, fue el siguiente:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Deuda total con inst. financieras	2,056,752	2,381,462
Patrimonio neto	277,697,806	255,704,607
Índice de apalancamiento	0,74%	0,93%

El reglamento interno del Fondo establece, en su artículo 12, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 50% de su patrimonio. El nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2012, medido de esta forma, fue de un 1,14%. Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012		12,157,999 UF	
Límite reglamento interno (pasivos + prohibic.)	50%	6,078,999 UF	
a) Deudas y/o Prohibiciones		90,047 UF	M\$ 2,056,752
Tipo de deuda y/o prohibición - Prestador	Deuda M\$	Deuda UF	Tipo de Garantía
Crédito Hipotecario - Banco Santander	\$ 2,056,752	90,047	-
TOTAL DEUDAS	\$2,056,752	UF 90,047	Máximo
b) Otros Pasivos no bancarios		48,626 UF	M\$ 1,110,661
Opciones de compra	\$ -	-	-
Otros pasivos no bancarios	\$ 1,110,661	48,626	1,110,661
TOTAL PASIVOS PARA LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO (a+b)		138,674	1.14% del patrimonio

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1 Estimaciones contables significativas

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

a) Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el Peso Chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El Peso Chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

Notas a los Estados Financieros

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumentos	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012				AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Depósitos a plazo y otros títulos	-	-	-	-	-	-	-	-
de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	7.651.959	-	7.651.959	2.72
Otros títulos de deuda no registrados	4.778.599	-	4.778.599	1.70	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	99.115.482	-	99.115.482	35.29	86.150.530	-	86.150.530	30.67
SUBTOTAL	103.894.081	-	103.894.081	37,07	93.802.489	-	93.802.489	33.40
TOTAL	103.894.081	-	103.894.081	37,07	93.802.489	-	93.802.489	33.40

Notas a los Estados Financieros

En su gran mayoría, corresponden a la inversión vía títulos de deuda en sociedades en las que participa el Fondo y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias.

El saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedad	Tipo de Instrumento	Tasa Anual	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
DInmobiliaria Descubrimiento S.A.	RD	6,50%	86.703.874	74.743.170
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	P	6,20%	10.007.417	4.394.952
Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. (*)	RD	4,82%	5.842.038	5.703.748
Rentas Inmobiliarias S.A.	RD	6,50%	1.340.752	1.308.660
Banco BICE (**)	DAP	1,30%	-	7.651.959
TOTAL			103.894.081	93.802.489

Nomenclatura

RD | Reconocimiento de deuda

P | Pagarés

DAP | Depósitos a Plazo

(*) Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. es filial de Inmobiliaria Descubrimiento S.A. (99,99%). La tasa de interés cobrada es variable BCU + 2%

(**) Inversión en DAP en UF tomado el 12.04.2011 con vencimiento el 09.01.2012.

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

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Saldos de inicio al 1 de Enero	93.802.489	11.629.162
Intereses y reajustes	7.523.851	3.657.698
Cobro intereses	(5.043.126)	(1.904.760)
Otorgamiento de préstamos (*)	15.271.950	97.946.397
Rescate de depósito a plazo	(7.661.083)	(17.526.008)
Saldo final	103.894.081	93.802.489
Menos: porción no corriente	(99.115.482)	(86.150.530)
Porción corriente	4.778.599	7.651.959

(*) Durante el año 2012 se otorgaron nuevos préstamos a Inmobiliaria Descubrimiento S.A. y Plaza Araucano S.A.

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes 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\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2012:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,990000	99,990000	2.724.392	160.185.477	162.909.869	3.617.838	121.764.385	125.382.223	37.527.646	16.939.386	(11.064.287)	5.875.099
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Arauco S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	5.047.992	26.154.118	31.202.110	21.018.119	10.624.763	31.642.882	(440.772)	4.164.326	(2.544.292)	1.620.034
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999900	99,999900	4.901.692	48.341.011	53.242.703	1.189.333	46.080.909	47.270.242	5.972.461	8.793.778	(5.336.005)	3.457.773
99.999.999-9	Constitución Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	1.305.717	14.021.843	15.327.560	31.207	12.351.972	12.383.179	2.944.381	363	(5.017.874)	(5.017.511)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	2.289.473	33.183.743	35.473.216	6.251	5.106	11.357	35.461.859	4.570.931	(140.076)	4.430.855
						16.269.266	281.886.192	298.155.458	25.862.748	190.827.135	216.689.883	81.465.575	34.468.784	(24.102.534)	10.366.250
Al 31 de diciembre de 2011:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,990000	99,990000	8.439.191	142.074.589	150.513.780	3.628.215	109.725.690	113.353.905	37.159.875	14.908.349	(5.982.627)	8.925.722
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	6.297.351	10.977.608	17.274.959	9.600.669	9.735.096	19.335.765	(2.060.806)	563.699	(1.363.845)	(800.146)
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,900000	99,900000	5.292.747	44.583.784	49.876.531	1.210.128	44.554.521	45.764.649	4.111.882	578.484	(418.653)	159.831
99.999.999-9	Constitución Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	46.449	5.252.423	5.298.872	60.842	0	60.842	5.238.030	22	(2.977.834)	(2.977.812)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	2.600.721	27.046.054	29.646.775	80.799	6.122.375	6.203.174	23.443.601	3.880.977	(38.652)	3.842.325
						22.676.459	229.934.458	252.610.917	14.580.653	170.137.682	184.718.335	67.892.582	19.931.531	(10.781.611)	9.149.920

b) El movimiento durante el período fue el siguiente

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación de resultados M\$	Participación en otros resultados M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
Al 31.12.2012									
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	37.156.159	5.875.059	-	-	-	-	(5.507.326)	37.523.892
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	-	810.017	-	-	-	-	(810.017)	-
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	4.111.872	3.457.775	-	-	-	-	(1.597.192)	5.972.455
99.593.200-8	Bodenor Rexcenter S.A.	-	4.341.865	-	-	3.861.578	-	(509.745)	7.693.698
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	5.237.978	(5.017.462)	-	-	3.086.679	-	(362.814)	2.944.381
99.999.999-9	Limitless Horizon	23.443.599	4.434.070	-	-	9.879.320	-	(2.295.132)	35.461.857
TOTAL		69.949.608	13.901.324	-	-	16.827.577	-	(11.082.226)	89.596.283
Al 31.12.2011									
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	29.411.659	8.924.829	-	-	-	-	(1.180.329)	37.156.159
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	(630.330)	(400.073)	-	-	-	-	1.030.403	-
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	-	159.831	-	-	3.999.990	-	(47.949)	4.111.872
99.999.999-9	Constitución Real Estate Corp.	7.481.588	(2.977.782)	-	-	76.448	-	657.724	5.237.978
99.999.999-9	Discovery Real Estate Corp.	(76.448)	-	-	-	-	-	76.448	-
99.999.999-9	Limitless Horizon	16.241.260	3.842.325	-	-	2.103.300	-	1.256.714	23.443.599
TOTAL		52.427.729	9.549.130	-	-	6.179.738	-	1.793.011	69.949.608

Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. presenta patrimonio negativo el cual, durante el año 2012 y 2011 se presenta como otros pasivos no corrientes por M\$220.386 y M\$1.030.403 respectivamente.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones
La composición de este rubro es la siguiente:

	Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortiación	Tasa		Vencimiento	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
						efectiva %	nominal %			
Activos Corrientes:										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.951.850-3	Geosal S.A.	Chile	Pesos	Mensual	N/A	N/A	20.01.2012	-	297.763
Cuentas por cobrar por operaciones	76.516.090-1	Aconcagua Sur S.A.	Chile	Pesos	Mensual	N/A	N/A	20.01.2012	-	896.723
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.12.2013	1.792.583	1.746.012
TOTAL									1.792.583	2.940.498
Activos no corrientes:										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	4.82	4.82	25.04.2025	8.620.898	8.414.548
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	6.50	6.50	25.04.2025	6.108.028	5.961.824
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	4.82	4.82	25.04.2025	3.033.115	2.960.513
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	4.82	4.82	25.04.2025	3.774.992	3.684.634
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	6.48	6.48	25.04.2025	1.166.975	3.179.467
Cuentas por cobrar por operaciones	99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	UF	N/A	0.00	0.00	25.04.2025	2.090.463	-
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	N/A	6.50	6.50	25.04.2025	33.282.958	32.060.032
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	N/A	4.82	4.82	25.04.2025	1.376.155	1.343.215
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	N/A	4.82	4.82	25.04.2025	5.252.876	5.127.142
Cuentas por cobrar por operaciones	96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución	Chile	UF	N/A	6.48	6.48	25.04.2025	9.179.241	8.959.585
Cuentas por cobrar por operaciones	96.823.490-0	Royal S.A.	Chile	UF	Mensual	3.00	3.00	31.01.2017	3.601.763	3.728.990
Cuentas por cobrar por operaciones	76,030,901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	UF	N/A	8.00	8.00	25.04.2025	5.312.381	4.867.548
TOTAL									82.799.845	80.287.498
Total Cuentas por cobrar por operaciones									84.592.428	83.227.996

Al cierre del 31 de diciembre de 2011, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, para dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 20.190 del Mercado de Capitales, traspasa todas sus propiedades a sus filiales Rentas Inmobiliarias S.A. y a Inmobiliaria Descubrimiento S.A., según se explica en los Hechos Relevantes a esa fecha, quedando dichos traspasos reflejados como saldos de precios que generan intereses a tasas variables de BCU20 + 2%.

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 amortiación	Tasa		Vencimiento	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
					efectiva %	nominal %			
Pasivos Corrientes:									
96.753.330-0	Independencia S.A. Administradora de Fondo de Inversión	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	818.927	860.906

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

	Saldo al 31.12.2012		Saldo al 31.12.2011	
	Corriente m\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos que devengan intereses				
Préstamos bancarios	403.924	1.652.828	382.217	1.999.245

b) Préstamos bancarios

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente			Total corriente M\$
				efectiva anual	nominal anual		Vencimiento			
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes:al 31.12.2012										
Chile	Banco Santander	CL\$	Mensual	3,60%	3,60%	Con garantía	33.322	66.323	304.279	403.924
TOTAL							33.322	66.323	304.279	403.924
Corrientes:al 31.12.2011										
Chile	Banco Santander	CL\$	Mensual	3,60%	3,60%	Con garantía	31.512	62.838	287.867	382.217
TOTAL							31.512	62.838	287.867	382.217

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente			Total no corriente M\$
				efectiva anual	nominal anual		Vencimiento			
							Mas de 2 hasta 3 años M\$	Mas de 3 hasta 5 años M\$	Mas de 5 hasta 10 años M\$	
No corrientes:al 31.12.2012										
Chile	Banco Santander	Pesos	Mensual	3,60%	3,60%	Hipoteca	848.124	804.704	0	1.652.828
No corrientes:al 31.12.2011										
Chile	Banco Santander	Pesos	Mensual	3,60%	3,60%	Hipoteca	801.895	855.691	341.659	1.999.245

El préstamo corresponde a un crédito hipotecario otorgado en el año 2005 por el Banco Santander, por un plazo de 12 años, cuya garantía fue otorgada por Inmobiliaria Descubrimiento S.A. y corresponde al edificio ubicado en Av. Del Cóndor 760, Huechuraba, la cual se encuentra con hipoteca por UF 151.760, explicado en la nota de gravámenes.

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Composición del saldo:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.12.2012 \$	31.12.2011 \$
					efectiva %	nominal %			
<i>Cuentas por cobrar a empresas relacionadas</i>									
56.083.880-8	Comunidad Edificio Plaza Constitución	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.12.2012	22.841	22.294
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	USA	Dólares	N/A	N/A	N/A	31.12.2012	21.609	15.075
99.999.999-9	Limitless Horizon	USA	Dólares	N/A	N/A	N/A	31.12.2012	5.106	4.803
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.12.2012	500	500
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	30.04.2012	-	47.949
<i>Otras cuentas por cobrar</i>									
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	30.04.2012	385	413
6.649.888-3	Patricio Nash	Chile	UF	Mensual	N/A	N/A	31.12.2012	-	490
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.12.2012	6.251	6.251
76.778.770-7	Solution For Bussines Servicios Em- presariales S.A.	Chile	UF	Mensual	N/A	N/A	31.12.2012	2.144	2.093
TOTAL								58.836	99.868

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Composición del saldo:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.12.2012 \$	31.12.2011 \$
					efectiva %	nominal %			
<i>Acreeedores Varios</i>									
89.807.200-2	Farmacia Cruz Verde S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	4.450	4.450
92.011.000-2	Shell Chile	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	16.099	16.099
79.755.470-7	PKF Chile Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	1.476	1.226
79.836.420-0	Clasificadora de Riesgo Fitch Rating	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	124	121
79.806.660-9	Barros y Errazuriz Abogados Ltda	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	6.189	57.172
96.666.140-2	DCV Registros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	-	925
	Dividendos por pagar	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	30.06.2013	15.092	-
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31.01.2013	5.144	5.144
TOTAL								48.574	85.137

12. OTROS PASIVOS

La composición del saldo es la siguiente:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	22.774	14.363
Total	22.774	14.363
Otros pasivos no corrientes		
Provisión de Patrimonio negativo Inversión en Empresas Relacionadas (1)	220.386	1.030.403
TOTAL	220.386	1.030.403

(1) La provisión de patrimonio negativo corresponde al reconocimiento de la participación del Fondo (50%) sobre el patrimonio de Inmobiliaria Plaza Araucano S.A. Su valor negativo se debe a que los aportes de los socios se realizan principalmente vía instrumentos de deuda emitidos por la sociedad.

13. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.528.104	1.387.776
Activos y pasivos financieros a costo amortizado	13.532.003	3.657.698
TOTAL	15.060.107	5.045.474

Los intereses y reajustes por activos y pasivos financieros a costo amortizado, tuvieron un aumento importante debido a los traspasos de bienes raíces ocurrido en el año 2011 y al incremento de aportes vía títulos de deuda a sus filiales.

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Efectivo en bancos	1.103.197	91.316
Depósitos a plazo	-	11.927.428
Cuotas de fondos mutuos	1.605.209	978.080
Otros (Efectivo en caja)	93	93
TOTAL	2.708.499	12.996.917

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.

Los Depósitos a plazo son en pesos a tasa fija con plazo inferior a 35 días, cuyos vencimientos fueron en enero del año 2012.

15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2012, 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, con un valor de \$10.990,8995 por cuota (24.647.220 cuotas al 31 de diciembre de 2011, con un valor de \$10.374,5821 por cuota).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Nº 032 de 11.05.1995	14.764.785	-	14.764.785	14.764.785
Nº 254 de 27.07.2009	10.500.000	-	10.500.000	10.500.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas comprometidas Nº	Cuotas suscritas Nº	Cuotas pagadas Nº	Total Nº
Saldo de inicio	-	-	24.647.220	24.647.220
Colocaciones del período	-	-	617.565	617.565
Saldo al cierre	-	-	25.264.785	25.264.785

16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2012 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido \$	Tipo de dividendo
13.04.2012	132,50	3.347.583	Definitivo
29.06.2012	55,00	1.389.563	Provisorio
25.09.2012	60,00	1.515.887	Provisorio
27.12.2012	75,00	1.894.859	Provisorio
Total distribuido en el año 2012		8.147.892	

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido \$	Tipo de dividendo
07.04.2011	125,00	2.022.303	Definitivo
29.06.2011	54,44	1.185.000	Provisorio
29.09.2011	59,24	1.350.000	Provisorio
23.12.2011	61,72	1.520.000	Provisorio
Total distribuido en el año 2011		6.077.303	

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2012 fue de \$10.990,8995 y al 31 de diciembre de 2011 fue de \$10.374,5821. La rentabilidad de la cuota del período terminado el 31 de diciembre de 2012, incluidos los dividendos distribuidos durante el periodo fue de 9,0550%.

31.12.2012 Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	9,0492%	9,0492%	25,0959%
Real	6,4629%	6,4629%	17,6704%

18. 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 fondos de inversión.

19. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre del 2012 Fondo Rentas no tiene directamente gravámenes ni prohibiciones.

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

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

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

22. VALOR ECONOMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Art. 15° letra b), en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 29 de abril de 2012, se designó como consultores independientes a las empresas clasificadoras de riesgo TINSA y Valora (2011 Feller-Rate e ICR), para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Notas a los Estados Financieros

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Valorización año 2012				
Sociedad emisora	Tipo de instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización N°1 TINSA M\$	Valorización N°2 Valora M\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	ACIN	37.523.892	40.311.401	42.931.552
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	ACIN	(220.386)	856.671	(220.385)
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	2.944.381	2.355.616	2.355.404
Limitless Horizon	ACNE	35.461.857	35.461.857	35.458.312
Bodendor Flexcenter S.A.	ACIN	7.693.698	7.725.459	11.306.459
Rentas Inmobiliarias S.A.	ACIN	5.972.455	7.835.627	6.279.326
Total		89.375.897	94.546.631	98.110.668

Valorización año 2011				
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización N°1 ICR M\$	Valorización N°2 Feller-Rate M\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	ACIN	37.156.159	47.166.895	29.390.486
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	ACIN	(1.030.403)	541	(1.747.683)
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	5.237.978	18.993.023	17.555.399
Limitless Horizon	ACNE	23.443.599	0	23.348.852
Bodendor Flexcenter S.A.	ACIN	0	0	0
Rentas Inmobiliarias S.A.	ACIN	4.111.872	9.834.822	4.220.055
Total		68.919.205	75.995.281	72.767.109

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2012, se considera la valorización económica más conservadora de las inversiones mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el Tasador TINSA por M\$94.546.631 (2011, Feller-Rate por M\$72.767.109).

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

	Saldo al 31.12.2012		Saldo al 31.12.2011	
	Valor libro	Valor económico	Valor libro	Valor económico
Patrimonio del fondo	277.682.714	282.853.448	255.704.607	259.552.511
Nº de cuotas pagadas	25.264.785	25.264.785	24.647.220	24.647.220
	10.990,8995	11.195,5612	10.374,5821	10.530,7013

23. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por administración

El fondo es administrado por Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión (la “administradora”), quien recibe a cambio una remuneración sobre la base de los activos netos del fondo, pagadera mensualmente utilizando la siguiente forma de cálculo:

Comisión Fija

La Comisión Fija será la cifra que resulte mayor entre (i) el resultado que se obtenga conforme al procedimiento que se establece a continuación y (ii) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de UF1.785, Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.

El resultado a que se refiere el punto “(i)” mencionado en el párrafo anterior, será el que se obtenga conforme al siguiente procedimiento:

Se deberá calcular el valor total de aquellos activos del Fondo que representen inversiones propias del giro inmobiliario (en adelante también “Activos Operacionales”), entendiéndose que tienen tal carácter todos los activos del Fondo, excluidos aquellos que correspondan a inversiones de aquellas definidas en los números “8)” a “12)”, ambos inclusive, del Artículo 11º del Reglamento Interno. Para este cálculo, se utilizará el valor que tengan los Activos Operacionales al cierre del mes calendario anterior a la fecha de cálculo.

Al valor de los Activos Operacionales que se obtenga conforme al número anterior, deberán aplicársele las siguientes tasas, según el tramo de que se trate:

Valor de los Activos Operacionales (VA) (Millones de UF)	Comisión Fija Anual %
VA < 2	1,309
2 < VA < 4	1,071
VA > 4	1,0115

Las tasas definidas precedentemente (“Comisión Fija Anual %”) se aplicarán por tramos. Así, por ejemplo, si el valor total de los Activos Operacionales del Fondo suman 7.000.000 de Unidades de Fomento, a los dos primeros millones se les aplica una tasa de 1,309%; a los dos segundos, una tasa de 1,071% y a los tres restantes una tasa de 1,0115%.

El resultado que se obtenga conforme al número “2.” anterior deberá dividirse por doce.

Al resultado que así se obtenga, se le sumará el producto entre un factor único de 0,2856% y un doceavo del valor de los activos no operacionales del Fondo, esto es, un doceavo de la diferencia entre los Activos Totales del Fondo y sus Activos Operacionales.

La cifra que resulte mayor entre este resultado y el equivalente de UF1.785 será la Comisión Fija que corresponda cobrar para el mes de que se trate, la cual incluye el IVA correspondiente.

Esta Comisión Fija se devengará por períodos mensuales vencidos y deberá pagarse dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a aquél en que se hubiere devengado.

Comisión Variable

La Comisión Variable será la suma de los resultados individuales que se obtengan de la aplicación de las siguientes dos tablas de cálculo:

TABLA 1: RENTABILIDAD DEÑL AÑO	
RNE/PPA %	Monto de la comisión variable
RNE/PPA < 8	0 x RNE
8 < RNE/PPA < 10	0,0595 x (RNE - 0,08 PPA)
RNE/PPA > 10	0,0595 (RNE - 0,08 PPA) + 0,0119 (RNE - 0,1 PPA)

TABLA 2: RENTABILIDAD MÓVIL DE 3 AÑOS	
RNE/PPA %	Monto de la comisión variable
RNE/PPA < 8	RNEP
8 < RNEP/PPMA < 10	0,0595 x (RNEP - 0,08 PPMA)
RNEP/PPMA > 10	0,0595 (RNEP - 0,08 PPMA) + 0,0119 (RNEP - 0,1 PPMA)

Dónde:

- RNE: El Resultado Neto del Ejercicio, previo a descontar la Comisión Variable Anual del año calendario que se calcula.
- RNEP: El promedio de los RNE correspondientes a los tres últimos ejercicios, previo a descontar la Comisión Variable Anual de dichos años. Este promedio se calculará dividiendo por tres la suma de dichos Resultados Netos, expresados en moneda de igual valor adquisitivo a la fecha de cierre del último ejercicio.
- PPA: El Patrimonio Promedio Anual del año calendario a que corresponde el cálculo.
- PPMA: El Patrimonio Promedio Móvil Anual, que corresponde a la suma de los PPA de los tres últimos años, expresados en moneda de igual valor adquisitivo a la fecha de cierre del último ejercicio, dividido por tres.

La Comisión Variable será anual y se devengará una vez aprobado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes el Balance General del Fondo al 31 de Diciembre de cada año, debiendo pagarse dentro de los diez días siguientes a dicha aprobación.

La Comisión Variable, incluye el IVA correspondiente.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia con fecha 10 de Marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones a que se refieren los artículos anteriores 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 comisiones a que se refiere el presente artículo, será informada a los aportantes del Fondo mediante el envío de una comunicación escrita a su domicilio, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.”

El total de remuneración por administración de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron M\$3.374.613 y M\$2.976.710 respectivamente.

Los valores adeudados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por esta remuneración, se presentan en el estado de situación financiera

como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valores fueron M\$818.927 y M\$860.906 respectivamente.

b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Tenedor	%	Cuotas a				Monto en cuotas al cierre del ejercicio	%
		Comienzos del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°		
Al 31.12.2012							
Sociedad administradora		15.544	0	-	15.544	170.843	0,0055
Personas relacionadas		5.974	0	-	5.974	65.660	0,0021
Accionistas de la sociedad administradora	0,0019	364	0	-	364	4.001	0,0001
Trabajadores que representen el empleador		2.072	0	-	2.072	22.773	0,0007
Al 31.12.2011							
Sociedad administradora			15.544	-	15.544	161.262	0,0631
Personas relacionadas			5.974	-	5.974	61.978	0,0242
Accionistas de la sociedad administradora	0,0019	312	52	-	364	3.776	0,0015
Trabajadores que representen el empleador			2.072	-	2.072	21.496	0,0084

c) Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

24. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 3ª A LEY Nº 18.815 – ARTÍCULO 226 LEY Nº 18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 3ª de la Ley Nº 18.815 y artículo 226 de la Ley Nº 18.045 de 1981 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco de Chile	95.500	08.03.2012	11.03.2013

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros el Fondo no tiene contingencias ni compromisos.

26. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Tipo de gasto	Monto del trimestre 31.12.2012 M\$	Monto acumulado ejercicio actual 31.12.2012 M\$	Monto acumulado ejercicio exterior 31.12.2011 M\$
Comisión corredor	-	-	61.093
Honorarios abogados	5.502	39.910	33.994
Honorarios auditoria	6.853	6.853	4.236
Honorarios Arquitectos	-	-	1.193
Honorarios tasadores	-	6.149	6.846
Honorarios contabilidad	2.850	13.936	20.749
Honorarios consultorías	13.270	43.416	12.971
Contribuciones de bienes raíces	-	-	411.971
Gastos propiedades Art. 17, Nº 4	-	-	88.489
Seguros pagados	-	-	32.346
Honorarios clasificación de riesgo	493	1.595	1.421
Publicaciones	220	3.113	5.162
Gastos generales	-	1.304	5.668
Fotocopias	-	29	194
Gastos Legales y notariales	730	780	1.585
Publicidad	-	-	868
Otros gastos	-	3.108	3.231
TOTAL	29.918	120.193	692.017
% sobre el activo del fondo	0,0107	0,0428	0,2661

27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes Nº
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota		
31.12.2012				
01	10.367,1060	10.440,0000	257.249.316	301
02	10.423,3980	10.795,0000	258.646.144	301
03	10.529,4073	11.100,0000	261.276.660	301
04	10.588,8829	12.200,0000	267.525.849	479
05	10.640,1260	11.500,0000	268.820.496	601
06	10.627,3867	11.195,0000	268.498.639	626
07	10.599,3751	11.150,0000	267.790.933	637
08	10.631,5546	10.999,0000	268.603.942	627
09	10.689,1299	10.900,0000	270.058.568	624
10	10.806,1412	10.600,0000	273.014.834	596
11	10.889,0167	10.760,0000	275.108.667	572
12	10.990,8995	10.400,0000	277.682.714	577
31.12.2011				
01	9.536,6444	-	154.287.838	8
02	9.629,7057	-	155.793.423	8
03	9.637,0724	-	155.912.606	8
04	9.656,5115	9.701,0000	209.014.843	41
05	9.721,5812	9.701,0000	210.673.509	42
06	9.750,3221	9.751,0000	212.556.173	43
07	9.788,6042	9.950,0000	214.065.684	49
08	9.866,3103	9.960,0000	220.358.100	91
09	10.034,0274	10.200,0000	228.694.528	109
10	10.031,5145	10.150,0000	233.596.024	154
11	10.231,7948	10.260,0000	251.376.813	223
12	10.374,5821	10.366,0000	255.704.607	234

28. 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\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2012:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,990000	99,990000	6.804.517	174.565.072	181.369.589	5.274.844	138.566.597	143.841.441	37.528.148	20.121.591	(14.246.139)	5.875.452
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	5.047.992	26.154.118	31.202.110	21.018.119	10.624.763	31.642.882	(440.772)	4.164.326	(2.544.292)	1.620.034
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999900	99,999900	4.901.692	48.341.011	53.242.703	1.189.333	46.080.909	47.270.242	5.972.461	8.793.778	(5.336.005)	3.457.773
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	5.129.887	67.460.339	72.590.226	2.949.734	65.770.625	68.720.359	3.869.867	5.575.736	(11.006.903)	(5.431.167)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	2.289.473	33.183.743	35.473.216	6.251	5.106	11.357	35.461.859	4.570.931	(140.076)	4.430.855
Total						24.173.561	349.704.283	373.877.844	30.438.281	261.048.000	291.486.281	82.391.563	43.226.362	(33.273.415)	9.952.947
Al 31 de diciembre de 2011:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,990000	99,990000	16.492.959	149.203.991	165.696.950	3.717.333	124.819.527	128.536.860	37.160.090	16.413.413	(7.487.691)	8.925.722
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	6.297.351	10.977.608	17.274.959	9.600.669	9.735.096	19.335.765	(2.060.806)	563.699	(1.363.845)	(800.146)
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,900000	99,900000	5.292.747	44.583.784	49.876.531	1.210.128	44.554.521	45.764.649	4.111.882	578.484	(418.653)	159.831
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	4.018.308	62.565.385	66.583.693	5.905.528	53.962.671	59.868.199	6.715.494	8.287.683	(11.265.495)	(2.977.812)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	2.600.721	27.046.054	29.646.775	80.799	6.122.375	6.203.174	23.443.601	3.880.977	(38.652)	3.842.325
Total						34.702.086	294.376.822	329.078.908	20.514.457	239.194.190	259.708.647	69.370.261	29.724.256	(20.574.336)	9.149.920

Con fecha 01 de abril de 2011, según acuerdo de contribución, firmado bajo las leyes de British Virgin Islands, el Fondo transfirió el 100% de sus acciones que tiene en Discovery Real Estate Corp. a Constitution Real Estate Corp.

Con fecha 11 de noviembre de 2011, Discovery Real Estate Corp., fue disuelta según certificado de Disolución Sección 208 de British Virgin Islands. Los activos y pasivos de esta sociedad fueron absorbidos por Constitution Real Estate Corp.

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\$	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	76.030.901-K	Chile	Directa	Cerro El Plomo 6000	8.003.252	50,00%	Hipoteca	FI Rentas - FI Santander	UF	350.394	8.003.252
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	96.622.490-8	Chile	Directa	Av. Del Cóndor 760	3.466.312	99,99%	Hipoteca	Banco Santander de Chile	UF	151.760	3.466.312
Taurentas CT LLC	-	USA	Indirecta	30-80 Technology Center Dr Shelton, Connecticut	5.567.405	86,92%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	11.599.728	5.567.405
Taurentas MA LLC	-	USA	Indirecta	55 Concord Street North Reading, Massachusetts	2.399.807	86,92%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	5.000.016	2.399.807
Taurentas MS LLC	-	USA	Indirecta	1445 HWY 45 Alt N West Point, Mississippi	1.613.472	86,92%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	3.361.680	1.613.472
Taurentas TX LLC	-	USA	Indirecta	4441 W Airport Expressway Irving, Texas	2.917.232	86,92%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	6.078.072	2.917.232
Taurentas KY LLC	-	USA	Indirecta	100 Precision DR Walton, Kentucky	3.744.368	86,92%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	7.801.416	3.744.368
Taurentas NH LLC	-	USA	Indirecta	590 Amherst ST Nashua	2.303.370	86,92%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	4.799.088	2.303.370
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	7.199.400	72,67%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	15.000.000	7.199.400
Hennepin Investment, LP	-	USA	Indirecta	950-1049 10th Ave Se Minneapolis	5.375.552	80,74%	Hipoteca	Column Financial	US\$	11.200.000	5.375.552
Ogden Investor LLC	-	USA	Indirecta	2400 Ogden Ave Lisle, Illinois	8.999.250	85,49%	Hipoteca	Column Financial	US\$	18.750.000	8.999.250
RG Social Circle LLC	-	USA	Indirecta	1871 Willow Springs Church Road Social Circle, Georgia	13.678.860	47,50%	Hipoteca	Wells Fargo Bank	US\$	28.500.000	13.678.860
Fresh Pond Square Associates LLC	-	USA	Indirecta	10 Fawcett Street Cambridge, Massachusetts	7.919.340	47,50%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	16.500.000	7.919.340
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	21.118.240	36,03%	Hipoteca	UBS	US\$	44.000.000	21.118.240
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	9.051.970	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	18.859.842	9.051.970
10 Memorial Boulevard Owner LLC	-	USA	Indirecta	10 Memorial Boulevard Providence Rhode Island	16.558.620	32,29%	Hipoteca	JP Morgan Bank	US\$	34.500.000	16.558.620
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	35.997.000	18,73%	Hipoteca	US Bank	US\$	75.000.000	35.997.000
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	29.037.580	26,56%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$	60.500.000	29.037.580
Two Oliver LLC	-	USA	Indirecta	2 Oliver ST, Boston, Massachusetts, EEUU	17.278.560	26,59%	Hipoteca	Webster Bank	US\$	36.000.000	17.278.560
TOTAL					202.229.591						

c) Juicios y contingencias

No existen juicios y contingencias durante el Período informado.

31.12.2012
M\$

d) Operaciones discontinuadas

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

29. SANCIONES

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

30. FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO PROFORMA

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, da cumplimiento a lo establecido por la Circular N° 2058 de fecha 03 de febrero de 2012, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, referida a la obligatoriedad de presentar el Estado de Flujos de efectivo a través del método directo en calidad de proforma a partir de los estados financieros Intermedios al 30 de junio de 2012 y en adelante.

Flujos de efectivo originado por actividades de la operación	
Venta de activos financieros (+)	7.651.959
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	10.604.517
Dividendos recibidos (+)	4.264.416
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)	8.221.380
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)	(32.007.115)
Otros gastos de operación pagados (-)	(7.863.429)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)	(9.128.272)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión	
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Aportes (+)	6.925.421
Repartos de Dividendos (-)	(8.147.892)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	(1.222.471)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	(10.350.743)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	12.996.917
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	62.325
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	2.708.499

31. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de marzo de 2013 la sociedad administradora constituye una nueva boleta de garantía en beneficio del Fondo, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 3° A de la Ley N° 18.815 – Artículo 226 Ley N° 18.045, de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco de Chile	118.500	08.03.2013	11.03.2014

En el período comprendido entre el 9 de marzo de 2013 y la presentación de estos estados financieros a la Superintendencia de Valores y Seguros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

32. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 20 de marzo de 2013, en sesión de Directorio, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

Estados complementarios a los estados financieros

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2012

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	103.894.081	0	36,9927
Acciones no registradas	0	38.406.238	13,6750
Acciones de Sociedad Anónima	51.190.045	0	18,2268
Otras inversiones	84.592.428	0	30,1201
TOTAL	239.676.554	38.406.238	99,0146

Estados complementarios a los estados financieros

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2012 al 31.12.2012 actual M\$	del 01.01.2011 al 31.12.2011 actual M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	14.550.886	13.135.467
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	84.127	119.485
Dividendos Percibidos	4.264.416	1.905.439
Enajenación títulos de deuda	5.526.404	2.075.556
Enajenación bienes raíces	0	247.498
Arriendo bienes raíces	0	7.158.885
Otras inversiones y operaciones	4.675.939	1.628.604
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(583.392)	(400.073)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(583.392)	(400.073)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	15.081.874	15.071.564
Valorización de acciones de sociedades anónimas	10.220.300	8.044.425
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.810	11.269
Intereses devengados de títulos de deuda	369.087	197.431
Valorización de bienes raíces	0	4.048.704
Arriendos devengados de bienes raíces	0	0
Otras inversiones y operaciones	4.488.677	2.769.735
GASTOS DE EJERCICIO	(3.592.303)	(4.674.977)
Gastos financieros	(87.331)	(996.424)
Comisión de la sociedad administradora	(3.374.613)	(2.976.710)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.166)	(9.826)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(120.193)	(692.017)
Diferencias de cambio	(62.325)	1.675
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	25.394.740	23.133.656

Estados complementarios a los estados financieros

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	del 01.01.2012 al 31.12.2012 actual M\$	del 01.01.2011 al 31.12.2011 actual M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	10.312.866	8.060.417
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	14.550.886	13.135.467
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(583.392)	(400.073)
Gastos del ejercicio (menos)	(3.592.303)	(4.674.977)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(62.325)	0
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(4.800.309)	(4.055.000)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	42.620.790	41.872.674
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	42.620.790	41.872.674
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	50.005.417	43.858.369
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	17.955	36.608
Dividendos definitivos declarados (menos)	(7.402.582)	(2.022.303)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	48.133.347	45.878.091