

MEMORIA
ANUAL
2018
FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS



>01

CARTA DEL PRESIDENTE

2



ESTIMADOS APORTANTES DEL FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS (“EL FONDO”):

En el año 2018 la economía chilena fue mostrando paulatinamente síntomas de franca recuperación, impulsados por mejores expectativas de crecimiento de largo plazo, lo cual sin duda favorecen las perspectivas del Fondo. A pesar de que subsisten temas estructurales pendientes, particularmente importantes para consolidar un ritmo de mayor crecimiento sostenido, tales como corrección del sistema tributario, régimen de pensiones y legislación laboral, somos optimistas respecto a que se irán logrando acuerdos favorables en estas materias.

El mercado inmobiliario, aunque es en esencia de bienes no transables, es particularmente sensible al acontecer de mercados internacionales de capitales y del comercio exterior, pues ellos afectan a las tasas de interés, la volatilidad bursátil y a la evolución de los precios del cobre y materias primas. La razón de lo anterior es que todas esas variables guardan directa relación con la actividad del área de inversiones -determinante en la demanda de servicios- pues son intensivos en usos de espacios de oficinas y de logística.

La estabilidad y el buen ánimo en los procesos de toma de decisiones, trae consigo mayores fuentes de trabajo y mejoras en los niveles de ingresos, todo lo cual se refleja necesariamente en el área inmobiliaria en general, tanto en sectores comerciales, oficinas, logístico y residencial. Una economía sana, robusta y con un presupuesto fiscal equilibrado, son la base que sustenta en el largo plazo la paz social y en consecuencia favorece la creación de valor en el área inmobiliaria, en base al desarrollo de nuevos espacios más eficientes y rentables, tanto para propietarios como usuarios.

La recuperación en la marcha de la economía contribuyó a disminuir considerablemente los niveles de vacancia algo elevados con que el mercado de oficinas cerró en los años 2016 y 2017. Hoy estamos frente a mercados sanos en



Vemos con optimismo y tranquilidad el futuro para los inversionistas del Fondo, basados en una sólida cartera de inversiones, ampliamente diversificada en términos de propiedades, arrendatarios y plazos contractuales, que además mantiene una alta capacidad de regeneración de flujos, gracias al criterio de largo plazo con el cual se ha construido la cartera de activos, la relación con los socios, y una fecunda relación con los arrendatarios.

cuanto a vacancia y esperamos incrementos en la demanda para los próximos 2 años.

En este contexto, el Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias ha podido seguir evolucionando con singular éxito en todos sus ámbitos, lo cual se ha traducido en una notable consolidación en todos sus principales indicadores, reflejados en el crecimiento sostenido del valor de su cuota y capacidad de generación de utilidades. En efecto, la rentabilidad de la cuota durante el ejercicio 2018 fue de 14,2% según valor libro y 22,9% en términos de valor bursátil, con un nivel de dividendos de 7,2% y 6,3% medido sobre valor libro y bursátil, respectivamente, ambos al inicio de 2018.

Si el rendimiento de la cuota del Fondo (cuyo nemotécnico en Bolsa es CFINRENTAS) se compara con alternativas de inversión como los índices bursátiles chilenos, tanto generales como sectoriales, este Fondo ha sido un aporte singular al mercado de capitales y un instrumento de ahorro alternativo, de alta generación de dividendos, en extremo atractivo, estable y eficiente.

Esto se evidencia en diversos horizontes de inversión a largo plazo, considerando su bajo riesgo y altos niveles de rentabilidad en términos relativos a otros vehículos comparables.

En Independencia vemos con optimismo y tranquilidad el futuro para los inversionistas del Fondo, basados en una sólida cartera de inversiones, ampliamente diversificada en términos de propiedades, arrendatarios y plazos contractuales, que además mantiene una alta capacidad de regeneración de flujos, gracias al criterio de largo plazo con el cual se ha construido la cartera de activos, la relación con los socios, y una fecunda relación con los arrendatarios.

En un mundo caracterizado por tasas de interés establemente bajas, se ha visto consecuente un aumento sostenido de los recursos destinados al área de activos reales, especialmente inmobiliarios. Contar con el Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias es una ventaja, pues ha permitido aprovechar estos ciclos y tener un vehículo robusto para seguir manteniendo esta clase especial de activos en una cartera de renta inmobiliaria especialmente bien estructurada.

Como administradores, esperamos continuar en esta senda, proponiendo estrategias de inversión y financiamiento para el Fondo, adecuadas a las nuevas exigencias de los dinámicos mercados tanto a nivel inmobiliario como el de capitales. En Independencia tenemos un equipo de sobre 50 profesionales, muy consolidado durante estos ya casi 30 años en el mercado, con un promedio de sobre 10 años de exitosa experiencia en la empresa y con alto nivel de especialización en los diversos aspectos que implica el proceso de evaluación, selección, creación y gestión de valor inmobiliario.

Desde hace algunos años hemos ido incorporando nuevos y mejores servicios tanto en Chile como en Estados Unidos y Uruguay, siendo de nuestro interés también cooperar para que en Chile se implementen las mejores prácticas de los mercados desarrollados, tanto en el ámbito de la regulación del sector como de los servicios que nosotros proporcionamos.

Agradecemos una vez más el respaldo y confianza que ya por casi 30 años muchos de ustedes nos han brindado y que esperamos seguir honrando con buenos resultados para los años venideros.

Fernando Sánchez Chaigneau
Presidente

> 02

CARTERA INMOBILIARIA E INVERSIONES

4



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

En activos y patrimonio administrado, es el mayor fondo inmobiliario de Chile, cerrando el año 2018 con activos por 20,3 millones de UF y patrimonio por UF 14,4 millones. La cartera de inversiones está compuesta por 96 propiedades edificadas que generan rentas comerciales: oficinas, locales comerciales y centros de distribución (96% del valor de la cartera se ubica en Chile y 4% en Estados Unidos).

Su estrategia de inversión, basada en una cartera diversificada en cuanto a tipo de activos, clientes de primer nivel, ubicaciones y plazos de contratos, le ha dado una gran estabilidad frente a los vaivenes financieros. Así lo demuestra su positivo desempeño durante las crisis económicas que se iniciaron en 1998 y 2008, sin dejar de mencionar otros eventos como el terremoto de febrero de 2010 o alzas puntuales en la tasa de vacancia de algún mercado, como ocurrió con las oficinas en Santiago en los años 2015 y 2016.

No sólo la estabilidad ha sido una fortaleza, sino también la rentabilidad de la cuota. Desde el inicio del Fondo, en junio de 1995, la cuota ha mostrado una rentabilidad nominal de 10% promedio anual. En el mercado bursátil la rentabilidad ha sido superior, mostrando un desempeño extraordinario en los años 2015 al 2018: 15,3%, 19,9%, 53,5% y 22,9%, respectivamente (variación anual del precio de la cuota más dividendos pagados en el año).

Los dividendos anuales aumentaron un 61% respecto del año 2015, mientras el precio de mercado de la cuota aumentó un 89%, lo cual equivale a un dividend yield de 6,4% al cierre del año 2015 y de 5,4% al cierre del año 2018.

DIVERSIFICACIÓN

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

También existe una amplia diversificación en los contratos de arriendo, tanto por tipo de arrendatario como por plazo de vencimiento de los contratos. Los arrendatarios son entidades de primer nivel, dentro de los que se cuentan, por ejemplo: el Estado de Chile, IBM, BHP Billiton, Banco Central, Nestlé, Samsung, Enx, Unilever, Bancos (Santander, Banco de Chile, Itaú Corpbanca, otros) Entel, Movistar, Claro.

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.

CIFRAS DE LA CARTERA (PONDERADAS POR PARTICIPACIÓN DEL FONDO)

VACANCIA = 7,37% *	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	73	15	9	96
Número de contratos	125	59	142	326
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)				164.670 m²
Superficie	139.098 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 87,40	UF 47,94		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,50	UF 0,38		
Vacancia	14,12% *	2,34%		
LOCALES COMERCIALES				63.891 m²
Superficie	50.692 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 79,96	UF 28,65		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,51	UF 0,20		
Vacancia	7,42% *	1,96%		
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				373.770 m²
Superficie	62.883 m ²	43.143 m ²	267.744 m ²	
Valor UF/M ² promedio	UF 15,81	UF 16,03	UF 16,89	
Renta UF/M ² promedio	UF 0,12	UF 0,09	UF 0,12	
Vacancia	0,00%	0,00%	0,29%	
Total Metros Construídos	252.673 m²	81.915 m²	267.744 m²	602.331 m²
Terrenos para desarrollar	125.711 m ²		40.133 m ²	157.844 m ²

* Se incorporó a la cartera el Conjunto Parque San Damián, con nuevas oficinas y placa comercial, que obtuvo su recepción municipal en enero de 2019.



PRINCIPALES ACTIVOS Y CLIENTES DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

EDIFICIO CERRO EL PLOMO:

Edificio ubicado en barrio Nueva Las Condes, inició sus operaciones en el año 2013 y cuenta con arrendatarios como BHP Billiton, Samsung, Siemens, Oster, Ernst & Young, Tesorería General de la República, entre otros.

CONJUNTO PLAZA SAN DAMIÁN:

Ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes, este conjunto de 3 edificios (2010, 2011 y 2017) contiene oficinas de empresas como Nestlé, Ausenco, Clínica Las Condes, Bata, entre otras.

EDIFICIO ISIDORA GOYENECHEA 3520:

Se encuentra en Av. Isidora Goyenechea, barrio El Golf, comuna de Las Condes. Sus arrendatarios son Mapfre Seguros y KPMG.



EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN:

Edificio desarrollado por el Fondo (2004) en pleno barrio cívico de Santiago, frente a la Plaza de la Constitución. Sus arrendatarios son el Banco Central, Banco de Chile, EFE, Superintendencia de Educación y otras reparticiones del Gobierno de Chile.

EDIFICIO BANDERA:

Inmueble emblemático del centro de Santiago (1925), ubicado en la esquina nororiente de las calles Bandera y Agustinas, arrendado a largo plazo a Cencosud, donde opera la multi tienda París y el supermercado Santa Isabel.

CONJUNTO PARQUE SAN DAMIÁN:

Obtuvo su recepción municipal recién, en enero de 2019. Consiste en 2 torres de oficinas (17.423 m²) y una placa de locales comerciales (2.850 m²), ubicadas en



Av. Las Condes, próximas al barrio San Damián. Sus primeros arrendatarios son Quest Capital (oficinas) y OK Market (local).

EDIFICIO BUCAREST:

Ubicado en Av. Andrés Bello esquina Bucarest, comuna de Providencia, acoge a empresas como Becton Dickinson Chile, CAM Chile, Aspen y Movix entre otras.

EDIFICIO PROVIDENCIA 655:

Conocido como el Edificio corporativo IBM, se ubica en la esquina de las avenidas Providencia y Salvador. En el mismo terreno se está gestando la construcción de un segundo edificio, de tamaño similar al que arrienda IBM.



CENTROS DE DISTRIBUCIÓN:

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

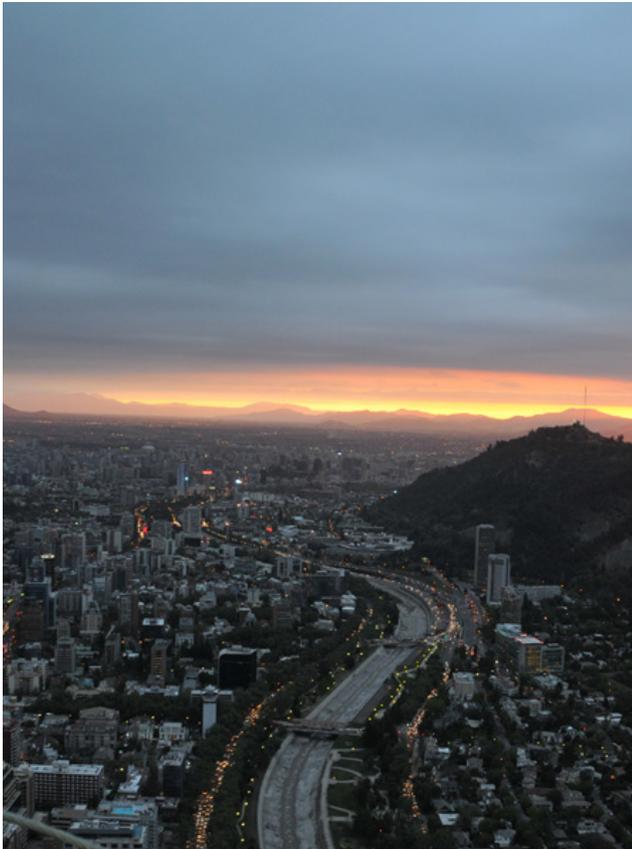
LOCALES COMERCIALES:

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

> 03

EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

8



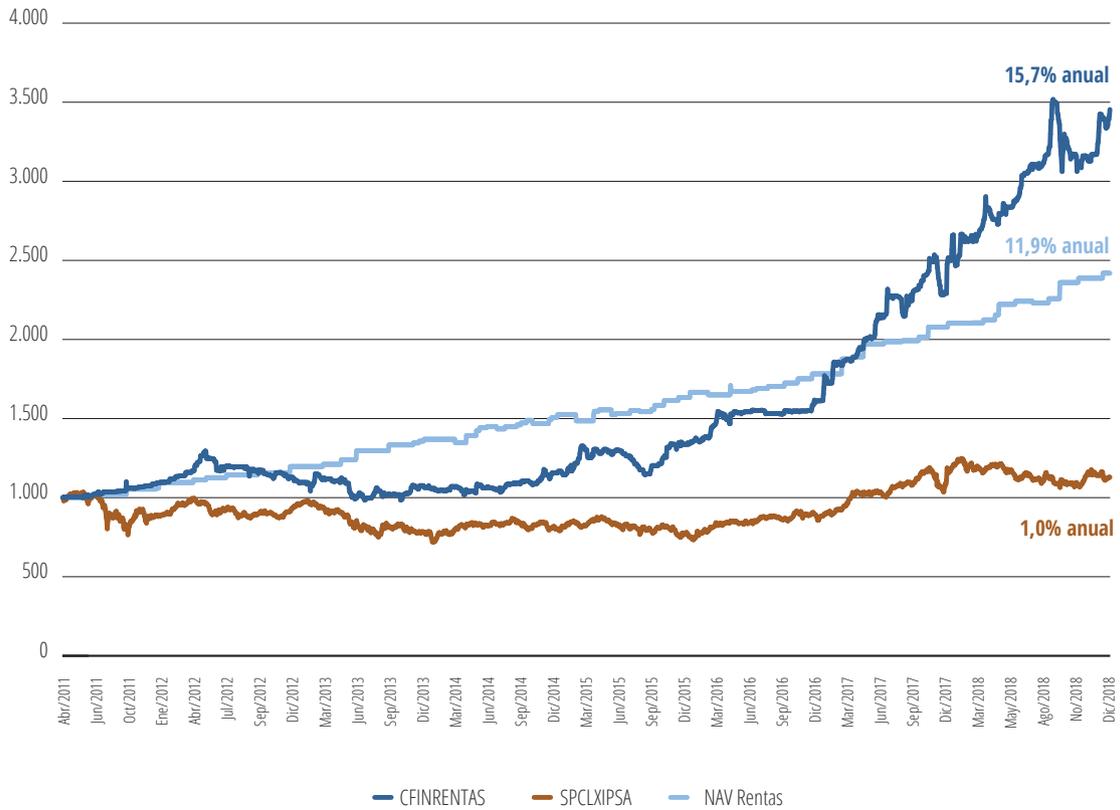
VALOR CUOTA (LIBRO) VS. PRECIO CUOTA (BOLSA)

El Valor Cuota, también denominado Valor Libro o NAV (Net Asset Value) es determinado según los estados financieros del Fondo. Corresponde al monto del Patrimonio dividido por el número de cuotas pagadas del Fondo. El Fondo invierte en bienes raíces (a través de sociedades) y todos ellos están contabilizados en los estados financieros a valor de mercado, según tasaciones que se realizan anualmente por peritos tasadores independientes. La política en las sociedades filiales del Fondo es registrar el menor valor entre dos tasaciones para cada propiedad, expresado en UF y reajustado según esa unidad. Cabe señalar que en los estados financieros de las sociedades filiales se registra, como un pasivo, el impuesto a la renta (actualmente un 27%) que corresponda pagar alguna vez por la diferencia entre el valor de tasación registrado y el costo tributario de cada propiedad (que disminuye en el tiempo, según su depreciación tributaria).

Por otra parte, el Precio de mercado de la cuota es al cual se efectúan transacciones en la Bolsa de Comercio y está determinado solamente por la oferta y la demanda de cuotas del Fondo. Al transarse en Bolsa, el precio es afectado directamente por variables externas al mismo Fondo, como las expectativas acerca de la actividad económica o de algún mercado en particular, nivel de tasas de interés de renta fija. Este vehículo de inversión se define como de mediano - largo plazo y por lo tanto no es recomendable buscar rentabilidades altas a corto plazo con su compra.

El Valor Cuota o NAV entrega una información confiable con relación al comportamiento del activo subyacente, que ha mostrado gran estabilidad y rentabilidad en sus 23 años de historia.

El gráfico a continuación presenta la variación del NAV y del precio de mercado de la cuota desde su apertura en Bolsa. Tal como se aprecia, el desempeño de mercado de la cuota presenta una rentabilidad compuesta de 15,7% anual y el valor libro o NAV presenta un rentabilidad compuesta de 11,9 % anual, ambas medidas en pesos y con dividendos.



> 04

ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

10



1.1. IDENTIFICACIÓN

Razón Social:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio:	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
Teléfono:	(56) 22 636 2000
E-mail:	finversion@independencia-sa.cl
Página web:	www.independencia-sa.cl
RUT:	96.753.330-0
Representante Legal:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables:	Gestión Global C&C Consultores S.A.
Número de Empleados:	27

1.2. CONSTITUCIÓN

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

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

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



>05

ADMINISTRACIÓN

DIRECTORIO



PRESIDENTE

Fernando Sánchez Chaigneau
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile



DIRECTORA

Cecilia Schultz Alvarado
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile



DIRECTORA

María Mónica Salinas Zegers
Empresaria



DIRECTOR

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



DIRECTOR

Pablo Undurraga Yoacham
Ingeniero Comercial / Universidad
de Chile



DIRECTOR

Fernando Barros Tocornal
Abogado / Universidad de Chile



DIRECTOR

Enrique Ovalle Puelma
Ingeniero Comercial / Universidad
de Chile



ADMINISTRACIÓN

GERENTE CORPORATIVO

Francisco Herrera Fernández
Ingeniero Civil / Pontificia
Universidad Católica de Chile

GERENTE GENERAL

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

GERENTE DE GESTIÓN PATRIMONIAL

Eugenio Cristi Celedón
Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad
Católica de Chile

GERENTE CONTROL DE GESTIÓN Y COMPLIANCE

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

GERENTE DE FINANZAS, ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Matías Menéndez Bass
Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad
Católica de Chile

CONSEJO INMOBILIARIO:

RODRIGO FUENZALIDA CALVO

Ingeniero Comercial /
Universidad de Chile

PABLO JORDÁN FUCHS

Arquitecto / Pontificia
Universidad Católica de Chile

LUIS IGNACIO MONTALVA HERREROS

Socio Oficina Montalva
Quindos

ANDRÉS OLIVOS BAMBACH

Ingeniero Comercial /
Universidad de Chile

JOSÉ MIGUEL SAAVEDRA

Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad
Católica de Chile

> 06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

14



INFORMACIÓN HISTÓRICA

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias fue creado en 1995, como consecuencia de la decisión de las Administradoras de Fondos de Pensiones, cuyos fondos de pensiones eran accionistas de Rentas Inmobiliarias S.A. (constituida en el año 1990), de continuar desarrollando sus inversiones a través de un fondo de inversión. Con fecha 30 de junio de 1995, el Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias, recién formado, 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, el cual asumió como continuador legal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, siendo administrado desde entonces y hasta la fecha por Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Su Reglamento Interno fue aprobado inicialmente mediante Resolución N° 075 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero, en adelante “CMF”), con fecha 20 de abril de 1995. Tras diversas modificaciones, como la del año 2012 que cambió su nombre por el actual “Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias”, fue adecuado a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y la nueva normativa, mediante la aprobación de sus aportantes en Asamblea Extraordinaria celebrada el 29 de enero de 2015. El depósito del Reglamento Interno en la CMF se efectuó el 10 de febrero de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017 se depositó un nuevo texto refundido, con modificaciones solicitadas por la CMF.

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias se orienta a la adquisición de bienes raíces que poseen una proyección comercial atractiva, con capacidad de generar rentas de largo plazo, principalmente en Chile, para lo cual ha privilegiado la adquisición y desarrollo de propiedades para renta, ubicadas preferentemente en las principales áreas comerciales e industriales del país. Asimismo, ha invertido una parte de su cartera (que al cierre de 2018 representa el 4%) en propiedades comerciales para renta en 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



>05

APORTANTES Y DIVIDENDOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, LOS APORTANTES DEL FONDO SON LOS SIGUIENTES:

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	% DEL FONDO
1	AFP CAPITAL S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	18,02%
2	AFP CUPRUM S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	14,14%
3	AFP HABITAT S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	12,99%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	11,21%
5	LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	8,87%
6	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	4,38%
7	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	3,74%
8	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	3,48%
9	BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	3,19%
10	BCI CORREDOR DE BOLSA S.A.	2,65%
11	BTG PACTUAL CHILE S.A. CORREDORES DE BOLSA	2,53%
12	CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	2,33%
13	OTROS APORTANTES	12,48%
		100,00%

DIVIDENDOS

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

	2016	2017	2018
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 853	\$ 948	\$ 1.055



>08

INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS

A) INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO S.A.

18

El objeto de la sociedad es la inversión principalmente en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas, locales comerciales y centros de distribución).

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Inmobiliaria Descubrimiento SpA contiene edificios de oficinas, strip centers, un centro de distribución, supermercados, una gran tienda comercial y sucursales bancarias, todo con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Además, la sociedad posee terrenos para el desarrollo de nuevos proyectos para la renta (no habitacional). En su cartera de arrendatarios se encuentran: IBM, Cencosud, Banco Santander, Enx, BCI, Movistar, APL Logistics, entre otros.

Porcentaje de participación: 100%
Rut: 96.622.490 – 8



ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	1.750.669	11.456.588
Activo no corriente	144.036.498	287.757.601
TOTAL	145.787.167	299.214.189

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	800.675	7.480.853
Pasivo no corriente	116.268.846	237.036.275
Patrimonio	28.717.646	54.697.061
TOTAL	145.787.167	299.214.189

B) RENTAS INMOBILIARIAS SPA

El objeto de la sociedad es mantener inversiones en bienes raíces comerciales para la renta, en especial oficinas, locales y placas comerciales de edificios.

La cartera de bienes raíces de Rentas Inmobiliarias SpA contiene oficinas y locales comerciales con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Entre los arrendatarios de estas propiedades se encuentran: Itaú Corpbanca, Banco Central de Chile, Banco de Chile, Banco do Brasil, Superintendencia de Educación, EFE, Claro, Entel, Shell (Enex), Farmacias Cruz Verde, Consorcio.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 76.166.875 - 7



ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	345.922	2.396.379
Activo no corriente	103.669.455	104.349.408
TOTAL	104.015.377	106.745.787

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	460.814	1.145.543
Pasivo no corriente	94.230.201	97.493.593
Patrimonio	9.324.362	8.106.651
TOTAL	104.015.377	106.745.787

C) INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCION SPA

El objeto de la sociedad es la inversión en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas y locales comerciales). La cartera de inversiones de esta sociedad está compuesta por un conjunto de 2 edificios de oficinas y la placa comercial de un tercer edificio en el conjunto denominado Plaza San Damián (Av. Las Condes 11283), donde tienen sus oficinas empresas como Nestlé, Ausenco, Bata, Seguros CLC y otras. Esta sociedad desarrolló también un conjunto de dos edificios de oficinas en Av. Las Condes 11700, el cual obtuvo su recepción municipal en el mes de enero de 2019 y ya tiene algunos arrendatarios como Quest Capital y OK Market.

Porcentaje de participación: 100%
Rut: 96.964.040 – 6



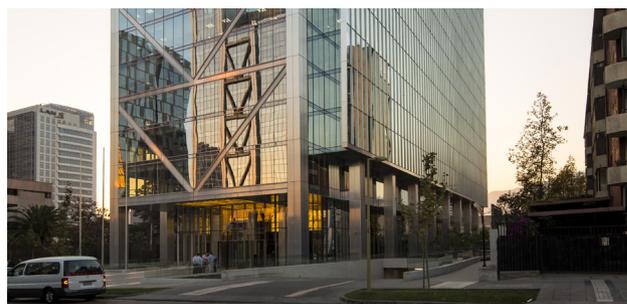
ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	21.241.766	8.366.680
Activo no corriente	84.186.389	90.153.419
TOTAL	105.428.155	98.520.099

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	3.069.740	503.822
Pasivo no corriente	98.053.879	85.009.105
Patrimonio	4.034.536	12.926.172
TOTAL	105.428.155	98.520.099

D) INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO SPA

Esta sociedad fue creada en el año 2008, con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas para la renta en calle Cerro El Plomo, próximo a Av. Manquehue Norte, en la comuna de Las Condes, el cual terminó su construcción y comenzó a generar rentas en el año 2013. Entre sus arrendatarios se encuentran BHP Billiton, Samsung, Siemens, Oster, Ernst & Young, Tesorería General de la República.

Porcentaje de participación: 100%
Rut. 76.030.901-K



ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	2.597.963	2.968.232
Activo no corriente	83.341.478	74.799.973
TOTAL	85.939.441	77.768.205

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	591.075	25.966.138
Pasivo no corriente	67.389.692	25.831.110
Patrimonio	17.958.674	25.970.957
TOTAL	85.939.441	77.768.205

E) RENTAS RETAIL SPA

Sociedad constituida en el año 2015, dueña de propiedades comerciales para renta, especialmente locales comerciales que se arrienden con IVA. Actualmente es dueña de locales comerciales en la comuna de Las Condes y en la ciudad de Valdivia, donde uno de sus arrendatarios es la empresa PC Factory.

Porcentaje de participación: 100%
Rut. 76.483.691-K



ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	360.817	342.445
Activo no corriente	2.697.247	2.540.616
TOTAL	3.058.064	2.883.061

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	11.386	19.288.001
Pasivo no corriente	2.780.791	168.525.241
Patrimonio	265.887	237.014
TOTAL	3.058.064	2.883.061

D) BODENOR FLEXCENTER S.A.

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

Porcentaje de participación: 40%
Rut. 99.593.200-8



ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	6.048.323	8.205.045
Activo no corriente	368.519.741	306.097.024
TOTAL	374.568.064	314.302.069

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	14.885.430	13.826.602
Pasivo no corriente	187.548.384	199.600.430
Patrimonio	172.134.250	100.875.037
TOTAL	374.568.064	314.302.069

F) RENTAS BUCAREST SPA

En julio de 2017, el Fondo adquirió el 100% de las acciones de esta sociedad cuyo único activo es el edificio de oficinas ubicado en Av. Andrés Bello entre las calles Bucarest y Suecia, en la comuna de Providencia. Entre sus arrendatarios se cuenta a empresas como e Scotiabank, Becton Dickinson Chile, CAM Chile, Aspen y Movix.

Porcentaje de participación: 100%
Rut. 76.165.527-2



ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	1.064.564	1.146.213
Activo no corriente	20.001.408	20.007.013
TOTAL	21.065.972	21.153.226

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	42.964	154.689
Pasivo no corriente	16.085.808	16.131.757
Patrimonio	4.937.200	4.866.780
TOTAL	21.065.972	21.153.226

G) RENTAS MAGDALENA SPA

En agosto de 2018 esta sociedad, recién constituida por el Fondo, adquirió el edificio ubicado en Av. Isidora Goyenechea 3520, comuna de Las Condes. Tiene como arrendatarios a las empresas Mapfre y KPMG.

Porcentaje de participación: 100%
Rut. 76.905.385-9



ACTIVOS	2018
	M\$
Activo corriente	402.391
Activo no corriente	44.906.345
TOTAL	45.308.736

PASIVOS	2018
	M\$
Pasivo corriente	27.656.383
Pasivo no corriente	15.449.769
Patrimonio	2.202.584
TOTAL	45.308.736

F) CONSTITUTION REAL ESTATE CORP / LIMITLESS HORIZON LIMITED

Sociedades a través de las cuales el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ha realizado inversiones inmobiliarias en Estados Unidos. Estas sociedades están domiciliadas en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2018 tienen inversiones en 14 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en distintas zonas de los Estados Unidos, existe un socio local especializado.

La estructura diseñada para invertir en Estados Unidos está compuesta por estas dos sociedades: una que invierte vía capital (Constitution Real Estate) y otra que invierte vía deuda (Limitless Horizon) en las sociedades domiciliadas en Delaware, USA. Por lo anterior, el resultado de las inversiones en el extranjero se mide con el resultado consolidado de ambas sociedades.

CONSTITUTION REAL ESTATE CORP

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	9.746.978	19.666.898
Activo no corriente	33.336.781	37.056.454
TOTAL	43.083.759	56.723.352

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	9.433.277	19.272.706
Pasivo no corriente	38.823.560	39.941.515
Patrimonio	(5.173.078)	(2.490.869)
TOTAL	43.083.759	56.723.352

LIMITLESS HORIZON LIMITED

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Activo corriente	17.169	8.635.744
Activo no corriente	30.000.121	23.796.372
TOTAL	30.017.290	32.432.116

PASIVOS	2018	2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	1.802	5.025
Pasivo no corriente	0	0
Patrimonio	30.015.488	32.427.091
TOTAL	30.017.290	32.432.116



> 09

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por los Directores de la sociedad administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, señores:

28



JUAN ARIZTÍA MATTE
Director



FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU
Presidente



PABLO UNDURRAGA YOACHAM
Director



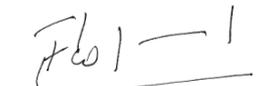
MARÍA MÓNICA SALINAS ZEGERS
Director



ENRIQUE OVALLE PUELMA
Director



CECILIA SCHULTZ ALVARADO
Directora



FERNANDO BARROS TOCORNAL
Director



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

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes:
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Surlatina Auditores Ltda.
National office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gt.chile@cl.gt.com
www.grantthornton.cl



Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de las filiales indirectas, Rentas Usa Corp. And Subsidiaries, Rentas Citi Centre, Inc. and Subsidiaries y Reus Westgate, Inc., filiales en que existe control y propiedad sobre las mismas, y en la cuales el Fondo mantiene una inversión indirecta total registrada al valor patrimonial del 99,99% mediante la filial Constitution Real Estate Corp, la cual se presenta en Nota 8 y que en 2018 asciende a M\$ (6.929.354) del total de las inversiones valorizadas por el método de participación (M\$ (3.889.196) en 2017). No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 de Bodenor Flexcenter S.A, filial directa en un 40% (en 2017 poseía una participación de 20% directa y 20% indirecta), con una inversión que en el Fondo asciende a M\$ 68.853.700 al 31 de diciembre de 2018 (M\$ 20.175.007 en 2017) y un resultado de ganancia neta devengada de M\$ 14.884.130 por el año terminado en esa fecha. Al 31 de diciembre de 2017 el 20% de la inversión indirecta está reconocido en los estados financieros de la filial del Fondo Inmobiliaria Descubrimiento SpA y Filiales. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos utilizados para su reconocimiento bajo el método de valor patrimonial de dichas sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.



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

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.

Bas es de contabilización

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



Otros asuntos - Estados complementarios

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

Santiago, Chile
26 de febrero de 2019



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)

	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	11.331.347	4.052.828
Activos financieros a costo amortizado	7	-	23.799.870
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	-	934
Total activos corrientes		11.331.347	27.853.632
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	282.674.927	246.771.607
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	101.195.786	104.816.057
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	164.602.920	131.321.707
Total activos no corrientes		548.473.633	482.909.371
TOTAL ACTIVOS		559.804.980	510.763.003

	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	27.359.280	5.488.530
Remuneraciones sociedad administradora	9b	2.669.244	2.736.608
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	110.971	178.891
Otros pasivos	12	37.729	35.118
Total pasivos corrientes		30.177.224	8.439.147
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	132.793.955	131.481.050
Total pasivos no corrientes		132.793.955	131.481.050
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	19b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		8.663.038	5.280.067
Ganancias acumuladas	19c	188.334.939	169.080.346
Ganancias del ejercicio		49.262.372	43.883.667
Dividendos provisorios		(15.411.519)	(13.386.245)
Total patrimonio neto		396.833.801	370.842.806
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		559.804.980	510.763.003

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	24.431.560	21.132.548
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(3.633)	(24.753)
Cambio netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	225
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	32.419.361	30.458.081
Otro ingresos		-	4.760
Total ingresos netos de la operación		56.847.288	51.570.861
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(14.269)	(13.993)
Comisión de administración	23	(3.289.824)	(3.546.299)
Otros gastos de operación	26	(232.936)	(207.535)
Total gastos de operación		(3.537.029)	(3.767.827)
Ganancia de la operación		53.310.259	47.803.034
Costos financieros		(4.047.887)	(3.919.367)
Ganancia antes de impuesto		49.262.372	43.883.667
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Ganancia del ejercicio		49.262.372	43.883.667

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

	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Ganancia del ejercicio		49.262.372	43.883.667
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión		3.425.540	(2.541.553)
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		(42.569)	26.319
Otros movimientos		-	418.880
Total resultado integral		52.645.343	41.787.313

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Otras reservas										
	Aportes	Cobertura de	Conversion	participación	Otras	Total	Resultados	Resultados	Dividendos	Total	
	M\$	flujo de caja	M\$	M\$	M\$	M\$	acumulados	del	provisorios	M\$	
		M\$					M\$	ejercicio	M\$	M\$	
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2018	165.984.971	-	6.377.421	(56.736)	(1.040.618)	5.280.067	169.080.346	43.883.667	(13.386.245)	370.842.806	
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	43.883.667	(43.883.667)	-	-	
Subtotal	165.984.971	-	6.377.421	(56.736)	(1.040.618)	5.280.067	212.964.013	-	(13.386.245)	370.842.806	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(24.629.074)	-	(2.025.274)	(26.654.348)	
Resultados integrales del ejercicio:											
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	49.262.372	-	49.262.372	
* Otros resultados integrales	-	-	3.425.540	(42.569)	-	3.382.971	-	-	-	3.382.971	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2018	165.984.971	-	9.802.961	(99.305)	(1.040.618)	8.663.038	188.334.939	49.262.372	(15.411.519)	396.833.801	
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2017	165.984.971	-	8.918.974	(83.055)	(1.459.498)	7.376.421	144.479.649	45.113.876	(9.952.500)	353.002.417	
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	45.113.876	(45.113.876)	-	-	
Subtotal	165.984.971	-	8.918.974	(83.055)	(1.459.498)	7.376.421	189.593.525	-	(9.952.500)	353.002.417	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(20.513.179)	-	(3.433.745)	(23.946.924)	
Resultados integrales del ejercicio:											
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	43.883.667	-	43.883.667	
* Otros resultados integrales	-	-	(2.541.553)	26.319	-	(2.515.234)	-	-	-	(2.515.234)	
Otros movimientos	-	-	-	-	418.880	418.880	-	-	-	418.880	
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2017	165.984.971	-	6.377.421	(56.736)	(1.040.618)	5.280.067	169.080.346	43.883.667	(13.386.245)	370.842.806	

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

	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		17.426.954	17.009.922
Dividendos recibidos (+)		14.616.024	15.199.559
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		1.872.134	8.595.399
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(4.849.568)	(17.403.290)
Otros gastos de operación pagados (-)		-	-
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(16.969.614)	(18.787.131)
Otros (+ ó -)		6.673.741	3.430.642
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		18.769.671	8.045.101
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		24.181.930	6.750.000
Pago de préstamos (-)		(9.015.101)	(10.780.787)
Aportes (+)		-	-
Repartos de dividendos (-)	15	(26.654.348)	(23.946.924)
Otros (+ ó -)		-	4.760
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		(11.487.519)	(27.972.951)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		7.282.152	(19.927.850)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		4.052.828	23.988.356
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(3.633)	(7.678)
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	11.331.347	4.052.828

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

NOTA 1. Información General

1.1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO

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

Con fecha 29 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprueba el texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 10 de febrero de 2015 y entró en vigencia el 12 de marzo de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno, que incorpora modificaciones requeridas según oficio emitido el 14 de julio de 2017 por la CMF y que entró en vigencia el 05 de agosto de 2017.

1.2. DURACIÓN DEL FONDO

El Fondo tiene una duración de 30 años contados desde el 20 de abril de 1995, prorrogable por periodos de 10 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

1.3. OBJETIVO DEL FONDO

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

1.4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO

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

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

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

Asimismo, se reemplazaron todas las referencias a auditores externos en las demás secciones del Reglamento Interno.
- b. Se incluye un nuevo numeral 2.3., para efectos de indicar que no se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que puede invertir el Fondo.
- c. Se incluye un nuevo numeral 2.4., con el objeto de dejar expresa constancia que los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y el extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- d. Se incluye un nuevo numeral 2.5., para efectos de indicar en que monedas se mantendrán los saldos e inversiones del Fondo.
- e. Se modifica el numeral 2.11., con el objeto de incorporar una referencia a la Norma de Carácter General N°235 de 2009, relativa a la custodia de valores para las administradoras de fondos.

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

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

En el Título III. Política de Liquidez:

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

En el Título IV. Política de Endeudamiento:

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

40

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

- a. En el número UNO se ajusta la redacción para hacer expresa mención a la serie única del Fondo. Asimismo, se incorporan las características de dicha serie única.
- b. En el numeral 2.3. del número DOS. Remuneración de Cargo del Fondo, se deja expresa constancia que la tasa de IVA considerada para efectos de los dispuesto en el Oficio Circular N°335 es la de la fecha de depósito del Reglamento Interno.
- c. En el número TRES. Gastos de Cargo del Fondo:
 - (1) El numeral (3.1.7) del número 3.1, se modifica con el objeto de eliminar los gastos por inscripción de las cuotas del Fondo en el Registro de Valores, incorporando como gasto de cargo del Fondo a aquellos derivados del depósito del Reglamento Interno u otros documentos que corresponda ante la Superintendencia.
 - (2) Se incluye un nuevo numeral 3.8, con el objeto de dejar constancia de la forma en que se devengarán los gastos de cargo del Fondo.

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

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

En el Título VIII. Normas de Gobierno Corporativo:

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

En el Título IX. Otra Información Relevante:

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

1.5. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

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

1.6. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

A la fecha de los presentes estados financieros, la clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo es Primera Clase Nivel 1, emitida por Fitch Ratings y publicada en su página web www.fitchratings.cl, el 08 de noviembre de 2018.

Adicionalmente, para su emisión de bonos el fondo cuenta con una clasificación de solvencia de AA- por parte de Fitch Ratings y Feller-Rate, actualizadas en mayo de 2018 y julio de 2018, respectivamente, ambas con perspectivas estables.

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.

NOTA 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 2018 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 26 de febrero de 2019, han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°592, respecto de las inversiones en sociedades en las que el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIIF 10. En este sentido la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

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

2.2 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.

A) NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS OBLIGATORIAS CON ENTRADA EN VIGENCIA DESDE EL 1 DE ENERO DE 2018

42

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.	1 de enero de 2018 y su adopción anticipada fue permitida
CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda)	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Posiciones tributarias inciertas Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2018
NIC 40 - Propiedades de inversión – Enmienda Clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso, para lo cual debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.	1 de enero de 2018
NIIF 2 - Pagos basados en acciones – Enmienda Clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidadas en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

B) NORMAS E INTERPRETACIONES Y SUS MODIFICACIONES ADOPTADAS ANTICIPADAMENTE POR EL FONDO:

De acuerdo con lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados.

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

C) NORMAS, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES EMITIDAS AÚN NO VIGENTES Y QUE NO SE HAN ADOPTADO ANTICIPADAMENTE POR EL FONDO:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 – Arrendamientos	
Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.	1 de enero de 2018 y su adopción anticipada fue permitida
Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.	
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 4 - Contratos de seguros – Enmienda	
Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9	1 de enero de 2019
CINIIF 23 – Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	
NIIF 17 – Contratos de seguros	1 de enero de 2019
Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional	1 de enero de 2021
NIIF 3 - Combinaciones de negocios	
Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIIF 9 – Instrumentos financieros	
Pagos en compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos	
Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIC 12 - Impuestos a las ganancias	
Consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23 - Costos sobre préstamos	
Costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28 - Inversiones en asociadas	
Inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 19 - Beneficios a los empleados	
Modificación, reducción o liquidación del plan	
NIIF 10 y NIC 28 - Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, respectivamente – Enmiendas	1 de enero de 2019

Nuevas NIIF

Fecha de aplicación obligatoria

Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. Indeterminado

De las Normas emitidas aun no vigentes, la principal es la NIIF 16 de Arrendamientos, con entrada en vigencia obligada el 1 de enero de 2019.

En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de estas normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

2.3 PERÍODO CUBIERTO

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

2.4 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.

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros del Fondo es el peso chileno. Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos (M\$).

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.

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
UF	27.565,79	26.798,14
DÓLAR	694,77	614,75

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, pasivos y cuentas patrimoniales de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio del cierre de cada período o ejercicio;
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

2.5 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La NIIF 9 Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018, que reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro y contabilidad de cobertura.

El Fondo mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

2.5.1 CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

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

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

2.5.2 COSTO AMORTIZADO Y MÉTODO DEL INTERÉS EFECTIVO

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

2.5.3 ACTIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

2.5.4 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO DESIGNADOS PARA SER MEDIDOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fondo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fondo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el equivalente de efectivo (inversiones en Fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

2.5.5 BAJA EN CUENTAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Fondo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual el Fondo a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.5.6 CLASIFICACIÓN COMO DEUDA O PATRIMONIO

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

2.5.7 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio del Fondo.

2.5.8 PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Fondo mantiene únicamente pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

2.5.9 PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS POSTERIORMENTE A COSTO AMORTIZADO

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período

correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

2.5.10 BAJA EN CUENTAS DE PASIVOS FINANCIEROS

El Fondo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.5.11 ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

2.6 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS)

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N°592 de la CMF, el Fondo no presenta estados financieros consolidados requeridos por NIIF 10, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

48

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

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

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

En la fecha de enajenación de una filial el saldo de la plusvalía comprada atribuible es incluido en la determinación de las utilidades y pérdidas por la venta. Los efectos que se producen en transacciones entre el controlador y participación de no controladores (minoritarios), sin producir cambios de controlador, se registran directamente en el patrimonio atribuido a los propietarios de la controladora.

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

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

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

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

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

El valor de los bienes raíces, en las subsidiarias, asociadas o coligadas del Fondo, se reconoce de acuerdo con la NIC 40 “propiedades de inversión”. Se presentan al valor justo y se basan en evaluaciones de tasadores independientes, que se realizan periódicamente, al menos una vez al año o cuando esta evaluación es necesaria, según el criterio de la Administración. Para el caso de las filiales y subsidiarias, el criterio de contabilización se basa en la elección de la tasación más conservadora para cada propiedad, de entre dos evaluadores independientes. No obstante, el Directorio de la Administradora en algún caso podría adoptar un valor distinto al menor de ambas tasaciones, lo cual debe quedar fundamentado en el acta de la sesión correspondiente. En el caso de una asociada o coligada, el criterio de contabilización podría ser distinto del valor más conservador dependiendo de su propia administración, lo cual será revelado adecuadamente.

2.7 PRESENTACIÓN NETA O COMPENSADA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

2.8 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.

2.9 DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

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

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

2.10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

2.11 APORTES (CAPITAL PAGADO)

Las cuotas suscritas y pagadas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas, descontando aquellas cuotas propias que el Fondo haya adquirido y mantenga en su poder (ver Nota N°15).

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

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

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

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

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

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

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

2.12 CUOTAS PROPIAS EN CARTERA

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

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

2.13 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.

2.14 REPARTOS DE BENEFICIOS (DIVIDENDOS)

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

- “5.1. El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 70% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir un porcentaje superior y sin perjuicio de lo dispuesto en las secciones 5.5 y 6.1 del R.I. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.
- 5.2. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.
- 5.3. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas, dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos, situación de la cual habrá que informar en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- 5.4. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
- 5.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 6.1 siguiente, el Fondo distribuirá siempre como dividendo el mayor valor entre: (i) un monto equivalente al 7% del total de los aportes efectuados al Fondo a partir del 1 de mayo de 2009, reajustados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha del aporte y la fecha de la Asamblea correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea.

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

El numeral 6.1 del Reglamento interno del Fondo establece el mecanismo para acogerse al beneficio tributario del artículo 107º número 2) de la Ley de la Renta (ver nota 2.15 Tributación).

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 21 de marzo de 2017 se acordó distribuir la cantidad total de \$ 20.513.179.395 en calidad de dividendos definitivos con cargo al Beneficio Neto Percibido del ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2016, monto que equivale a un dividendo de 812 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2016 (M\$ 9.952.499) y el saldo de M\$ 10.560.680 se pagó el día 04 de mayo de 2017, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el 05 de abril del año 2017, aprobó los Estados Financieros correspondientes al año 2016. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 28 de marzo de 2018 se acordó distribuir la cantidad total de \$24.629.074.275 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivale a un dividendo de 975 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2017 (\$13.386.244.950) y el saldo de \$11.242.829.325 equivalente a \$445 por cuotas que pagó el día 10 de mayo de 2018, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 11 de abril de 2018, aprobó los Estados Financieros correspondientes al año 2017. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesión Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	06-03-2018	28-03-2018	130,00	3.284.422
Dividendo 2	Provisorio	22-05-2018	28-06-2018	130,00	3.284.422
Dividendo 3	Provisorio	21-08-2018	27-09-2018	175,00	4.421.337
Dividendo 4	Provisorio	20-11-2018	18-12-2018	175,00	4.421.338
Total dividendos provisorios pagados en el año 2018					15.411.519

2.15 TRIBUTACIÓN

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

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

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

6.2. De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo Artículo 83 de la Ley, las remuneraciones por los servicios de administración que la Administradora

cobre por la gestión del Fondo, en aquella parte que corresponda a cuotas de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado establecido en el decreto ley N°825, de 1974.”

2.16 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.

2.17 SEGMENTOS

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

NOTA 3. Cambios Contables y Reclasificaciones

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.

NOTA 4. Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 29 de enero de 2015 y actualizado con fecha 25 de julio de 2017, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en el sitio web www.aindependencia.cl y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

En el cumplimiento de la política de inversión de los recursos del Fondo, la Administradora actuará con absoluta independencia de otros intereses del área inmobiliaria

y de servicios financieros, exigiendo a sus ejecutivos y personal administrativo vinculado con la toma de decisiones de inversión, un especial cuidado y transparencia en el proceso de toma de decisiones, de manera de evitar conflictos de interés y propender así a la mejor administración del Fondo, buscando en todo momento que las operaciones de adquisición y enajenación de activos que se hagan por cuenta del Fondo se efectúen en exclusivo interés de éste.

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

- 2.1. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en los siguientes valores y bienes.
 - (2.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF;
 - (2.1.2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados;
 - (2.1.3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.
 - (2.1.4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva;
 - (2.1.5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructuras de uso público;
 - (2.1.6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero; y
 - (2.1.7) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.
- 2.2. Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones del 30% del activo total del Fondo:
 - (2.2.1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - (2.2.2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
 - (2.2.3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y
 - (2.2.4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros.
- 2.3. No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional o en Dólares de los Estados Unidos de América y en dichas monedas estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.

- 2.6. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en el presente número Dos, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF.
- 2.7. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50° Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.
- 2.8. El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.
- 2.9. La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.
- 2.10. Tratándose de inmuebles, las sociedades controladas por el Fondo contratarán seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio de las construcciones.
- 2.11. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la ley N°18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N°235 y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la CMF mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha CMF. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.
- 2.12. Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.
- 2.13. En cualquier caso, la política de Inversión del Fondo se sujetará a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple el Decreto Ley 3.500 de 1980, sus reglamentos y las normas que lo sustituyen o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por el Fondo.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.1. Límite Máximo por tipo de instrumento respecto del activo del Fondo. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo:
 - (3.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF: 100%.
 - (3.1.2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados: 100%.
 - (3.1.3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: 20%.
 - (3.1.4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF respectiva: 100%.
 - (3.1.5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público: 50%.
 - (3.1.6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero: 40%.
 - (3.1.7) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: 40%.

- (3.1.8) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%.
- (3.1.9) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas: 30%.
- (3.1.10) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: 30%.
- (3.1.11) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros: 30%.

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

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

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 CMF respectiva, cuando el emisor de dichos valores no sea una sociedad en la cual el Fondo hubiere invertido sus recursos.

3.2. Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

- (3.2.1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 45% del activo del Fondo;
- (3.2.2) Cuotas de un fondo de inversión o de fondos de inversión administrados por una misma sociedad o por sociedades relacionadas: Hasta un 20% del activo del Fondo;
- (3.2.3) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad;
- (3.2.4) Acciones emitidas por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la CMF o como valores de oferta pública en el extranjero, sea chilena o extranjera: Hasta un 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad; y

- 3.3. Límite máximo de inversión por países o mercados particulares: El total de las inversiones del Fondo en (1) cuotas de fondos de inversión constituidos en el extranjero; (2) acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras; y (3) acciones de sociedades que tengan invertido, directa o indirectamente, más del 50% de su activo en bienes raíces ubicados en el extranjero, no podrá ser superior en conjunto, a un 40% del activo del Fondo.
- 3.4. Los fondos en los cuales invierta el Fondo, de conformidad a su Objeto y Política de Inversiones establecidos en el presente Título, deberán cumplir al menos con políticas de diversificación de sus inversiones coherentes con las indicadas en este Reglamento Interno.
- 3.5. El límite de inversión establecido en el número (3.2.1) del presente número TRES, no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo invertido en instrumentos o valores emitidos por ella. Sin perjuicio de ello, la inversión máxima de dicha sociedad, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz o conjunto o complejo inmobiliario, ya sea directamente o a través de otras sociedades controladas por el Fondo, no podrá representar un monto superior al 45% del activo del Fondo.
- 3.6. Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en 3.1 y 3.2 del presente número TRES, por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses contados desde que se haya producido el exceso. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a

la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 30 días siguientes de producido. En la medida que la normativa aplicable así lo permita, la regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo.

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

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

4.1. Contratos de Derivados:

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

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

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

(4.1.4) Activos Objeto. Los Contratos de Forward tendrán como activo objeto algunas de las monedas en las que está autorizado invertir.

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

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

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

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

(4.1.6) Otras Limitaciones.

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

- /i/ La cantidad neta comprometida a comprar de una determinada moneda en contratos de forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto más la disponibilidad de esa moneda en la cartera contado, no podrá ser superior al 40% del activo total del Fondo;
- /ii/ La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, no podrá ser superior al 40% del patrimonio del Fondo; y
- /iii/ Ambas operaciones no podrán superar los porcentajes efectivos que representen las inversiones inmobiliarias del Fondo en el extranjero, en títulos expresados en las respectivas monedas en las que se mantenga dichas inversiones.

NOTA 5. Administración de Riesgos

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

5.1. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

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

5.1.1 RIESGOS DE MERCADO

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. El Fondo tiene participaciones, indirectamente a través de sus sociedades filiales y coligadas, en más de 90 bienes raíces.

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

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

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

b) Riesgo cambiario

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

Al 31 de diciembre de 2018 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 33,2 MMUSD, representando el 4,12% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 40% de sus activos puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

El Fondo no mantiene activos y pasivos financieros a valor razonable.

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

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

5.1.2 RIESGO DE CRÉDITO

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

Para el Fondo y sus filiales este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios. El Fondo a través de sus sociedades filiales tiene contratos con más de 200 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 100 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 8% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

Además, se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Todos los contratos de arriendo son otorgados mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato en forma anticipada, y
- iii) Se realiza un monitoreo periódico por parte de la gerencia y el directorio de la administradora de las cuentas por cobrar y morosidad si las hubiera.

La tasa de morosidad de la cartera directa nacional, al 31 de diciembre de 2018 es de 0,00% (0,17% al 31 de diciembre 2017) de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

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

5.1.3 RIESGO DE LIQUIDEZ

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

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

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

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

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

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

5.1.4 RIESGO OPERACIONAL

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

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

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

El proceso de inversión del Fondo cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación, siendo una instancia de aprobación el Comité de Activos, en el cual participan tres directores de la Administradora, además del Gerente General y el Gerente de Activos.

Finalmente, para operaciones por montos superiores a UF 300.000 es el Directorio de la Administradora, quien aprueba una inversión (o desinversión). Para operaciones por montos inferiores, que fueron aprobadas por el Comité de Activos, el directorio es informado, quedando lo anterior reflejado en acta de la respectiva sesión.

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

60

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

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

Asimismo, el Fondo hace seguimiento del índice de apalancamiento, en línea con lo establecido por su Reglamento Interno y la normativa vigente emitida por la CMF. Este índice se calcula dividiendo los pasivos exigibles por el patrimonio neto.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	162.971.179	139.920.197
Patrimonio neto	396.833.801	370.842.806
Índice de apalancamiento	41,07%	37,73%

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 2018, medido de esta forma, fue de un 41,07%.

Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo tenga activos afectos a un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones

propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

NOTA 6. Juicios Y Estimaciones Contables Críticas

A) ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

a) Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

B) JUICIOS IMPORTANTES AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES

MONEDA FUNCIONAL

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

NOTA 7. Activos Financieros a Costo Amortizado

A) COMPOSICIÓN DE LA CARTERA:

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

Instrumento	Al 31 de Diciembre de 2018				Al 31 de Diciembre de 2017			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS CORRIENTES								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	23.799.870	-	23.799.870	4,66
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	282.674.927	-	282.674.927	50,50	246.771.607	-	246.771.607	48,31
Subtotal	282.674.927	-	282.674.927	50,50	270.571.477	-	270.571.477	52,97
Total	282.674.927	-	282.674.927	50,50	270.571.477	-	270.571.477	52,97

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

Durante el año 2018, se reclasifica el saldo del año 2017 de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, de activos corrientes a no corrientes, por prolongación de pagarés al 16 de enero de 2025.

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual %	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	3,85 - 6,50	79.360.270	132.961.799
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	4,00 - 4,02	38.336.320	23.799.870
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	3,88 - 4,17	83.683.571	55.387.790
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	3,75 - 4,17	40.918.528	46.532.114
Rentas Retail SPA.	P	4,16 - 4,17	2.680.938	2.539.285
Rentas Bucarest SpA.	P	4,02 - 4,17	9.757.704	9.350.619
Rentas Magdalena SpA.	P	4.05	15.141.764	-
Bodenor Flexcenter SA.	P	4.00	12.795.832	-
Total			282.674.927	270.571.477

B) EL MOVIMIENTO DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO SE RESUME COMO SIGUE:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	270.571.477	248.175.520
Intereses y reajustes	18.790.274	15.606.013
Cobro de intereses	(11.538.209)	(11.317.390)
Nuevos títulos de deuda no registrados	72.583.243	24.675.521
Amortización de capital	(67.731.858)	(6.568.187)
Saldo final	282.674.927	270.571.477
Menos: Porción no corriente	(282.674.927)	(246.771.607)
Porción corriente	-	23.799.870

NOTA 8. Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

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

A) INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA DE SUBSIDIARIAS Y ASOCIADA:

Rut	Sociedades															
AI 31 de Diciembre de 2018:	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación Capital	Votos	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Resultados Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	del ejercicio M\$		
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.750.663	144.406.143	146.156.806	800.675	116.638.449	117.439.124	28.717.682	27.749.015	(22.238.203)	5.510.812	
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.597.963	83.341.478	85.939.441	591.075	67.389.692	67.980.767	17.958.674	14.106.450	(6.035.797)	8.070.653	
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	345.922	103.669.455	104.015.377	460.814	94.230.201	94.691.015	9.324.362	12.997.033	(10.148.122)	2.848.911	
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	6.044.491	368.519.741	374.564.232	14.881.598	187.548.384	202.429.982	172.134.250	69.481.440	(32.271.116)	37.210.324	
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	360.817	2.697.247	3.058.064	11.386	2.780.791	2.792.177	265.887	295.518	(266.645)	28.873	
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.064.564	20.001.408	21.065.972	42.964	16.085.808	16.128.772	4.937.200	1.971.070	(1.534.053)	437.017	
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	21.241.766	84.186.389	105.428.155	3.069.740	98.053.879	101.123.619	4.304.536	20.381.146	(19.418.551)	962.595	
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	402.391	44.906.345	45.308.736	27.656.383	15.449.769	43.106.152	2.202.584	1.415.927	(1.051.003)	364.924	
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	30.061	10.281.822	10.311.883	1.803	17.239.434	17.241.237	(6.929.354)	59	(2.529.011)	(2.528.952)	
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	17.169	30.000.121	30.017.290	1.802	-	1.802	30.015.488	2.922.893	(9.285)	2.913.608	
Total						33.855.807	892.010.149	925.865.956	47.518.240	615.416.407	662.934.647	262.931.309	151.320.551	(95.501.786)	55.818.765	
AI 31 de Diciembre de 2017:																
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.076.763	224.432.340	227.509.103	7.006.179	165.805.833	172.812.012	54.697.091	28.909.908	(16.766.289)	12.143.619	
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.968.232	74.799.973	77.768.205	25.966.138	25.831.110	51.797.248	25.970.957	9.819.580	(4.687.635)	5.131.945	
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.296.379	104.349.408	106.645.787	1.145.543	97.493.593	98.639.136	8.106.651	18.086.815	(10.941.050)	7.145.765	
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	8.205.045	306.097.024	314.302.069	13.826.602	199.600.430	213.427.032	100.875.037	60.060.889	(29.386.253)	30.674.636	
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	342.445	2.540.616	2.883.061	13.058	2.632.989	2.646.047	237.014	418.370	(246.023)	172.347	
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.213	20.007.013	21.153.226	154.689	16.131.757	16.286.446	4.866.780	4.069.074	(2.273.073)	1.796.001	
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	39.289	9.974.694	10.013.983	5.327	13.902.242	13.907.569	(3.893.586)	49.251	(2.211.462)	(2.162.211)	
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	8.637.744	23.796.372	32.434.116	5.025	-	5.025	32.427.091	2.859.966	(8.586)	2.851.380	
Total						26.712.110	765.997.440	792.709.550	48.122.561	521.397.954	569.520.515	223.287.035	124.273.853	(66.520.371)	57.753.482	

B) EL MOVIMIENTO DURANTE EL PERÍODO FUE EL SIGUIENTE:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
Al 31.12.2018											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA (*)	54.697.090	5.510.812	-	-	-	(27.565.554)	1	(3.882.098)	(42.569)	28.717.682
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.985.479	7.421.168	-	-	462.855	-	-	(2.910.828)	-	17.958.674
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	8.106.651	2.848.911	-	-	-	-	-	(1.631.200)	-	9.324.362
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A. (*)	20.175.007	14.031.023	-	-	37.647.670	-	-	(3.000.000)	-	68.853.700
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(3.893.542)	(2.528.927)	-	-	-	-	(5)	-	(506.810)	(6.929.284)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	32.427.087	2.913.608	-	-	-	(8.873.830)	-	(383.730)	3.932.350	30.015.485
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	237.014	28.873	-	-	-	-	-	-	-	265.887
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA (*)	4.866.780	437.017	-	-	-	-	(1)	(366.596)	-	4.937.200
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (*)	-	1.391.952	-	-	4.991.815	-	-	(2.079.231)	-	4.304.536
76.905.385-9	Rentas magdalena SpA (*)	-	364.924	-	-	2.200.000	-	-	-362.340	-	2.202.584
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	-	-	-	-	-	-	3.231.953	-	-	3.231.953
Total		131.321.707	32.419.361	-	-	45.302.340	(36.439.384)	3.231.948	(14.616.023)	3.382.971	164.602.920
Al 31.12.2017											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	46.888.053	12.143.964	-	-	2	-	4	(4.361.252)	26.319	54.697.090
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.428.485	2.565.973	-	-	-	-	-	(2.008.979)	-	12.985.479
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	4.915.800	7.145.765	-	-	12	-	-	(3.954.926)	-	8.106.651
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	16.123.734	6.051.273	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	20.175.007
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(1.885.468)	(2.162.190)	-	-	-	-	6	-	154.110	(3.893.542)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	38.477.324	2.851.380	-	-	-	-	-	(6.205.954)	(2.695.663)	32.427.087
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	64.667	172.347	-	-	-	-	-	-	-	237.014
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA (*)	-	1.689.569	-	-	4.996.442	-	(1.720.141)	(99.090)	-	4.866.780
	Goodwill Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	-	-	-	-	-	-	1.720.141	-	-	1.720.141
Total		117.012.595	30.458.081	-	-	4.996.456	-	10	(18.630.201)	(2.515.234)	131.321.707

(*) Otros movimientos

- Con fecha 29 de octubre de 2018 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, suscribió una escritura de compraventa por el inmueble denominado Torre C de Plaza San Damián, correspondiente a los pisos 3 al 10 más estacionamientos y bodegas. Adicionalmente, suscribió una promesa de compraventa por la venta de parte del zócalo de dicha Torre C.
- Con fecha 20 de julio de 2018, mediante instrumento público se constituyó la sociedad Rentas Magdalena SpA, el Fondo de Inversiones Independencia Rentas Inmobiliarias, en su calidad de único accionista de la sociedad, posee la totalidad de las acciones (100%).
- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público se modificó la sociedad Inmobiliaria Descubrimiento SpA, dividiéndola en cuatro sociedades por acciones, la cuales son:
 - Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (continuadora).
 - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Araucano SpA.
 - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA.
 - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA.

Como consecuencia de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA., dicha sociedad disminuyó su capital, en la cantidad correspondiente al capital de las nuevas sociedades constituidas al efecto.

- Con el objetivo de hacer más atractiva la cuota y haciendo frente a la nueva normativa, con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, se acuerda la fusión por incorporación de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Araucano SpA., en la sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA., esta última incorpora la totalidad del patrimonio (incluye goodwill por M\$3.231.953) y acciones de la sociedad absorbida.

Por consiguiente y como consecuencia de la fusión el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, paso a ser dueño de la totalidad de las acciones de la sociedad inmobiliaria Plaza Araucano SpA, aumentando su porcentaje de participación del 50% al 100%.

- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias quien es el único accionista de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA., declara que se ha producido la disolución de esta sociedad en cumplimiento de los artículos vigésimo sexto y séptimo de sus estatutos sociales, al haberse reunido la totalidad de las acciones en un único accionista.

Por otra parte, la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA., es poseedor del 20% de participación en la sociedad Bodenor Flexcenter SA., por lo anterior y, como consecuencia de la disolución, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aumentó su porcentaje de participación en esta sociedad de un 20% al 40%.

- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, en su calidad de único accionista de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA, y esta a su vez única accionista de la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA., acuerdan la fusión de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA. en la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. por incorporación de la primera en la segunda, la cual incorporará la totalidad del patrimonio y acciones de la sociedad absorbida.

Por consiguiente y como consecuencia de la fusión el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, pasó a ser dueño de la totalidad de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. (100%).

- Con fecha 04 de julio de 2017, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias adquirió la totalidad de las acciones suscritas y pagadas y títulos de crédito de la sociedad "Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA", actualmente Rentas Bucarest SpA, cuyo dueño exclusivo era el Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto.

NOTA 9. Cuentas y Documentos Por Cobrar y Por Pagar en Operaciones

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

A) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES - CORRESPONDEN PRINCIPALMENTE A SALDOS DE PRECIO POR VENTA DE ACTIVOS.

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	nominal %	Vencimiento	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos Corrientes :									
No hay saldo en este rubro								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.965.123	6.771.159
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.965.123	6.771.159
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	28.09.2021	5.000.779	4.980.407
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	38.354.485	37.286.393
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	1.660.839	1.614.588
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	6.339.532	6.162.989
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	7.934.056	10.114.556
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.371.588	7.166.305
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	3.455.329	3.558.632
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,17	4,17	25.04.2025	4.625.072	4.429.048
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	3.931.300	3.821.822
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	-	-	4.363
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	-	-	805.000
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	-	-	560.000
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	8.592.560	10.769.636
Total								101.195.786	104.816.057
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								101.195.786	104.816.057

B) DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES - CORRESPONDE A LAS COMISIONES FIJA Y VARIABLE POR ADMINISTRACIÓN PENDIENTE DE PAGO:

Pasivos Corrientes :		País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	nominal %	Vencimiento	12/31/18 M\$	12/31/17 M\$
Rut	Nombre								
Independencia Administradora									
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	30.04.2019	2.669.244	2.736.608

NOTA 10. Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

A) CLASES DE PRÉSTAMOS:

	Saldo al 31.12.2018		Saldo al 31.12.2017	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	26.767.256	77.735.529	4.912.993	77.982.587
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	592.024	55.058.426	575.537	53.498.463
Total de préstamos	27.359.280	132.793.955	5.488.530	131.481.050

B) PRÉSTAMOS BANCARIOS:

B.1) PRÉSTAMOS BANCARIOS CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
				Real Anual	nominal anual		Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 31.12.2018										
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,20%	-	Sin garantía	1.518.545	-	-	1.518.545
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,20%	-	Sin garantía	2.070.742	-	-	2.070.742
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,85%	-	Sin garantía	16.408.661	-	-	16.408.661
Chile	Banco BICE	UF	Anual	3,97%	-	Sin garantía	1.792.764	-	-	1.792.764
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	4.976.544	-	-	4.976.544
Totales							26.767.256	-	-	26.767.256
Corrientes al 31.12.2017										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	4.912.993	-	-	4.912.993

B.2) PRÉSTAMOS BANCARIOS NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	No Corriente Vencimientos Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	Total no corriente M\$
No Corrientes al 31.12.2018										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	4.961.842	72.773.687	-	77.735.529
No Corrientes al 31.12.2017										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	4.823.665	4.823.665	68.335.257	77.982.587

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

C) PRÉSTAMOS CON EL PÚBLICO - BONOS
C.1) PRÉSTAMOS CON EL PÚBLICO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Nominal Anual %	Efectiva anual %	Corriente Vencimiento Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
Corrientes al 31 diciembre 2018										
Bono	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	592,024	-	-	592.024	592.024
Corrientes al 31 diciembre 2017										
Bono	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	575,537	-	-	575.537	575.537

C.2) PRÉSTAMOS CON EL PÚBLICO NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Tipo de amortización	Tasa Nominal Anual %	Efectiva anual %	Garantía	No Corriente Vencimiento Mas de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
2018								
Al final	2,30	2,34	Nota 24	-	55.058.426	-	55.058.426	55.058.426
2017								
Al final	2,30	2,34	Nota 24	-	53.498.463	-	53.498.463	53.498.463

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

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 2016, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7701 y 614, respectivamente;
- La Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.

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

NOTA 11. Otros Documentos y Cuentas Por Cobrar y por Pagar

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

A) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	nominal %	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Otras Cuentas por cobrar Corrientes								
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	934
Total							-	934
Otras Cuentas por cobrar No Corrientes								
	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	UF	N/A	5% - 7%		-	-
Total							-	-

B) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreeedores Varios								
79806660-9-P	B&E Abogados Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	10.083	4.058
60805000-0-P	Tesorería General de la República	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	1.286	1.528
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	29.591	14.401
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	70.011	158.904
Total							110.971	178.891

NOTA 12. Otros Pasivos

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	37.729	35.118

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

NOTA 13. Intereses y Reajustes

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	5.641.286	5.526.535
Activos financieros a costo amortizado	18.790.274	15.606.013
Total	24.431.560	21.132.548

70

NOTA 14. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo en bancos	978.951	170.887
Cuotas de fondos mutuos (1)	110	250.323
Depósitos a Plazo (2)	10.352.286	3.631.618
Total	11.331.347	4.052.828

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

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

Al 31 de diciembre 2018						Al 31 de Diciembre 2017					
Institucion	Tasa	días	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa	días	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0.0490%	7	8.750.000	1.838	8.751.838	Banco Chile	0.0397%	7	3.631.000	618	3.631.618
Banco Chile	0.0490%	7	1.600.000	448	1.600.448						
Total			10.350.000	2.286	10.352.286	Total			3.631.000	618	3.631.618

NOTA 15. Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 25.264.785 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros. Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 25.264.785 con un valor de \$15.706,9930 (25.264.785 cuotas a \$14.678,2490 al 31 de diciembre de 2017).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	31.12.2018				31.12.2017			
	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°
Saldo de inicio	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.223.870	25.223.870
Compra de cuotas propias			-	-			-	-
Colocaciones del período	-	-	-	-	-	-	40.915	40.915
Saldo al cierre	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.264.785	25.264.785

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

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

Con fecha 24 de marzo de 2017 se dio inicio a un período de opción preferente, por un plazo de 30 días, para que los aportantes del Fondo pudieran suscribir, a prorrata de su participación, hasta un total de 40.915 cuotas que estaban en poder del Fondo. Una vez finalizado este período de opción preferente, el Fondo podría vender,

en la Bolsa de Comercio, las cuotas ofrecidas que no hayan sido suscritas por los Aportantes del Fondo.

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

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28.03.2018	130,00	3.284.422	Provisorio
10.05.2018	445,00	11.242.829	Definitivo
28.06.2018	130,00	3.284.422	Provisorio
27.09.2018	175,00	4.421.337	Provisorio
20.12.2018	175,00	4.421.338	Provisorio
Total distribuido en el año 2018	1.055,00	26.654.348	

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

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
30.03.2017	100,00	2.522.387	Provisorio
04.05.2017	418,00	10.560.680	Definitivo
29.06.2017	100,00	2.526.479	Provisorio
28.09.2017	165,00	4.168.688	Provisorio
20.12.2017	165,00	4.168.690	Provisorio
Total distribuido en el año 2017	948,00	23.946.924	

NOTA 16. Rentabilidad del Fondo

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

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	14,20%	14,20%	26,55%
Real	11,14%	11,14%	21,31%

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

	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	15.706,9930	15.706,9930	15.706,9930	0,5698	0,5698	0,5698
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	1.055,00	1.055,00	2.003,00	0,0389	0,0389	0,0746
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	16.761,9930	16.761,9930	17.709,9930	0,6087	0,6087	0,6444
D) Valor libro al inicio del período	14.678,2490	14.678,2490	13.994,7763	0,5477	0,5477	0,5312
Rentabilidad = (C / D - 1)	14,1961%	14,1961%	26,5472%	11,1375%	11,1375%	21,3102%

NOTA 17. Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

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

NOTA 18. Excesos de Inversión

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

NOTA 19. Información a Revelar Sobre el Patrimonio Neto

- Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- Aporte Total y número de cuotas** - Al 31 de diciembre de 2018 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2017 M\$165.984.971 representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas).
- Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo inicial	169.080.346	144.479.649
Resultados Ejercicio Anterior	43.883.667	45.113.876
Dividendos definitivos	(24.629.074)	(20.513.179)
Resultados retenidos total	188.334.939	169.080.346

NOTA 20. Gravámenes y Prohibiciones

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

NOTA 21. Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

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

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

NOTA 22. Valor Económico Inversiones no Registradas

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Art. 15° letra b), en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 11 de abril de 2018, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y VALUED Ltda. (2017 Mario Corbo y Asociados y VALUED), para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Valorización año 2018

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización n°1 MARIO CORBO (M\$)	Valorización n°1 VALUED (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	28.717.681	40.183.451	32.733.552
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	21.190.628	33.408.127	24.231.811
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(4.480.677)	748.538	(4.480.677)
Limitless Horizon	ACNE	30.012.486	22.522.687	3.012.486
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	68.853.700	83.010.330	73.894.389
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	9.324.362	30.026.643	14.582.217
Rentas Retail SPA	ACIN	265.887	718.647	386.205
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.657.346	7.576.325	5.453.034
Rentas Magdalena SpA	ACIN	2.202.584	0	2.255.445
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	4.304.536	26.326.192	6.655.628
Total		167.048.533	244.520.940	158.724.090

Valorización año 2017

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización n°1 MARIO CORBO (M\$)	Valorización n°1 VALUED (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	54.697.091	76.986.018	75.442.399
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	12.985.479	19.171.242	12.934.698
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(3.893.548)	2.038.242	(3.893.548)
Limitless Horizon	ACNE	32.427.087	26.497.286	32.427.087
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	20.175.007	24.048.142	21.208.705
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	8.106.651	19.933.716	9.370.162
Rentas Retail SPA	ACIN	237.014	523.180	319.220
Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	ACIN	6.586.927	5.984.614	4.877.172
Total		131.321.708	175.182.440	152.685.895

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2018, se considera la valorización económica más conservadora de las inversiones mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Valued por M\$186.724.090 (2017, VALUED por M\$152.685.894).

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

	Saldo al 31.12.18		Saldo al 31.12.17	
	Valor libro M\$	Valor económico M\$	Valor libro M\$	Valor económico M\$
Patrimonio del Fondo	396.833.801	416.509.358	370.842.806	392.206.992
N° de cuotas pagadas	25.264.785	25.264.785	25.264.785	25.264.785
Valor cuota ajustado	15.706,9930	16.485,7670	14.678,2490	15.523,8603

NOTA 23. Información Sobre Partes Relacionadas

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

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

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

2.1 REMUNERACIÓN FIJA.

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

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

2.2 REMUNERACIÓN VARIABLE.

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

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

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

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

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

La Remuneración Variable Anual se calculará al 31 de diciembre de cada año, debiendo facturarse y pagarse, en caso de que corresponda, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior. Para la determinación del Beneficio para Cálculo de la Remuneración Variable en períodos inferiores a un año, se anualizará el monto correspondiente durante el período en cuestión, por el método de interés compuesto.

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

- i) Se sumarán los montos correspondientes al Beneficio para Cálculo Remuneración Variable, antes de la remuneración variable anual y expresados en Unidades de Fomento, para dicho período de 5 años.
- ii) Se calculará la suma del 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio de cada año, expresado cada monto en Unidades de Fomento al 31 de diciembre de cada año, para dicho período de 5 años.
- iii) Se calculará la diferencia entre el valor determinado en i) menos el valor obtenido en ii).
- iv) Al valor obtenido en el numeral anterior, en caso de ser positivo, se le aplicará un 26,18%, con lo que se obtiene la remuneración, IVA incluido, correspondiente al período de 5 años.
- v) La remuneración calculada para el período de 5 años se comparará con la suma de las Remuneraciones Variables Anuales cobradas en ese período, expresadas en Unidades de Fomento. En caso de que los cobros efectuados hubieren superado la cifra calculada en el numeral iv), la Administradora estará obligada a restituir al Fondo las sumas que hubiere recibido en exceso, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior.

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

2.3

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la CMF con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del depósito del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las remuneraciones a que

se refiere el presente número DOS del Título VI del Reglamento Interno, se actualizarán según la variación que experimenté el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno.

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

De acuerdo a lo establecido en el ítem 3.6 del número TRES del capítulo VI del reglamento interno del Fondo: “la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ella, podrán cobrar a las sociedades o cualquier otro vehículo de inversión en que invierta el Fondo, servicios de administración o asesoría profesional. Cualquier monto que se pague por este concepto, deberá ser descontado de la remuneración de cargo del Fondo indicada anteriormente en el número DOS del presente Título VI y tendrá como límite máximo, el monto total que corresponda a las remuneraciones fijas y variables mencionadas en dicha sección. En caso de que en estos vehículos participen terceros, el descuento sólo corresponderá a la prorrata que le corresponda al Fondo en el vehículo pertinente.”

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2018 asciende a M\$ 3.610.376 (M\$3.242.391 al 31 de diciembre de 2017). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija por administración determinado de acuerdo al mecanismo establecido en el Reglamento Interno, cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$ 3.289.824 y M\$ 3.546.299, que incluyen la comisión variable por M\$2.611.968 y M\$2.662.366 respectivamente.

A continuación, se detalla el cálculo de la comisión variable:

	31.12.2018	31.12.2017
Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014	UF 12.786.500	UF 12.786.500
Beneficio neto percibido en UF antes de comisión variable. (1)	UF 947.197	UF 944.480
Realización de utilidades devengadas años anteriores en UF	UF 54.061	UF 74.329
Beneficio neto percibido en UF para cálculo de comisión variable (2)	UF 1.001.258	UF 1.018.809
5% de (1)	UF 639.325	UF 639.325
Exceso (déficit) respecto al 5% de (1)	UF 361.933	UF 379.484
Comisión variable neta equivalente al 22%	UF 79.625	UF 83.486
Comisión variable neta M\$	2.194.931	2.237.283
IVA (M\$)	417.037	425.083
Comisión variable bruta (M\$)	2.611.968	2.662.366

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valor que incluye la parte fija y variable, ascienden a M\$2.669.244 y M\$2.736.608 respectivamente.

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

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

Tenedor	Cuotas a Comienzos del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°	Monto de la inversión al cierre del ejercicio M\$	%
Al 31.12.2018						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	240.901	0,0615
Personas relacionadas	28.369	5.464	1.600	32.233	499.547	0,1276
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	5.641	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	32.112	0,0082
Al 31.12.2017						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	228.159	0,0615
Personas relacionadas	7.996	20.373	-	28.369	416.407	0,1123
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	5.343	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	30.413	0,0082

78

A) TRANSACCIONES CON PERSONAS RELACIONADAS

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

NOTA 24. Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 13 Ley N°20.712 – Artículo 226 Ley N°18.045)

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	139,000	09-03-2018	11-03-2019

NOTA 25. Contingencias y Compromisos

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco del Estado, por un monto de UF 3.000.000 a un plazo de 8 años, en el cual se comprometió, entre otras cosas a:

- Mantener al menos un 66,67% de las acciones de las sociedades Rentas Inmobiliarias SpA, Inmobiliaria Descubrimiento SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. A la fecha de los presentes Estados Financieros, el Fondo tiene un 100% de cada sociedad mencionada.
- Mantener en estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo. Al 31 de diciembre de 2018 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 7.637.438.

GARANTÍAS EMISIÓN DE BONO:

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

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

- a) Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF de Valores y Seguros bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- b) Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 2016, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7701 y 614, respectivamente;
- c) Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.

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

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

Mediante escritura pública de fecha 21 de julio de 2016, suscrita en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N°4200-2016, las sociedades Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, otorgaron una Fianza y Codeuda Solidaria para garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de dinero que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias haya contraído o contraiga con los Tenedores de Bonos. Adicionalmente, de acuerdo a lo señalado en la cláusula Séptima, Número Tres, letra b, del Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos, según escritura pública de fecha 25 de julio de 2016, suscrita en la notaría Raúl Undurraga Laso, bajo repertorio N°3534-2014, que en el caso de fusión de una Filial Garante, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente en su caso, asumirá solidariamente todas y cada una de las obligaciones que este contrato y las correspondientes escrituras complementarias imponen al Emisor o la Filial Garante que se trate, según el caso; o si se tratase de una División del Emisor o de una Filial Garante, serán responsables solidariamente de las obligaciones que por este acto se estipulan para el Emisor y de las que apliquen a las Filiales Garantes, todas las sociedades o fondos de inversión que surjan de la respectiva división, sin perjuicio que entre todos ellos pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del Patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción. Conforme a esto, se incorpora como filial Garante la Sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, siendo la sociedad continuadora de la fusión por incorporación de Inmobiliaria Nueva Plaza Araucano SpA, la cual nace de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA producida el 30 de abril de 2018.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de diciembre de 2018 la suma de los patrimonios de cada Filial Garante en la proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) más los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 14.577.342 (UF 14.230.268 al 31 de diciembre de 2017).

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Deuda Financiera	160.153.235	136.969.580
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(11.331.347)	(4.052.828)
Deuda Financiera Neta	148.821.888	132.916.752
Patrimonio	396.833.801	370.842.806
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,38	0,36

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

ÚLTIMOS 12 MESES:

	01.01.2018 al	01.01.2017 al
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	31.083.175	30.335.128
Gastos (sin gastos financieros)	(3.537.029)	(3.767.828)
Utilidad realizada antes de GGFF	27.546.146	26.567.300
Gastos Financieros	(4.047.887)	(3.919.368)
Cobertura de Gastos Financieros	6,8	6,8

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

Propiedad del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

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

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

Al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)	Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	93.156.718	
Rentas Inmobiliarias SpA	72.160.543	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	45.214.740	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	83.061.730	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		66.109.815
TOTAL	293.593.731	66.109.815

(A) (B)
RELACIÓN (A) / (B) = 4,44

Al 31 de diciembre de 2017:

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

(A) (B)
RELACIÓN (A) / (B) = 4,31

6. Mantener a nivel de todas las Filiales Garantes conjuntamente consideradas, ingresos anuales por rentas de arrendamiento iguales o superiores a UF600.000, medidos y calculados en cada una de las fechas de mediciones trimestrales para el período de 4 trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo. Para efectos del presente número, los ingresos anuales por rentas de arrendamiento serán ponderados de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el emisor mantenga en cada Filial Garante.

Ingresos por Arriendos últimos 12 meses:

Sociedad	31.12.2018 UF	31.12.2017 (UF)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	369.044	391.161
Rentas Inmobiliarias SpA	284.038	308.896
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	110.115	102.153
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	251.737	-
TOTAL	1.014.934	802.210

NOTA 26. Otros Gastos de Operación

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

Tipo de gasto	Montos acumulado Ejercicio Actual	Montos acumulado Ejercicio Anterior
	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Honorarios abogados	78.994	60.623
Honorarios Auditoria	8.838	8.581
Honorarios peritos	21.662	21.050
Honorarios contabilidad	19.533	13.809
Honorarios DCV	26.429	27.305
Honorarios Market Maker	56.284	56.952
Honorarios clasificación de riesgo	9.749	9.513
Otros Gastos	11.447	9.702
Total	232.936	207.535
% sobre el activo del fondo	0,0416	0,0406

82

NOTA 27. Información Estadística

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valor Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
Año 2018				
01	14.729.2815	17.800.0000	372.132.130	70
02	14.867.0244	17.500.0000	375.612.176	71
03	14.894.5577	18.275.0000	376.307.797	70
04	14.998.0399	18.300.0000	378.922.253	70
05	14.686.1137	18.345.0000	371.041.504	70
06	14.828.2621	18.600.0000	374.632.854	69
07	14.903.8223	19.700.0000	376.541.865	70
08	15.101.3730	19.900.0000	381.532.943	71
09	15.497.9873	20.420.0000	391.553.317	70
10	15.691.6454	20.479.0000	396.446.047	72
11	15.762.6315	20.038.6000	398.239.495	70

Mes	Valor Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
12	15.706.9930	19.475.0000	396.833.801	71
Año 2017				
01	14.044.5299	12.300.0000	354.257.396	72
02	14.148.1085	13.100.0000	356.870.050	74
03	14.168.9566	13.355.0000	357.395.474	74
04	14.270.1719	13.650.0000	359.948.962	73
05	14.048.5699	14.350.0000	352.267.929	72
06	14.213.7390	14.800.0000	359.107.060	74
07	14.269.0583	15.490.0000	360.504.689	77
08	14.310.1200	15.270.0000	361.542.105	77
09	14.658.1348	15.800.0000	370.334.626	80
10	14.746.4557	16.838.0000	372.566.034	81
11	14.833.2953	15.400.0000	374.760.016	83
12	14.678.2490	16.701.0000	370.842.806	85

NOTA 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\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de Diciembre de 2018:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.750.669	144.036.498	145.787.167	800.675	116.268.846	117.069.521	28.717.646	21.675.152	(16.164.340)	5.510.812
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.597.963	83.341.478	85.939.441	591.075	67.389.692	67.980.767	17.958.674	14.106.450	(6.035.797)	8.070.653
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	345.922	103.669.455	104.015.377	460.814	94.230.201	94.691.015	9.324.362	12.997.033	(10.148.122)	2.848.911
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	360.817	2.697.247	3.058.064	11.386	2.780.791	2.792.177	265.887	295.518	(266.645)	28.873
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.064.564	20.001.408	21.065.972	42.964	16.085.808	16.128.772	4.937.200	1.971.070	(1.534.053)	437.017
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	21.241.766	84.186.389	105.428.155	3.069.740	98.053.879	101.123.619	4.304.536	20.381.146	(19.418.551)	962.595
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	402.391	44.906.345	45.308.736	27.656.383	15.449.769	43.106.152	2.202.584	1.415.927	(1.051.003)	364.924
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	9.746.978	33.336.781	43.083.759	9.433.277	38.823.560	48.256.837	(5.173.078)	2.063.820	(4.307.183)	(2.243.363)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	17.169	30.000.121	30.017.290	1.802	-	1.802	30.015.488	2.922.893	(9.285)	2.913.608
						37.528.239	546.175.722	583.703.961	42.068.116	449.082.546	491.150.662	92.553.299	77.829.009	(58.934.979)	18.894.030

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Total activos MS	Pasivos corrientes MS	Pasivos no corrientes MS	Total pasivos MS	Patrimonio MS	Total ingresos MS	Total gastos MS	del ejercicio MS
				Capital	Votos										
Al 31 de Diciembre de 2017:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	11.456.588	287.757.601	299.214.189	7.480.853	237.036.275	244.517.128	54.697.061	32.040.228	(19.896.612)	12.143.616
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.968.232	74.799.973	77.768.205	25.966.138	25.831.110	51.797.248	25.970.957	9.819.580	(4.687.635)	5.131.945
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.296.379	104.349.408	106.645.787	1.145.543	97.493.593	98.639.136	8.006.651	18.086.815	(10.941.050)	7.145.765
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	342.445	2.540.616	2.883.061	13.058	2.632.989	2.646.047	237.014	418.370	(246.023)	172.347
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.213	20.007.013	21.153.226	154.689	16.131.757	16.286.446	4.866.780	4.069.074	(2.273.073)	1.796.001
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	19.666.898	37.056.454	56.723.352	19.272.706	39.941.515	59.214.221	(2.490.869)	1.971.361	(4.078.537)	(2.107.176)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	8.637.744	23.796.372	32.434.116	5.025	-	5.025	32.429.091	2.859.966	(8.586)	2.851.380
Total						46.514.499	550.307.437	596.821.936	54.038.012	419.067.239	473.105.251	123.716.685	69.265.394	(42.131.516)	27.133.878

B) GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

84

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable MS	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario		Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable MS
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -Ay 2-B, Pudahuel, Santiago	27.409.740	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	994.339	27.409.740
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	31.367.912	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.137.929	31.367.912
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	18.477.657	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	670.311	18.477.657
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11.287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	38.526.472	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.397.619	38.526.472
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	11.002.030	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	15.835.500	11.002.030
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	14.042.247	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$	20.211.360	14.042.247
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	8.844.926	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	12.730.725	8.844.926
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	15.195.662	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$	21.871.500	15.195.662
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	23.340.062	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$	33.593.940	23.340.062
Total					188.206.708						

C) JUICIOS Y CONTINGENCIAS

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

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

- Inmobiliaria Descubrimiento SpA: Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, MINVU, Gobierno Regional Metropolitano y SERVIU, el cual pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de propiedad de la Sociedad ubicado en la comuna de Cerrillos. El impacto económico está debidamente reflejado e incorporado en los estados financieros de la Sociedad.
- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA: fue demandada en un juicio arbitral iniciado en su contra por Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. El monto de la demanda fue de UF 43.000. La sentencia definitiva de fecha 20 de diciembre de 2018 resultó favorable a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, pues se rechazó la demanda en todas sus partes. Con fecha 28 de diciembre de 2018 la contraparte interpuso un recurso de queja ante la Corte de Apelaciones de Santiago el cual se encuentra en trámite.
- Las otras filiales (Rentas Inmobiliarias SpA, Rentas Retail SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, Rentas Bucarest SpA, Rentas Magdalena SpA, Constitution Real Estate Corp, y Limitless Horizon Limited) no poseen situaciones de juicios y contingencias que informar al 31 de diciembre de 2018.

D) OPERACIONES DISCONTINUADAS

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

NOTA 29. Sanciones

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

NOTA 30. Hechos Posteriores

Con fecha 23 de enero de 2019, los edificios de oficinas ubicados en Avda. Las Condes N°11.700, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, que se construyó en el inmueble de propiedad de la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, en la que el Fondo tiene una participación equivalente al 100% de sus acciones, obtuvo el correspondiente certificado de Recepción Municipal, considerando que, a la fecha de los estados financieros de dicha sociedad, el valor de este activo se encuentra valorizado a su costo de construcción, se procedió a solicitar a los peritos independientes Real Data y Valued una valoración del Inmueble para reflejar el valor justo o de mercado de los edificios.

Conforme a dichas valoraciones y a la política de contabilización para los inmuebles de las Filiales del Fondo, se concluye que su nuevo valor libro generará un incremento contable neto para el bien raíz de UF282.597, todo lo cual quedará reflejado en los estados financieros correspondientes al 31 de marzo de 2019.

A la fecha de los presentes estados financieros Inmobiliaria Plaza Constitución SpA mantiene un desacuerdo con Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A., relativos a:

- Firma pendiente de contrato de arriendo de dos pisos de oficinas del conjunto Parque San Damián, obligación que se contrajo en Convenio suscrito entre ambas partes con fecha 28 de junio de 2013 y como consecuencia la retención del pago de la última cuota del contrato de construcción del conjunto Parque San Damián contratado a dicha empresa constructora.

Más detalles al respecto se puede encontrar en nota de Hechos Posteriores en los estados financieros de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

NOTA 31. Aprobación de los Presentes Estados Financieros

Con fecha 26 de febrero de 2019 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ANEXO I**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2018

Descripción	Monto invertido Nacional M\$	Extranjero M\$	% invertido sobre activo del fondo
Otros títulos de deuda	282.674.927	-	50,4953
Acciones no registradas	-	23.086.203	4,1240
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	141.516.717	-	25,2796
Otras inversiones	101.195.786	-	18,0770
Total	525.387.430	23.086.203	97,9759

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2018 al 31.12.2018 actual M\$	del 01.01.2017 al 31.12.2017 anterior M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	31.083.175	30.335.128
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	51.310	301.166
Dividendos Percibidos	13.125.794	12.973.289
Intereses percib. De títulos de deuda	8.841.780	9.488.814
Otras inversiones y operaciones	9.064.291	7.571.859
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	19.302.913	17.485.634
Valorización de acciones de sociedades anónimas	19.293.567	17.484.793
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	225
Intereses devengados de títulos de deuda	9.346	616
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DE EJERCICIO	(7.584.916)	(7.687.194)
Gastos financieros	(4.047.887)	(3.919.367)
Comisión de la sociedad administradora	(3.289.824)	(3.546.299)
Remuneración del comité de vigilancia	(14.269)	(13.993)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(232.936)	(207.535)
Reajuste UF	6.464.833	3.774.852
Diferencias de cambio	(3.633)	(24.753)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	49.262.372	43.883.667

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2018 al 31.12.2018 M\$	del 01.01.2017 al 31.12.2017 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	23.498.259	22.647.934
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	31.083.175	30.335.128
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(7.584.916)	(7.687.194)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(15.411.519)	(13.386.245)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	47.898.121	48.389.030
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	47.898.121	48.389.030
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	71.036.962	66.881.672
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.490.233	2.020.537
Dividendos definitivos declarados (menos)	(24.629.074)	(20.513.179)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	55.984.861	57.650.719