



**MEMORIA
ANUAL
2017**

FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS



>01

CARTA DEL PRESIDENTE

2



SEÑORES APORTANTES:

En el año 2017 pudimos observar ciertos signos de cambio en las tendencias que se venían dando en el rubro inmobiliario nacional, como consecuencia de la mejoría de las expectativas, alentadas por un entorno económico global en recuperación, niveles de tasas de interés establemente bajas y un ciclo político favorable para las inversiones. En parte dicha mejoría se refleja en la baja de la vacancia en el mercado de oficinas y bodegas industriales.

El mercado bursátil detectó, durante el primer semestre, que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias contaba con fundamentos suficientemente sólidos y robustos para que, una vez superado el período de estancamiento de la economía local y con perspectivas favorables, se revalorizara su cartera y capacidad generadora de dividendos.

En efecto, el incremento del precio de la cuota (cuyo nemotécnico es CFINRENTAS en la Bolsa de Comercio) alcanzó a 28,7% en el primer semestre y a 45,2% al cierre de 2017, llegando a un valor en bolsa de \$ 16.701 por cuota al cierre del año. Si se considera que el rendimiento anual de los dividendos distribuidos, respecto al valor bursátil al inicio del 2017, alcanzó a 8,2%, el retorno para el inversionista fue de 53,4% en el año.

Independencia Rentas Inmobiliarias durante 2017 incrementó su base de activos en más de 21 mil millones de pesos, llegando a totalizar UF 19,1 millones al cierre del año. Como ha sido tradición, sobre 95% de los activos del Fondo corresponden a inversiones inmobiliarias (99% al cierre del año), manteniendo la condición de ser la mayor cartera de propiedades de renta comercial en Chile.

A pesar de la relativa estabilidad de los mercados de oficinas, locales comerciales y logístico, en la cartera nacional directa se incrementaron los flujos de arriendo en 5% y se registraron mayores valores por plusvalía por 5% (ambos incrementos



Hemos podido comprobar que nuestro optimismo respecto a la liquidez y evolución de la cuota CFIRENTAS estaba bien fundado, visualizando una paulatina y consistente validación como un instrumento de inversión y ahorro de gran utilidad para todo tipo de inversionistas

en UF). En medio de estas condiciones de mercados relativamente planos, se concretaron algunas ventas para dar cumplimiento a nuestro plan de rotación de cartera, lo cual generó utilidades realizadas por UF 88 mil.

El Fondo ha continuado con su plan de inversiones según las pautas previstas, incorporando nuevos proyectos a la cartera en condiciones de generar rentas, que incrementaron los m² arrendables (GLA por su sigla en inglés) de la cartera directa nacional bajo administración en un 6%. Por otra parte, se vendieron propiedades que representaban un 4% del GLA, resultando un aumento neto de 2% en el año.

Bodenor Flexcenter S.A., filial del área logística, como ya es tradicional, sigue aportando importantes utilidades al resultado del ejercicio del Fondo en virtud de su buen desempeño, tanto en el desarrollo de nuevas bodegas como en la colocación de estos espacios. El Fondo, por su participación en BFC, reconoció M\$ 12.270 en su Resultado Neto. Al cierre del ejercicio BFC S.A. registró ingresos por UF 890 mil anuales, lo cual representa un aumento de 12% en el año, con un total de 600.000 m² construidos de bodegas y oficinas anexas.

En consecuencia, 2017 ha sido otro año positivo para Independencia Rentas Inmobiliarias, consiguiendo generar un Beneficio Neto Percibido para repartir dividendos por \$ 22.648 millones, un 10% superior a los \$ 20.516 millones del 2016.

La especialización de Independencia Rentas Inmobiliarias desde 1990 en propiedades generadoras de ingresos, ha situado consistentemente al Fondo como líder en este rubro, manteniendo históricamente la condición de ser el mayor fondo inmobiliario nacional y el principal vehículo de inversión inmobiliaria de los fondos de pensiones.

Durante el curso del año 2018, esperamos continuar optimizando nuestra estrategia de inversión y financiamiento, adaptándola a las nuevas circunstancias que nos presentan, por un lado, los mercados -inmobiliarios y financieros- y, por otro, la madurez de nuestra cartera de propiedades, tanto en materia de activos como

de contratos de arriendos, a fin de seguir entregando mayores resultados a los aportantes del Fondo y otorgar servicios más cercanos y de superior calidad a los arrendatarios.

Confiamos en seguir manteniendo un atractivo flujo de negocios, aplicando nuestras capacidades y estrategias para continuar creciendo en rentabilidad y tamaño de la cartera inmobiliaria para nuestros aportantes. En especial teniendo presente que la nueva normativa aplicable a los fondos de pensiones -al aumentar los límites de inversión inmobiliaria- ampliará las oportunidades para que sus carteras tengan un mayor porcentaje dedicado a esta noble clase de activos, mejorando el riesgo y retorno de las futuras pensiones.

Hemos podido comprobar que nuestro optimismo respecto a la liquidez y evolución de la cuota CFIRENTAS estaba bien fundado, visualizando una paulatina y consistente validación como un instrumento de inversión y ahorro de gran utilidad para todo tipo de inversionistas. Gracias a la perseverancia de nuestros aportantes, de un gran número de oficinas de corretaje y bancos de inversión que han estudiado y recomendado los bonos y cuotas emitidos por el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, hoy podemos sentir que hemos logrado insertar a la inversión inmobiliaria en las carteras de muchos inversionistas de modo eficiente y con acceso a dividendos trimestrales estables y crecientes.

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

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 administrados, es el mayor Fondo Inmobiliario de Chile, con activos de más de 19 millones de UF. La cartera de propiedades está compuesta aproximadamente 100 inmuebles destinados a oficinas, locales comerciales y centros de distribución, en Chile y Estados Unidos.

En sus años de historia el valor libro de la cuota ha tenido una rentabilidad nominal promedio del 11% anual desde el año 1995 y asciende a 10,2% promedio anual nominal durante el período 2011 – 2017.

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

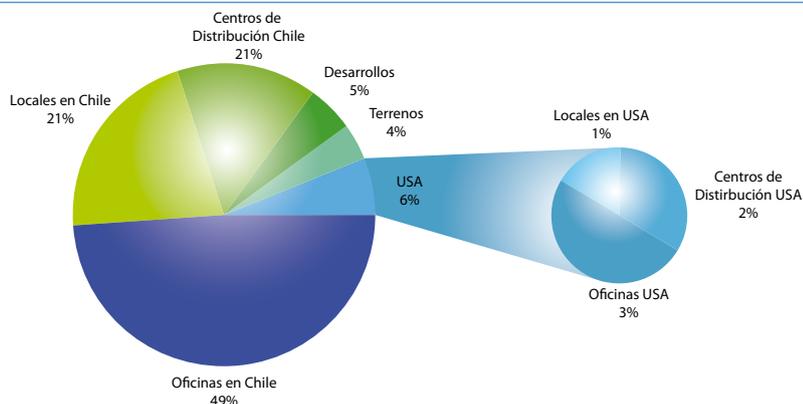
DIVERSIFICACIÓN

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

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

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

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



CIFRAS DE LA CARTERA (LUEGO DE PONDERAR POR LA PARTICIPACIÓN DEL FONDO)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	72	16	9	97
Número de contratos	121	105	120	346
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				175,339 m²
Superficie total	119,983 m ²	55,356 m ²		
Valor UF/m ² prom. total	UF 76.40	UF 40.46		
Renta UF/m ² prom. ardo.	UF 0.57	UF 0.30		
Vacancia	4.20%	3.86%		
LOCALES COMERCIALES				61,419 m²
Superficie total	48,220 m ²	13,199 m ²		
Valor UF/m ² prom. total	UF 79.83	UF 26.46		
Renta UF/m ² prom. ardo.	UF 0.53	UF 0.19		
Vacancia	6.00%	1.96%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				359,734 m²
Superficie total	62,883 m ²	50,053 m ²	246,797 m ²	
Valor UF/m ² prom. total	UF 14.17	UF 15.31	UF 15.50	
Renta UF/m ² prom. ardo.	UF 0.12	UF 0.09	UF 0.13	
VACANCIA	0.00%	0.00%	3.39%	
Total Metros Construidos	231,086 m²	118,609 m²	246,797 m²	596,492 m²
VACANCIA (rentas UF)	4.40%	2.96%		3.83%
Terrenos en arriendo	16,943 m²			
Terrenos	143,099 m ²		61,031 m ²	204,129 m ²



PRINCIPALES ACTIVOS Y CLIENTES DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

EDIFICIO CERRO EL PLOMO:

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

EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN:

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



EDIFICIO BANDERA:

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

CONJUNTO PLAZA SAN DAMIÁN:

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



EDIFICIO BUCAREST:

Ubicado en Avda Andrés Bello esquina Calle Bucarest, Providencia, acoge a empresas como Banco BBVA, Becton Dickinson Chile, CAM Chile, Aspen y Movix entre otras,

EDIFICIOS CORPORATIVOS:

IBM, Enx, Thyssen.



CENTROS DE DISTRIBUCIÓN:

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

LOCALES COMERCIALES:

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

> 03

EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

8



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

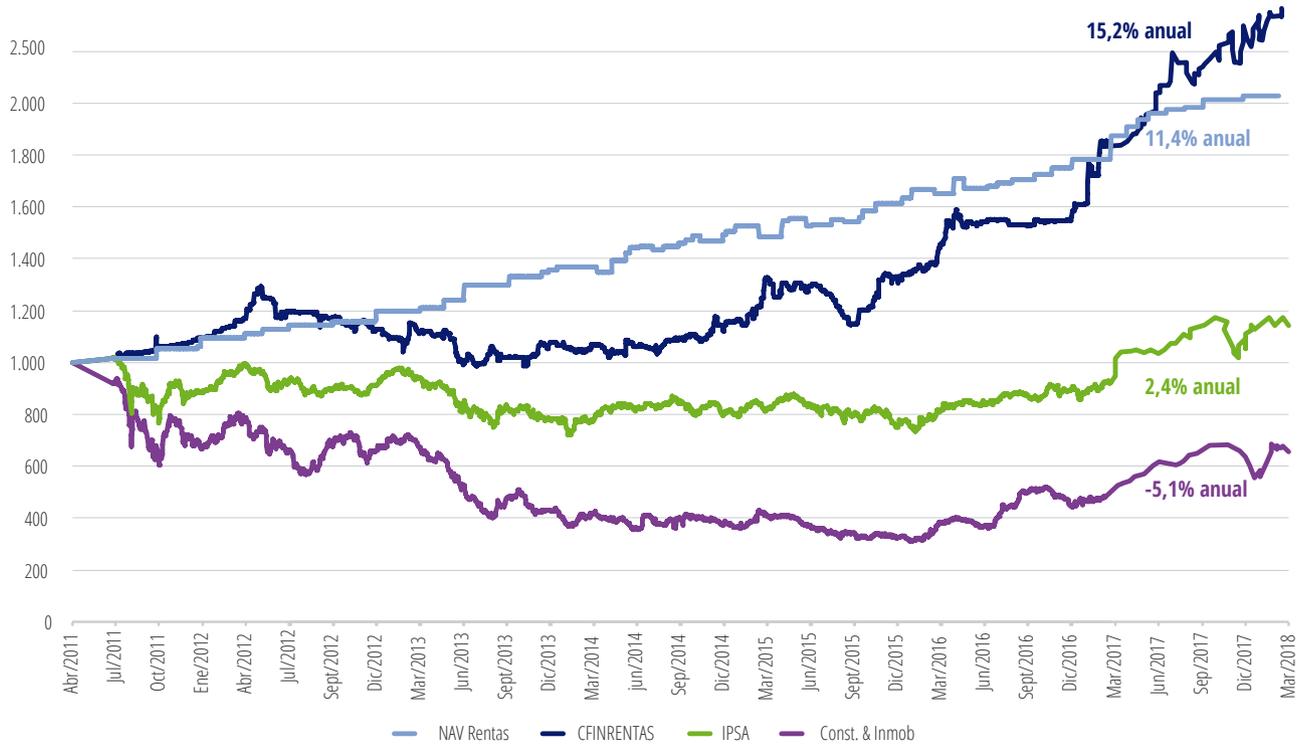
El Valor Cuota, también denominado Valor Libro o NAV (Net Asset Value) es determinado según los estados financieros del Fondo. Corresponde al monto del Patrimonio dividido por el número de cuotas pagadas del Fondo.

El Fondo invierte en bienes raíces (a través de sociedades) y todos ellos están presentados en los estados financieros de las sociedades a valor de mercado, según tasaciones de peritos independientes. A su vez, el Fondo reconoce en su activo el valor del patrimonio de esas sociedades, por lo tanto el patrimonio del Fondo y, en definitiva, el valor libro de la cuota (NAV) constituye una razonable referencia del valor de mercado.

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

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

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



> 04

ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA



1.1. IDENTIFICACIÓN

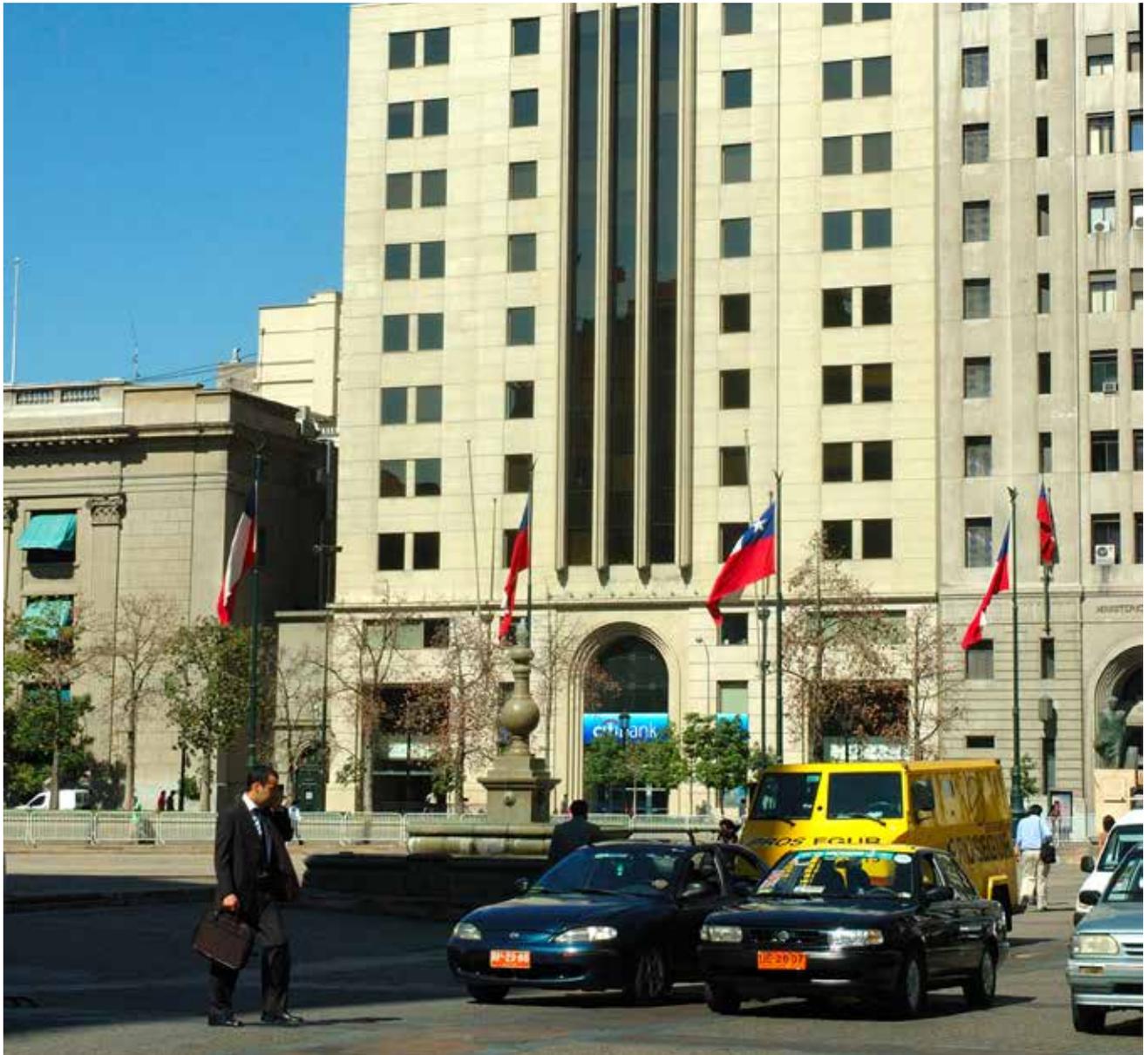
Razón Social:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio:	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
Teléfono:	(56) 22 636 2000
E-mail:	finversion@independencia-sa.cl
Página web:	www.independencia-sa.cl
RUT:	96.753.330-0
Representante Legal:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de Empleados:	26

1.2. CONSTITUCIÓN

Independencia Administradora General de Fondos 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

Felipe Larraín Bascuñán*
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile
Doctor en Economía Harvard University



DIRECTOR

Pablo Undurraga Yoacham
Ingeniero Comercial / 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 INVERSIÓN PATRIMONIAL

Eugenio Cristi Celedón
Ingeniero Comercial /
Pontificia Universidad
Católica de Chile

GERENTE CONTROL DE GESTION 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



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, 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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) 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 SVS.

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 hoy representa menos del 6%) 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 no habitacionales para renta o para desarrollar proyectos que generen rentas



>05

APORTANTES Y DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2017, los aportantes del fondo son los siguientes:

	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	% DEL FONDO
1	AFP CAPITAL S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	18,53%
2	AFP CUPRUM S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	14,14%
3	AFP HABITAT S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	13,85%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	12,50%
5	LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	12,03%
6	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	3,98%
7	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	3,74%
8	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	2,70%
9	CREDICORP CAPITAL SA CORREDORES DE BOLSA	2,24%
10	BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	2,13%
11	AFP PLANVITAL S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	1,73%
12	VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	1,59%
13	OTROS 58 APORTANTES	11,84%
		100,00%

DIVIDENDOS

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

	2015	2016	2017
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 655	\$ 853	\$ 948



> 08

INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS

A) INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO SPA

El objeto de la sociedad es la inversión principalmente en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas, locales comerciales y centros de distribución). También posee acciones de otras sociedades que tienen bienes raíces comerciales para la renta, tales como Bodenor Flexcenter S.A. (20,0%), Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (100%) e Inmobiliaria Plaza Araucano SpA (50%). Sus ingresos provienen del arriendo de bienes raíces y de los resultados de las sociedades en que participa.

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Inmobiliaria Descubrimiento SpA y sus filiales, contiene edificios de oficinas, strip centers, 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.

Su filial, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, desarrolló un conjunto de tres edificios de oficinas el sector de San Damián, en Av. Las Condes, donde funcionan las oficinas corporativas de Nestlé y Ausenco, además de otras empresas, bancos y comercio. Esta sociedad está terminando el desarrollo de otro proyecto en el mismo sector, que consiste en dos edificios de oficinas y placas comerciales, cuyos espacios ya se están ofreciendo en arriendo.

Porcentaje de participación: 100%
 Rut: 96.622.490 – 8



ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	11.456.588	18.508.486
Activo no corriente	287.757.601	257.095.681
TOTAL	299.214.189	275.604.167

PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	7.480.853	11.087.791
Pasivo no corriente	237.036.275	217.627.996
Patrimonio	54.697.061	46.888.380
TOTAL	299.214.189	275.604.167

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, Claro, Entel, Shell, Farmacias Cruz Verde, Transbank, Consorcio.

Porcentaje de participación: 100%
Rut: 76.166.875 – 7



ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	2.396.379	247.638
Activo no corriente	104.349.408	105.048.212
TOTAL	106.745.787	105.295.850

PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	1.145.543	535.305
Pasivo no corriente	97.493.593	99.844.732
Patrimonio	8.106.651	4.915.813
TOTAL	106.745.787	105.295.850

C) 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 y Cruz Blanca.

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



ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	2.968.232	5.132.832
Activo no corriente	74.799.973	71.256.690
TOTAL	77.768.205	76.389.522

PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	25.966.138	2.035.244
Pasivo no corriente	25.831.110	49.497.309
Patrimonio	25.970.957	24.856.969
TOTAL	77.768.205	76.389.522

D) 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 la ciudad de Valdivia.

Porcentaje de participación: 100%
Rut. 76.483.691-K



ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	342.445	337.230
Activo no corriente	2.540.616	2.184.856
TOTAL	2.883.061	2.522.086

PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	13.058	51.161
Pasivo no corriente	2.632.989	2.406.258
Patrimonio	237.014	64.667
TOTAL	2.883.061	2.522.086

E) BODENOR FLEXCENTER S.A.

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

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



ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	8.205.045	7.140.855
Activo no corriente	306.097.024	261.291.056
TOTAL	314.302.069	268.431.911

PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	13.826.602	19.288.001
Pasivo no corriente	199.600.430	168.525.241
Patrimonio	100.875.037	80.618.669
TOTAL	314.302.069	268.431.911

D) INMOBILIARIA MIXTO 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 el Banco BBVA, Becton Dickinson Chile, CAM Chile, Aspen y Movix.

La sociedad modificó su nombre por el de RENTAS BUCAREST SPA, lo cual se formalizó con posterioridad al 31 de diciembre de 2017.



ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	1.146.213	1.967.630
Activo no corriente	20.007.013	17.027.377
TOTAL	21.153.226	18.995.007

PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	154.689	15.308.050
Pasivo no corriente	16.131.757	517.088
Patrimonio	4.866.780	3.169.869
TOTAL	21.153.226	18.995.007

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 2017 tienen inversiones en 16 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	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	19.666.898	35.012.855
Activo no corriente	37.056.454	46.034.312
TOTAL	56.723.352	81.047.167
PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	19.272.706	34.138.493
Pasivo no corriente	39.941.515	47.232.283
Patrimonio	(2.490.869)	(323.609)
TOTAL	56.723.352	81.047.167



Limitless Horizon Limited
 Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Activo corriente	1.146.213	1.967.630
Activo no corriente	20.007.013	17.027.377
TOTAL	21.153.226	18.995.007
PASIVOS	2017	2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	154.689	15.308.050
Pasivo no corriente	16.131.757	517.088
Patrimonio	4.866.780	3.169.869
TOTAL	21.153.226	18.995.007



> 09

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

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

26



JUAN ARIZTÍA MATTE
Director



FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU
Presidente



PABLO UNDURRAGA YOACHAM
Director



MARÍA MÓNICA SALINAS ZEGERS
Director



CECILIA SCHULTZ ALVARADO
Directora



ENRIQUE OVALLE PUELMA
Director

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	4.052.828	23.988.356
Activos financieros a costo amortizado	7	23.799.870	24.487.695
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	-	2.066.745
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	934	28.128
Total activos corrientes		27.853.632	50.570.924
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	246.771.607	223.687.825
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	104.816.057	97.996.840
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	131.321.707	117.012.595
Total activos no corrientes		482.909.371	438.697.260
TOTAL ACTIVOS		510.763.003	489.268.184

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	5.488.530	3.038.397
Remuneraciones sociedad administradora	9b	2.736.608	1.374.813
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	178.891	202.732
Otros pasivos	12	35.118	22.837
Total pasivos corrientes		8.439.147	4.638.779
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	131.481.050	131.626.988
Total pasivos no corrientes		131.481.050	131.626.988
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	19a	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		5.280.067	7.376.419
Ganancias acumuladas	19b	169.080.346	144.479.650
Ganancias del ejercicio		43.883.667	45.113.876
Dividendos provisorios		(13.386.245)	(9.952.499)
Total patrimonio neto		370.842.806	353.002.417
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		510.763.003	489.268.184

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)

	Nota N°	01.01.2017 31.12.2017 M\$	01.01.2016 31.12.2016 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	21.132.548	22.766.902
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(24.753)	(20.522)
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	30.458.081	28.513.377
Otro ingresos		4.760	-
Total ingresos netos de la operación		51.570.861	51.259.757
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(13.993)	(13.686)
Comisión de administración	23	(3.546.299)	(2.451.850)
Otros gastos de operación	26	(207.535)	(137.981)
Total gastos de operación		(3.767.827)	(2.603.517)
Ganancia de la operación		47.803.034	48.656.240
Costos financieros		(3.919.367)	(3.542.364)
Ganancia antes de impuesto		43.883.667	45.113.876
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Ganancia del ejercicio		43.883.667	45.113.876

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)

	Nota N°	01.01.2017 31.12.2017 M\$	01.01.2016 31.12.2016 M\$
Ganancia del ejercicio		43.883.667	45.113.876
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión		(2.541.553)	(2.013.623)
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		26.319	19.478
Total resultado integral		41.368.433	43.119.731

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)

	Otras reservas					Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$					
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2017	165.984.971	-	8.918.973	(83.055)	(1.459.498)	7.376.420	144.479.649	45.113.876	(9.952.499)	353.002.417
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	45.113.876	(45.113.876)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	8.918.973	(83.055)	(1.459.498)	7.376.420	189.593.525	-	(9.952.499)	353.002.417
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	6.377.420	(56.736)	(1.040.618)	5.280.066	169.080.346	43.883.667	(13.386.244)	370.842.806
Saldo inicial al 01 de enero de 2016	165.984.971	-	10.932.596	(102.533)	(1.380.400)	9.449.663	136.327.332	28.159.907	(8.463.703)	331.458.170
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	28.159.907	(28.159.907)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	10.932.596	(102.533)	(1.380.400)	9.449.663	164.487.239	-	(8.463.703)	331.458.170
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(20.007.589)	-	(1.488.796)	(21.496.385)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	45.113.876	-	45.113.876
* Otros resultados integrales	-	-	(2.013.624)	19.478	-	(1.994.146)	-	-	-	(1.994.146)
Otros movimientos	-	-	-	-	(79.098)	(79.098)	-	-	-	(79.098)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	165.984.971	-	8.918.972	(83.055)	(1.459.498)	7.376.419	144.479.650	45.113.876	(9.952.499)	353.002.417

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)

	Nota N°	01.01.2017 31.12.2017 M\$	01.01.2016 31.12.2016 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		17.009.922	14.787.664
Dividendos recibidos (+)		15.199.559	6.576.149
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		8.595.399	3.140.455
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(17.403.290)	(17.917.496)
Otros gastos de operación pagados (-)		-	(4.160)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(18.787.131)	97.049
Otros (+ ó -)		3.430.642	3.310.259
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		8.045.101	9.989.920
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		6.750.000	52.995.780
Pago de préstamos (-)		(10.780.787)	(38.024.719)
Aportes (+)		-	-
Repartos de dividendos (-)	15	(23.946.924)	(21.496.386)
Otros (+ ó -)		4.760	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		(27.972.951)	(6.525.325)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(19.927.850)	3.464.595
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		23.988.356	20.544.097
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(7.678)	(20.336)
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	4.052.828	23.988.356

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



CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	10
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	15
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	32
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	32
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	40
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	45
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	46
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	48
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	50
10. PRÉSTAMOS	51
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	53
12. OTROS PASIVOS	54
13. INTERESES Y REAJUSTES	54
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	54
15. CUOTAS EMITIDAS	55
16. RENTABILIDAD DEL FONDO	57
17. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	58
18. EXCESOS DE INVERSIÓN	58
19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	58
20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	58
21. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	58
22. VALOR ECONOMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS	59
23. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	60
24. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N° 20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N° 18.045)	64
25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	64
26. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	68
27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	69
28. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	70
29. SANCIONES	73
30. HECHOS POSTERIORES	73
31. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	73
ANEXO I	74
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	74
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	75
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	76

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (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 Superintendencia de Valores y Seguros (en adelante “SVS”) con fecha 20 de abril de 1995, mediante Resolución Exenta N°075. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago.

Con fecha 29 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprueba el texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la SVS 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 SVS y que entró en vigencia el 05 de agosto de 2017.

1.2. DURACIÓN DEL FONDO

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

1.3. OBJETIVO DEL FONDO

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

1.4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO

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

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 Superintendencia.

Asimismo, se reemplazaron todas las referencias a auditores externos en las demás secciones del Reglamento Interno.
- b. Se incluye un nuevo numeral 2.3., para efectos de indicar que no se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que puede invertir el Fondo.



- c. Se incluye un nuevo numeral 2.4., con el objeto de dejar expresa constancia que los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y el extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- d. Se incluye un nuevo numeral 2.5., para efectos de indicar en que monedas se mantendrán los saldos e inversiones del Fondo.
- e. Se modifica el numeral 2.11., con el objeto de incorporar una referencia a la Norma de Carácter General N° 235 de 2009, relativa a la custodia de valores para las administradoras de fondos.

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

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

EN EL TÍTULO III. POLÍTICA DE LIQUIDEZ:

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

EN EL TÍTULO IV. POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO:

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

EN EL TÍTULO VI. SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS:

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

EN EL TÍTULO VII. APOORTE, 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, en 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 SVS mediante Resolución Exenta N° 75 de fecha 20 de abril de 1995.

1.6. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

A la fecha de los presentes estados financieros, la clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo es Primera Clase Nivel 1, emitida por Fitch Ratings y publicada en su página web www.fitchratings.cl, el 08 de noviembre de 2017.

1.7. INSCRIPCIÓN DE CUOTAS

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

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 2017 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 27 de febrero de 2018, han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas por la SVS en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

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

2.1.1 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.

a) Normas e interpretaciones vigentes en 2017:

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 NIIF 12 (impuestos a las ganancias)	La enmienda a la NIIF 12 para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

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

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

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

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros La NIIF 17 sustituye a la NIIF4 Contratos de seguros a partir del 1 de enero de 2021	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Combinaciones de Negocio (enmienda a NIIF3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta (enmienda NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Costos por prestamos (enmienda NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos fiscales	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

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

2.1.2 PERÍODO CUBIERTO

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 31

de diciembre de 2016, 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 2017 y 2016.

2.2 CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

A) MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

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

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

B) TRANSACCIONES Y SALDOS

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

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
UF	26.798,14	26.347,98
DÓLAR	614,75	669,47

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

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

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

2.3 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

2.3.1 CLASIFICACIÓN

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

2.3.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.3.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

2.3.1.3 Pasivos financieros

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

2.3.2 RECONOCIMIENTO, BAJA Y MEDICIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

42

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 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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

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

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

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

Para contabilizar la adquisición de filiales, el Fondo, utiliza el método de "costo de adquisición". El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor justo a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no controladoras. El exceso del costo de adquisición sobre el valor justo de la participación del Grupo en los activos netos identificables

adquiridos, se reconoce como menor valor (plusvalía). Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente como utilidad, en el estado de resultados integrales.

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

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

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

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

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

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

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

El valor de los bienes raíces, en las subsidiarias, asociadas o coligadas del Fondo, se reconoce de acuerdo con la NIC 40 "propiedades de inversión". Se presentan al valor justo y se basan en evaluaciones de tasadores independientes, que se realizan periódicamente, al menos una vez al año o cuando esta evaluación es necesaria, según el criterio de la Administración. Para el caso de las filiales y subsidiarias, el criterio de contabilización se basa en la elección de la tasación más conservadora para cada propiedad, de entre dos evaluadores independientes. No obstante, el Directorio de la Administradora en algún caso podría adoptar un valor distinto al menor de ambas tasaciones, lo cual debe quedar fundamentado en el acta de la sesión correspondiente. En el caso de una asociada o coligada, el criterio de contabilización podría ser distinto del valor más conservador dependiendo de su propia administración, lo cual será revelado en la correspondiente nota (Ver Nota 8).

2.5 PRESENTACIÓN NETA O COMPENSADA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

2.6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

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

2.7 DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

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

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

2.8 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

2.9 APORTES (CAPITAL PAGADO)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 CUOTAS PROPIAS EN CARTERA

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

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

2.11 INGRESOS FINANCIEROS O INGRESOS POR DIVIDENDOS

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

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

2.12 REPARTOS DE BENEFICIOS (DIVIDENDOS)

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

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

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

El numeral 6.1 del Reglamento interno del Fondo establece el mecanismo para acogerse al beneficio tributario del artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta (ver nota 2.13 Tributación).

En sesión de Directorio efectuada el 8 de marzo de 2016 se acordó distribuir la cantidad total de \$ 20.007.589.769 en calidad de dividendos definitivos,



correspondientes al 100% del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio 2016, monto que equivale a un dividendo de 792 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2015 (M\$ 8.463.703) y el saldo de M\$ 11.543.887 fue pagado el 13 de abril de 2016. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesión Directorio	de pago dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	03.05.2016	23.06.2016	75,00	1.890.391
Dividendo 2	Provisorio	02.08.2016	28.09.2016	160,00	4.026.289
Dividendo 3	Provisorio	08.11.2016	15.12.2016	160,00	4.035.819
Total dividendos provisorios pagados en el año					9.952.499

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

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesión Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	10/3/17	30/3/17	100,00	2.522.387
Dividendo 2	Provisorio	16/5/17	29/6/17	100,00	2.526.479
Dividendo 3	Provisorio	22/8/17	28/9/17	165,00	4.168.689
Dividendo 4	Provisorio	21/11/17	20/12/17	165,00	4.168.690
Total dividendos provisorios pagados en el año					13.386.245

2.13 TRIBUTACIÓN

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

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

- 6.1. Para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto

de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

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

2.14 GARANTÍAS

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

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

2.15 SEGMENTOS

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

Nota 3.

CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, 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.independencia-sa.cl y en el sitio web de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

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

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

48

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

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

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

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



oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: 40%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

4.1. Contratos de Derivados:

- (4.1.1) Objetivo de los Contratos de Derivados. Los contratos de derivados referidos en el presente Reglamento Interno se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgos cambiarios y financieros de las inversiones del Fondo en el exterior, sin perder de vista el objetivo de optimizar la rentabilidad y el valor de las inversiones en el largo plazo.
- (4.1.2) Tipos de Contratos de Derivados. Contratos de Forward, esto es, contratos en virtud de los cuales una parte se obliga a comprar o vender a la contraparte, en una fecha futura preestablecida, un número determinado de unidades de un activo objeto previamente definido y caracterizado, a un precio predefinido al momento de su celebración.
- (4.1.3) Tipo de Operación. El Fondo actuará como comprador o como vendedor.
- (4.1.4) Activos Objeto. Los Contratos de Forward tendrán como activo objeto algunas de las monedas en las que está autorizado invertir.
- (4.1.5) Mercados en los que se efectuarán los Contratos de Derivados. Los Contratos de Forward referidos en el presente reglamento interno se efectuarán fuera de los mercados bursátiles, tanto en Chile como en el extranjero.

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

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

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

(4.1.6) Otras Limitaciones.

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

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

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 Finanzas y Control de Gestión de la Sociedad Administradora.

5.1.1 RIESGOS DE MERCADO

a) Riesgo de precios

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

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

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

Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo 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 2017 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 46,4 MMUSD, representando el 5,6% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 40% de los activos del Fondo puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

5.1.2 RIESGO DE CRÉDITO

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

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

Además, se realizan las siguientes acciones:

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

La tasa de morosidad de la cartera directa nacional, al 31 de diciembre de 2017 es de 0,17% (0,15% al 31 de diciembre 2016) de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

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

5.1.3 RIESGO DE LIQUIDEZ

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

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

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

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

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

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

5.1.4 RIESGO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

5.2 GESTIÓN DE RIESGO DE CAPITAL

54

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

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

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Deuda total	137.920.197	136.265.767
Patrimonio neto	370.842.806	353.002.417
Índice de apalancamiento	37,73%	38,60%

El reglamento interno del Fondo establece, en el número 4 de su título IV, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 50% de su patrimonio. El nivel de endeudamiento Al 31 de diciembre de 2017, medido de esta forma, fue de un 37,73%.

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 2017, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Nota 6.

JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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 2017 y al 31 de diciembre 2016, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de Diciembre de 2017				Al 31 de Diciembre de 2016			
	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	24.487.695	-	24.487.695	5,00
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	246.771.607	-	246.771.607	48,31	223.687.825	-	223.687.825	45,72
Subtotal	270.571.477	-	270.571.477	52,97	248.175.520	-	248.175.520	50,72
Total	270.571.477	-	270.571.477	52,97	248.175.520	-	248.175.520	50,72

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

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual %	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	P - RD	3,70 - 6,50	132.961.799	126.323.178
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	P	4,00	23.799.870	24.487.695
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	P	3,70 - 4,30	55.387.790	44.986.067
Rentas Inmobiliarias SpA	P	3,70 - 4,00	46.532.114	49.996.722
Rentas Retail SPA	P	3,50 - 4,20	2.539.285	2.381.858
Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	P - RD	4,00 - 6,80	9.350.619	-
Total			270.571.477	248.175.520

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	248.175.520	227.954.206
Intereses y reajustes	15.606.013	17.305.909
Cobro intereses	(11.317.390)	(10.914.946)
Nuevos títulos de deuda no registrados	24.675.521	13.830.351
Amortización de capital	(6.568.187)	-
Saldo final	270.571.477	248.175.520
Menos: Porción no corriente	(246.771.607)	(223.687.825)
Porción corriente	23.799.870	24.487.695

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	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 2017:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.076.763	224.432.340	227.509.103	7.006.179	165.805.833	172.812.012	54.697.091	28.909.908	(16.766.289)	12.143.619
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.968.232	74.799.973	77.768.205	25.966.138	25.831.110	51.797.248	25.970.957	9.819.580	(4.687.635)	5.131.945
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.396.379	104.349.408	106.745.787	1.145.543	97.493.593	98.639.136	8.106.651	18.086.815	(10.941.050)	7.145.765
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	8.205.045	306.097.024	314.302.069	13.826.602	199.600.430	213.427.032	100.875.037	60.060.889	(29.386.253)	30.674.636
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	342.445	2.540.616	2.883.061	13.058	2.632.989	2.646.047	237.014	418.370	(246.023)	172.347
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.213	20.007.013	21.153.226	154.689	16.131.757	16.286.446	4.866.780	4.069.074	(2.273.073)	1.796.001
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	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	8.635.744	23.796.372	32.432.116	5.025	-	5.025	32.427.091	2.859.966	(8.586)	2.851.380
Total						26.810.110	765.997.440	792.807.550	48.122.561	521.397.954	569.520.515	223.287.035	124.273.853	(66.520.371)	57.753.482
Al 31 de Diciembre de 2016:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	99,999240	99,999240	8.221.629	204.549.991	212.771.620	8.342.835	157.540.375	165.883.210	46.888.410	28.051.470	(16.344.116)	11.707.354
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	50,000000	50,000000	5.132.832	71.256.690	76.389.522	2.035.244	49.497.309	51.532.553	24.856.969	6.434.797	(5.313.931)	1.120.866
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	99,999750	99,999750	247.638	105.048.212	105.295.850	535.305	99.844.732	100.380.037	4.915.813	13.081.306	(9.938.901)	3.142.405
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	7.140.855	261.291.056	268.431.911	19.288.001	168.525.241	187.813.242	80.618.669	61.571.015	(26.304.287)	35.266.728
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	99,999750	99,999750	337.230	2.184.856	2.522.086	51.161	2.406.258	2.457.419	64.667	254.241	(221.831)	32.410
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	54.205	12.399.092	12.453.297	59.462	14.279.324	14.338.786	(1.885.489)	2.425.559	(14.250)	2.411.309
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	4.617	38.478.361	38.482.978	5.652	-	5.652	38.477.326	3.623.652	(17.404)	3.606.248
Total						21.139.006	695.208.258	716.347.264	30.317.660	492.093.239	522.410.899	193.936.365	115.442.400	(58.154.720)	57.287.320

B) EL MOVIMIENTO DURANTE EL PERÍODO FUE EL SIGUIENTE:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Adiciones M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
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)	-	-	-	154.110	(3.893.548)
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
Total		117.012.595	30.458.081	4.996.456	(1.720.137)	(18.630.201)	(2.515.234)	129.601.560
Al 31.12.2016								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	37.951.230	11.707.265	-	-	(2.789.920)	19.478	46.888.053
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.464.287	560.433	-	-	(596.235)	-	12.428.485
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	4.063.404	3.142.390	-	-	(2.289.994)	-	4.915.800
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	9.970.388	7.053.346	-	-	(900.000)	-	16.123.734
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(4.557.907)	2.411.285	-	-	-	261.154	(1.885.468)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	40.456.113	3.606.248	-	-	(3.310.259)	(2.274.778)	38.477.324
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	32.257	32.410	-	-	-	-	64.667
Total		100.379.772	28.513.377	-	-	(9.886.408)	(1.994.146)	117.012.595

(*) Otros movimientos

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

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		Vencimiento	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
					efectiva %	nominal %			
Activos Corrientes :									
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.12.2017	-	2.066.745
Activos no corrientes:									
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	3,70	3,70	25.04.2025	10.114.556	9.944.650
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.166.305	7.045.924
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	3,70	3,70	25.04.2025	3.558.632	3.498.854
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	3,70	3,70	25.04.2025	4.429.048	4.354.648
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	3.821.822	1.667.159
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	37.286.393	38.570.119
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	3,70	3,70	25.04.2025	1.614.588	1.587.466
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	3,70	3,70	25.04.2025	6.162.989	6.059.462
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	10.769.636	10.588.726
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.771.159	6.657.416
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	6.771.159	6.657.416
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	25.04.2025	4.363	-
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	25.04.2025	805.000	805.000
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	-	-	25.04.2025	560.000	560.000
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	28.09.2021	4.980.407	-
Total								104.816.057	97.996.840
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								104.816.057	100.063.585

B) DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

Pasivos Corrientes :									
Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31/12/17 M\$	31.12.2016 M\$
					efectiva %	nominal %			
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	27.12.2017	2.736.608	1.374.813

Nota 10.

PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

A) CLASES DE PRÉSTAMOS:

	Saldo al 31.12.2017		Saldo al 31.12.2016	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	4.912.993	77.982.587	2.472.528	79.043.940
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	575.537	53.498.463	565.869	52.583.048
Total de préstamos	5.488.530	131.481.050	3.038.397	131.626.988

B) PRÉSTAMOS BANCARIOS:

B.1) PRÉSTAMOS BANCARIOS CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2016

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 31.12.2017										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	4.912.992	-	-	4.912.992
Totales							4.912.992	-	0	4.912.992
Corrientes al 31.12.2016										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	210.784	632.352	1.629.392	2.472.528
Totales							210.784	632.352	1.629.392	2.472.528

B.2) PRÉSTAMOS BANCARIOS NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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\$	
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
No Corrientes al 31.12.2016										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	3,20%	Hipoteca	4.148.691	4.780.548	70.114.701	79.043.940

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

C) PRÉSTAMOS CON PÚBLICO - BONOS
C.1) PRÉSTAMOS CON PÚBLICO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

62

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 31 diciembre 2017										
BINDE-A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	575.537	-	-	575.537	575.537
Corrientes al 31 diciembre 2016										
BINDE-A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	565.869	-	-	565.869	565.869

C.2) PRÉSTAMOS CON PÚBLICO NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente Vencimiento			Total no corriente M\$	
				Nominal Anual %	Efectiva anual %		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$		Total montos nominales M\$
No Corrientes al 31 diciembre 2017											
BINDE-A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 25	-	53.498.463	-	53.498.463	53.498.463
No Corrientes al 31 diciembre 2016											
BINDE-A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 25	-	52.583.048	-	52.583.048	52.583.048

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

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N°829 del 22 de febrero de 2016;
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 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 25.

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		31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
					efectiva %	nominal %		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas								
56.083.880-8	Comunidad Edificio Plaza Constitución	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	-	25.629
Otras Cuentas por cobrar								
76.778.770-7	Solution For Bussines Servicios Empresariales S.A.	Chile	UF	Mensual	N/A	N/A	-	2.406
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	934	93
Total							934	28.128

B) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreeedores Varios								
79.755.470-7	PKF Chile Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	4.058	790
	Dividendos por pagar	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	3.697
96964310-3-P	DCV REGISTROS S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	1.528	2.624
	Obligación bancaria gjors no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	14.401	-
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	158.904	195.621
Total							178.891	202.732

Nota 12.

OTROS PASIVOS

El detalle otros pasivos es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	35.118	22.837

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados en el año 2017 y 2016 respectivamente.

Nota 13.

INTERESES Y REAJUSTES

El detalle de intereses y reajustes es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	5.526.535	6.859.193
Activos financieros a costo amortizado	15.606.013	15.907.709
Total	21.132.548	22.766.902

Nota 14.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

	M\$	M\$
Efectivo en bancos	170.887	12.953
Cuotas de fondos mutuos ⁽¹⁾	250.323	76.127
Depósitos a Plazo ⁽²⁾	3.631.618	23.899.276
Total	4.052.828	23.988.356

- (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:

66

Al 31 de Diciembre 2017						Al 31 de diciembre 2016					
Institucion	Tasa	días	Capital M\$	Interes Deven-gado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa	días	Capital M\$	Interes Deven-gado M\$	Total M\$
Banco Chile	0,0397%	7	3.631.000	618	3.631.618	Banco Chile	0,1127%	13	1.726.401	1.331	1.727.732
						Banco Chile	0,1213%	14	4.379.496	1.352	4.380.848
						Banco Chile	0,0693%	8	6.000.000	1.559	6.001.559
						Banco Chile	0,0607%	7	5.967.000	1.552	5.968.552
						BCI	0,0676%	7	719.000	208	719.208
						BICE	0,0630%	7	5.100.000	1.377	5.101.377
Total			3.631.000	618	3.631.618	Total			23.891.897	7.379	23.899.276

Nota 15.

CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016, 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 2017 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias (40.915 al 31 de diciembre de 2016), por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 25.264.785 con un valor de \$14.678,2490 (25.223.870 cuotas a \$13.994,7763 al 31 de diciembre de 2016).

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:

	31.12.2017				31.12.2016			
	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	-	-	25.223.870	25.223.870	-	-	25.231.978	25.231.978
Compra de cuotas propias	-	-	-	-	-	-	(67.900)	(67.900)
Colocaciones del período	-	-	40.915	40.915	-	-	59.792	59.792
Saldo al cierre	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.223.870	25.223.870

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

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

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

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

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

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

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

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



Nota 16.

RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2017 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	11,66%	11,66%	25,45%
Real	9,83%	9,83%	20,21%

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

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro cuota al 31.12.2017	14.678,2490	14.678,2490	14.678,2490	0,5477	0,5477	0,5477
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	948,00	948,00	1.801,00	0,0357	0,0357	0,0685
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	15.626,2490	15.626,2490	16.479,2490	0,5834	0,5834	0,6162
D) Valor libro al inicio del período	13.994,7763	13.994,7763	13.136,4323	0,5312	0,5312	0,5126
Rentabilidad = (C / D - 1)	11,6577%	11,6577%	25,4469%	9,8268%	9,8268%	20,2107%

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.

70

Nota 19.

INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 31 de diciembre de 2017 los aportes ascienden a M\$ 165.984.971, representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2016 M\$ 165.984.971 representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas).

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldo inicial	144.479.650	136.327.332
Distribución Resultados Ejercicio Anterior	45.113.876	28.159.907
Dividendos definitivos	(20.513.180)	(20.007.589)
Resultados retenidos total	169.080.346	144.479.650

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 CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)

De acuerdo con lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión, con excepción de las cuotas de propia emisión que ha adquirido en la Bolsa de Valores (40.915 cuotas al 31 de diciembre de 2016).

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 ECONOMICO 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 05 de abril de 2017, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y VALUED Ltda.(2016 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 2017 y 2016, es el siguiente:

VALORIZACIÓN AÑO 2017

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización N°1 MARIO CORBO M\$	Valorización N°2 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 Ltd.	ACNE	32.427.087	26.497.286	32.427.087
Bodenor Flexcenter S.A.	ACIN	20.175.007	24.048.142	18.888.635
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	150.365.825

VALORIZACIÓN AÑO 2016

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

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Según se indica en las circulares 1258 y 1756, el valor económico de la cuota corresponderá al cociente entre el patrimonio ajustado a valor económico, utilizando la valorización económica más conservadora y el número de cuotas en circulación, la cual corresponde a la realizada por Valued, por M\$150.365.825 (2016, VALUED por M\$121.613.063).

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

	Saldo al 31.12.2017		Saldo al 31.12.2016	
	Valor Libro M\$	Valor Económico M\$	Valor Libro M\$	Valor Económico M\$
Patrimonio del fondo	370.842.806	389.886.923	353.002.417	357.606.763
N° de cuotas pagadas	25.264.785	25.264.785	25.223.870	25.223.870
Valor Cuota ajustado	14.678,2490	15.432,0301	13.994,7763	14.177,3155

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 V del Reglamento Interno del Fondo:

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

2.1 REMUNERACIÓN FIJA.

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

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

2.2 REMUNERACIÓN VARIABLE.

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

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

74

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

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

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

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

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

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

- i) Se sumarán los montos correspondientes al Beneficio para Cálculo Remuneración Variable, antes de la remuneración variable anual y expresados en Unidades de Fomento, para dicho período de 5 años.
- ii) Se calculará la suma del 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio de cada año, expresado cada monto en Unidades de Fomento al 31 de diciembre de cada año, para dicho período de 5 años.
- iii) Se calculará la diferencia entre el valor determinado en i) menos el valor obtenido en ii).
- iv) Al valor obtenido en el numeral anterior, en caso de ser positivo, se le aplicará un 26,18%, con lo que se obtiene la remuneración, IVA incluido, correspondiente al período de 5 años.

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

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

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

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

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

A partir de febrero del año 2016 se cobran remuneraciones fijas por administración a las sociedades del Fondo cuyo monto durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2017 asciende a M\$3.242.391 (M\$3.176.922 al 31 de diciembre de 2016), monto que se ha descontado de la remuneración fija por administración cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración cobrado directamente al Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan en el estado de resultados integrales como "Comisión de administración" y cuyos valores fueron de M\$ 3.546.299 y M\$ 2.451.850 respectivamente, que incluyen la comisión variable por MM\$2.662.366 y M\$1.301.821 respectivamente.

A continuación se detalla el cálculo de la comisión variable:

BNP para calculo de comisión variable Al 31 de diciembre de 2017	UF	Comisión %	Comisión Neta UF	Comisión Neta M\$	IVA	IVA M\$	Comisión total M\$ (IVA Inc.)
Beneficio Neto Percibido del ejercicio afecto a comisión (BNP total menos 5% del patrimonio final del 2014)	305.155	22%	67.134	1.799.067	19%	341.823	2.140.890
Utilidad realizada en el actual ejercicio devengada en ejercicios anteriores, posteriores al 31.12.2014	74.329	22%	16.352	438.216	19%	83.261	521.477
Total	379.484	22%	83.486	2.237.283	19%	425.084	2.662.366

BNP para calculo de comisión variable Al 31 de diciembre de 2016	UF	Comisión %	Comisión Neta UF	Comisión Neta M\$	IVA	IVA M\$	Comisión total M\$ (IVA Inc.)
Beneficio Neto Percibido del ejercicio afecto a comisión (BNP total menos 5% del patrimonio final del 2014)	188.727	22%	41.520	1.093.967	19%	207.854	1.301.821
Total	188.727	22%	41.520	1.093.967	19%	207.854	1.301.821

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valores, que incluyen la parte fija y variable, ascienden a M\$ 2.736.608 y M\$ 1.374.813 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 2017 y al 31 de diciembre 2016:

Tenedor	Cuotas				Monto de la inversión al cierre del ejercicio M\$	%
	Comienzos del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°		
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
Al 31.12.2016						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	217.535	0,0615
Personas relacionadas	7.996	-	-	7.996	11.902	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	5.094	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	28.997	0,0082

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	132.000	07.03.2017	12.03.2018

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 100,0% de cada sociedad mencionada, ya sea directa o indirectamente.
- Mantener en estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo. Al 31 de diciembre de 2017 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior, mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 8.229.562.

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:

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

c) Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.

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

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

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

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de diciembre de 2017 la suma de los patrimonios de cada Filial Garante en la proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) y los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 14.230.268 (UF 13.657.933 al 31 de diciembre de 2016).

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.

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Deuda Financiera	136.969.580	134.665.385
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(4.052.828)	(23.988.356)
Deuda Financiera Neta	132.916.752	110.677.029
Patrimonio	370.842.806	353.002.417
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,36	0,31

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

Últimos 12 meses:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	30.335.128	26.661.557
Gastos (sin gastos financieros)	(3.767.828)	(2.603.517)
Utilidad realizada antes de GGFF	26.567.300	24.058.040
Gastos Financieros	(3.919.368)	(3.542.363)
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 2017 y 2016:

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

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

Al 31 de diciembre de 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		54.074.000
TOTAL	215.757.970	54.074.000

(A)

(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 4,31

Al 31 de diciembre de 2016:

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

(A)

(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 3,79

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	31.12.2017 UF	31.12.2016 (UF)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	391.161	385.493
Rentas Inmobiliarias SpA	308.896	307.207
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	102.153	111.628
TOTAL	802.210	804.328

Nota 26.

OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

80

Tipo de gasto	Monto acumulado ejercicio actual 31.12.2017 M\$	Monto acumulado ejercicio actual 31.12.2016 M\$
Comisión corredor	-	(1.716)
Honorarios abogados	(60.623)	(61.336)
Honorarios Auditoria	(8.581)	(7.899)
Honorarios tasadores - peritos	(21.050)	(11.896)
Honorarios contabilidad	(13.809)	(11.817)
Honorarios DCV	(27.305)	(26.097)
Otros honorarios profesionales	(5.012)	
Honorarios clasificación de riesgo	(9.513)	(1.693)
Publicaciones	(2.737)	(2.345)
Derechos de bolsa	(928)	-
Gastos asamblea	(497)	(486)
Honorarios Market Maker	(56.952)	(12.424)
Gastos legales y notariales	(528)	(272)
Total	(207.535)	(137.981)
% sobre el activo del fondo	(0,0406)	(0,0294)

Nota 27.

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$		
Año 2017				
01	14.044,5299	12.300,0000	354.257.396	72
02	14.148,1085	13.100,0000	356.870.050	74
03	14.280,7699	13.355,0000	360.216.284	74
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
Año 2016				
01	13.171,6048	10.500,0000	332.157.645	76
02	13.242,2789	10.600,0000	333.784.790	75
03	12.844,5737	11.850,0000	323.747.389	75
04	12.883,9816	11.250,0000	325.511.024	75
05	13.058,3120	11.350,0000	329.915.445	74
06	13.016,9637	11.400,0000	328.004.302	74
07	13.119,1980	11.333,0000	330.301.405	74
08	13.263,6065	11.250,0000	333.850.957	74
09	13.218,1402	11.200,0000	332.625.297	74
10	13.291,2076	11.200,0000	334.763.040	75
11	13.395,2922	11.230,0000	337.881.108	74
12	13.994,7763	11.500,0000	353.002.417	73

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 2017:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	11.456.588	287.757.601	299.214.189	7.480.853	237.036.275	244.517.128	54.697.061	32.040.228	(19.896.612)	12.143.616
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	50,000000	50,000000	2.968.232	74.799.973	77.768.205	25.966.138	25.831.110	51.797.248	25.970.957	9.819.580	(4.687.635)	5.131.945
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.396.379	104.349.408	106.745.787	1.145.543	97.493.593	98.639.136	8.106.651	18.086.815	(10.941.050)	7.145.765
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	342.445	2.540.616	2.883.061	13.058	2.632.989	2.646.047	237.014	418.370	(246.023)	172.347
76.165.527-2	Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.213	20.007.013	21.153.226	154.689	16.131.757	16.286.446	4.866.780	4.069.074	(2.273.073)	1.796.001
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,999000	99,999000	19.666.898	37.056.454	56.723.352	19.272.706	39.941.515	59.214.221	(2.490.869)	1.971.361	(4.078.537)	(2.107.176)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	8.635.744	23.796.372	32.432.116	5.025	-	5.025	32.427.091	2.859.966	(8.586)	2.851.380
						46.612.499	550.307.437	596.919.936	54.038.012	419.067.239	473.105.251	123.814.685	69.265.394	(42.131.516)	27.133.878

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 2016:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	99,999240	99,999240	18.508.486	257.095.681	275.604.167	11.087.791	217.627.996	228.715.787	46.888.380	34.076.240	(22.368.886)	11.707.354
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	50,000000	50,000000	5.132.832	71.256.690	76.389.522	2.035.244	49.497.309	51.532.553	24.856.969	6.434.797	(5.313.932)	1.120.865
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	99,999750	99,999750	2.47.638	105.048.212	105.295.850	535.305	99.844.732	100.380.037	4.915.813	13.081.306	(9.938.901)	3.142.405
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	99,999000	99,999000	337.230	2.184.856	2.522.086	51.161	2.406.258	2.457.419	64.667	254.241	(221.831)	32.410
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,999000	99,999000	35.012.855	46.034.312	81.047.167	34.138.493	47.232.283	81.370.775	(323.608)	9.722.601	(7.058.536)	2.664.065
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	4.617	38.478.361	38.482.978	5.652	-	5.652	38.477.326	3.617.899	(11.651)	3.606.247
Total						59.243.657	520.098.113	579.341.770	47.853.645	416.608.578	464.462.223	114.879.547	67.187.084	(44.913.738)	22.273.347

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS SOCIEDADES FILIALES CONSOLIDADAS

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



B) GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable 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	23.877.145	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	891.000	23.877.145
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	30.380.301	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.133.672	30.380.301
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	17.932.354	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	669.164	17.932.354
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres Ay B, Las Condes, Santiago	34.686.708	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.294.370	34.686.708
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	9.358.647	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	15.223.500	9.358.647
Ogden Investor LLC	-	USA	Indirecta	2400 Ogden Ave Lisle, Illinois	0	90,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$	0	0
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	13.986.792	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$	22.752.000	13.986.792
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	7.700.537	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	12.526.290	7.700.537
10 Memorial Boulevard Owner LLC	-	USA	Indirecta	10 Memorial Boulevard Providence Rhode Island	14.932.745	35,88%	Hipoteca	JP Morgan Bank	US\$	24.290.760	14.932.745
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	13.765.636	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$	22.392.250	13.765.636
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	20.540.150	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$	33.412.200	20.540.150
Total					187.161.014						

C) JUICIOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, 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 de utilidad pública para área verde de un terreno de propiedad de la Sociedad ubicado en la comuna de Cerrillos. El impacto económico está debidamente reflejado en el valor de la propiedad.
 - Juicio ejecutivo de dinero con la Tesorería General de la República por concepto de contribuciones de un inmueble de propiedad de la Sociedad ubicado en Av. Las Condes. La Sociedad reclama que no corresponde el cobro por un monto equivalente a UF 6.600.
 - La sociedad filial, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, es demandada en un juicio arbitral iniciado en su contra por Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. El monto de la demanda es de UF 43.000.
- Las otras filiales (Rentas Inmobiliarias SpA, Rentas Retail SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA, Constitution Real Estate Corp, y Limitless Horizon Limited) no poseen situaciones de juicios y contingencias que informar al 31 de diciembre de 2017.

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 2017, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 30.

HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido 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 27 de febrero de 2018 en sesión de Directorio de la sociedad administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2017

Descripción	Monto invertido Nacional M\$	Extranjero M\$	% invertido sobre activo del fondo
Otros títulos de deuda	270.571.477	-	52,9740
Acciones no registradas	-	28.533.543	5,5865
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	102.788.164	-	20,1244
Otras inversiones	104.816.057	-	20,5215
Total	478.175.698	28.533.543	99,2064

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2017 al 31.12.2017 actual M\$	del 01.01.2016 al 31.12.2016 anterior M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	30.335.128	26.661.557
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	301.166	268.994
Dividendos percibidos	12.973.289	9.850.606
Intereses percibidos de deuda	9.488.814	9.799.303
Otras inversiones y operaciones	7.571.859	6.742.654
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	17.485.635	18.670.152
Valorización de acciones de sociedades anónimas	17.484.793	18.662.772
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	226	-
Intereses devengados de títulos de deuda	617	7.380
Otras inversiones y operaciones	(1)	-
GASTOS DE EJERCICIO	(7.687.196)	(6.145.881)
Gastos financieros	(3.919.368)	(3.542.364)
Comisión de la sociedad administradora	(3.546.298)	(2.451.850)
Remuneración del comité de vigilancia	(13.995)	(13.686)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(207.535)	(137.981)
Reajuste UF	3.774.854	-
Diferencias de cambio	(24.754)	5.928.048
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	43.883.667	45.113.876

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2017 al 31.12.2017 M\$	del 01.01.2016 al 31.12.2016 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	22.647.932	20.515.676
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	30.335.128	26.661.557
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(7.687.196)	(6.145.881)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(13.386.245)	(9.952.499)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	48.389.030	46.365.996
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	48.389.030	46.365.996
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	66.881.672	66.337.784
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	2.020.537	35.802
Dividendos definitivos declarados (menos)	(20.513.179)	(20.007.590)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	57.650.717	56.929.173