



MEMORIA ANUAL

2014



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

# INDICE

- 1 CARTA DEL PRESIDENTE
- 2 CARTERA INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES
- 3 EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE RENTAS INMOBILIARIAS
- 4 ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA
- 5 ADMINISTRACIÓN
- 6 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD
- 7 APORTANTES Y DIVIDENDOS
- 8 INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS
- 9 SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA
- 10 ESTADOS FINANCIEROS





01

# CARTA DEL PRESIDENTE

## SEÑORES APORTANTES:

Como estaba previsto el 2014 mostró ciertos síntomas de desaceleración, debido a condiciones externas menos favorables y a un ambiente de expectativas más cauteloso en lo que a contribución del cobre y nivel de inversiones se refiere. Desde fines de 2013 a esta parte, los mercados inmobiliarios nacionales en que el Fondo participa han venido mostrando signos de franca desaceleración, profundizando este proceso las caídas por sobre lo esperado de las tasas de inversión y empleo.

Tal como lo hemos destacado desde hace algún tiempo, gracias a la robusta cartera de contratos, con plazos de más de 8 años en promedio y con vencimientos diversificados, altos niveles de solvencia de los arrendatarios y bajo endeudamiento del Fondo, nos permiten mirar con tranquilidad y optimismo la evolución de la rentabilidad, reforzando nuestra convicción de que la estrategia de preservación patrimonial de Independencia Rentas Inmobiliarias es la correcta y más apropiada para tiempos de incertidumbre financiera.

El mercado de oficinas cerró el año con una tasa de vacancia del orden de 8,5% (clases A + B, según reporte de CBRE), que aumentó respecto de diciembre de 2013 (inferior al 5%)

debido a que durante el año 2014 se incorporaron 330.000 m<sup>2</sup> (A+B) y se absorbieron 180.000 m<sup>2</sup>.

El Fondo continuó evolucionando favorablemente durante el año pasado, presentando una variación del valor libro de la cuota, incluyendo dividendos, de 10,05% nominal, en línea con el promedio histórico de 10% anual. Asimismo, los dividendos repartidos durante el año 2014 sumaron \$555 por cuota, lo cual representó un aumento del 10% respecto de los dividendos pagados durante el año 2013.

En virtud de los importantes contratos suscritos en 2013 y a la incorporación de una cartera de 31 sucursales bancarias, generando rentas desde los inicios del 2014, se verificó un aumento de los flujos de arriendo en más de 39% respecto al 2013. Nuestra intención es mantener la tendencia de flujos crecientes, aunque a tasas más acordes a las actuales condiciones de la economía.

En los últimos 5 años, la cartera de bienes raíces del Fondo ha crecido desde 300.000 m<sup>2</sup> a 554.000 m<sup>2</sup> construidos arrendables (1,8 veces) y la generación de utilidades realizadas se ha incrementado desde UF 270.000 a UF 620.000 (2,3 veces). La especialización del Fondo





de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias en propiedades generadoras de flujos de arriendo, ha situado consistentemente al Fondo como líder entre los Fondos Inmobiliarios en cuanto a tamaño y rentabilidad, además de contar con una importante presencia bursátil desde abril del año 2011.

Finalmente, estamos muy optimistas respecto a la futura evolución de los negocios de Independencia Rentas Inmobiliarias, pues, gracias a la reciente Ley Única de Fondos (LUF), hemos podido incorporar nuevas posibilidades para la gestión de las inversiones del Fondo, lo cual debería paulatinamente dar frutos positivos.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fernando Sánchez Chaigneau". The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Fernando Sánchez Chaigneau

Presidente



02

**CARTERA  
INMOBILIARIA  
E INVERSIONES**

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

Es el mayor Fondo Inmobiliario de Chile, con una cartera de activos inmobiliarios cuyo valor supera las 15 millones de UF. La cartera de propiedades está compuesta por más de 100 inmuebles destinados a oficinas, locales comerciales y centros de distribución, en Chile y Estados Unidos.

En sus años de historia, ha tenido una rentabilidad nominal promedio del 10% anual, la que asciende a 11,3% promedio anual nominal durante el período 2011 – 2014.

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 ubicación, tipo de propiedad y plazo de vencimiento de los contratos. Los arrendatarios son entidades de primer nivel, la mayoría de ellos con rating internacional de riesgo, 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, Corpbanca, BCI, Scotiabank, Itaú, Banco do Brasil), Entel, Movistar, Claro.

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

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

## CIFRAS DE LA CARTERA

(ponderadas por participación del Fondo)

Vacancia = 3,86%	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	73	23	10	106
Número de contratos	123	164	107	394
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)</b>				<b>180.570 m<sup>2</sup></b>
Superficie	93.266 m <sup>2</sup>	87.304 m <sup>2</sup>		
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	UF 64,69	UF 46,29		
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,52	UF 0,42		
Vacancia	5,93%	6,15%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				<b>68.653 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	46.854 m <sup>2</sup>	21.799 m <sup>2</sup>		
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	UF 79,78	UF 31,14		
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,55	UF 0,22		
Vacancia	0,00%	2,08%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCIÓN</b>				<b>305.245 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	62.883 m <sup>2</sup>	70.179 m <sup>2</sup>	172.183 m <sup>2</sup>	
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	UF 12,86	UF 13,10	UF 14,96	
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,11	UF 0,08	UF 0,14	
Vacancia	0,00%	0,00%	1,49%	
<b>Total Metros Construidos</b>	<b>203.003 m<sup>2</sup></b>	<b>179.283 m<sup>2</sup></b>	<b>144.185 m<sup>2</sup></b>	<b>554.468 m<sup>2</sup></b>
Vacancia (rentas UF)	3,62%	5,05%	1,49%	3,74%
Terrenos para desarrollar	177.285 m <sup>2</sup>		123.598 m <sup>2</sup>	300.883 m <sup>2</sup>



EDIFICIO CERRO EL PLOMO



EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN



EDIFICIO BANDERA



CONJUNTO PLAZA SAN DAMIÁN

## PRINCIPALES ACTIVOS Y CLIENTES DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

### EDIFICIO CERRO EL PLOMO:

Edificio nuevo (2013) ubicado en Nueva Las Condes, cuenta con arrendatarios como BHP Billiton, Samsung, Siemens, Oster, entre otros.

### EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN:

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

### EDIFICIO BANDERA:

Edificio emblemático del centro de Santiago, ubicado en la esquina de Bandera con calle Agustinas, donde operan la gran tienda Paris y supermercado Santa Isabel.

### CONJUNTO PLAZA SAN DAMIÁN:

Ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes, este conjunto de 3 edificios acoge a empresas como Nestlé y Ausenco, entre otros.

### EDIFICIOS CORPORATIVOS:

IBM, Claro, GTD Manquehue, Enx.

### CENTROS DE DISTRIBUCIÓN:

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

### LOCALES COMERCIALES:

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



EDIFICIOS CORPORATIVOS



CENTROS DE DISTRIBUCIÓN



LOCALES COMERCIALES



# 03

## EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

# EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

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

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

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

El Precio Cuota es al cual se efectúan transacciones en la Bolsa de Comercio y está determinado solamente por la oferta y la demanda. Es afectado directamente por muchas variables externas como la situación de mercado e incluso el nivel de información de compradores o vendedores particulares.

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

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





# 04

## ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

# ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

## 1.1. IDENTIFICACIÓN

Razón Social:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio:	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
Teléfono:	(56) 2 636 2000
E-mail:	finversion@independencia-sa.cl
Página web:	www.independencia-sa.cl
RUT:	96.753.330-0
Representante Legal:	Sr. Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de Empleados:	24

## 1.2. CONSTITUCIÓN

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

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

En el 2014, con la entrada en vigencia de la Ley Única de Fondos, se constituyó en reemplazo de "Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión", la administradora "Independencia Administradora General de Fondos S.A.".





# 05

## ADMINISTRACIÓN

## DIRECTORIO



### **DIRECTORA**

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

### **DIRECTOR**

**Pablo Undurraga Yoacham**  
Ingeniero Comercial /  
Universidad de Chile

### **PRESIDENTE**

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

### **DIRECTOR**

**Manuel José Irrarrázaval  
Aldunate**  
Ingeniero Civil /  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile  
MBA Darden Business School

### **DIRECTOR**

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

### **ASESOR LEGAL**

**Fernando Barros Tocornal**  
Abogado /  
Universidad de Chile



## ADMINISTRACIÓN:

GERENTE CORPORATIVO

**Francisco Herrera Fernández**

Ingeniero Civil /  
Pontificia Universidad Católica de Chile

DIRECTOR EJECUTIVO

**Enrique Ignacio Ovalle Puelma**

Ingeniero Comercial /  
Universidad de Chile

GERENTE GENERAL

**Juan Pablo Grez Prado**

Ingeniero Civil /  
Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE COMERCIAL

**Bernardita Lihn Ovalle**

Ingeniero Comercial /  
Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIONES  
FINANCIERAS

**Eugenio Cristi Celedón**

Ingeniero Comercial /  
Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE DE FINANZAS Y CONTROL DE GESTION

**Juan Cristóbal Sánchez Tocornal**

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

**Gonzalo Ruiz Undurraga**

Ingeniero Comercial /  
Pontificia Universidad Católica de Chile



# 06

## ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

## INFORMACIÓN HISTÓRICA

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

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

## DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

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

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

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





07

## **APORTANTES Y DIVIDENDOS**

## AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LOS APORTANTES DEL FONDO SON LOS SIGUIENTES:

	Nombre o Razón Social	N° de Cuotas	% del Fondo
1	AFP CAPITAL S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	4.682.532	18,53%
2	LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	4.202.904	15,92%
3	AFP CUPRUM S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	3.572.075	14,14%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	3.541.602	14,02%
5	AFP HABITAT S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	3.498.129	13,85%
6	SANTANDER S.A. CORREDORES DE BOLSA	1.075.729	4,26%
7	SEGUROS DE VIDA SECURITY PREVISIÓN	782.382	3,10%
8	AFP PLANVITAL PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	436.142	1,73%
9	BTG PACTUAL CHILE S.A. C DE B	364.966	1,44%
10	VALORES SECURITY S.A. C DE B	326.100	1,29%
11	BICE INVERSIONES CORRDORES DE BOLSA S.A.	263.445	1,04%
12	FONDO DE INVERSIÓN AURUS INSIGNIA	253.668	1,00%
13	FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO CCHC-C	251.472	1,00%
14	TRANSACCIONES E INVERSIONES ARIZONA LIMITADA	251.217	0,99%
15	OTROS 45 APORTANTES	1.774.148	7,02%
		<b>25.264.785</b>	<b>100,00%</b>

## DIVIDENDOS

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

	2012	2013	2014
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	<b>\$ 322,50</b>	<b>\$ 505,00</b>	<b>\$ 555,00</b>



08

## INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS

## A) INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO S.A.

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

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

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

Su filial, Inmobiliaria Plaza Constitución S.A., desarrolló un conjunto de 3 edificios de oficinas el sector de San Damián, en Av. Las Condes. Hay dos edificios construidos donde funcionan las oficinas corporativas de Nestlé y Ausenco, además de otras empresas. El tercer edificio inició su construcción durante el año 2012 y se encuentra terminando su construcción al cierre del año 2014.

Porcentaje de participación: 99,99%

Rut: 96.622.490 – 8

ACTIVOS	2014	2013
	M\$	M\$
Activo corriente	7.822.697	2.247.502
Activo no corriente	173.314.055	166.060.109
<b>TOTAL</b>	<b>181.136.752</b>	<b>168.307.611</b>

PASIVOS	2014	2013
	M\$	M\$
Pasivo corriente	3.432.397	3.479.283
Pasivo no corriente	139.157.220	125.567.769
Patrimonio	38.547.135	39.260.559
<b>TOTAL</b>	<b>181.136.752</b>	<b>168.307.611</b>

## B) RENTAS INMOBILIARIAS S.A.

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

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Rentas Inmobiliarias S.A. contiene oficinas

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

Porcentaje de participación: 99,99%

Rut: 76.166.875 – 7

ACTIVOS	2014	2013
	M\$	M\$
Activo corriente	444.400	202.490
Activo no corriente	99.176.389	92.500.249
<b>TOTAL</b>	<b>99.620.789</b>	<b>90.702.739</b>

PASIVOS	2014	2013
	M\$	M\$
Pasivo corriente	1.333.611	6.854.674
Pasivo no corriente	93.727.689	80.121.324
Patrimonio	4.559.489	5.726.741
<b>TOTAL</b>	<b>99.620.789</b>	<b>92.702.739</b>

## C) INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO S.A.

Esta sociedad fue creada en el año 2008 con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas en calle Cerro El Plomo, próximo a Av. Manquehue Norte, en la comuna de Las Condes. El Fondo es propietario del 50% de esta sociedad y el 50% restante es de propiedad del Fondo de Inversión Santander Mixto. El edificio fue terminado en junio del año 2013 y entre sus arrendatarios se encuentran BHP Billiton, Oster, Samsung, Siemens, Ernst & Young y Cruz Blanca.

Porcentaje de participación: 50,00%

Rut. 76.030.901-K

### Balance Inmobiliaria Plaza Araucano al 31 de diciembre de 2014

ACTIVOS	2013	2014	PASIVOS	2013	2014
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	4.179.717	4.442.886	Pasivo corriente	26.730.819	1.743.994
Activo no corriente	62.547.389	72.234.766	Pasivo de largo plazo	17.808.361	48.636.490
			Capital y reservas	(440.771)	23.056.876
			Resultado del ejercicio	22.628.697	3.240.292
<b>TOTAL</b>	<b>66.727.106</b>	<b>76.677.652</b>	<b>TOTAL</b>	<b>66.727.106</b>	<b>76.677.652</b>

## D) BODENOR FLEXCENTER S.A.

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

Porcentaje de participación: 40% (consolidado)

Rut. 99.593.200-8

ACTIVOS	2014	2013	PASIVOS	2014	2013
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	27.408.824	1.291.985	Pasivo Corriente	6.953.059	25.060.933
Activo no corriente	179.902.094	106.190.942	Pasivo no Corriente	150.311.455	27.226.444
			Patrimonio	50.046.404	55.195.550
<b>TOTAL</b>	<b>207.310.918</b>	<b>107.482.927</b>	<b>TOTAL</b>	<b>207.310.918</b>	<b>107.482.927</b>

## E) CONSTITUTION REAL ESTATE CORP / LIMITLESS HORIZON LIMITED

Sociedades a través de las cuales el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias realiza las inversiones en Estados Unidos. Estas sociedades están domiciliadas en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2014 tiene inversiones en 23 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en 13 distintos estados de Estados Unidos, existe un socio local especializado.

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

### Constitution Real Estate Corp

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2014	2013	PASIVOS	2014	2013
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	98.157	104.585	Pasivos corrientes	55.197	48.903
Activo no corriente	10.788.471	7.932.407	Pasivos no corrientes	10.428.705	6.915.192
			Patrimonio	402.726	1.072.897
<b>TOTAL</b>	<b>10.886.628</b>	<b>8.036.992</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10.886.628</b>	<b>8.036.992</b>

### Limitless Horizon Limited

Porcentaje de participación: 99,99%

### Balance Limitless Horizon Limited al 31 de diciembre de 2014

ACTIVOS	2014	2013	PASIVOS	2014	2013
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo Corriente	7.276	200.675	Pasivos	24.327	7.842
Activo no corriente	40.047.134	35.687.019	Capital y reservas	35.056.426	31.226.457
			Resultado del ejercicio	4.973.65	4.653.395
<b>TOTAL</b>	<b>40.054.410</b>	<b>35.887.694</b>	<b>TOTAL</b>	<b>40.054.410</b>	<b>35.887.694</b>

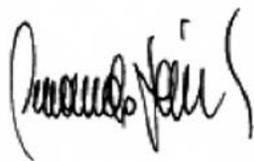


09

# SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

## 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:



FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU

Presidente



JUAN ARIZTÍA MATTE

Director



MANUEL IRARRÁZAVAL ALDUNATE

Director



CECILIA SCHULTZ ALVARADO

Directora



PABLO UNDURRAGA YOACHAM

Director



# 10

## ESTADOS FINANCIEROS



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes de  
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de Rentas Usa Corp and Subsidiaries, Rentas Citi Centre, Inc. and Subsidiary y Reus Westgate, Inc, filiales en que existe control y propiedad sobre las mismas, y en las cuales el Fondo mantiene una inversión registrada al valor patrimonial del 99,99% mediante la filial Constitution Real Estate Corp, la cual se presenta en Nota 8 y que en 2014 representan un 0,38% del total de inversiones valorizadas por el método de la participación (1,03% en 2013). Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos utilizados para su reconocimiento bajo el método de participación de dichas Sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

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

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

#### **Opinión sobre la base regulatoria de contabilización**

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

#### **Base de contabilización**

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable aplicado por las filiales del Fondo también se describen en Nota 2. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

#### **Enfasis en un asunto**

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

### Otros asuntos

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile.

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

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias adjuntos, preparados de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros y en nuestro informe de fecha 26 de marzo de 2014, expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros.



Febrero 26, 2015  
Santiago, Chile



Robinson Lizana Tapia

## ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	1.196.848	7.773.402
Activos financieros a costo amortizado	7	4.733.273	5.157.443
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	1.932.223	1.829.230
Otros documentos y cuentas por cobrar	11	38.260	32.760
<b>Total activos corrientes</b>		<b>7.900.604</b>	<b>14.792.835</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Activos financieros a costo amortizado	7	176.005.276	145.519.122
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	89.574.646	86.170.423
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8	106.696.992	104.069.203
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>372.276.914</b>	<b>335.758.748</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>380.177.518</b>	<b>350.551.583</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos	10	63.500.948	49.270.296
Remuneraciones sociedad administradora	9	849.86	1.089.431
Otros documentos y cuentas por pagar	11	10.646	37.689
Otros pasivos	12	64.125	15.820
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>64.425.605</b>	<b>50.413.236</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos	10	857.492	1.251.891
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>857.492</b>	<b>1.251.891</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes		165.984.970	165.984.971
Otras reservas		6.247.187	825.235
Resultados acumulados		121.030.856	109.321.037
Resultado del ejercicio		28.705.547	29.197.734
Dividendos Provisorios		(7.074.139)	(6.442.521)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>314.894.421</b>	<b>298.886.456</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>380.177.518</b>	<b>350.551.583</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2014 31.12.2014 M\$	01.01.2013 31.12.2013 M\$
<b>Ingresos (Pérdidas) de la operación</b>			
Intereses y reajustes	13	25.090.580	15.273.865
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		5.356	18.108
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		541	724
Resultado en venta de instrumentos financieros		31.535	73.241
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		10.137.654	18.836.278
<b>Total ingresos / pérdidas netos de la operación</b>		<b>35.265.666</b>	<b>34.202.216</b>
<b>Gastos</b>			
Remuneración del comité de vigilancia		(10.768)	(10.337)
Comisión de administración	22	(4.459.564)	(4.014.610)
Otros gastos de operación	25	(203.153)	(113.659)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(4.673.485)</b>	<b>(4.138.606)</b>
Utilidad de la operación		30.592.181	30.063.610
Costos financieros		(1.886.634)	(865.876)
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		<b>28.705.547</b>	<b>29.197.734</b>
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>28.705.547</b>	<b>29.197.734</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2014 31.12.2014 M\$	01.01.2013 31.12.2013
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>28.705.547</b>	<b>29.197.734</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Ajustes de conversión		5.456.623	4.783.365
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		(34.675)	(18.640)
<b>Total resultado integral</b>		<b>34.127.495</b>	<b>33.962.459</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Aportes M\$	Otras reservas				Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
		Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
<b>Saldo inicial período actual 01 de enero de 2014</b>	<b>165.984.971</b>	<b>1.889.866</b>	<b>(24.012)</b>	<b>(1.040.619)</b>	<b>825.235</b>	<b>109.321.037</b>	<b>29.197.734</b>	<b>(6.442.521)</b>	<b>298.886.456</b>
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	29.197.734	(29.197.734)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>165.984.971</b>	<b>1.889.866</b>	<b>(24.012)</b>	<b>(1.040.619)</b>	<b>825.235</b>	<b>138.518.771</b>	<b>-</b>	<b>(6.442.521)</b>	<b>298.886.456</b>

Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	(13.390.336)	-	(631.619)	(14.021.955)
Resultados integrales del ejercicio:									
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	28.705.547	-	28.705.547
* Otros resultados integrales	-	5.456.623	(34.675)	-	5.421.948	-	-	-	5.421.948
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(4.097.575)	-	-	(4.097.575)
<b>Saldo final período actual 31 de diciembre de 2014</b>	<b>165.984.971</b>	<b>7.346.489</b>	<b>(58.687)</b>	<b>(1.040.619)</b>	<b>6.247.183</b>	<b>121.030.860</b>	<b>28.705.547</b>	<b>(7.074.140)</b>	<b>314.894.421</b>

Saldo inicial período actual 01 de enero de 2013	165.984.971	(2.893.499)	(5.372)	(1.040.619)	(3.939.490)	95.042.802	25.394.740	(4.800.309)	277.682.714
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	25.394.740	(25.394.740)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>165.984.971</b>	<b>(2.893.499)</b>	<b>(5.372)</b>	<b>(1.040.619)</b>	<b>(3.939.490)</b>	<b>120.437.542</b>	<b>-</b>	<b>(4.800.309)</b>	<b>277.682.714</b>

Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	(11.116.505)	-	(1.642.212)	(12.758.717)
Resultados integrales del ejercicio:									
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	29.197.734	-	29.197.734
* Otros resultados integrales	-	4.783.365	(18.640)	-	4.764.725	-	-	-	4.764.725
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final período actual 31 de diciembre de 2013</b>	<b>165.984.971</b>	<b>1.889.866</b>	<b>(24.012)</b>	<b>(1.040.619)</b>	<b>825.235</b>	<b>109.321.037</b>	<b>29.197.734</b>	<b>(6.442.521)</b>	<b>298.886.456</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		14.956.559	10.401.524
Dividendos recibidos (+)		10.060.573	8.012.484
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		13.441.725	21.355.366
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(39.580.452)	(69.853.279)
Otros gastos de operación pagados (-)		(9.990)	-
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(1.216.347)	-
<b>Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)</b>		<b>(2.347.932)</b>	<b>(30.083.905)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos (+)		15.058.196	48.072.217
Pago de Prestamos (-)		(5.259.506)	(146.584)
Repartos de Dividendos (-)		(14.021.956)	(12.758.717)
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)</b>		<b>(4.223.266)</b>	<b>35.166.916</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(6.571.198)	5.083.011
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		7.773.402	2.708.499
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(5.356)	(18.108)
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)</b>		<b>1.196.848</b>	<b>7.773.402</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Cifras en miles de pesos - M\$)

## 1. INFORMACION GENERAL

### 1.1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO

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

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

Con fecha 23 de mayo de 2013 la SVS aprueba el texto vigente del reglamento interno, mediante Resolución Exenta N° 168. Lo anterior, de acuerdo a las últimas modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 19 de abril de 2013.

### 1.2. DURACIÓN DEL FONDO

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

### 1.3. OBJETIVO DEL FONDO

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

El Fondo puede invertir en Acciones, Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la SVS, cuotas de Fondos de Inversión Privados, acciones inscritas en el Registro de Valores de la SVS, títulos de deuda de corto plazo, títulos de deuda de securitización, cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público, cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero e instrumentos financieros no registrados como valores de oferta pública en el extranjero. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener hasta un 30% de su activo invertido en Títulos de la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile que tengan garantía estatal por el 100% de su valor hasta su extinción, Depósitos a Plazo, Letras de Crédito Bancarias, Cuotas de Fondos Mutuos y otros valores o instrumentos de oferta pública autorizados por la SVS.

### 1.4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO

Además de la modificación del cambio de nombre, acordada en Asamblea Extraordinaria del 9 de agosto de 2012, en Asamblea Extraordinaria realizada el 13 de abril de 2012, se aprobaron modificaciones al Reglamento Interno, referidas a: la adecuación de la política de inversiones del Fondo, a lo dispuesto en la Ley N° 18.815 después de la entrada en vigencia de las modificaciones contenidas en la Ley N° 20.190; incorporar la posibilidad de celebrar operaciones con instrumentos derivados; y eliminar cualquier otra referencia a las inversiones directas en activos inmobiliarios.

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

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

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 19 de abril de 2013, se acordó modificar los artículos 9° Bis y 11° Bis, lo cual fue aprobado por la SVS según Resolución Exenta N° 168 de fecha 23 de mayo de 2013.

Con todo y de acuerdo a lo anterior, los artículos del reglamento interno modificados, quedan de la siguiente manera:

## **INVERSIONES DEL FONDO**

### **“ARTICULO 8°:**

- A. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, con el objeto de desarrollar la política de inversión que se detalla en el artículo 10 del presente Reglamento Interno, el Fondo invertirá sus recursos, principalmente, en los siguientes valores y bienes:
- 1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia;
  - 2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados;
  - 3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia.
  - 4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva;
  - 5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructuras de uso público;
  - 6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero; y
  - 7) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.
- B. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener hasta un 30% de su activo invertido en los siguientes valores y bienes:
- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
  - 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
  - 3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
  - 4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros; y
  - 5) Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la Superintendencia, para la inversión de los Fondos de Inversión regulados por la Ley N° 18.815.
- C. Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.”

**“ARTICULO 9°:** La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.

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

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

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

Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.”

#### **“ARTICULO 9°BIS:**

- a) La Administradora y sus personas relacionadas no podrán realizar transacciones ni prestar servicios de cualquier naturaleza al Fondo, salvo la comisión establecida en el Título Décimo del presente Reglamento.
- b) Asimismo, el Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, ni en inmuebles de su propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo.

El Fondo tampoco podrá efectuar operaciones con personas deudoras de la propia Administradora o de sus personas relacionadas, cuando esos créditos sean iguales o superiores al equivalente de 2.500 U.F., límite que se incrementará a 20.000 U.F. cuando la persona relacionada sea banco o institución financiera, salvo que estas operaciones sean informadas anticipadamente al Comité de Vigilancia del Fondo, por escrito y con no menos de 5 días hábiles de anticipación a que éstas se realicen, como mínimo, indicando el tipo de operación, fecha en que se efectuará, monto comprometido, nombre o razón social de la persona deudora y tipo de relación, así como también la conveniencia de materializarla para los intereses del Fondo, mediante un informe escrito y documentado. El Comité de Vigilancia deberá informar de estas situaciones en la próxima Asamblea de Aportantes, en la forma y oportunidad que disponga el Reglamento de la Ley.

No obstante, para estos efectos no se considerará como persona relacionada a la Administradora la que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

- c) No se efectuarán inversiones en sociedades en las cuales éstas o sus personas relacionadas hayan tenido durante los últimos 12 meses, una relación de negocios con la Administradora.

Por el contrario, si dicha relación fuere sólo profesional, la Administradora podrá efectuar la inversión, pero deberá posteriormente poner en conocimiento de ésta al Comité de Vigilancia, indicando las circunstancias, montos involucrados y características de la misma, así como también la conveniencia de materializarla para los intereses del Fondo; todo mediante un informe escrito.

Además, se deberá dar cuenta de la misma operación en la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes. En todo caso, las inversiones referidas en el presente párrafo, deberán sujetarse a lo establecido en los artículos 7 y 14 de la Ley 18.815 y al artículo 100 de la Ley 18.045.

Se entenderá como relación de negocios aquella que se produce con ocasión de la realización de un negocio inmobiliario o de cualquier otra índole, ya sea que éste importe una transferencia o arrendamiento de bienes, o bien una asociación para desarrollar en conjunto un determinado proyecto. Relación profesional en cambio, será aquella que se produzca a propósito de la prestación de servicios profesionales o de otra índole, sean ellos con o sin subordinación y dependencia.

Por consiguiente, corresponderán a Relación de Negocios, por ejemplo, la compraventa o arrendamiento de bienes y la celebración de un contrato de sociedad u otra forma de asociación para el desarrollo conjunto de un proyecto determinado. Por su parte, serán Relaciones Profesionales, por ejemplo, la celebración de contratos de prestación de servicios de consultoría, contratos de trabajo, contratos para la intermediación de bienes o cualquier otro de la misma naturaleza.

Queda estrictamente prohibido a los directores y gerentes de la Administradora ofrecer asesorías, consultorías o cualquier otro servicio de la misma naturaleza a sociedades que hayan recibido aportes del Fondo. Esta prohibición terminará 12 meses después de cesar dicha sociedad su condición de receptora de aportes por parte del Fondo.

- d) Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión del Fondo y su Administradora o del Fondo y personas relacionadas a la Administradora en un emisor, ya sea al momento de su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a ser, persona relacionada a la Administradora, producto de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley 18.045. Por el contrario, si con la inversión del coinversionista del Fondo, el emisor no adquiere el carácter de persona relacionada a la sociedad Administradora, dicha inversión conjunta no está prohibida.
- e) El Directorio de la Administradora definirá el criterio general que permitirá establecer las características que cada tipo de inversión deberá presentar para ser elegible como un valor o bien en el cual el Fondo pueda invertir sus recursos, de conformidad con las políticas que el presente Reglamento Interno establece al respecto, debiendo dejarse constancia de lo anterior en el acta de la correspondiente sesión de Directorio
- f) Si, pese a las definiciones anteriores el Fondo y uno o más fondos de inversión administrados por la Administradora, o por alguna sociedad administradora relacionada a ésta, cuentan con los recursos necesarios disponibles para efectuar una inversión que se enmarque dentro de la política y los límites de inversión establecidos en sus respectivos reglamentos internos, el Directorio de la Administradora deberá determinar qué fondo de inversión invertirá en un determinado valor o bien, debiendo para ello tener en cuenta, a lo menos, (i) las características de la inversión; (ii) la política de inversión y de liquidez establecida en los reglamentos internos de los fondos en cuestión, como asimismo, las demás disposiciones de dichos reglamentos que pudieren afectar la decisión de inversión; (iii) la disponibilidad de recursos que los fondos en cuestión tengan para invertir en el instrumento, sea con recursos propios o mediante endeudamiento; (iv) la liquidez estimada del instrumento en el futuro; y (v) el plazo de duración de los fondos en cuestión, tomando en consideración si dicho plazo es renovable o no.

De toda decisión que se tome al respecto deberá dejarse constancia en acta, debiendo hacerse especial mención a los antecedentes tenidos en cuenta para tomar la decisión de inversión.

En el caso que de acuerdo a la decisión adoptada por el Directorio de la Administradora corresponda que los fondos en cuestión coinviertan en un mismo instrumento, el Directorio deberá establecer además los porcentajes en que cada uno de los fondos invertirá en dicho instrumento, tomando en cuenta los factores enunciados anteriormente y los intereses de los Aportantes del Fondo, cuidando siempre de no vulnerar los intereses de el o los otros fondos de inversión involucrados.

- g) Respecto de sociedades que sean controladas por el Fondo pero en las que participen también terceros no relacionados, estas sociedades podrán pagar asesorías o comisiones a la Administradora o a sus personas relacionadas, debiendo en tal caso la Administradora restituir al Fondo, dentro del plazo máximo de 3 días hábiles contado desde la fecha de pago, el monto equivalente a dichos pagos multiplicado por el porcentaje de propiedad que tenga el Fondo de la sociedad que se trate.
- h) Las normas contenidas en las letras a), b), c) y d) anteriores, serán aplicables también para las inversiones que efectúen las sociedades controladas por el Fondo.”

## **POLITICA DE INVERSION DE LOS RECURSOS.**

**“ARTICULO 10º:** La inversión de los recursos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias estará principalmente orientada a la participación indirecta en el negocio inmobiliario de largo plazo y, como parte de ello, en la adquisición de propiedades situadas en Chile y en el extranjero, en zonas con perspectivas comerciales, de equipamiento, de esparcimiento y/o

industriales, a través de los instrumentos que esté autorizado a invertir conforme a lo dispuesto en este Reglamento Interno y el marco jurídico vigente. Las propiedades que se adquieran o desarrollen serán entregadas en arrendamiento o leasing, con el fin de obtener rentas y optimizar su valor de largo plazo.

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

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, que efectúen las sociedades controladas por el Fondo, se sustentarán en tasaciones que realicen peritos o auditores externos. Los peritos o auditores deberán ser independientes y no relacionados con la sociedad administradora, quienes firmarán sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

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

**“ARTICULO 11º:** En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en la Ley y su Reglamento:

- 1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia: 100%
- 2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados: 100%
- 3) Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia: 20%
- 4) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva: 100%
- 5) Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público: 50%
- 6) Cuotas de Fondos de Inversión constituidos en el extranjero: 40%
- 7) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: 40%
- 8) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%
- 9) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: 30%
- 10) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: 30%
- 11) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros: 30%

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

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

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

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

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

Como política el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N° 18.046, esto es, comité de directores y las que cuenten con él.”

“ARTICULO 11° BIS: Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor y del grupo empresarial de cada instrumento:

- 1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 25% del activo del Fondo;  
  
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;
- 2) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad, sin perjuicio que dicho porcentaje no regirá en los casos previstos en el inciso tercero del artículo 9 de la Ley;
- 3) 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
- 4) Cuotas emitidas por un mismo fondo de inversión: Hasta un porcentaje tal que no signifique controlar directa o indirectamente al respectivo emisor.

El límite de inversión establecido en el numeral (1) anterior, no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada por el Fondo, caso en el cual el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo invertido en instrumentos o valores emitidos por ella.

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

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

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos.

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

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

**“ARTICULO 11° TER:** El Fondo podrá celebrar contratos de forward, tanto en Chile como en el extranjero, respecto de todo tipo de monedas, sobre la cual el Fondo esté expuesto a riesgo, con un plazo de vencimiento no superior a 180 días.

Estos contratos se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgos cambiarios y financieros de las inversiones del Fondo en el exterior, sin perder de vista el objetivo de optimizar la rentabilidad y el valor de las inversiones en el largo plazo.

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

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

**ARTICULO 11° QUÁTER:** En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de las distintas operaciones con instrumentos derivados que se realicen con los recursos del Fondo:

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

## **POLITICA DE ENDEUDAMIENTO.**

**“ARTICULO 12°:** Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en que tenga participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión, tales como aquellas que se pacten para el cumplimiento específico de contratos de compraventa o promesas de compraventa. Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá acordarlo para cada caso.

Sin perjuicio de lo anterior, se entenderán como afectos a gravámenes y prohibiciones, los recursos del Fondo comprometidos en márgenes, producto de las operaciones en contratos de forward.

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

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

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

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

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

## **POLITICA DE LIQUIDEZ.**

**“ARTICULO 13°:** La Administradora procurará mantener, progresivamente, la mayor cantidad de recursos del Fondo invertida en aquéllos activos indicados en el artículo 8 letra A. del presente Reglamento Interno. Sin embargo, el Fondo mantendrá una determinada reserva de liquidez que le permita aprovechar oportunidades de inversión existentes en el mercado. Esta reserva de liquidez consistirá en mantener invertido en instrumentos de renta fija de alta liquidez o en caja, como promedio anual, al menos un 3% de los activos del Fondo o en mantener disponible una capacidad de endeudamiento equivalente a ese porcentaje. Se entenderá por instrumentos de renta fija de alta liquidez aquellos instrumentos de renta fija con vencimientos inferiores a un año y cuotas de fondos mutuos de aquellos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de renta fija, tanto nacionales como extranjeros. Para efectos de lo anterior, se entenderá que las cuotas de fondos mutuos extranjeros son de alta liquidez cuando sean susceptibles de ser rescatadas diariamente, sin restricción alguna.

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

## **COMISION DE ADMINISTRACION.**

**“ARTÍCULO 16°:** La Administradora percibirá por la administración del Fondo una comisión mensual fija (“Comisión Fija”) y una comisión anual variable (“Comisión Variable”).

**a) Comisión Fija**

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

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

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

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

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

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

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

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

**b) Comisión Variable**

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

TABLA 1: RENTABILIDAD DEL AÑO

RNE/PPA %	MONTO DE LA COMISIÓN VARIABLE
RNE/PPA < 8	0 x RNE
8 < RNE/PPA < 10	0,0595 x (RNE - 0,08 PPA)
RNE/PPA > 10	0,0595 (RNE - 0,08 PPA) + 0,0119 (RNE - 0,1 PPA)

TABLA 2: RENTABILIDAD MÓVIL DE 3 AÑOS

RNEP/PPMA %	MONTO DE LA COMISIÓN VARIABLE
RNEP/PPMA < 8	RNEP
8 < RNEP/PPMA < 10	0,0595 x (RNEP - 0,08 PPMA)
RNEP/PPMA > 10	0,0595 (RNEP - 0,08 PPMA) + 0,0119 (RNEP - 0,1 PPMA)

Dónde:

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

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

La Comisión Variable, incluye el IVA correspondiente.

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

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

## GASTOS DE CARGO DEL FONDO.

**“ARTICULO 17º:** Sin perjuicio de las comisiones de administración a que se refiere el Capítulo IX precedente, serán también de cargo del Fondo los siguientes gastos y costos de administración:

- 1) Toda comisión, provisión de fondos, derecho de bolsa u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, especialmente las comisiones de intermediación, derechos y gastos en que se incurra con motivo de la compra o venta de los activos del Fondo, como asimismo en las operaciones de forward que se celebren con los recursos del Fondo.
- 2) Honorarios profesionales de abogados, auditores externos, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo o para la inversión de sus recursos, así como los gastos necesarios para realizar los informes, auditorías externas, tasaciones, peritajes y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- 3) Todo impuesto, tasa, derecho o tributo de cualquier clase que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo o a los actos, instrumentos o convenciones que se realicen con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los valores y bienes del Fondo.
- 4) Gastos de mantención y conservación de los activos del Fondo y de las sociedades controladas por este de forma tal de garantizar su mejor valorización.
- 5) Gastos derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes.
- 6) Primas y gastos de contratación y mantención de seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse para el cuidado y conservación de los bienes y valores del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de los títulos representativos de las inversiones del Fondo.
- 7) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo.
- 8) Gastos de formación del Fondo; gastos de inscripción y registro de las Cuotas en el Registro de Valores de la Superintendencia y en las bolsas de valores; y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las Cuotas del Fondo.
- 9) Comisión de intermediarios por colocación de las Cuotas del Fondo.
- 10) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- 11) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Aportantes o a otras entidades; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros a los Fondos de Inversión.”

## POLITICA SOBRE AUMENTOS DE CAPITAL.

**“ARTICULO 21º:** En general, la Administradora propondrá a los Aportantes aumentos de capital destinados a satisfacer los presupuestos de inversión que se sometan, a la consideración de la Asamblea de Aportantes.”

**“ARTICULO 22º:** Los siguientes informes deberán enviarse a los Aportantes del Fondo.

**A. Informe Trimestral de Situación y Resultados del Fondo.**

Este informe deberá incluir, a lo menos:

1. Especificación y descripción de los valores y bienes que integran la cartera de inversiones del Fondo.
2. Descripción de los compromisos y garantías del Fondo.
3. Balance, Estado de Variación Patrimonial y Estado de Utilidad para la distribución de dividendos.
4. Especificación de los gastos atribuidos al Fondo.
5. Cambios relevantes en la estructura organizacional y/o equipo de trabajo de la Administradora y renuncia de miembros del Comité de Vigilancia.
6. Información sobre las sociedades anónimas en las que el Fondo tiene inversiones, siempre y cuando, a juicio de la Administradora, esa información sea posible de divulgar y no produzca perjuicio alguno a la sociedad respecto de la cual se otorga la información.
7. Descripción de las compras o enajenaciones de activos propios del giro concretados en el trimestre.
8. Descripción de las inversiones que presenten problemas tales como morosidad, desocupación, menores rentabilidades de las presupuestadas, problemas de administración, liquidez, etc., siempre que esta información sea posible de divulgar y no produzca perjuicio alguno al Fondo, todo ello a criterio exclusivo de la Administradora.
9. Detalle de las comisiones cobradas por la sociedad administradora.

**B. Memoria Anual del Fondo.**

La Memoria Anual del Fondo deberá incluir lo siguiente:

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

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

### **C. Otras informaciones.**

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

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

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

### **DEL COMITE DE VIGILANCIA.**

**“ARTICULO 35°:** Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho de ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el Gerente General de la Administradora de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Comité de Vigilancia deberá ser informado por el Gerente General de la Administradora, en cada Sesión Ordinaria que celebre y mediante la entrega de un completo informe al respecto, sobre el desarrollo, gestión y comportamiento de las inversiones del Fondo en acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia y en acciones de entidades emisoras extranjeras cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que producto de dichas inversiones, el Fondo pase a ser controlador del respectivo emisor.”

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

## **1.5. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO**

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Independencia 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](http://www.fitchratings.cl).

## 1.7. INSCRIPCIÓN DE CUOTAS

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

## 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

### 2.1 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la sociedad Administradora en sesión celebrada el 26 de febrero de 2015, 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.

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856 donde estableció que no obstante lo establecido por la NIC 12 (Impuesto a las Ganancias) y sus respectivas interpretaciones, las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como consecuencia del incremento de la tasa de impuestos de primera categoría introducida por la Ley N° 20.780, publicada con fecha 29 de septiembre de 2014 (Ley de Reforma Tributaria en Chile), deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

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

### 2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, Deterioro de Activos- Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 19, Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014

Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2016

La administración estima que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el ejercicio de su aplicación.

### **2.1.2 Período Cubierto**

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2014, 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 2014 y 31 de diciembre de 2013, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (método directo) por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

## **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.

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

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

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

## 2.3 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### 2.3.1 Clasificación

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

#### 2.3.1.1 *Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados*

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

#### 2.3.1.2 *Activos financieros a costo amortizado*

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

#### 2.3.1.3 *Pasivos financieros*

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

### 2.3.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Fondo no posee instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

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

## **2.5 PRESENTACIÓN NETA O COMPENSADA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

## **2.6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES**

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

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

## **2.7 DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

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

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

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

## **2.8 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

## **2.9 APORTES (CAPITAL PAGADO)**

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

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

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

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.

- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de Cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de Cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de Cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de Cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las Cuotas.
- (5) Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las Cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de Cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de Cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de Cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las Cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de Cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.
- (6) Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las Cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de Cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de Cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N° 5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital. La Administradora informará a la Superintendencia y enviará una comunicación a los Aportantes en tal sentido, dentro de los 3 días siguientes de adoptado el acuerdo de Directorio.
- (7) El pago a los Aportantes del valor de las Cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega, por parte del respectivo Aportante, del título en que consten las Cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital o en su defecto del correspondiente certificado emitido por el Depósito Central de Valores S.A., a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, el cual no podrá ser superior a 180 días contados desde la celebración de dicha Asamblea.
- (8) El valor de la Cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor Cuota del día inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento, por el número de Cuotas pagadas a esa fecha.

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

## 2.10 INGRESOS FINANCIEROS O INGRESOS POR DIVIDENDOS

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

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

## 2.11 REPARTOS DE BENEFICIOS (DIVIDENDOS)

El Fondo tiene definida la siguiente política de distribución de dividendos expresada en los artículos 20° y 20° BIS del reglamento interno del Fondo:

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

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

**Artículo 20° BIS:** A contar del año 2012, el Fondo distribuirá como dividendo el mayor valor entre: (i) un monto equivalente al 7% del total de los aportes efectuados al Fondo a partir del 1 de Mayo de 2009, reajustados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha del aporte y la fecha de la Asamblea correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea.

En el evento que el “Monto Susceptible de Distribuir” informado en el Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos no fuere suficiente para poder distribuir la cantidad que resulte de lo indicado en los puntos (i) o (ii) anteriores, se distribuirá el monto indicado en el punto (i) anterior y la diferencia que falte para completar este último monto podrá ser distribuida a los Aportantes mediante una disminución de capital que se deberá efectuar en este caso, en una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, según los términos indicados en el artículo siguiente.”

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2013 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2013:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha Sesión Directorio	Fecha de pago dividendo	\$/Cuota	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Provisorio	29-05-2013	27-06-2013	55,00	1.389.563
Dividendo 2	Provisorio	07-08-2013	30-09-2013	100,00	2.526.479
Dividendo 3	Provisorio	27-11-2013	20-12-2013	100,00	2.526.479
<b>Total dividendos provisorios pagados en el año</b>					<b>6.442.521</b>

En Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 19 de abril de 2014 se acordó distribuir la cantidad total de \$13.390.336.050 en calidad de dividendos definitivos, correspondientes al 100% del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio 2013 más un 6,1% del Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores, monto que equivale a un dividendo de 530 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2013 (M\$6.442.521) y que cuyo saldo de M\$6.947.816 fue pagado el 29 de Mayo de 2014. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 20 Bis del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2014 se han acordado las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2014:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha Sesión Directorio	Fecha de pago dividendo	\$/Cuota	Valor pagado M\$
Dividendo 1	Provisorio	28-05-2014	26-06-2014	60,00	1.515.887
Dividendo 2	Provisorio	04-09-2014	30-09-2014	110,00	2.779.126
Dividendo 3	Provisorio	26-11-2014	23-12-2014	110,00	2.779.126
<b>Total dividendos provisorios pagados en el año</b>					<b>7.074.140</b>

## 2.12 TRIBUTACIÓN

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

## 2.13 GARANTÍAS

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

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

## 2.14 SEGMENTOS

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

# 3. CAMBIOS CONTABLES

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad significó un cargo a los resultados acumulados por un importe de M\$4.097.528.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

## 4. POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta Nro. 168 de fecha 23 de mayo de 2013, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago y en nuestro sitio web [www.independencia-sa.cl](http://www.independencia-sa.cl)

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

## 5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

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

### 5.1. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

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

#### 5.1.1 Riesgos de mercado

##### a) *Riesgo de precios*

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y 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 106 propiedades.

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

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

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

##### b) *Riesgo cambiario*

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

Al 31 de diciembre de 2014 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 66,6 MMUSD, representando el 10,6% 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 histórica de la cartera consolidada de contratos de arriendo es inferior al 1% de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

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

#### **5.1.3 Riesgo de liquidez**

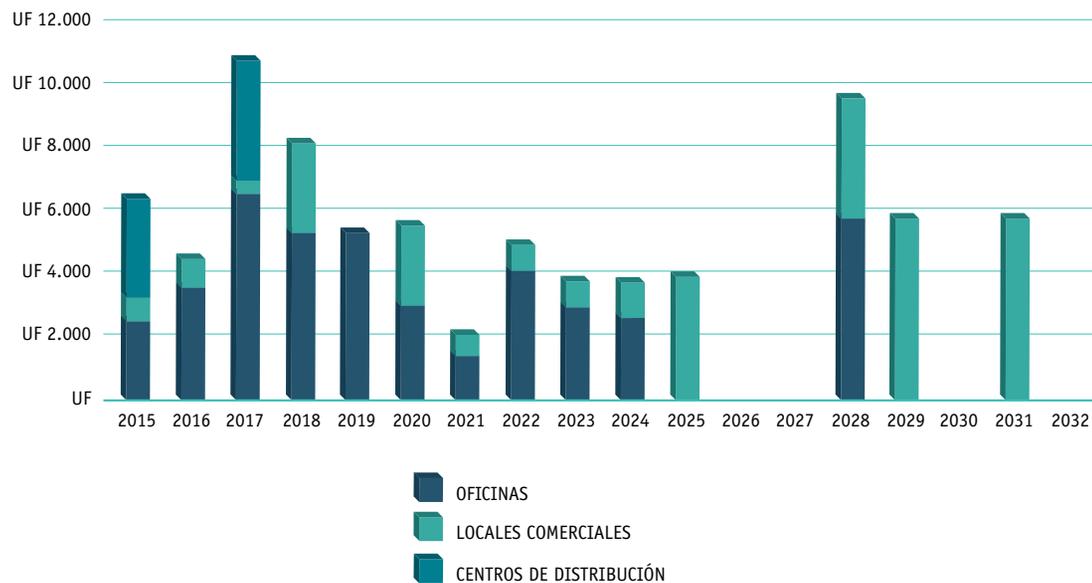
El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

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

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

Los flujos operacionales de las sociedades bajo el Fondo provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo, cuya estructura se muestra a continuación, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad del Fondo, producto, principalmente, de sus buenas ubicaciones.

#### Perfil Global de Vencimientos. Cartera Directa Nacional



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

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

#### 5.1.4 Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 GESTIÓN DE RIESGO DE CAPITAL

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

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

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

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Deuda bancaria	64.358.440	50.522.187
Patrimonio neto	314.894.421	298.886.456
<b>Índice de apalancamiento</b>	<b>20,44%</b>	<b>16,90%</b>

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Deuda Total	65.283.097	51.665.727
Patrimonio neto	314.894.421	298.886.456
<b>Índice de apalancamiento Total</b>	<b>20,73%</b>	<b>17,29%</b>

El reglamento interno del Fondo establece, en su artículo 12, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 50% de su patrimonio. El nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2014, medido de esta forma, fue de un 20,73%. Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

## 6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

### 6.1 ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

#### a) Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

### 6.2 JUICIOS IMPORTANTES AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES

#### Moneda funcional

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

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

### A) COMPOSICIÓN DE LA CARTERA.

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2014				Al 31 de diciembre de 2013			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>								
<b>Títulos de deuda:</b>								
Otros títulos de deuda no registrados	4.733.273	-	4.733.273	1,25	5.157.443	-	5.157.443	1,47
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>								
<b>Inversiones no registradas:</b>								
Otros títulos de deuda no registrados	176.005.276	-	176.005.276	46,30	145.519.122	-	145.519.122	41,51
<b>Subtotal</b>	<b>180.738.549</b>	<b>-</b>	<b>180.738.549</b>	<b>47,54</b>	<b>150.676.565</b>	<b>-</b>	<b>150.676.565</b>	<b>42,98</b>
<b>Total</b>	<b>180.738.549</b>	<b>-</b>	<b>180.738.549</b>	<b>47,54</b>	<b>150.676.565</b>	<b>-</b>	<b>150.676.565</b>	<b>42,98</b>

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 2014 y al 31 de diciembre de 2013 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedad	Tipo de Instrumento	Tasa Anual	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	P - RD	3,65% - 6,50%	99.612.957	90.282.802
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	P	4,00%	11.461.960	11.972.703
Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.	P	3,63% - 4,50%	22.932.373	34.831.586
Rentas Inmobiliarias S.A.	P	4,30% - 4,40%	46.731.259	13.589.474
<b>Total</b>			<b>180.738.549</b>	<b>150.676.565</b>

Nomenclatura

P

RD Pagarés Reconocimientos de Deuda

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>Saldos de inicio al 1 de enero</b>	<b>150.676.565</b>	<b>103.894.081</b>
Intereses y reajustes	21.025.552	11.387.270
Cobro Intereses	(9.904.683)	(10.403.353)
Nuevos títulos de deuda no registrados	18.941.115	56.224.161
Abonos a préstamos amortiza capital	-	(6.138.825)
Otros	-	(4.286.769)
<b>Saldo final</b>	<b>180.738.549</b>	<b>150.676.565</b>
Menos: Porción no corriente	(176.005.276)	(145.519.122)
Porción corriente	4.733.273	5.157.443

## 8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

### A) INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA DE SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
<b>Al 31 de diciembre de 2014:</b>															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	7.822.697	173.314.055	181.136.752	3.432.397	139.157.220	142.589.617	38.547.135	16.219.355	(14.943.868)	1.275.487
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	4.442.886	72.234.766	76.677.652	1.743.994	48.636.490	50.380.484	26.297.168	9.049.457	(5.809.165)	3.240.292
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	444.400	99.176.389	99.620.789	1.333.611	93.727.689	95.061.300	4.559.489	10.421.164	(10.099.594)	321.570
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	27.408.824	179.902.094	207.310.918	6.953.059	150.311.455	157.264.514	50.046.404	20.826.621	(13.319.813)	7.506.808
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	98.157	10.788.471	10.886.628	55.197	10.428.705	10.483.902	402.726	406	(838.567)	(838.161)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	7.276	40.047.134	40.054.410	6.731	17.596	24.327	40.030.083	4.985.447	(11.790)	4.973.657
<b>Total</b>						<b>40.224.240</b>	<b>575.462.909</b>	<b>615.687.149</b>	<b>13.524.989</b>	<b>442.279.155</b>	<b>455.804.144</b>	<b>159.883.005</b>	<b>61.502.450</b>	<b>(45.022.797)</b>	<b>16.479.653</b>

				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Al 31 de Diciembre de 2013:</b>															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	2.247.502	166.060.109	168.307.611	3.479.283	125.567.769	129.047.052	39.260.559	18.043.402	(16.291.847)	1.751.555
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	4.179.717	62.547.389	66.727.106	26.730.819	17.808.361	44.539.180	22.187.926	31.494.413	(8.865.716)	22.628.697
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	202.490	92.500.249	92.702.739	6.854.674	80.121.324	86.975.998	5.726.741	5.709.925	(4.778.888)	931.037
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	20,000000	20,000000	1.291.985	106.190.942	107.482.927	25.060.933	27.226.444	52.287.377	55.195.550	20.279.523	(7.098.142)	13.181.381
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	104.585	7.932.407	8.036.992	48.903	6.915.192	6.964.095	1.072.897	1.064	(2.146.460)	(2.145.396)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	200.675	35.687.019	35.887.694	7.317	525	7.842	35.879.852	4.662.874	(9.479)	4.653.395
<b>Total</b>						<b>8.226.954</b>	<b>470.918.115</b>	<b>479.145.069</b>	<b>62.181.929</b>	<b>257.639.615</b>	<b>319.821.544</b>	<b>159.323.525</b>	<b>80.191.201</b>	<b>(39.190.532)</b>	<b>41.000.669</b>

**B) EL MOVIMIENTO DURANTE EL PERÍODO FUE EL SIGUIENTE:**

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Dividendos Pagados M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
<b>Al 31.12.2014</b>										
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	39.256.632	1.275.288	-	-	1.290.174	-	(1.300.000)	(1.975.253)	38.546.841
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	11.093.963	1.620.146	-	-	1.216.347	-		(781.872)	13.148.584
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	5.726.734	321.570	-	-	-	-	(1.128.510)	(360.311)	4.559.483
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	11.039.110	1.501.362	-	-	-	-	(1.520.000)	(1.011.191)	10.009.281
76.338.252-4	Rentas Inmobiliarias II S.A.	-	1.283.813	-	-	9.990	(1.293.803)		-	-
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	1.072.918	(838.182)	-	-	-	-		167.986	402.722
99.999.999-9	Limitless Horizon	35.879.846	4.973.657	-	-	-	(1.894.679)	(4.217.384)	5.288.641	40.030.081
<b>Total</b>		<b>104.069.203</b>	<b>10.137.654</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.516.511</b>	<b>(3.188.482)</b>	<b>(8.165.894)</b>	<b>1.328.000</b>	<b>106.696.992</b>

**Al 31.12.2013**

96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	37.523.892	1.751.380	-	-	-	-		(18.640)	39.256.632
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	-	11.314.349	-	-	-	-		(220.386)	11.093.963
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	5.972.455	931.036	-	-	-	-	(1.176.757)	-	5.726.734
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	7.693.698	2.636.276	-	-	-	-	(320.000)	1.029.136	11.039.110
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	2.944.381	(2.145.375)	-	-	-	-		273.912	1.072.918
99.999.999-9	Limitless Horizon	35.461.857	4.653.391	-	-	-	-	(7.383.727)	3.148.325	35.879.846
<b>Total</b>		<b>89.596.283</b>	<b>19.141.057</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.880.484)</b>	<b>4.212.347</b>	<b>104.069.203</b>

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

### A) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

La composición de este rubro es la siguiente:

	Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
						efectiva %	nominal %			
<b>Activos Corrientes :</b>										
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	31.12.2015	1.932.223	1.829.230
<b>Total</b>									<b>1.932.223</b>	<b>1.829.230</b>

### Activos no corrientes:

Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	4,50	4,50	25.04.2025	9.295.130	8.797.844
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	6.585.730	6.233.396
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	4,50	4,50	25.04.2025	3.270.331	3.095.370
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	4,50	4,50	25.04.2025	4.070.230	3.852.475
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	1.421.736	1.233.834
Cuentas por cobrar por operaciones	99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	837.321	2.156.950
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	36.050.969	34.122.256
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	UF	N/A	4,50	4,50	25.04.2025	1.483.783	1.404.401
Cuentas por cobrar por operaciones	76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	UF	N/A	4,50	4,50	25.04.2025	5.663.697	5.343.094
Cuentas por cobrar por operaciones	96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	9.897.139	9.367.646
Cuentas por cobrar por operaciones	96.823.490-0	Royal S.A.	Chile	UF	Mensual	3,00	3,00	31.01.2017	3.389.550	3.445.500
Cuentas por cobrar por operaciones	76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	UF	N/A	4,00	8,00	25.04.2025	6.244.030	5.752.657
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	805.000	805.000
Cuentas por cobrar por operaciones	96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	25.04.2025	560.000	560.000
<b>Total</b>									<b>89.574.646</b>	<b>86.170.423</b>

<b>Total Cuentas por cobrar por Operaciones</b>									<b>91.506.869</b>	<b>87.999.653</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	-------------------

Corresponden principalmente a saldos de precio por venta de activos.

## B) DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

Pasivos Corrientes		Pais entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Rut	Nombre				efectiva %	nominal %		
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	849.886	1.089.431

## 10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

### A) CLASES DE PRÉSTAMOS QUE ACUMULAN (DEVENGAN) INTERESES

Préstamos que devengan intereses	Saldo al 31.12.2014		Saldo al 31.12.2013	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios	63.500.948	857.492	49.270.296	1.251.891

## B) PRÉSTAMOS BANCARIOS

### b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013

País	Nombre acreedor	Moneda	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\$	
<b>Corrientes al 31.12.2014</b>										
Chile	Banco Chile	CLP	Mensual	0,00%	-	Sin garantía	39.107	-	-	39.107
Chile	Banco Santander	UF	Mensual	3,60%	-	Con garantía	38.207	76.840	350.114	465.161
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,37%	-	Sin garantía	39.921	2.518.895	-	2.558.816
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,52%	-	Sin garantía	2.282	5.101.798	-	5.104.080
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,52%	-	Sin garantía	1.323	2.957.472	-	2.958.795
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,26%	-	Sin garantía	3.449.512	-	-	3.449.512
Chile	Banco Chile	UF	Al final	0,32%	-	Sin garantía	6.159.420	-	-	6.159.420
Chile	Banco BICE	UF	Al final	0,52%	-	Sin garantía	2.040.932	-	-	2.040.932
Chile	Banco BCI	UF	Al final	1,18%	-	Sin garantía	7.405.151	-	-	7.405.151
Chile	Banco BCI	UF	Al final	1,18%	-	Sin garantía	17.278.685	-	-	17.278.685
Chile	Banco Estado	UF	Al final	3,20%	-	Sin garantía	10.298.322	-	-	10.298.322
Chile	Banco BICE	UF	Al final	0,40%	-	Sin garantía	1.035.166	-	-	1.035.166
Chile	Banco BICE	UF	Al final	0,33%	-	Sin garantía	4.707.801	-	-	4.707.801
<b>Total</b>							<b>52.495.829</b>	<b>10.655.005</b>	<b>350.114</b>	<b>63.500.948</b>

### Corrientes al 31.12.2013

Chile	Banco Santander	UF	Mensual	3,60%	-	Con garantía	35.036	70.298	320.602	425.936
Chile	Banco Chile	CLP	Al final		6,00%	Sin garantía	2.581.943	-	-	2.581.943
Chile	Banco Chile	CLP	Al final		5,34%	Sin garantía	22.992	66.750	4.949.566	5.039.308
Chile	Banco BICE	CLP	Al final		5,88%	Sin garantía	2.062.067	-	-	2.062.067
Chile	Banco BCI	UF	Al final	2,49%	-	Sin garantía	21.555	62.579	6.960.188	7.044.322
Chile	Banco BCI	UF	Al final	2,43%	-	Sin garantía	49.874	144.794	16.234.641	16.429.309
Chile	Banco BCI	UF	Al final	3,50%	-	Sin garantía	17.312	50.261	5.787.182	5.854.755
Chile	Banco Estado	UF	Al final	3,20%	-	Sin garantía	29.084	84.439	9.719.133	9.832.656
<b>Total</b>							<b>4.819.863</b>	<b>479.121</b>	<b>43.971.312</b>	<b>49.270.296</b>

**b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013**

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente			
				efectiva anual	nominal anual		Vencimientos			Total no corriente M\$
							Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	

**No Corrientes al 31.12.2014**

Chile	Banco Santander	Pesos	Mensual	3,60%	3,60%	Hipoteca	857.492	-	-	857.492
-------	-----------------	-------	---------	-------	-------	----------	---------	---	---	---------

**No Corrientes al 31.12.2013**

Chile	Banco Santander	Pesos	Mensual	3,60%	3,60%	Hipoteca	884.701	367.190	-	1.251.891
-------	-----------------	-------	---------	-------	-------	----------	---------	---------	---	-----------

El préstamo corresponde a un crédito hipotecario contratado en el año 2005 con el Banco Santander, por un plazo de 12 años, cuya garantía fue otorgada por Inmobiliaria Descubrimiento S.A. y corresponde al edificio ubicado en Av. Del Cóndor 760, Huechuraba, valorizado en UF 151.760, según detalle en nota 27 b).

## 11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

### A) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Composición del saldo:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
					efectiva %	nominal %		
<b>Cuentas por cobrar a empresas relacionadas</b>								
56.083.880-8	Comunidad Edificio Plaza Constitución	Chile	UF	N/A	N/A	N/A	24.627	23.310
<b>Otras Cuentas por cobrar</b>								
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	665	665
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	6.425
76.778.770-7	Solution For Bussines Servicios Empresariales S.A.	Chile	UF	Mensual	N/A	N/A	2.312	2.188
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	10.656	172
<b>Total</b>							<b>38.260</b>	<b>32.760</b>

## B) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
					efectiva %	nominal %		
<b>Acreedores Varios</b>								
89.807.200-2	Farmacia Cruz Verde S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	4.450
92.011.000-2	Shell Chile	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	16.099
79.755.470-7	PKF Chile Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	465	465
79.836.420-0	Clasificadora de Riesgo Fitch Rating	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	126
	Dividendos por pagar	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	3.698	8.537
96.934.610-3	DCV Registros S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	2.520	2.885
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	3.963	5.127
<b>Total</b>							<b>10.646</b>	<b>37.689</b>

## 12. OTROS PASIVOS

La composición del saldo es la siguiente:

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>Otros pasivos corrientes:</b>		
Provisiones de gastos	64.125	15.820
<b>Total</b>	<b>64.125</b>	<b>15.820</b>

### 13. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	4.065.028	6.494.826
Activos financieros a costo amortizado	21.025.552	8.779.039
<b>Total</b>	<b>25.090.580</b>	<b>15.273.865</b>

### 14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Efectivo en bancos	3.897	7.650.260
Cuotas de fondos mutuos	1.192.858	123.049
Otros (Efectivo en caja)	93	93
<b>Total</b>	<b>1.196.848</b>	<b>7.773.402</b>

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.

## 15. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 25.264.785 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros, con un valor de \$12.463,7681 y \$11.830,1603 respectivamente.

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Nº 032 de 11.05.1995	14.764.785	-	14.764.785	14.764.785
Nº 254 de 27.07.2009	10.500.000	-	10.500.000	10.500.000
<b>Total</b>	<b>25.264.785</b>	<b>-</b>	<b>25.264.785</b>	<b>25.264.785</b>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total Nº
Saldo de inicio	-	-	25.264.785	25.264.785
Colocaciones del período	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.264.785</b>	<b>25.264.785</b>

## 16. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el periodo es el siguiente.

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
29.05.2014	275,00	6.947.816	Definitivo
20.06.2014	60,00	1.515.887	Provisorio
30.09.2014	110,00	2.779.126	Provisorio
23.12.2014	110,00	2.779.126	Provisorio
<b>Total distribuido en el año 2014</b>	<b>555,00</b>	<b>14.021.956</b>	

Al 31 de diciembre de 2013 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el periodo es el siguiente.

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
17.05.2013	250,00	6.316.196	Definitivo
27.06.2013	55,00	1.389.563	Provisorio
30.09.2013	100,00	2.526.479	Provisorio
20.12.2013	100,00	2.526.479	Provisorio
<b>Total distribuido en el año 2013</b>	<b>505,00</b>	<b>12.758.717</b>	

## 17. RENTABILIDAD DEL FONDO

El valor de la cuota al 31 de diciembre de 2014 fue de \$12.463,7681 y al 31 de diciembre de 2013 fue de \$11.830,1603. La rentabilidad de la cuota para el período actual y para los últimos 12 y 24 meses fue la siguiente:

31.12.2014 Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,0473%	10,0473%	23,0451%
Real	4,2536%	4,2536%	14,5154%

## 18. INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

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

## 19. EXCESOS DE INVERSION

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

## 20. GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

## 22. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

### A) REMUNERACIÓN POR ADMINISTRACIÓN

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

#### Comisión Fija

La Comisión Fija será la cifra que resulte mayor entre (i) el resultado que se obtenga conforme al procedimiento que se establece a continuación y (ii) el equivalente en pesos al día de su pago efectivo de UF 1.785, Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Comisión Variable

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

TABLA 1: RENTABILIDAD DEL AÑO

RNE/PPA %	MONTO DE LA COMISIÓN VARIABLE
RNE/PPA < 8	0 x RNE
8 < RNE/PPA < 10	0,0595 x (RNE - 0,08 PPA)
RNE/PPA > 10	0,0595 (RNE - 0,08 PPA) + 0,0119 (RNE - 0,1 PPA)

TABLA 2: RENTABILIDAD MÓVIL DE 3 AÑOS

RNE/PPA %	MONTO DE LA COMISIÓN VARIABLE
RNE/PPMA < 8	0 x RNEP
8 < RNEP/PPMA < 10	0,0595 x (RNEP - 0,08 PPMA)
RNEP/PPMA > 10	0,0595 (RNEP - 0,08 PPMA) + 0,0119 (RNEP - 0,1 PPMA)

Dónde:

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

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

La Comisión Variable, incluye el IVA correspondiente.

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

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

El total de remuneración por administración de los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$4.459.564 y M\$4.014.610 respectivamente.

Los valores adeudados al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre 2013 por esta remuneración, se presentan en el estado de situación financiera como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valores fueron M\$849.886 y M\$1.089.431 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 2014 y al 31 de diciembre 2013:

Tenedor	%	Cuotas a Comienzos del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°	Monto de la inversión al cierre del ejercicio M\$	%
<b>Al 31.12.2014</b>							
Sociedad administradora		15.544	0		15.544	193.737	0,0615
Personas relacionadas		7.996	0		7.996	99.660	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	0,0019	364	0		364	4.537	0,0014
Trabajadores que representen el empleador		2.072	0		2.072	25.825	0,0082

**Al 31.12.2013**

Sociedad administradora		15.544	0		15.544	183.888	0,0615
Personas relacionadas		5.974	2.022		7.996	94.594	0,0316
Accionistas de la sociedad administradora	0,0019	364	0		364	4.306	0,0014
Trabajadores que representen el empleador		2.072	0		2.072	24.512	0,0082

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

### 23. GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N° 20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N° 18.045)

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	128.000	11.03.2014	11.03.2015

## 24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

## 25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Tipo de gasto	Monto del trimestre 31.12.2014 M\$	Monto acumulado ejercicio actual 31.12.2014 M\$	Monto acumulado ejercicio anterior 31.12.2013 M\$
Comisión corredor	-	-	-
Honorarios abogados	41.399	88.736	47.186
Honorarios Auditoria	3.918	15.193	11.655
Honorarios tasadores - peritos	1.545	1.876	3.935
Honorarios contabilidad	2.790	10.921	9.354
Honorarios otros profesionales	24.627	24.627	-
Honorarios DCV	5.502	25.017	27.115
Honorarios clasificación de riesgo	1.851	6.931	4.572
Publicaciones	328	4.166	3.998
Gastos generales	-	-	978
Fotocopias	-	1.263	-
Otros Gastos	-	172	-
Gastos Legales y notariales	100	1.182	2.416
Publicidad	23.069	23.069	2.450
<b>Total</b>	<b>105.129</b>	<b>203.153</b>	<b>113.659</b>

% sobre el activo del fondo	0,0277	0,0534	0,0324
-----------------------------	--------	--------	--------

## 26. INFORMACION ESTADISTICA

Mes	Valor Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$	Patrimonio M\$	Aportantes N°
<b>Año 2014</b>				
01	11.979,8308	9.250,0000	302.667.849	311
02	12.042,3646	9.100,0000	304.247.752	249
03	12.221,4199	9.350,0000	308.771.546	206
04	12.377,7758	9.180,0000	312.721.844	200
05	12.250,0521	9.200,0000	309.494.932	189
06	12.366,9414	9.000,0000	312.448.116	137
07	12.466,7229	8.950,0000	314.969.251	98
08	12.605,1966	9.150,0000	318.467.583	77
09	12.433,6913	9.151,0000	314.134.537	73
10	12.525,9141	9.001,0000	316.464.526	72
11	12.797,6179	9.585,1000	323.329.064	73
12	12.463,7681	9.501,0000	314.894.422	73

### Año 2013

01	10.983,6315	10.100,0000	277.499.089	553
02	11.052,1587	10.000,0000	279.230.413	534
03	11.117,3410	10.350,0000	280.877.230	519
04	11.165,6160	10.200,0000	282.096.887	521
05	11.053,2866	9.800,0000	279.258.909	513
06	11.577,2430	9.000,0000	292.496.555	459
07	11.680,8837	8.900,0000	295.115.016	424
08	11.818,9865	9.300,0000	298.604.152	398
09	11.803,9435	9.050,0000	298.224.095	389
10	11.916,1031	8.700,0000	301.057.783	380
11	12.021,6269	9.400,0000	303.723.819	322
12	11.830,1607	9.400,0000	298.886.456	311

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

### A) INFORMACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
<b>Al 31 de Diciembre de 2014:</b>															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	14.845.278	203.527.837	218.373.115	4.398.622	175.426.534	179.825.156	38.547.135	21.297.394	(20.021.907)	1.275.487
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	4.442.886	72.234.766	76.677.652	1.743.994	48.636.490	50.380.484	26.297.168	9.049.457	(5.809.165)	3.240.292
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	444.400	99.176.389	99.620.789	1.333.611	93.727.689	95.061.300	4.559.489	10.421.164	(10.099.594)	321.570
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	3.694.701	86.813.653	90.508.354	2.266.421	86.280.057	88.546.478	402.726	13.590.004	(14.428.165)	(838.161)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	7.276	40.047.134	40.054.410	6.731	17.596	24.327	40.030.083	4.985.447	(11.790)	4.973.657
<b>Total</b>						<b>23.434.541</b>	<b>501.799.779</b>	<b>525.234.320</b>	<b>9.749.379</b>	<b>404.088.366</b>	<b>413.837.745</b>	<b>109.836.601</b>	<b>59.343.466</b>	<b>(50.370.621)</b>	<b>8.972.845</b>

				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Al 31 de Diciembre de 2013:</b>															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	Chile	\$	99,999216	99,999216	5.573.807	188.635.193	194.209.000	4.718.569	150.229.217	154.947.786	39.261.214	19.969.176	(18.217.621)	1.751.555
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	Chile	\$	50,000000	50,000000	4.179.717	62.547.389	66.727.106	26.730.819	17.808.361	44.539.180	22.187.926	31.494.413	(8.865.716)	22.628.697
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias S.A.	Chile	\$	99,999750	99,999750	202.490	92.500.249	92.702.739	6.854.674	80.121.324	86.975.998	5.726.741	5.709.925	(4.778.888)	931.037
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	104.585	7.932.407	8.036.992	48.903	6.915.192	6.964.095	1.072.897	1.064	(2.146.460)	(2.145.396)
99.999.999-9	Limitless Horizon	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	200.675	35.687.019	35.887.694	7.317	525	7.842	35.879.852	4.662.874	(9.479)	4.653.395
<b>Total</b>						<b>10.261.274</b>	<b>387.302.257</b>	<b>397.563.531</b>	<b>38.360.282</b>	<b>255.074.619</b>	<b>293.434.901</b>	<b>104.128.630</b>	<b>61.837.452</b>	<b>(34.018.164)</b>	<b>27.819.288</b>

## B) GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario		Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	76.030.901-K	Chile	Directa	Cerro El Plomo 6000 Las Condes Santiago	8.629.178	50,00%	Hipoteca	FI Rentas - FI Santander	UF	350.394	8.629.178
Inmobiliaria Descubrimiento S.A.	96.622.490-8	Chile	Directa	Av. Del Cóndor 760 Huechuraba Santiago	3.737.409	99,99%	Hipoteca	Banco Santander de Chile	UF	151.760	3.737.409
Taurentas CT LLC	-	USA	Indirecta	30-80 Technology Center Dr Shelton, Connecticut	7.038.135	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	11.599.728	7.038.135
Taurentas MA LLC	-	USA	Indirecta	55 Concord Street North Reading, Massachusetts	3.033.759	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	5.000.016	3.033.759
Taurentas MS LLC	-	USA	Indirecta	1445 HWY 45 Alt N West Point, Mississippi	2.039.699	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	3.361.680	2.039.699
Taurentas TX LLC	-	USA	Indirecta	4441 W Airport Expressway Irving, Texas	3.687.870	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	6.078.072	3.687.870
Taurentas KY LLC	-	USA	Indirecta	100 Precision DR Walton, Kentucky	4.733.509	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	7.801.416	4.733.509
Taurentas NH LLC	-	USA	Indirecta	590 Amherst ST Nashua	2.911.847	91,50%	Hipoteca	Wachovia Bank	US\$	4.799.088	2.911.847
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	9.101.250	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	15.000.000	9.101.250
Hennepin Investment, LP	-	USA	Indirecta	950-1049 10th Ave Se Minneapolis	6.795.600	85,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$	11.200.000	6.795.600
Ogden Investor LLC	-	USA	Indirecta	2400 Ogden Ave Lisle, Illinois	11.376.563	90,00%	Hipoteca	Column Financial	US\$	18.750.000	11.376.563
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	26.697.000	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$	44.000.000	26.697.000
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	11.443.209	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	18.859.842	11.443.209
10 Memorial Boulevard Owner LLC	-	USA	Indirecta	10 Memorial Boulevard Providence Rhode Island	20.932.875	35,88%	Hipoteca	JP Morgan Bank	US\$	34.500.000	20.932.875
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	45.506.250	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$	75.000.000	45.506.250
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	36.708.375	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$	60.500.000	36.708.375
Two Oliver LLC	-	USA	Indirecta	2 Oliver ST, Boston, Massachusetts, EEUU	21.843.000	28,99%	Hipoteca	Webster Bank	US\$	36.000.000	21.843.000
ABB LLC	-	USA	Indirecta	621 Morrison Street, Portland, OR, 97205	20.022.750	34,29%	Hipoteca	Guggenheim Partners	US\$	33.000.000	20.022.750
<b>Total</b>					<b>246.238.278</b>						

## C) JUICIOS Y CONTINGENCIAS

No existen juicios y contingencias durante el Período informado.

## D) OPERACIONES DISCONTINUADAS

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

## 28. SANCIONES

Durante los periodos comprendidos al 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre 2013, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

## 29. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2014 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.

Con fecha 15 de enero de 2015 se suscribió un crédito a 8 años plazo con el Banco del Estado por UF3.000.000 para, principalmente, refinanciar los pasivos de corto plazo mantenidos al 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 29 de enero de 2015 se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, donde se aprobaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, principalmente para adecuarse a la Ley Unica de Fondos (Ley N° 20.712), además de modificar la estructura de remuneraciones por administración del Fondo. Con fecha 10 de febrero se efectuó el depósito del nuevo reglamento interno en la Superintendencia de Valores y Seguros, el que entrará en vigencia a partir del 12 de marzo de 2015. El texto del nuevo reglamento se encuentra disponible en el sitio web de la administradora [www.independencia-sa.cl](http://www.independencia-sa.cl).

## 30. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 26 de febrero de 2015, en sesión de Directorio, 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 2014

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	180.738.549	0	47,5406
Acciones no registradas	0	40.432.803	10,6352
Acciones de Sociedad Anónima	66.264.189	0	17,4298
Otras inversiones	91.506.869	0	24,0695
<b>Total</b>	<b>338.509.607</b>	<b>40.432.803</b>	<b>99,6751</b>

**B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	del 01.01.2014 al 31.12.2014 actual M\$	del 01.01.2013 al 31.12.2013 actual M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES</b>	<b>22.024.082</b>	<b>15.651.263</b>
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	31.535	73.241
Dividendos Percibidos	8.165.894	5.176.951
Enajenación títulos de deuda	8.934.690	5.786.553
Otras inversiones y operaciones	4.891.963	4.614.518
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>13.236.228</b>	<b>18.532.845</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.971.760	13.659.327
Valorización de cuotas de fondos mutuos	541	724
Intereses devengados de títulos de deuda	17.802	653.220
Otras inversiones y operaciones	11.246.125	4.219.574
<b>GASTOS DE EJERCICIO</b>	<b>(6.560.118)</b>	<b>(5.004.482)</b>
Gastos financieros	(1.886.633)	(865.876)
Comisión de la sociedad administradora	(4.459.564)	(4.014.610)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.768)	(10.337)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(203.153)	(113.659)
Diferencias de cambio	5.356	18.108
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>28.705.548</b>	<b>29.197.734</b>

**C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	del 01.01.2014 al 31.12.2014 actual M\$	del 01.01.2013 al 31.12.2013 actual M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>15.463.964</b>	<b>10.646.781</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	22.024.082	15.651.263
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	0
Gastos del ejercicio (menos)	(6.560.118)	(5.004.482)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	0
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>(7.074.140)</b>	<b>(6.442.621)</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>41.002.600</b>	<b>44.944.519</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>41.002.600</b>	<b>44.944.519</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	53.171.134	52.995.981
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.221.803	3.065.043
Dividendos definitivos declarados (menos)	(13.390.337)	(11.116.505)
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>49.392.424</b>	<b>49.148.679</b>