

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

EL REGLAMENTO INTERNO FUE DEPOSITADO CON FECHA 10 DE FEBRERO DE 2015 EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEPÓSITO DE REGLAMENTOS INTERNOS DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO BAJO EL N° FM150858, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 47° DE LA LEY SOBRE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS Y CARTERAS INDIVIDUALES, CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1° DE LA LEY 20.712.

PROSPECTO LEGAL PARA EMISIONES DE BONOS

POR LÍNEA DE TÍTULOS

AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS

DIRIGIDA AL MERCADO EN GENERAL



PLAZO DE LA EMISIÓN: 10 AÑOS

MONTO DE LA EMISIÓN: UF 5.000.000

SANTIAGO, FEBRERO 2019



Asesores Financieros

PROSPECTO LEGAL PARA EMISIONES DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS DIRIGIDA AL MERCADO EN GENERAL

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

INFORMACIÓN GENERAL

Intermediarios Participantes

Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa y Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa.

Declaración de Responsabilidad

"LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO".

"LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN EN ESTA PÁGINA."

Fecha del Prospecto

Febrero de 2019.

1.0. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

1.1 Nombre

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante también, el "Fondo Rentas", el "Fondo" o el "Emisor").

1.2 R.U.T.

76.041.081-0

1.3 R.U.N. ASIGNADO POR LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

7014-9

1.4 Número y fecha resolución de aprobación del reglamento interno del Fondo

N° 75, de fecha 20 de abril de 1995. El texto actual del Reglamento Interno fue depositado con fecha 10 de febrero de 2015 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° FM150858. Se deja constancia que el Reglamento Interno vigente, fue depositado con fecha 25 de julio de 2017.

1.5 Fecha inicio operaciones del Fondo

11 de mayo de 1995.

1.6 Dirección

Rosario Norte N°100, Oficina 1501, Las Condes, Santiago, Chile.

1.7 Teléfono

+56 (2) 2636 2000

1.8 Dirección electrónica

www.independencia-sa.cl

1.9 Correo Electrónico

rentas@independencia-sa.cl

2.0 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL EMISOR

2.1 Reseña histórica

El origen de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias se remonta al año 1990, cuando se creó la sociedad Rentas Inmobiliarias S.A., cuyos accionistas fundadores fueron los fondos de pensiones chilenos, condición que mantienen hasta la fecha. La primera propiedad emblemática de Rentas Inmobiliarias fue el Edificio IBM, ubicado en avenida Providencia esquina Salvador, edificio con altos estándares para la época y con un contrato de arriendo a 18 años plazo con aquella compañía multinacional. En el año 1995, nace el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias con el objetivo de absorber a esta sociedad, bajo la administración de Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, hoy Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante también, la "Administradora").

Hasta el año 1997, los principales objetos de inversión del Fondo fueron las oficinas, los locales comerciales y también los terrenos. Durante el año 1998, se concretó la asociación del Fondo Rentas con Bodegas del Norte S.A., dando origen a la sociedad Bodenor S.A., dedicada al desarrollo para la renta de grandes centros de distribución, inicialmente en las comunas de Colina y Lampa.

En los años 1999 y 2000, el Fondo continúa su crecimiento en el sector de oficinas mediante la adquisición de edificios corporativos en Ciudad Empresarial, destacando, entre otros, los Edificios de GTD, Claro y Xerox.

En el año 2002 y luego de dos años de tramitar un permiso de edificación, comienza la construcción de un nuevo edificio emblemático del Fondo ubicado en el centro de la ciudad, frente a la Plaza de la Constitución y a pasos de La Moneda. Hasta ese entonces, el Fondo adquiría oficinas que ya estaban arrendadas. Este sería el primer desarrollo propio, que se inició con una pre-colocación de 3 pisos (de un total de 13) al Banco Central de Chile.

En el año 2005, y luego de varios años de evaluación, el Fondo decide realizar inversiones en Estados Unidos con el objetivo de diversificar su cartera y aprovechar nuevas oportunidades en un mercado más consolidado, de mayor tamaño, profundidad y liquidez.

Entre los años 2006 y 2010, el Fondo continúa con su diversificación geográfica y por tipo de negocios, ya que además del sector oficinas, sigue creciendo el flujo de negocios en el ámbito de los centros de distribución (a través de Bodenor) y también con inversiones en locales comerciales. De esta forma, durante ese período se

concretan inversiones en Santiago, Providencia, Las Condes, Vitacura y Viña del Mar, entre otras, aumentando los activos bajo administración de UF 5.000.000 a UF 8.200.000.

En el año 2011, el Fondo realizó un aumento de capital que totalizó más de UF 4,5 millones a través de transacciones en la Bolsa de Comercio de Santiago, convirtiéndose en el primer fondo inmobiliario en Chile con presencia bursátil.

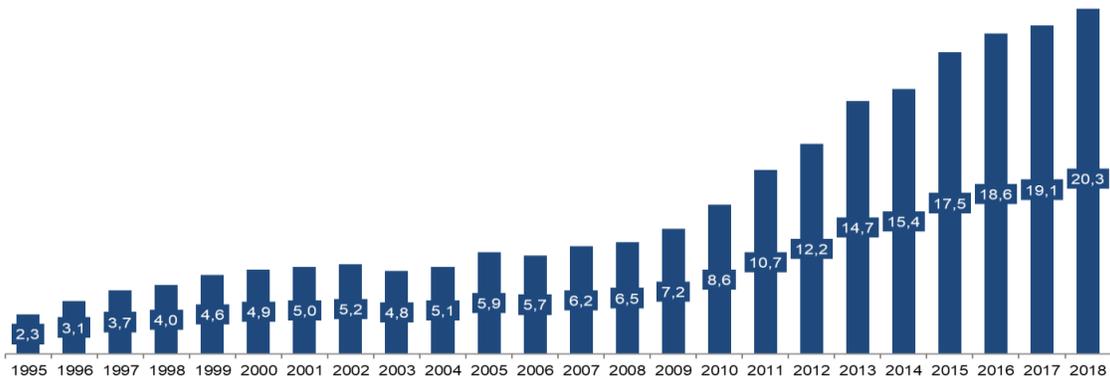
En los últimos 7 años, el Fondo ha efectuado inversiones por montos cercanos a UF 7 millones, entre las cuales destacan: el edificio en calle Bandera arrendado a 21 años a Cencosud, 31 sucursales bancarias arrendadas a Corpbanca por 15 años, el 50% del Edificio Cerro El Plomo en Nueva Las Condes, el edificio en calle Bucarest y más recientemente el edificio corporativo de Mapfre, donde también se encuentra KPMG.

Paralelo a la adquisición de propiedades, el Fondo ha realizado inversiones en proyectos para renta, los cuales han aportado un mayor valor a la cartera. Entre estos proyectos se encuentran: (i) el ya referido Edificio Plaza Constitución (2004); (ii) el proyecto Plaza San Damián en Las Condes (2010); (iii) el Edificio Espacio M (2012) en Santiago Centro; (iv) el Edificio Cerro el Plomo 6000 (2013) en el sector de Nueva Las Condes; (v) el proyecto Parque San Damián (2018) en Las Condes; (vi) el Edificio Isidora Goyenechea (2018), que corresponde al edificio corporativo de Mapfre.

Es importante mencionar también que el Fondo está constantemente atento a las oportunidades de venta de sus propiedades, ya sea para realizar utilidades por plusvalías o para una gestión eficiente de la cartera, destacando la venta de edificios en Ciudad Empresarial (Xerox, 2007) y en El Bosque Norte (Nestlé, 2010) en Chile, y los edificios Breckenridge en Tampa, Florida (2008), Fawcett en Boston, Massachusetts (2013), el centro logístico de General Mills en Atlanta, Georgia (2014), las oficinas Two Oliver en Boston, Massachusetts y el Stripcenter Coraceros, en 15 Norte, Viña del Mar (2015), 8 sucursales bancarias de Itaú y BCI (entre 2017 y 2018), Av. Del Parque 5250 (2017), Av. El Cóndor 820 y El Cóndor 760 (2018) en Huechuraba, el terreno Bahía Chinchorro en Arica (2018) y parte de la Torre C del conjunto Paseo San Damián en Las Condes (2018).

A diciembre de 2018, el Fondo tenía activos por UF 20.3 millones y su cuota registraba, a valor libro ajustada por dividendos, una variación anual compuesta de 9,8% anual desde junio 1995, manteniendo su condición de líder en la industria en Chile según activos inmobiliarios administrados, y demostrando la calidad de sus activos y flujos al superar sin mayores problemas situaciones complejas como la crisis asiática (1998-1999), la crisis financiera global (2008-2009) y el terremoto en Chile en febrero del año 2010.

Figura 1: Variación activos administrados del Fondo (AUM).



Total de Activos del Fondo (AUM) en millones de UF al cierre de cada año.

Fuente: La Administradora.

2.2 Estructura de propiedad

Los propietarios del Fondo son sus aportantes, los cuales eligen un Comité de Vigilancia, formado por 3 personas, que duran un año en sus funciones, pudiendo ser reelegidos. Las funciones de este comité son de carácter fiscalizador.

A diciembre de 2018, el total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo eran 25.264.785 y su estructura de propiedad era la indicada en la figura 2.

Figura 2: Estructura de propiedad del Fondo Rentas

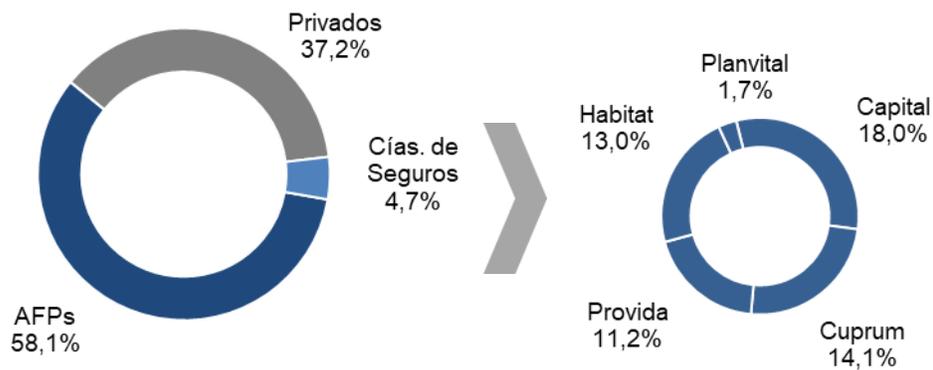


Tabla 1: Listado de los 12 principales aportantes

APORTANTES	%
AFP CAPITAL SA PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	18,02%
AFP CUPRUM SA PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	14,14%
AFP HABITAT SA PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	12,99%
AFP PROVIDA SA PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	11,21%
LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	8,87%
BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S A	4,38%
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S A	3,74%
SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	3,48%
BANCHILE C DE B S A	3,19%
BCI C DE B S A	2,65%
BTG PACTUAL CHILE S A C DE B	2,53%
CREDICORP CAPITAL SA CORREDORES DE BOLSA	2,33%
OTROS 49 APORTANTES	12,48%
TOTAL	100,00%

Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

2.3 Principales Características del Fondo

En relación con los antecedentes que rigen al Fondo, a continuación, nos referimos a sus aspectos más relevantes:

- **Duración del Fondo:** 30 años a partir del 20 de abril de 1995. Dicho plazo podrá ser prorrogado por periodos de 10 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo. La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo inicial o de una de sus prórrogas deberá efectuarse con una anticipación no inferior a 5 años a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.
- **Aportantes del Fondo:** El Fondo debe contar con un mínimo de 50 aportantes no institucionales o 1 aportante institucional. Los aportantes no institucionales no podrán controlar, por sí solos o en un acuerdo de actuación conjunta, más del 35% de las cuotas del Fondo. La Administradora y sus relacionados no podrán controlar más del 35% de las cuotas.
- **Endeudamiento:** El Fondo puede tomar deuda por hasta el 50% del valor de su patrimonio.
- **Comisión de Administración:** En la actualidad existe una comisión fija y otra variable:
 - La Remuneración Fija corresponderá a un 1,3% anual, IVA incluido, calculado sobre el valor del patrimonio del Fondo determinado al día 31 de diciembre de 2014, expresado en Unidades de Fomento, más todos los aportes de capital que se materialicen en el Fondo y menos las disminuciones de capital que el mismo Fondo distribuya a contar de esa fecha, todas ellas expresadas en Unidades de Fomento (en adelante "Patrimonio 2014 Corregido").
 - La Remuneración Variable se calculará al cierre de cada año determinando el monto del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio, más toda aquella utilidad realizada en el mismo ejercicio que haya sido devengada en ejercicios anteriores (en adelante "Beneficio para Cálculo Remuneración

Variable”), el cual se expresará en Unidades de Fomento al 31 de diciembre del año correspondiente. Se deja expresa constancia que no se considerarán para el cálculo de Beneficio para Cálculo de Remuneración Variable sobre BNP, las utilidades devengadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014, sin importar la fecha en que éstas sean realizadas.

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

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

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

- **Diversificación de Inversiones:** Al menos un 70% de los activos del Fondo debe estar invertido en valores y bienes que se describen como su objeto principal de inversión y que buscan participar indirectamente en el negocio inmobiliario de largo plazo. Por otra parte, un máximo de un 30% de los activos puede ser invertido en fondos mutuos, depósitos a plazo y otras inversiones financieras. Asimismo, al menos el 60% de los activos debe corresponder a inversión nacional.
- **Liquidez:** Se debe mantener invertido en instrumentos de renta fija o caja, al menos un promedio anual del 3% de los activos totales del Fondo o mantener una capacidad de endeudamiento equivalente.
- **Dividendos:** Anualmente se distribuye, al menos, el monto mayor 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 de Aportantes correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea de Aportantes correspondiente.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

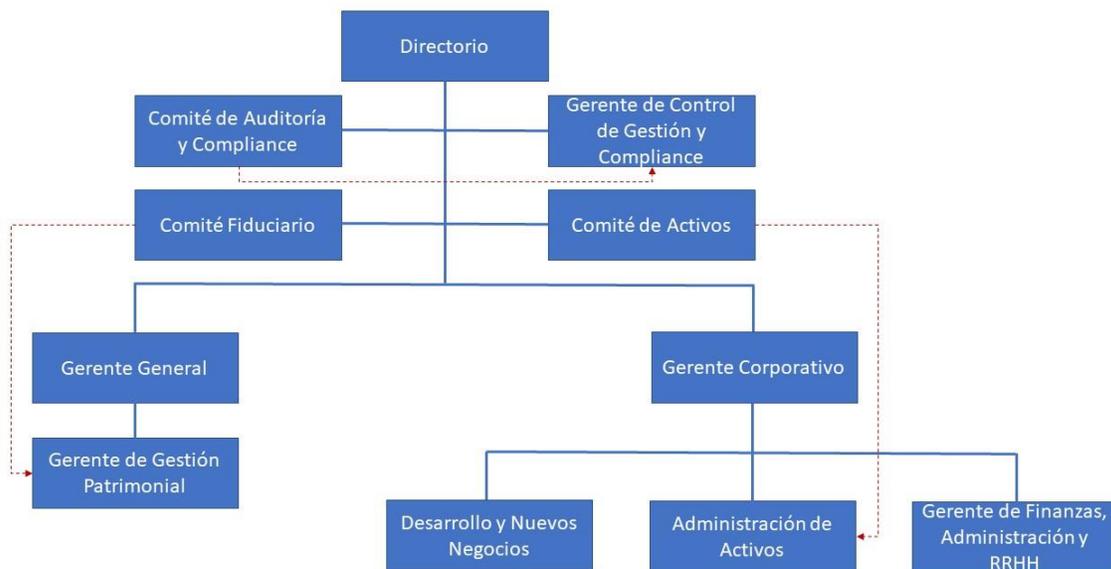
2.4 Gobierno corporativo, organigrama y malla del Fondo

El Fondo es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A., la cual está constituida en Chile y fue fundada en 1995. La Administradora es una entidad independiente de grupos económicos o inmobiliarios, con dedicación exclusiva a la gestión de los fondos de inversión que administra.

El Directorio de la Administradora está compuesto, a la fecha de elaboración del presente Prospecto, por Fernando Sánchez Chaigneau (Presidente), Juan Guillermo Ariztía Matte, Cecilia Isabel Schultz Alvarado, Mónica Salinas Zegers, Enrique Ovalle Puelma, Fernando Barros Tocornal y Pablo Undurraga Yoacham.

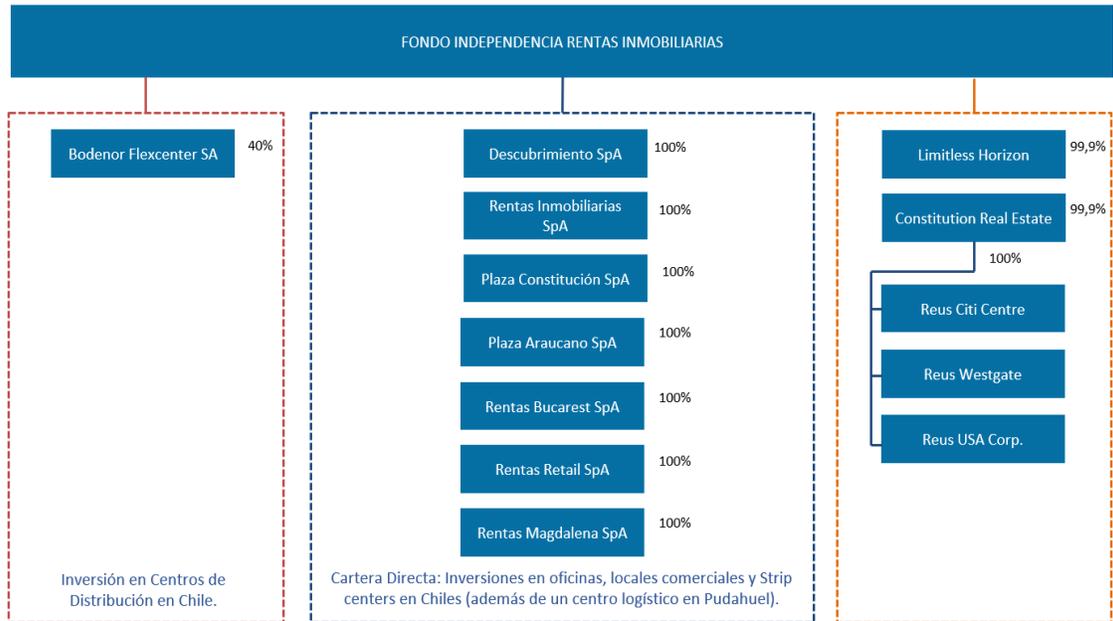
Por otro lado, la Administración está compuesta por Francisco Herrera Fernández (Gerente Corporativo), Juan Pablo Grez Prado (Gerente General), Cristóbal Gevert Reinhardt (Gerente de Control de Gestión y Compliance), Eugenio Cristi Celedón (Gerente de Gestión Patrimonial) y Matías Menéndez Bass (Gerente de Finanzas, Administración y RR.HH.).

Figura 3: Organigrama de la Administración del Fondo



Fuente: La Administradora.

Figura 4: Malla societaria del Fondo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2018.

2.5 Descripción del negocio

2.5.1 Descripción general del negocio

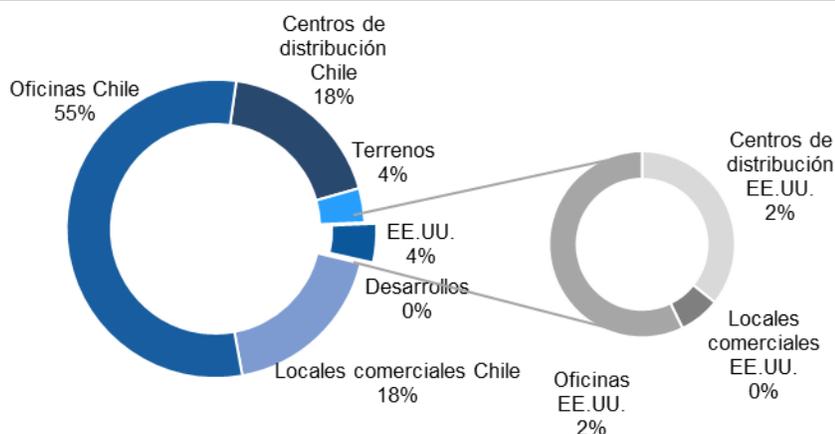
El objetivo del Fondo es invertir principalmente en el negocio inmobiliario de renta comercial, adquiriendo indirectamente propiedades situadas en Chile y en el extranjero, en zonas con perspectiva comercial, de equipamiento, de esparcimiento y/o industriales para entregarlas en arrendamiento o *leasing* con el fin de obtener rentas de largo plazo.

Todas las referencias que se hacen en este Prospecto a la inversión en activos inmobiliarios, debe entenderse referida a la inversión indirecta en ellos a través de sociedades filiales o sociedades en coinversión con otros socios.

Al 31 de diciembre de 2018, el 96% del activo del Fondo se encuentra invertido en Chile y el resto en EE.UU. De acuerdo a los estados financieros publicados a diciembre 2018, las sociedades extranjeras en las cuales el Fondo mantiene recursos invertidos corresponden a Limitless Horizon Ltd. y Constitution Real Estate Corp.

En cuanto a las áreas de negocio, el Fondo posee un portafolio diversificado por tipo de propiedad, invirtiendo en activos de oficina, locales comerciales, propiedades destinadas a logística y manteniendo a su vez una reserva de terrenos para desarrollos de proyectos de renta. El modelo se enfoca en la diversificación tanto por tipo de propiedad como por tipo de arrendatarios.

Figura 5: Diversificación por tipo de inmuebles (% del total de activos del Fondo)



Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

Otro aspecto fundamental del negocio es contar con una amplia base de arrendatarios, todos ellos de buen nivel crediticio. A diciembre de 2018, el 60% de los ingresos por arriendo provienen de empresas con clasificación *Investment Grade* internacional.

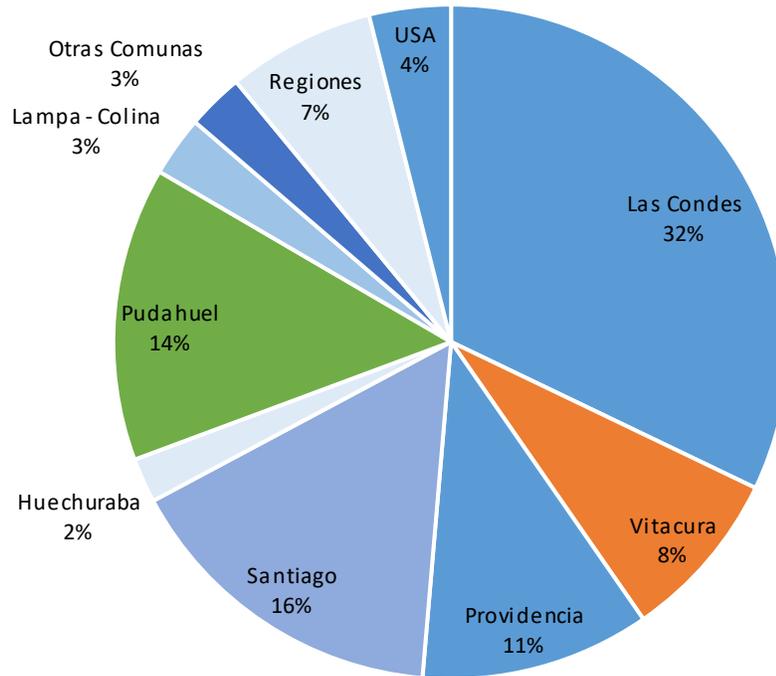
Figura 6: Proporción de ingresos por arriendos por cada cliente



Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

A diciembre de 2018, el Fondo mantiene bajo administración UF 20,3 millones en activos distribuidos en Chile y EE.UU. Los activos ubicados en Chile se encuentran principalmente en la Región Metropolitana. Sin embargo, existe una importante diversificación en términos de dispersión de propiedades por comunas.

Figura 7: Distribución de activos por ubicación geográfica (% del total de activos del Fondo)



Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

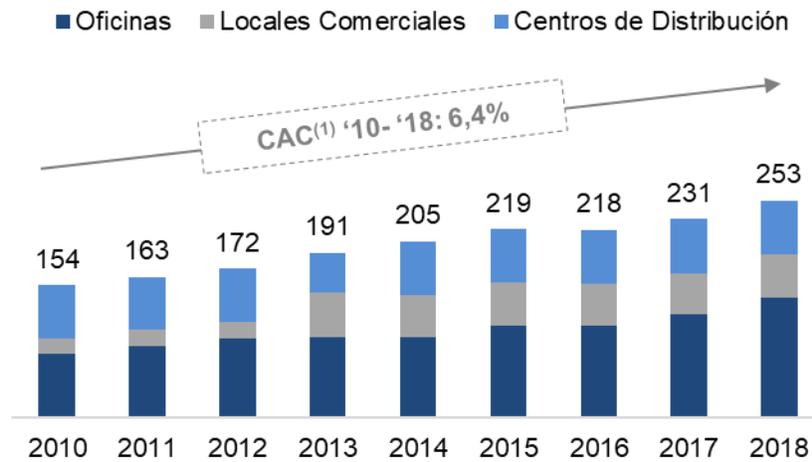
El Fondo se destaca por tener una baja vacancia¹ en sus activos administrados. La tasa de vacancia ha sido en promedio un 3,5% desde el año 2008 a diciembre 2018. Cabe destacar que los nuevos proyectos aumentan la tasa de vacancia promedio del Fondo en el período de colocación y, a medida que se van arrendando, la tasa de vacancia vuelve a converger a niveles de activos en régimen.

A lo largo de su historia, el Fondo ha ido aumentando sistemáticamente la superficie total de activos en los cuales invierte. En el año 2004, la superficie construida arrendable² sumaba 120.143 m², mientras que a diciembre de 2018 el Fondo poseía 611.184 m², lo que significa un aumento de 5,0 veces. En la figura 8 se muestra que a partir del año 2009 las inversiones en m² construidos aumenta a un ritmo superior que, en los años anteriores, lo que se debe principalmente a nuevas inversiones en EE.UU. y en centros de distribución en Chile.

¹ Vacancia: porcentaje de activos sin arrendar, dentro del total de activos del Fondo en condiciones de ser arrendados.

² Superficie calculada de acuerdo a la participación directa e indirecta del Fondo en cada una de las propiedades.

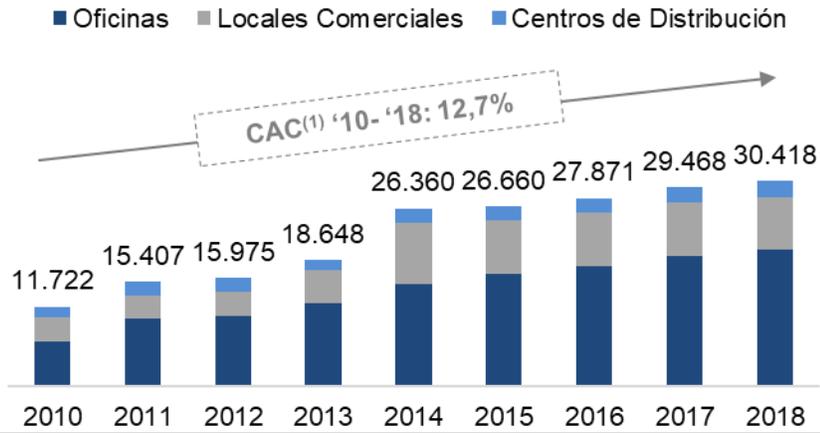
Figura 8: Superficie construida arrendable de la cartera directa del Fondo Rentas (miles de m²)



CAC: Crecimiento anual compuesto.

Fuente: La Administradora, a diciembre de cada año. No incluye Bodenor Flexcenter ni activos en USA

Figura 9: Ingresos por arriendos de la cartera directa del del Fondo³ (MM\$)

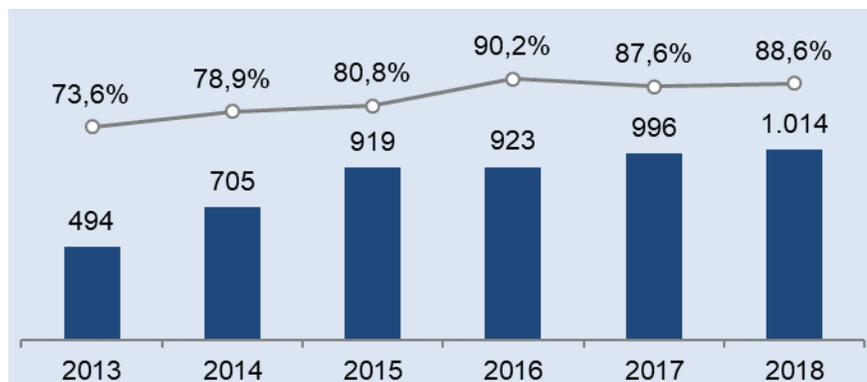


CAC: Crecimiento anual compuesto.

Fuente: la Administradora, a diciembre de cada año.

³ Calculados como la suma de ingresos por arriendos de las filiales nacionales directas del Fondo.

Figura 10: EBITDA y margen sobre utilidad neta realizada⁴ (MM\$)



Fuente: la Administradora, a diciembre de cada año.

Considerando los ingresos por arriendo totales del Fondo, éstos aumentaron desde MM\$ 10.719 en el año 2008 hasta MM\$ 29.468 durante el año 2017, lo que corresponde a un crecimiento anual compuesto del periodo de 11,9%. En esta misma línea, el Beneficio Neto Percibido (BNP) del Fondo aumentó desde MM\$ 3.168 en el año 2008 hasta MM\$ 22.648 en el año 2017, lo que equivale a un crecimiento anual compuesto de 24,4%.

2.5.2 Edificios de oficinas en Chile

Al 31 de diciembre de 2018 a nivel nacional, el Fondo contaba con 14 propiedades destinadas a oficinas, 8 de las cuales corresponden al 100% del edificio o conjunto de edificios y 6 corresponden a grupos de pisos de oficinas dentro de algún edificio. A diciembre de 2018, el valor de estos activos ascendía a UF 10,2 millones, con ubicación en la región Metropolitana, principalmente en las comunas de Las Condes, Santiago, Providencia y Huechuraba. A esto se suma un proyecto en desarrollo en Las Condes con aproximadamente 20.000 m² arrendables, el cual fue recibido municipalmente en enero 2019

A continuación, se entrega un listado con los principales edificios de oficinas de propiedad del Fondo a diciembre de 2018:

- **Edificio Cerro El Plomo 6000, Las Condes (27.000 m²):** sus principales arrendatarios son: BHP Billiton, Samsung, Siemens, Oster, Ernst & Young, Cruz Blanca y Tesorería General de la República. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por más de UF 300.000.
- **Conjunto Plaza San Damián, Las Condes (19.284 m² en 3 torres):** sus principales clientes son Nestlé, Bata, Ausenco, Banco de Chile, entre otros. Este edificio fue recibido el año 2010 y, actualmente, genera ingresos anuales en arriendo por UF 112.000.
- **Edificio Plaza Constitución, Santiago (16.833 m²):** entre sus arrendatarios se destacan: el Banco Central de Chile, diversas reparticiones del Estado de Chile, Banco de Chile, Codelco, entre otros. Este edificio fue recibido en el año 2004 y, actualmente, genera ingresos anuales en arriendo por UF 86.000.

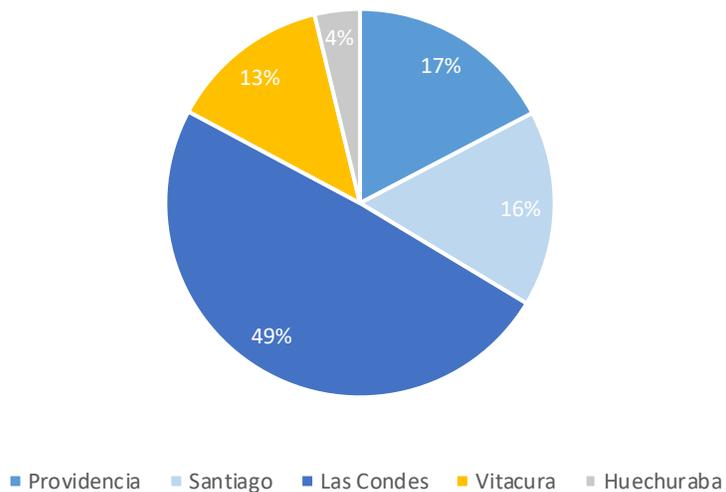
⁴ EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)⁴.

- **Edificio IBM, Providencia (12.400 m²):** desde 1990 alberga las oficinas de IBM Chile. Actualmente, genera ingresos anuales en arriendo por UF 56.000.
- **Edificio Isidora Goyenechea (11.059 m²):** adquirido en agosto 2018 a Mapfre Seguros, cuyos principales arrendatarios son Mapfre Seguros y KPMG.

El Fondo cuenta con una cartera de aproximadamente 50 clientes, entre los que se destacan:

- BHP, desde 2013.
- IBM, desde 1990.
- Nestlé, desde 2010.
- Banco Central de Chile, desde 2004.
- Ernst & Young, desde el año 2000.
- GTD Manquehue, desde el año 2000.
- Mapfre, desde 2018
- KPMG, desde 2018

Figura 11: Distribución de activos de oficinas por ubicación geográfica (% del total de activos de oficinas)



Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

El vencimiento promedio ponderado de los contratos de arrendamiento de oficinas es en marzo de 2023. Gran parte de éstos contemplan renovación automática. Por otro lado, la vacancia en oficinas se encontraba, a diciembre de 2018, en niveles de 13,57%. Finalmente, es importante destacar que la calidad de la cartera de clientes se traduce en una mínima morosidad por sobre 30 días, de sólo un 0,1% de las rentas mensuales de la cartera directa.

2.5.3 Centros de distribución en Chile

A nivel nacional, el Fondo cuenta con 10 propiedades que actualmente operan como centros de distribución, de las cuales una es 100% del Fondo y las 9 propiedades restantes pertenecen a la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. ("BFC"), de la cual el Fondo es dueño directamente en un 40%. El monto invertido por el Fondo en esta clase de activos asciende a UF 2,8 millones a diciembre de 2018. Estos centros se ubican mayoritariamente en Santiago, en la comuna de Pudahuel, Lampa y Colina. Por otro lado, existen centros de distribución en Concepción y en Puerto Montt.

BFC se destaca en este tipo de activos inmobiliarios como la segunda en tamaño a nivel nacional y como la principal desarrolladora de centros logísticos de alto estándar. Es por esto que la cartera de arrendatarios está compuesta por grandes empresas como Unilever, Kimberly Clark, Sal Punta Lobos, entre otras.

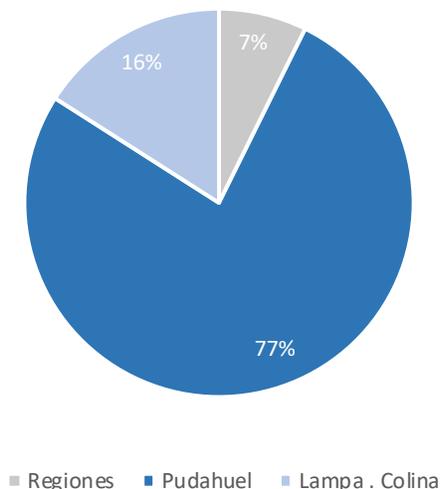
A continuación, se entrega un listado con los principales centros de distribución del Fondo:

- **Laguna Sur (46.684 m², 100% del Fondo), ubicado en Pudahuel.** Construido en 1998, arrendado desde entonces a la multinacional APL Logistics. Genera rentas anuales por UF 59.000.
- **Centro La Estera (55.000 m², BFC), ubicado en Colina.** Construido especialmente para la empresa Unilever, opera desde el año 2002 y actualmente genera rentas anuales por UF 72.700.
- **Condominio Lo Boza (150.000 m², BFC), ubicado en Pudahuel.** Funciona desde el año 2005 y actualmente genera ingresos anuales en arriendo por UF 240.000. Estos centros de distribución operan con clientes tales como Adidas, Trilogic, Cerámicas Cordillera, General Motors, Bridgestone, Samsonite, entre otros.

En total, los centros de distribución cuentan con más de 90 clientes entre los cuales se destacan:

- Unilever, desde el año 2002.
- Kimberly Clark, desde el año 2006
- Adidas, desde el 2006.
- APL, desde el año 1998.
- Bridgestone, desde el año 2005.
- Sal Punta Lobos, desde el año 2006.

Figura 12: Distribución de activos de centros de distribución del Fondo según ubicación geográfica (% del total de activos de centros de distribución)



Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

El vencimiento promedio ponderado de los contratos de arriendo de los centros de distribución es en septiembre de 2021. Gran parte de éstos contemplan renovación automática. En el caso de los centros de distribución multiusuario, los contratos son a plazos de menor duración, ya que los clientes buscan tener mayor flexibilidad en la cantidad de superficie arrendada para responder a los ciclos de la demanda. Para lograr cumplir con los requerimientos de los clientes, se implementó el concepto de condominios de bodegas con diseño modular, lo que permite a los clientes tomar o dejar espacios de acuerdo a sus necesidades.

Actualmente los centros de distribución del Fondo tienen una ocupación del 96%, entre otras razones, debido a la buena ubicación de los terrenos (cerca de las principales vías de acceso a Santiago) y a la calidad de las bodegas e instalaciones.

2.5.4 Locales Comerciales y *Strip Centers* en Chile

A nivel nacional, el Fondo cuenta con 48 propiedades, considerando *strip centers*, locales y placas comerciales. El valor total de estos activos ascendió a UF 4,0 millones a diciembre de 2018 y se encuentran ubicados tanto en Santiago como en regiones.

A continuación, se entrega un listado con los principales locales comerciales y *strip centers*:

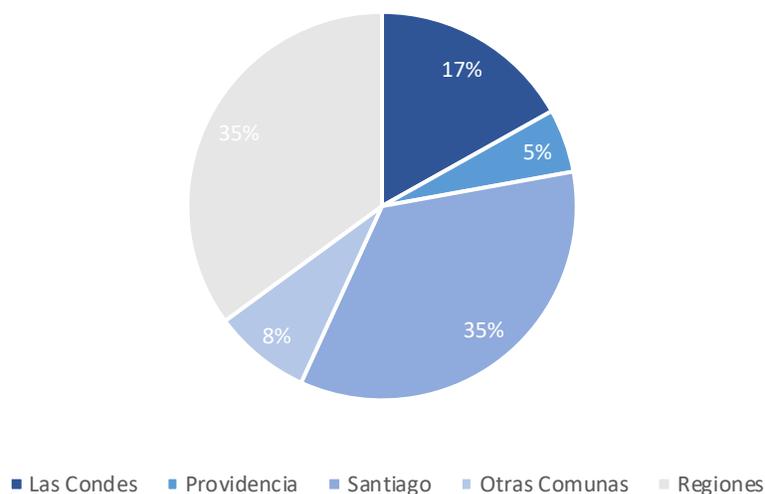
- **Edificio Bandera 201 (11.500 m²), Santiago:** propiedad comercial arrendada por Cencosud, donde funciona una tienda París y el supermercado Santa Isabel. Es un edificio histórico en Chile, construido en el año 1930 y forma parte de la cartera del Fondo desde el año 2011. Actualmente genera ingresos anuales en arriendo por UF 45.000.

- **Sucursales Corpbanca / Itaú (17.200 m²), Santiago y regiones:** corresponden a 30 propiedades, arrendadas todas a Corpbanca por 15 años. Forman parte de la cartera del Fondo desde el año 2013 y actualmente generan rentas anuales por UF 91.000.
- **Strip Center Las Condes 9050 (2.300 m²), Las Condes:** entre sus principales arrendatarios se encuentran Movistar, Banco Itaú, BCI, Scotiabank. Este conjunto fue construido en el año 1999 y genera ingresos anuales por UF 23.000.
- **Sucursales Santander (4.971 m²), Santiago y regiones:** corresponden a 5 sucursales, arrendadas al Banco Santander por 15 años a partir del año 2010, año en que estas sucursales fueron adquiridas. Actualmente generan rentas anuales por UF 40.824.

Esta unidad de negocio cuenta con más de 20 clientes, entre los que se destacan:

- Sector bancario: Corpbanca / Itaú, Santander, Banco de Chile, BCI, Scotiabank, Banco do Brasil.
- Sector Comunicaciones: Movistar, Entel, Claro.
- Supermercados y Retail: Santa Isabel y París.
- Farmacias Cruz Verde.

Figura 13: Distribución de activos de locales comerciales y *strip centers* del Fondo según ubicación geográfica (% en UF del total de activos de locales comerciales y *strip centers*)



Fuente: La Administradora, a diciembre de 2018.

El vencimiento promedio ponderado de los contratos de arriendo de locales comerciales y *strip centers* es marzo de 2027. La ocupación en estas propiedades es de 97%, debido principalmente a su buena ubicación y contratos de largo plazo. No existe morosidad en los pagos por sobre 30 días.

2.5.5 Inversiones en EE.UU.

Actualmente, el Fondo tiene en su cartera una participación en 14 propiedades ubicadas en EE.UU.

La inversión total del Fondo ascendió a UF 0,8 millones a diciembre de 2018. Estas inversiones se distribuyen en: edificios de oficinas, centros de distribución, locales comerciales y *strip centers*.

Esta unidad de negocio cuenta con más de 100 clientes entre los cuales se destacan:

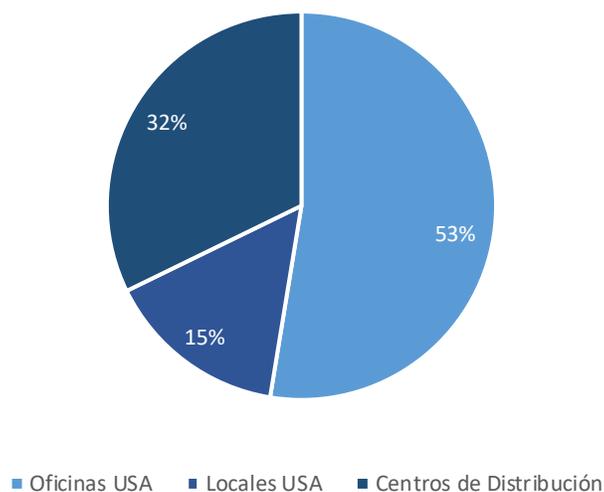
- Lenovo, desde 2011
- Macy's, desde 2008
- Wells Fargo, desde 2006

A continuación, un listado con las principales propiedades en EE.UU. a diciembre de 2018:

- **K y L Gates Center, Pensilvania (59.200 m²).** El Fondo es dueño de un 21% del inmueble que es arrendado por K & L Gates y otros.
- **Keith Industrial Portfolio (180.000 m²).** Portfolio de 9 centros de distribución ubicados en el estado de Carolina del Norte. El Fondo es dueño de un 30% de esta cartera.

- **Citi Centre (11.250 m²), ubicado en Florida.** Pertenece a la cartera del Fondo desde el año 2008 y tiene locales de Macy's y Staples, entre otros clientes. El Fondo es dueño de un 75% de la propiedad.

Figura 14: Diversificación de inversiones en EE.UU. por tipo de inmueble (% de activos invertidos en EE.UU.)



Fuente: La Administradora, a diciembre 2018.

El vencimiento promedio ponderado de los contratos de los activos en EE.UU. es en agosto de 2021. Con respecto a la vacancia, a diciembre de 2018 fue de 3,8%. No existe morosidad en los pagos por sobre 30 días.

2.6 Política de inversión y financiamiento

2.6.1 Política de inversión

La inversión de los recursos del Fondo esta 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 del Fondo 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, el Fondo pone 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.

En el cumplimiento de la política de inversión de los recursos del Fondo, la Administradora actúa 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 se efectúen en exclusivo interés del Fondo.

2.6.2 Política de endeudamiento

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, con el objeto de cumplir con las obligaciones del Fondo y de aprovechar oportunidades de inversión, podrá contraer, por cuenta del Fondo, pasivos consistentes en créditos bancarios o líneas de financiamiento 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, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo.

En el evento que los créditos bancarios de mediano y largo plazo que contrate el Fondo superen el plazo de duración del Fondo vigente a esa fecha, el costo del crédito en cuestión, incluido el costo de prepago a la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo, deberá ser inferior que un crédito con vencimiento a la fecha de vencimiento del Fondo, medidos dichos costos a la fecha de origen de la operación. Lo anterior, deberá ser informado al Comité de Vigilancia que se celebre inmediatamente a continuación de la operación en cuestión, entregando todos los antecedentes necesarios para confirmar el cumplimiento de lo anterior.

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.

En todo caso, los gravámenes y prohibiciones mencionados en este número, así como los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 50% 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

2.7 Descripción del sector industrial

2.7.1 Industria de fondos de inversión en Chile

En Chile, la industria de los fondos de inversión se divide en tres grandes categorías: los fondos mobiliarios (acciones y deuda), inmobiliarios y de desarrollo de empresas (capital de riesgo).

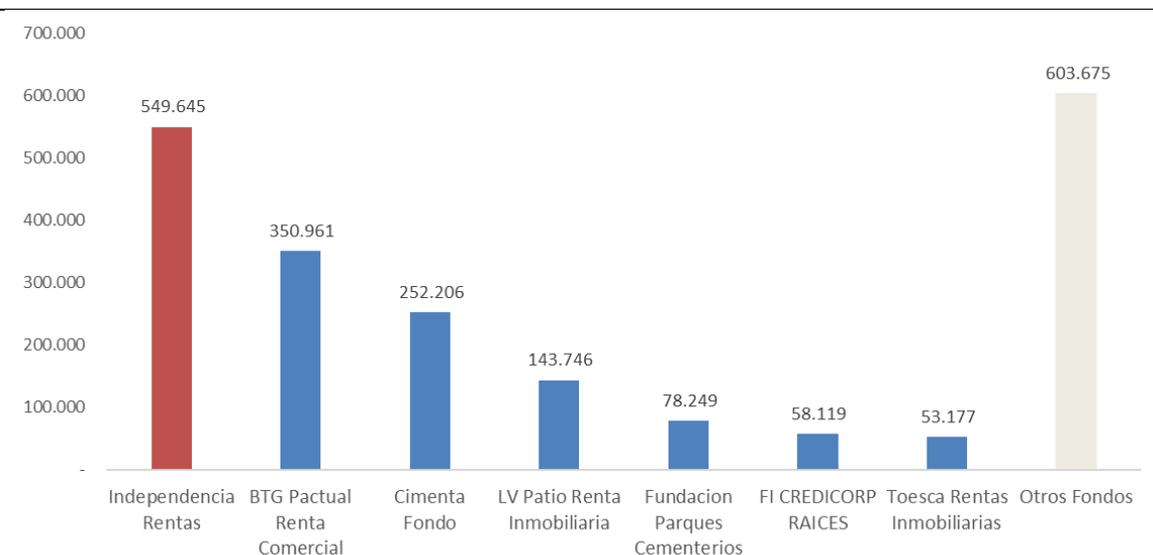
Los fondos de inversión inmobiliarios son aquellos que orientan sus inversiones principalmente en el sector inmobiliario. Existen fondos cuya inversión se orienta a propiedades que generan rentas, al desarrollo y venta de viviendas, a la inversión en terrenos para plusvalía o a un mix de estos tipos de inversiones. También existen fondos que invierten en obras de infraestructura de uso público.

A septiembre de 2018, los fondos inmobiliarios en Chile administraban US\$ 3.164 millones ⁵.

Dentro de los fondos inmobiliarios, los cuatro más relevantes, en cuanto a su tamaño de activos a septiembre de 2018, son el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (26% de participación de mercado), BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (17%), Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión (12% de participación de mercado), y LV Patio Renta Inmobiliaria (7% de participación de mercado).

⁵ Fuente: La administradora en base a los EE.FF. publicados en la página de la CMF a septiembre de 2018.
http://www.CMFCHILE.cl/institucional/estadisticas/merc_valores/fondos_ifrs/fondos_ifrs_index.php?ifrs_sistema=FIIFR

Tabla 2: Participación de mercado de fondos de inversión inmobiliarios en Chile (MM\$ de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile)



Fuente: Preparado por la Administradora en base a los Activos publicados en las FECU a septiembre de 2018 en la Comisión para el Mercado Financiero, usando la clasificación de Fondos de Inversión Inmobiliarios de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión.

A través del negocio inmobiliario, los inversionistas pueden obtener tres tipos de retornos:

- **El margen inmobiliario**, que corresponde a la utilidad generada por la actividad de desarrollo de nuevas edificaciones.
- **El arriendo o flujos de ingresos**, por el alquiler de espacios residenciales, comerciales, oficinas o logísticos.
- **Plusvalía**, que corresponde a la ganancia de mayor valor en el tiempo.

Es importante precisar que el Fondo Rentas genera estos tres tipos de retorno para sus inversionistas.

2.7.2 Industria de edificios de oficinas

El mercado de oficinas en la ciudad de Santiago presenta, a junio de 2018, un *stock* de 2.244.263 m² de oficinas⁶ clase A⁷ y 2.436.834 m² de oficinas clase B⁸. Las principales ubicaciones de ambas clases de oficinas están en el eje oriente – poniente de Santiago (Av. Apoquindo – Av. Libertador General Bernardo O’Higgins),

⁶ Fuente: CBRE, Informe de Oficinas segundo trimestre 2018.

⁷ Oficinas clase A: son edificios considerados de primer nivel, debido a su localización, al alto nivel de diseño y equipamiento con que cuentan. Los edificios que entran en esta categoría son en su mayoría nuevos.

⁸ Oficinas clase B: son edificios con una buena ubicación y un buen nivel constructivo, cuya estructura funcional se encuentra obsoleta o deteriorada. Se trata generalmente de edificios más antiguos que han tenido un buen nivel de mantenimiento.

específicamente en el centro de la ciudad, Providencia y en Las Condes. Adicionalmente, hay edificios de oficinas en las comunas de Vitacura y Huechuraba.

Hasta el año 2012, la construcción de nuevas oficinas en Santiago se mantenía en niveles cercanos a 150.000 m² anuales, con excepción del año 2010, año en que se construyeron 255.000 m². Durante el año 2014, la producción de edificios Clase A y B alcanzó 333.455m² superando al valor histórico anterior registrado el año 2013, que corresponde a un crecimiento de 122% respecto a la construcción del año 2012 y a un 31% de crecimiento sobre la construcción del año 2010.⁹ Para el año 2015 la demanda por oficinas disminuyó con motivo de la desaceleración de la economía. Esta situación creó un mercado más competitivo y flexible de parte de los propietarios lo cual ayudó a estabilizar el mercado.

En períodos durante los cuales el crecimiento del PIB de Chile ha sido superior a 5%, la absorción anual promedio ha superado los 160.000 m², excepto cuando no ha habido oferta para satisfacer la demanda.

En Chile, durante el segundo trimestre del año 2018 la absorción alcanzó niveles de 33.724 m² para edificios clase A, superando casi tres veces la cifra alcanzada durante el trimestre anterior y para edificios clase B la absorción alcanzó niveles de 14.403 m².

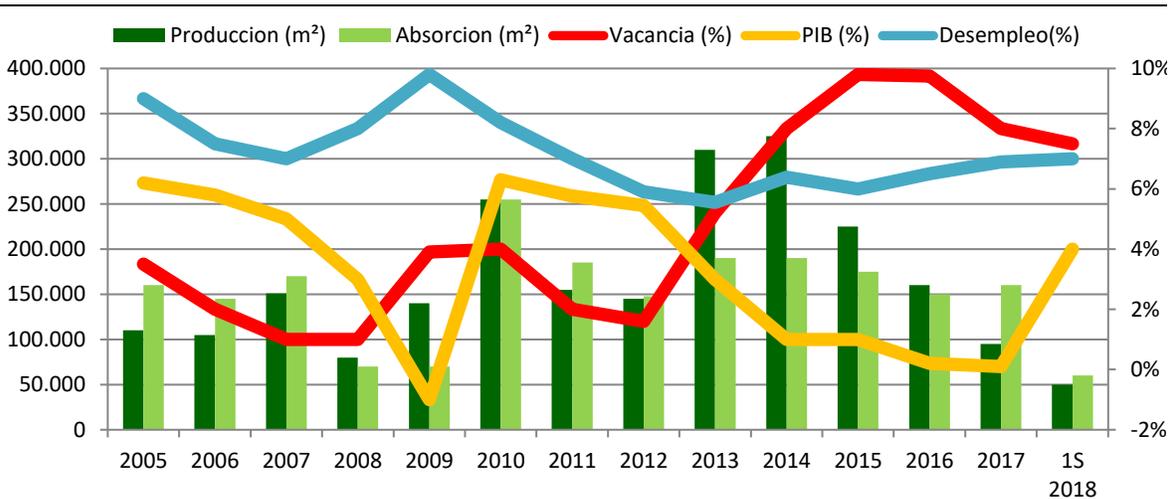
Entre 2005 y 2013, el mercado de oficinas en Chile mantuvo tasas de vacancia por debajo del 4%, lo cual es comparativamente bajo respecto al mismo índice en otros países. En los principales mercados del mundo el promedio de vacancia es de un 11,5%. En Europa este indicador se encuentra en 6,7%, en los principales mercados de Asia es de alrededor de un 10,6% y en América se sitúa en 14,8%¹⁰. En Chile desde el año 2013 este indicador tendió al alza, alcanzando un máximo de vacancia en 2015 de un 9,8% y situándose hoy en un 7,5% para edificios clase A+B. El valor de la renta promedio de edificios clase A se ha mantenido en alrededor de 0,54 UF/m², en cuanto los edificios clase B se mantienen en una renta promedio de 0,42 UF/m².¹¹

⁹ Fuente: CBRE

¹⁰ Fuente: Jones Lang Lasalle "Global Market Perspective – August 2018

¹¹ Fuente: CBRE

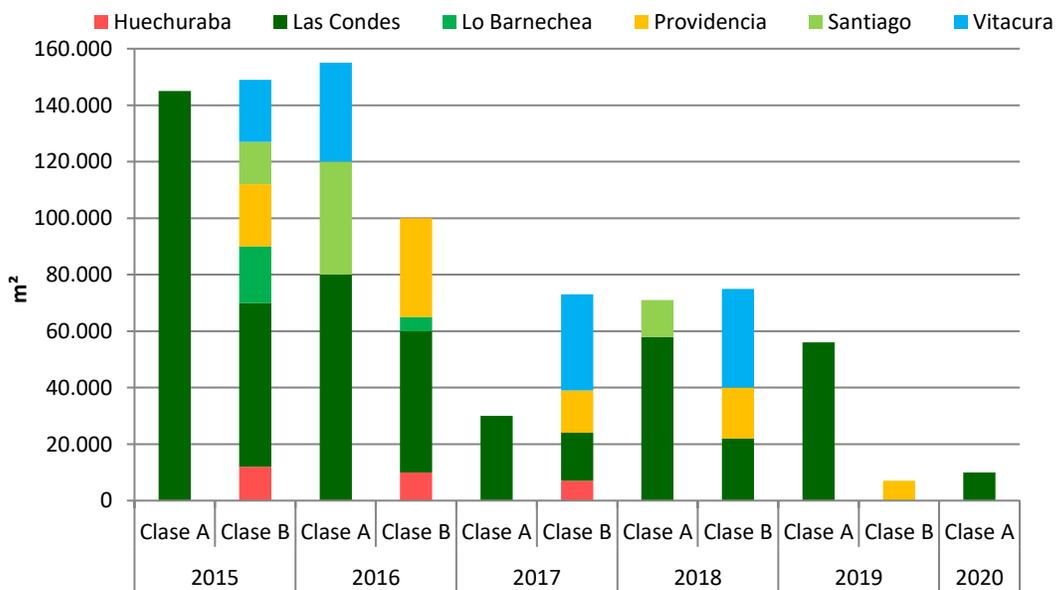
Figura 15: Producción, absorción y vacancia de oficinas en Santiago (m², m² y % respectivamente)



Fuente: CBRE.

Se espera en Chile que un total de 70.000 m² de oficinas clase B¹² sean entregadas durante el año 2018, en cambio de oficinas clase A no se espera que se entreguen nuevos m². Los proyectos de edificios de oficina tienen una duración de entre 18 y 30 meses, dependiendo del tamaño del proyecto y considerando el tiempo desde que se inicia la construcción hasta que se obtiene la recepción final y el edificio ingresa al mercado.

Figura 16: Superficies de construcción de oficinas por comunas en 2015 y 2016 (m²)

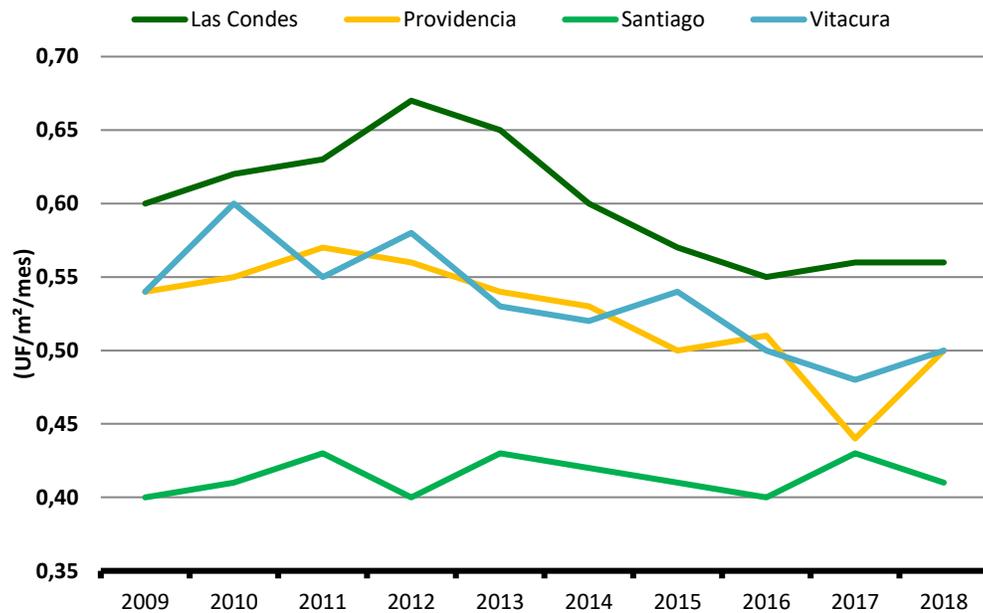


Fuente: CBRE

¹² Fuente: CBRE

Respecto a los precios de los arriendos en Santiago, los valores promedio del primer trimestre de 2018 fueron de 0,54 UF/m²/mes para los edificios clase A y 0,42 UF/m²/mes para los edificios clase B. Los mayores precios se registran en la comuna de Las Condes, con un precio promedio de 0,56 UF/m²/mes, y los menores valores corresponden a la comuna de Santiago con 0,41 UF/m²/mes para edificios clase A y Huechuraba con 0,30 UF/m²/mes para edificios clase B.

Figura 17. Valor arriendo promedio oficinas Clase A en Santiago



Fuente: CBRE.

2.7.3 Centros de distribución

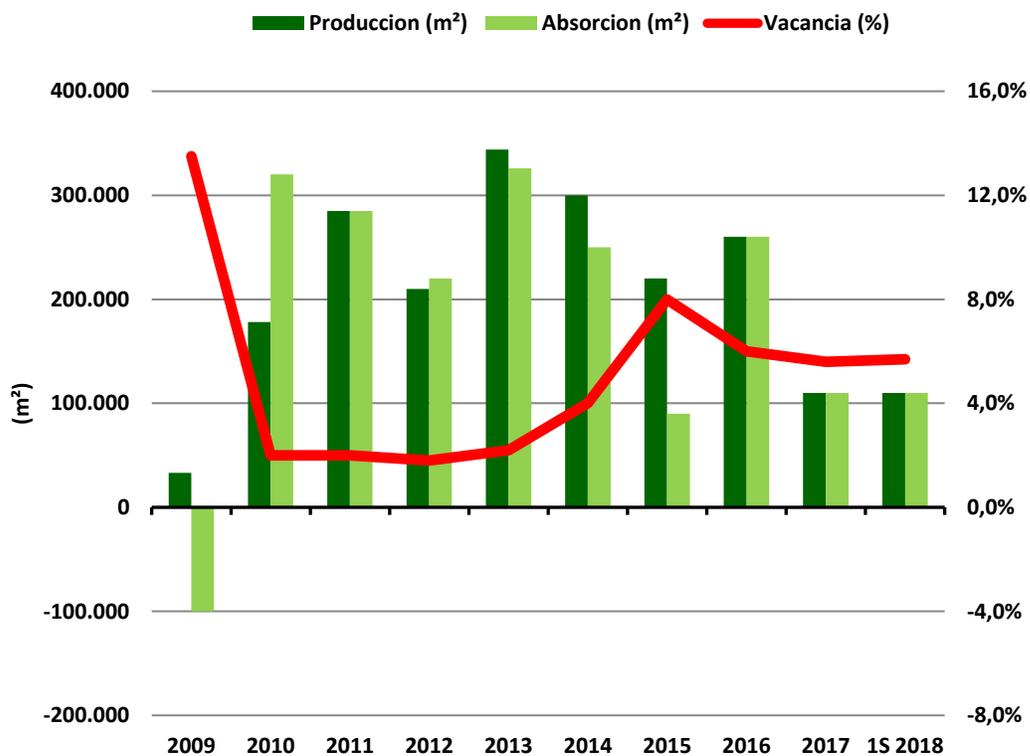
Los centros de distribución o centros logísticos consisten en grandes bodegas que normalmente contienen algún espacio para oficinas, emplazadas en amplios terrenos, con espacios para la circulación de camiones y sus operaciones de carga y descarga de mercaderías. En Santiago, las ubicaciones de este tipo de propiedades se concentran principalmente fuera del anillo de Av. Américo Vespucio y próximas a autopistas, en las zonas norte, poniente y sur.

Durante el 2014, se registró una construcción histórica de 368.000 m², superando en un 7% a la del año 2013, que hasta entonces era el año record. La alta construcción de centros de distribución tiene relación con una fuerte demanda observada durante el periodo 2012 - 2014. Con respecto al año 2015, se registró una producción anual

de 225.039 m², el más bajo registrado desde el 2009 y por debajo del promedio de los últimos cuatros años a diciembre de 2015 que fue de 362.000 m².

La producción de nuevos centros de distribución durante el primer semestre de 2018 fue igual a 120.000 m² y es equivalente a toda la producción de 2017.¹³

Figura 18: Producción y absorción de superficies de centros de distribución en Santiago (m²)

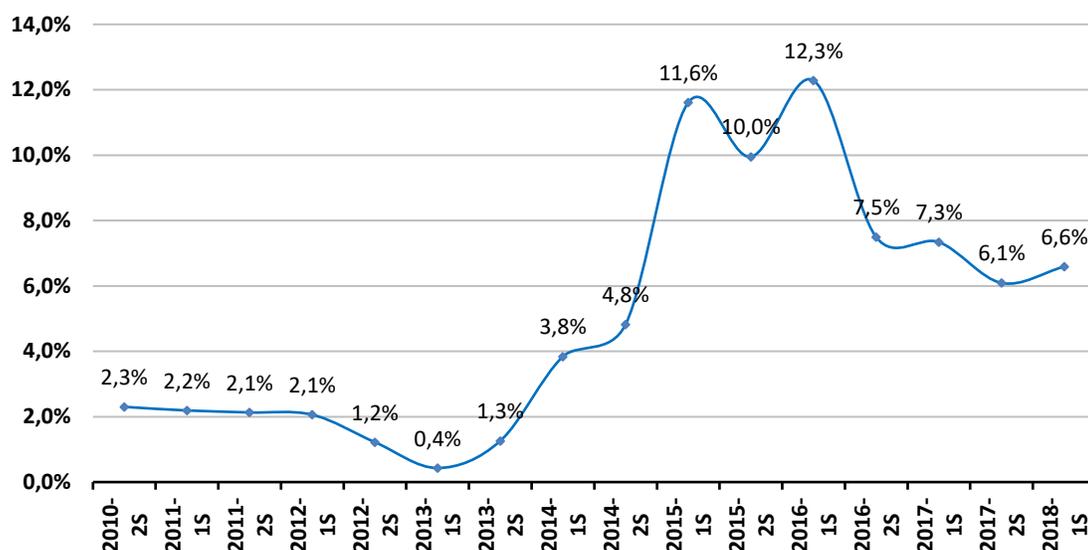


Durante el primer semestre del año 2018 la vacancia registra 206.909 m² disponibles lo que corresponde a un 5,7%¹⁴, en línea de lo registrado el semestre anterior que fue de 5,6%.

¹³ Fuente: GPS Mercado de Centros de Bodegaje primer semestre 2018.

¹⁴ Fuente: Global Property Source Mercado de Centros de Bodegaje primer semestre 2018.

Figura 19: Tasa de vacancia en centros de distribución en Santiago (%)



Fuente: GPS.¹⁵

Respecto a los precios de arriendo en los centros de distribución, el precio promedio durante el primer semestre del año 2018 fue de 0,119 UF/m²/mes, lo que corresponde a una disminución de 3,0% con respecto al promedio del semestre anterior, sin embargo estos los valores están en línea con los del segundo semestre 2016 y primer semestre 2017. Cabe destacar que los precios de arriendos de los diferentes centros de distribución varían significativamente en función de variables como la superficie, plazos de los contratos, servicios adicionales ofrecidos, ubicación y características de las bodegas.

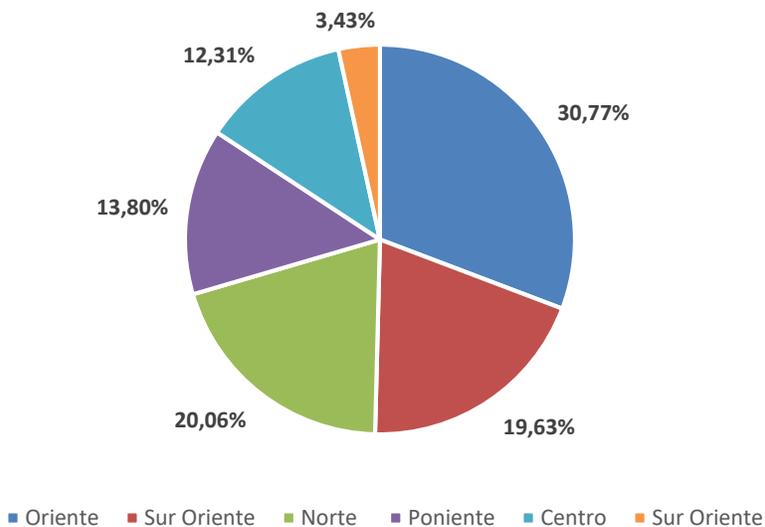
2.7.4 Locales comerciales y *strip centers*

Los *strip centers* se concentran principalmente en esquinas o sectores donde transita una gran cantidad de automóviles, ya que su uso generalmente es para compras rápidas y de poco tiempo, razón por la que normalmente contienen estacionamientos. Los *strip centers* se componen de varios locales de menor superficie y, generalmente, de una a dos tiendas ancla, que pueden ser cadenas de supermercados, farmacias y/o instituciones bancarias. La gran mayoría de los *strip centers* se concentran en el Gran Santiago, de los cuales el 30,77%¹⁶ están localizados en el sector Oriente, que abarca las comunas de Lo Barnechea, Las Condes y Vitacura, sin embargo la comuna que posee la mayor cantidad de superficie arrendable es Maipú, con un 11,5% del total.

¹⁵ Fuente: Global Property Source mercado de centros de bodegaje primer semestre 2018

¹⁶ Fuente: GPS Mercado de Strip Centers primer semestre 2018

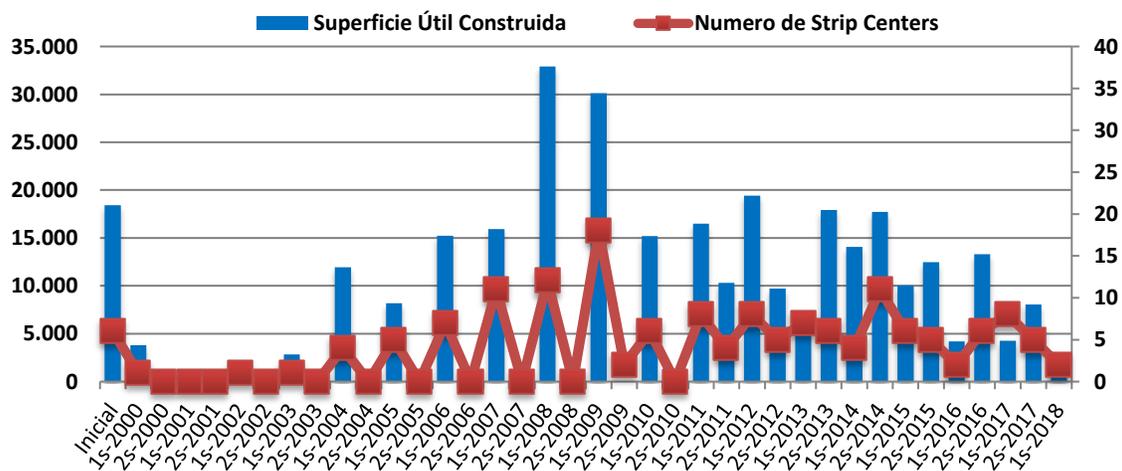
Figura 20: Distribución de superficie útil según ubicación en la Región Metropolitana (% de m² totales)



Fuente: GPS primer semestre 2018.

La producción de *strip centers* llegó a su máximo el año 2008 con cerca de 33.000 m², para luego caer el año 2010 a 15.200m². En el periodo 2011 – 2017 se construyeron en promedio 12.600 m² de *strip centers* anualmente, Al primer semestre 2018 existen 162 *strip centers* con una superficie útil de 331.599 m², concentrados principalmente en el sector oriente¹⁷.

Figura 21: Producción anual de *strip centers* en Santiago (m²)



Fuente: GPS

¹⁷ Fuente: GPS Mercado de Strip Centers segundo semestre 2015 y primer semestre 2018

La tasa de vacancia promedio en la Región Metropolitana durante el primer semestre de 2018 fue de 5,2%, lo que implica una disminución de un 20% con respecto al segundo semestre 2017 y no se registraba bajo el 6% desde el segundo período del año 2015¹⁸. La mayor vacancia se encontró en el sector centro de Santiago con un 8,75% y las menores tasas de vacancia se registraron en la zona poniente (2,26%), norte (3,17%) y sur (3,37%) de Santiago.

Respecto a los precios de arrendamiento de un *strip center*, cabe destacar que éstos varían entre el primer y segundo piso. Durante el primer semestre de 2018, el precio promedio ponderado de arrendamiento de primeros pisos de *strip centers* fue de 0,59 UF/m²/mes, en otros pisos este precio fue de 0,53 UF/m²/mes, un 5% más bajo que el período anterior. En el sector oriente se registran los mayores valores de arriendo, promediando 0,72 UF/m²/mes para el primer piso y siendo el sector Sur el más bajo con un promedio de 0,46 UF/m²/mes¹⁹.

2.7.5 Estados Unidos

2.7.5.1 Mercado de Oficinas

Para fines de 2018 se espera un crecimiento económico moderado a nivel país y una reducción de este para 2019. Debido al panorama político la incertidumbre ha aumentado, mientras reformas tributarias podrían aumentar el PIB de 50 a 75 bps anuales, la reducción en la inmigración podría reducirlo en la misma proporción. (El crecimiento promedio del PIB es un 2,2% desde el Q3 2009).

Se espera que el mercado de oficinas continúe creciendo durante 2018 pero a tasas menores debido a la entrega de nueva construcción y a una menor demanda de espacios producto de la optimización de los espacios de trabajo de parte de los arrendatarios. Respecto a los *Cap Rates* es poco probable ver una compresión de estos durante los próximos 3 años. Dado que las empresas están buscando maximizar eficiencia y productividad, la absorción neta se ha mantenido estable durante los últimos años en comparación a otros años anteriores, esta tendencia ha llevado a un crecimiento moderado pero sostenido en el tiempo que permitiría mantener una baja tasa de desempleo, la cual a la fecha se mantiene en 4,1%²⁰ (el menor valor alcanzado desde diciembre del 2000).

En lo que se refiere al sector tecnológico, responsable del 20% de la actividad de arriendos en los últimos años, este debería seguir actuando como el principal driver de la demanda durante 2018 y los años subsiguientes. No obstante, desde 2017 se observa un aumento en la diversificación de los sectores que explican la demanda de espacios de oficinas. Particularmente, se observa un mayor dinamismo dentro de las empresas de servicios financieros y del sector energético, con lo cual mercados con alta concentración de este tipo de firmas, como Nueva York y Houston, debieran verse beneficiados.

Por otro lado, la nueva construcción de espacios de oficinas se ha mantenido estable, concentrándose en mercados primarios tales como Nueva York, San Francisco Washington, Seattle y otras ciudades de la costa oeste. En 2018 se espera la entrega total de casi 47 MM de pies cuadrados. Este efecto podría impactar la absorción neta esperada, produciendo un pequeño aumento en la vacancia de 20 bps a 13,2%, levemente

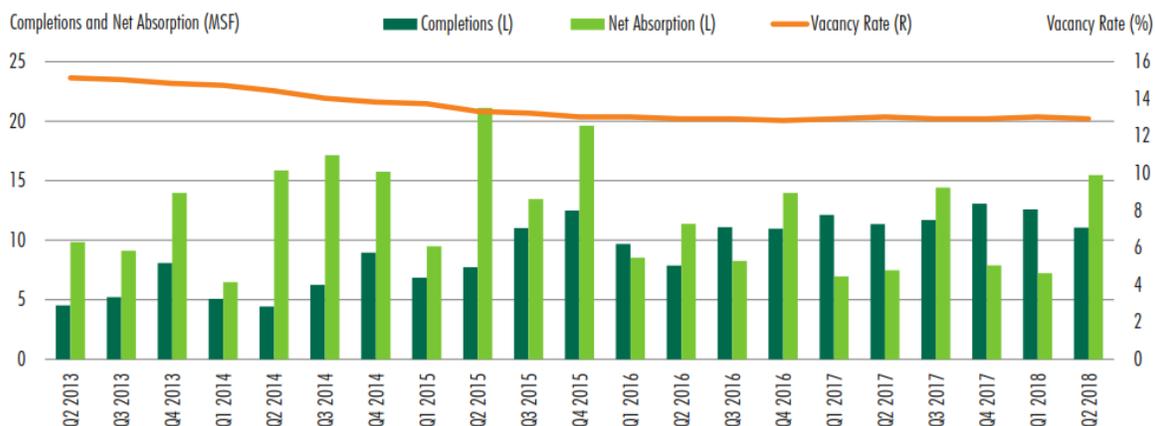
¹⁸ Fuente: GPS Mercado de Strip Centers primer semestre 2018

¹⁹ Fuente: GPS Mercado de Strip Centers primer semestre 2018

²⁰ Fuente: CBRE Q2 2018 US Office Figures

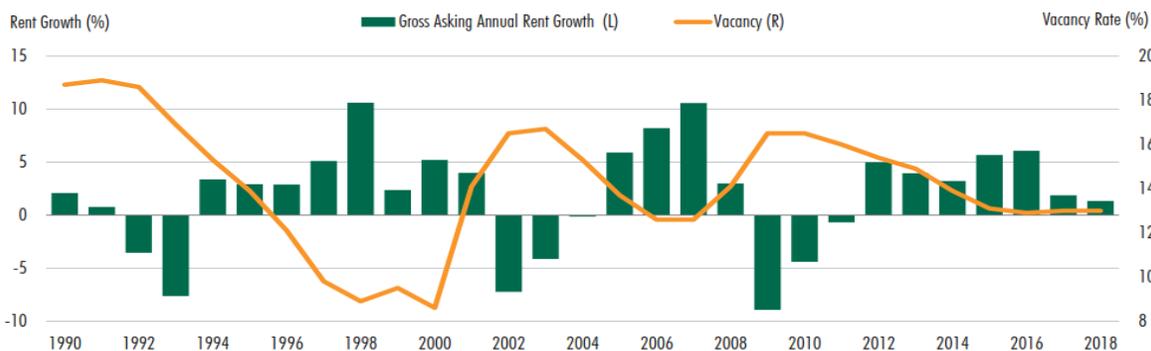
superior a la vacancia del Q3 2017 de 12,9%. Como consecuencia, es de esperar que el crecimiento en las rentas se desacelere levemente desde 2.4% en 2017 a 2.0% para 2018²¹.

Figura 22: Nueva construcción, absorción neta y vacancia en el mercado de oficinas en los principales sectores céntricos de Estados Unidos.



Fuente: CBRE

Figura 23: Crecimiento en las rentas y vacancia en el mercado de oficinas en los principales sectores céntricos de Estados Unidos.



Note: 2018 data are as of Q2. Other years are as of Q4.
Source: CBRE Econometric Advisors, Q2 2018.

Fuente: CBRE.

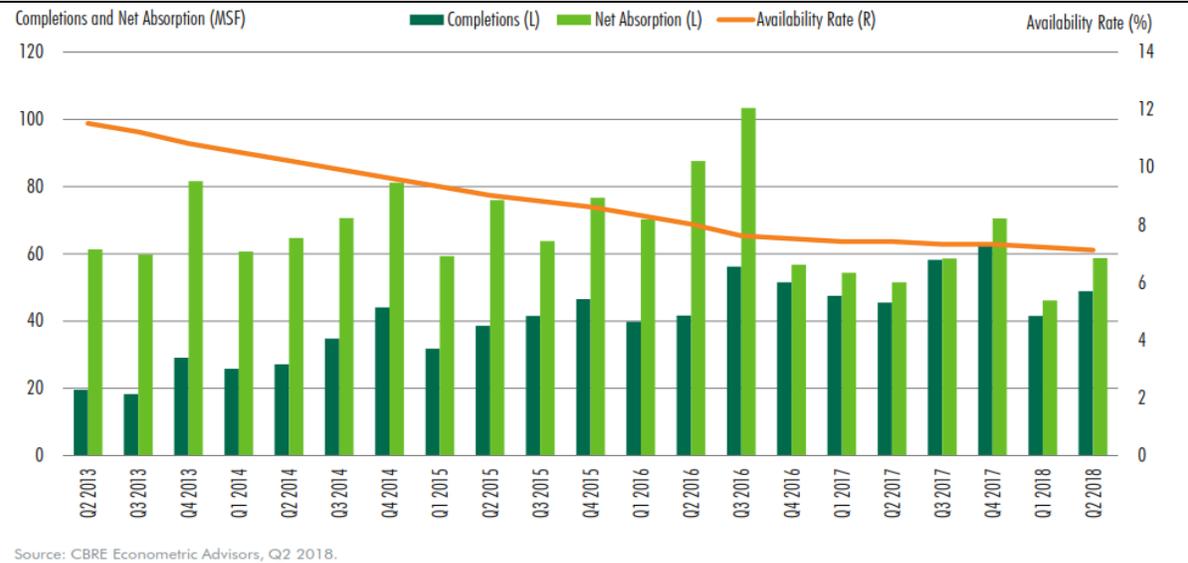
2.7.5.2 Mercado Industrial: Centros de distribución y bodegas

El sector industrial y de logística continúa expandiéndose y con una sólida tasa de crecimiento. Si bien la demanda por este tipo de activo ha disminuido un poco desde su peak entre 2013 y 2016, la absorción neta durante 2017 fue de 52,9 MM de pies cuadrados, lo que está en línea con el promedio trimestral desde 2010.

²¹ Fuente CBRE 2018 US Real Estate Market Outlook

Este sector se caracteriza por una demanda estable, oferta restringida y un aumento continuo en las rentas, resultando en 30 trimestres consecutivos de absorción neta positiva, la menor disponibilidad desde 2001 y 24 trimestres consecutivos de crecimiento en las rentas²².

Figura 24: Nueva construcción, absorción neta y vacancia en el mercado industrial de Estados Unidos.



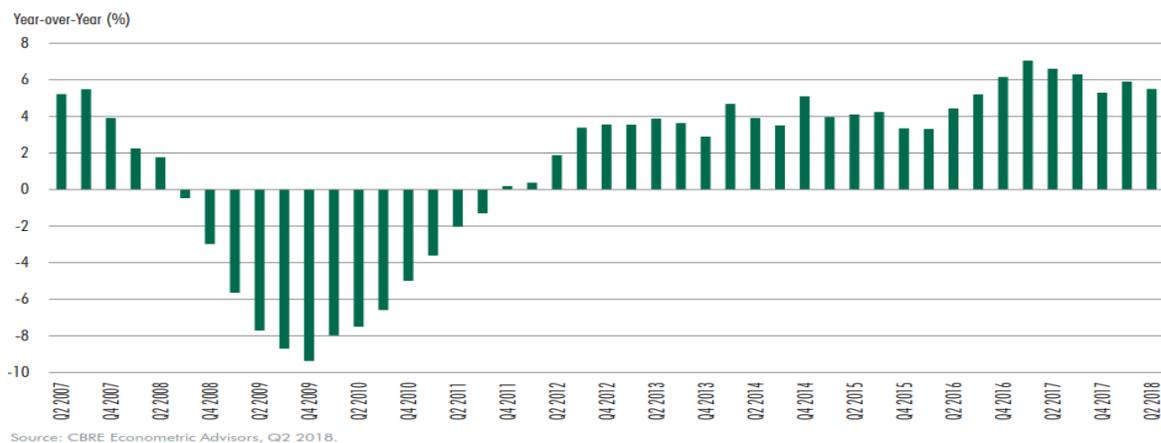
Fuente: CBRE

La integración de los canales de logística y el crecimiento del e-commerce son los principales impulsores del crecimiento en la demanda por este tipo de activos (bodegas y centros de logística). Se espera que la demanda continúe creciendo ya que se espera un crecimiento anual del 10% de la fuerza de venta del e-commerce en los próximos años llegando a \$500 billones para 2020, por lo que la demanda por espacios industriales bien ubicados debiera seguir creciendo en el futuro cercano.

Respecto a la nueva construcción, el Q2 2018 se entregaron 48,9 MM pies cuadrados, un 7.5% mayor al espacio entregado el Q2 2017, sin embargo, esta está en línea con la cantidad de espacio entregada en 2017. A la fecha hay 260 MM pies cuadrados bajo construcción, lo que sugiere que la oferta de espacios industriales aumentará durante los próximos trimestres a una tasa estable.

²² Fuente: CBRE Q2 2018 US Industrial Figures

Figura 25: Crecimiento en las rentas en el mercado industrial de Estados Unidos.



Fuente: CBRE.

2.8 Factores de riesgo

2.8.1 Riesgo de ciclos económicos

El Fondo Rentas tiene características de “refugio” ante ciclos económicos adversos que puede enfrentar una economía globalizada como la chilena. Lo anterior se debe en parte a que el Fondo invierte en bienes raíces, cuyos valores han sido históricamente estables, además de estar protegidos de eventos inflacionarios, dado que tanto los precios como las rentas de los inmuebles se denominan en UF.

El volumen de activos (UF 20,3 millones a diciembre de 2018) le permite al Fondo mantener una adecuada diversificación por clientes, por tipos de inmuebles (oficinas, locales comerciales y centros de distribución) y por sectores de la economía, que le dan un grado de protección adicional contra los ciclos económicos. Muestra de esto es el hecho que durante las crisis económicas de los años 1998-1999 y 2008-2009, el Fondo se mantuvo generando rentabilidades nominales promedio anuales de un 7,4% y un 11,7% respectivamente.

El Fondo cuenta con propiedades y ubicaciones ocupadas por empresas con sanos niveles de solvencia (el 60% de los arriendos provienen de empresas con clasificación *Investment Grade* internacional) y con contratos de arriendos diversificados también en cuanto a sus plazos de vencimiento.

2.8.2 Riesgo de competencia y disponibilidad de terrenos

Una mayor competencia en el mercado inmobiliario, así como una escasez de terrenos, puede afectar negativamente las rentabilidades esperadas en este negocio.

El Fondo Rentas es el mayor fondo inmobiliario del país en cuanto a tamaño de activos y patrimonio. Esto, unido a su bajo nivel de deuda, le permite competir de mejor manera en el mercado, aprovechando oportunidades de compra a precios atractivos, por ejemplo, durante ciclos económicos negativos.

El Fondo además está constantemente estudiando oportunidades de adquisición de terrenos que le permitan desarrollar proyectos para renta, los cuales aportan un mayor valor y rentabilidad al Fondo al apropiarse del margen inmobiliario una vez desarrollado el proyecto. Para estos efectos, el tamaño actual del Fondo le otorga una ventaja competitiva que le permite dedicar una parte de sus activos a desarrollos de proyectos propios con la posibilidad de mejorar la rentabilidad futura del Fondo.

2.8.3 Riesgo de siniestros

Todas las propiedades del Fondo tienen seguros contra incendio, terremoto y terrorismo. Adicionalmente, en el caso de las propiedades con contratos de arrendamiento vigentes, se contrata un seguro de lucro cesante (o pérdidas por arriendo) para cubrir los períodos en los cuales, producto de un siniestro, el cliente deja de pagar el arriendo. El Fondo y sus sociedades cuentan además con un seguro de Responsabilidad Civil.

2.8.4 Riesgo de crédito y liquidez

El riesgo de crédito tiene relación con la capacidad que tienen los clientes de cumplir con sus obligaciones financieras estipuladas en los contratos de arrendamiento. Para mitigar este riesgo, el Fondo cuenta con una amplia diversificación de su base de clientes, con más de 200 arrendatarios en Chile y más de 100 en EE.UU. Adicionalmente la calidad de la cartera de clientes es de primer nivel, siendo en su mayoría compañías de un tamaño relevante.

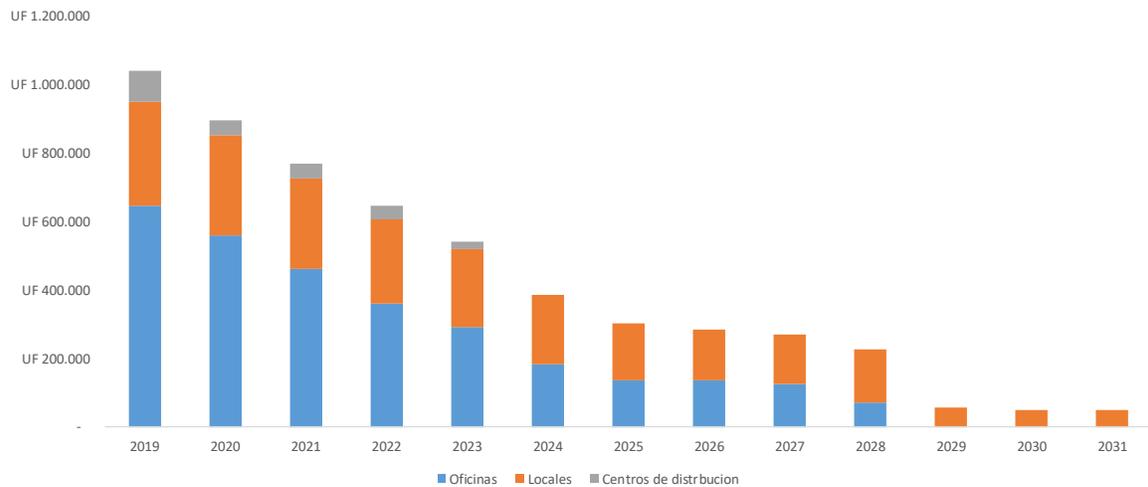
El riesgo de crédito es mitigado también por las siguientes acciones que se realizan en cada contrato:

- Antes de formalizar un contrato de arrendamiento, se realiza un análisis de solvencia financiera del futuro arrendatario y se le exige una garantía en caso de que lo amerite.
- Todos los contratos de arrendamiento son otorgados mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arrendamiento, que consideran el cobro de intereses de mora y la facultad del arrendador para dar por terminado el contrato en forma anticipada.
- La gerencia de la Administradora realiza un monitoreo periódico de las eventuales cuentas por cobrar y morosidad.

El riesgo de liquidez tiene relación con la capacidad del Fondo para cumplir con sus obligaciones financieras en forma normal y oportuna. El Fondo pone especial cuidado en tomar obligaciones con una estructura de plazos y montos que sea acorde a la generación de flujos esperados. Muestra de lo anterior es que el Fondo nunca ha dejado de cumplir con una obligación financiera.

Los flujos operacionales provienen principalmente de contratos de largo plazo por el arrendamiento de inmuebles, lo cual le otorga un alto grado de certidumbre y estabilidad a los ingresos esperados. Los contratos de arrendamiento al inicio del 2018 tenían una duración promedio ponderada de 6 años y la tasa de renovación histórica ha sido superior al 90%.

Figura 27: Flujos por contratos de arrendamiento vigentes (UF)²³



Fuente: La Administradora. Flujo de arriendos con contrato vigente, a diciembre de cada año.

Finalmente, es importante destacar que los ingresos por arrendamientos que obtiene el Fondo son la contrapartida de gastos operacionales de primera prioridad para las empresas. En otras palabras, el pago de los arrendamientos de inmuebles es un costo base que una empresa debe pagar para poder mantener sus operaciones funcionando, y, por lo mismo, tienen preferencia por sobre el pago de los costos financieros y los repartos a los accionistas de las compañías. Todo lo anterior se ve reflejado en que la tasa de morosidad histórica de la cartera consolidada de contratos de arrendamiento es inferior al 1% de las rentas anuales para atrasos sobre 30 días.

2.8.5 Riesgo de tipo de cambio

El Fondo presenta una exposición limitada al riesgo de tipo de cambio, dado que puede invertir hasta un 40% de su activo en el extranjero, pudiendo efectuar operaciones de cobertura de moneda por un plazo no superior a 180 días.

A diciembre de 2018, el Fondo tiene un 4% de sus activos invertido en EE.UU., monto que está expuesto a la variación del tipo de cambio.

Esta exposición al tipo de cambio es baja respecto del total de activos. Sin perjuicio de ello, la Administración del Fondo se mantiene alerta a la evolución de este riesgo y analiza alternativas de cobertura que podrían utilizarse en caso de ser necesario.

²³ Representa, al 31 de diciembre de cada año, el total de flujos de arriendo con contrato vigente, para la cartera de propiedades de las filiales nacionales del Fondo, hasta el vencimiento de cada contrato.

3.0 ANTECEDENTES FINANCIEROS

A continuación, se presentan los últimos antecedentes financieros del Fondo bajo norma IFRS.

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

Los antecedentes financieros del Emisor se encuentran disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.CMFCHILE.cl).

La variación en el nivel de activos corrientes se debe en parte a que se repartieron dividendos provisorios y definitivos.

Los activos no corrientes aumentaron principalmente por los aportes realizados por el Fondo a las filiales para nuevas inversiones.

3.1 Estados de resultados integrales por naturaleza

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

Estados de flujo de efectivo directo

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

3.2 Razones financieras

	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016
Liquidez Corriente (activos corrientes / pasivos corrientes)	0,04	3,30	10,90
Razón de endeudamiento (total de pasivos / total patrimonio neto)	40,38%	37,73%	38,60%
Razón de endeudamiento (préstamos corrientes + préstamos no corrientes) / (total patrimonio neto)	40,34%	36,93%	38,15%
Proporción deuda financiera corto plazo / deuda financiera total (préstamos corrientes / (préstamos corrientes + préstamos no corrientes))	16,57%	4,01%	2,26%
Proporción deuda financiera largo plazo / deuda financiera total (préstamos no corrientes / (préstamos corrientes + préstamos no corrientes))	83,43%	95,99%	97,74%

3.3 Créditos preferentes

A esta fecha no existen otros créditos preferentes a los Bonos que se emitirán, fuera de aquellos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en el Título XLI del Libro IV del Código Civil o leyes especiales.

3.4 Restricción al Emisor en relación a otros acreedores

El 15 de enero de 2015 se refinanció la deuda de corto plazo tomando un crédito hipotecario con el Banco del Estado a 8 años, deuda que al 31 de diciembre de 2018 asciende \$ 82.712.073. miles, para lo cual se hipotecaron las propiedades Laguna Sur, Bandera 201, Plaza San Damián torres A y B y Morandé 115.

3.4.1 Obligaciones y restricciones financieras al 31 de diciembre de 2018

3.4.1.1 Banco del Estado

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

- Mantener al menos un 66,67% de las acciones de las sociedades Rentas Inmobiliarias SpA, Inmobiliaria Descubrimiento SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. A la fecha de los estados financieros referidos a diciembre de 2018, el Fondo tiene un 100,0% de cada sociedad mencionada, ya sea directa o indirectamente.
- Mantener en estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo. Al 31 de diciembre de 2018 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 7.637.438.

3.4.1.2 Otra emisión con cargo a la Línea.

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

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

- a) Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy denominada Comisión para el Mercado Financiero, bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- b) Contrato de Emisión de Bonos otorgado por escritura pública en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 25 de junio de 2014, repertorio número 3534-2014, Asimismo, el Contrato de Emisión de Bonos fue modificado por medio de escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 27 de noviembre de 2015, repertorio número 7701-2015 y por medio de escritura pública otorgada en la misma Notaría con fecha 29 de enero de 2016, repertorio número 614-2016, (el “Contrato de Emisión”, el “Contrato de Emisión de Bonos” o la “Línea”);
- c) Escritura complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4199-2016.
- d) Fianza y Codeuda Solidaria, suscrita con ocasión de la emisión realizada conforme a la escritura complementaria singularizada en la letra c) precedente, que consta en escritura pública de fecha 21 de julio de 2016, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N°4200-2016, en virtud de la cual Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, se constituyeron en fiadores y codeudores solidarios, para garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de dinero que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias haya contraído o contraiga con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión y de la escritura complementaria de fecha 21 de julio de 2016. Adicionalmente, de acuerdo a lo señalado en el Contrato de Emisión de Bonos en el caso de fusión de una Filial Garante, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente en su caso, asumirá solidariamente todas y cada una de las obligaciones que este contrato y las correspondientes escrituras complementarias imponen al Emisor o la Filial Garante que se trate, según el caso; o si se tratase de una división del Emisor o de una Filial Garante, serán responsables solidariamente de las obligaciones que por este acto se estipulan para el Emisor y de las que apliquen a las Filiales Garantes, todas las sociedades o fondos de inversión que surjan de la respectiva división, sin perjuicio que entre todos ellos pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del Patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción. Conforme a esto, y producto de ciertas adecuaciones que experimentaron las Filiales Garantes, se incorpora como Filial Garante la sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, para efectos de lo cual otorgó una fianza y codeuda solidaria en favor de los Tenedores de Bonos por escritura pública de fecha 29 de junio de 2018 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N°3970-18.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, según dicho termino se definió en el Contrato de Emisión, se entiende que el monto estimado de las garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo.

En tal sentido, se hace presente que al 31 de diciembre de 2018 la suma de los patrimonios de cada Filial Garante en la proporción que le corresponde al Fondo más los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo correspondían a UF 14.577.342 (UF 14.230.268 al 31 de diciembre de 2017).

Por último, se deja constancia de las siguientes restricciones que constan en el Contrato de Emisión y el estado de cumplimiento de las mismas al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

Últimos 12 meses:

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018:

SOCIEDAD	ACTIVOS INMOBILIARIOS PROPORCIONALES LIBRES DE GRAVÁMENES (M\$)	DEUDA FINANCIERA NETA PROPORCIONAL SIN GARANTÍAS REALES (M\$)
INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO SPA	93.156.718	
RENTAS INMOBILIARIAS SPA	72.160.543	
INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCIÓN SPA	45.214.740	
INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO SPA	83.061.730	
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS		66.109.815
TOTAL	293.593.731	66.109.815

(A)

(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 4,44

Al 31 de diciembre de 2017:

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

(A)

(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 4,31

5. Mantener a nivel de todas las Filiales Garantes conjuntamente consideradas, Ingresos anuales por rentas de arrendamiento iguales o superiores a UF600.000, medidos y calculados en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de 4 trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo. Para efectos del presente número, los Ingresos Anuales por Rentas de Arrendamiento serán ponderados de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial Garante.

Ingresos por Arriendos últimos 12 meses:

SOCIEDAD	31.12.2018 UF	31.12.2017 (UF)
INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO SPA	369.044	391.161
RENTAS INMOBILIARIAS SPA	284.038	308.896
INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCIÓN SPA	110.115	102.153
INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO SPA	251.737	-
TOTAL	1.014.934	802.210

4.0 DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

4.1 Antecedentes legales

4.1.1 Acuerdo de Emisión

Por acuerdo adoptado en sesión de Directorio de Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión (hoy Independencia Administradora General de Fondos S.A.), celebrada con fecha 23 de mayo de 2014, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 25 de junio de 2014, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, se acordó la emisión de bonos por línea de títulos de deuda desmaterializados (los “Bonos”).

4.1.2 Escritura de Emisión

El Contrato de Emisión de Bonos fue otorgado por escritura pública en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 25 de junio de 2014, repertorio número 3534-2014, Asimismo, el Contrato de Emisión de Bonos fue modificado por medio de escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 27 de noviembre de 2015, repertorio número 7701-2015 y por medio de escritura pública otorgada en la misma Notaría con fecha 29 de enero de 2016, repertorio número 614-2016

La escritura pública complementaria del Contrato de Emisión de Bonos conforme a la cual se acordó efectuar con cargo a la Línea de Bonos la emisión de los Bonos Serie E y Serie F, consta de la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 27 de septiembre de 2018, repertorio número 6054-18, modificada y rectificadora por escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 17 de diciembre de 2018, repertorio número 8044-18, (la “Escritura Complementaria Series E y F”).

4.1.3 Número y fecha de inscripción de la línea en el registro de valores

La línea se inscribió con fecha 22 de febrero de 2016, bajo el número 828, en la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero (la “CMF”).

4.2 Principales características de la Emisión

4.2.1 Monto fijo/línea

La Emisión que se inscribe corresponde a una línea de Bonos.

4.2.2 Monto de la Línea de Bonos

- a) El monto máximo de la Emisión por línea será la suma de 5.000.000 de Unidades de Fomento. Sin perjuicio de lo anterior, en cada Emisión con cargo a la Línea se especificará si los Bonos se expresan en Unidades de Fomento o en Pesos. En consecuencia, en ningún momento el monto en Unidades de Fomento de los Bonos emitidos con cargo a la Línea que simultáneamente estuvieren en circulación podrá exceder a la referida cantidad, con excepción de la colocación que se efectúe dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de la Línea, para financiar exclusivamente el pago de los Bonos que estén por vencer. En este último caso, las colocaciones podrán incluir el monto de la Línea no utilizado, debiendo siempre el exceso transitorio por sobre el monto máximo de la Línea no ser superior al monto de los instrumentos que serán refinanciados. En todo caso, en ningún momento durante la vigencia de la Línea que se pacta en el Contrato y del Contrato de Bonos Línea a Veintiún Años, el valor del conjunto de Bonos emitidos con cargo a dichas Líneas que simultáneamente estuvieren en circulación podrá exceder a la cantidad de 5.000.000 de Unidades de Fomento, lo anterior sin perjuicio del exceso transitorio permitido señalado precedentemente.
- b) Mientras el plazo de la Línea se encuentre vigente y no se haya efectivamente colocado el total de su monto, el Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir

su monto al equivalente al valor de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante de los Tenedores de Bonos. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos, y deberá ser comunicada al DCV y a la CMF dentro de un plazo de diez Días Hábiles a contar de la fecha de otorgamiento de la citada escritura. Dicha escritura pública no constituirá una modificación al Contrato, debiendo de todas formas sub inscribirse al margen del mismo. A partir de la fecha en que dicha declaración se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. De todas formas, de conformidad con el Contrato de Emisión, el Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de la Junta de Tenedores de Bonos.

4.2.3 Oportunidad y mecanismo para determinar el monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea.

Sin perjuicio del procedimiento establecido en el número Dos de la cláusula Décimo Tercera del Contrato, el monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada escritura complementaria que se suscriba con motivo de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea.

Toda suma que representen los Bonos en circulación, los Bonos por colocarse con cargo a escrituras complementarias anteriores y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se expresarán en Unidades de Fomento, según el valor de dicha Unidad a la fecha de cada una de las escrituras complementarias en que los respectivos Bonos hayan sido emitidos.

De esta forma, deberá distinguirse el monto nominal de */i/* los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea, */ii/* los Bonos por colocarse con cargo a escrituras complementarias anteriores y */iii/* los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva escritura complementaria. Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a escrituras complementarias anteriores que hayan sido emitidos en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la escritura complementaria que dé cuenta de su Emisión.

Por otra parte, la suma que representen los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva escritura complementaria que se encuentren expresados en Pesos nominales, deberá expresarse en Unidades de Fomento, según el valor de dicha Unidad a la fecha de la nueva escritura complementaria. Finalmente, los valores expresados en Unidades de Fomento en la escritura complementaria se mantendrán expresados para estos efectos en dicha Unidad.

4.2.4 Monedas o unidades de reajuste en que podrán expresarse los Bonos

En Pesos o en Unidades de Fomento.

4.2.5 Plazo vencimiento Línea

La Línea tiene un plazo máximo de diez años contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea. No obstante lo anterior, la última Emisión de Bonos que se efectúe con cargo a la Línea de Bonos podrá tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al mencionado plazo de diez años, para lo cual el Emisor dejará constancia en el respectivo instrumento o título que dé cuenta de dicha Emisión del hecho que se trata de la última Emisión que se efectúa con cargo a la Línea de Bonos.

4.2.6 Portador / a la Orden / Nominativos

Los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea de Bonos serán al portador.

4.2.7 Materializado / desmaterializado

Bonos desmaterializados.

4.2.8 Rescate anticipado

a) Rescate Anticipado Voluntario.

a.1) Salvo que se indique lo contrario para una o más series en la respectiva escritura complementaria que establezca sus condiciones, el Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos de cualquiera de las series o sub-series, en las fechas y períodos que se indiquen en la escritura complementaria respectiva. En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la Línea, el Emisor determinará si los Bonos de la respectiva serie o sub-serie tendrán la opción de Rescate Anticipado Voluntario. En caso de tenerla, la escritura complementaria contendrá una de las siguientes alternativas de cálculo, para efectos de determinar el valor al cual el Emisor podrá rescatar anticipadamente los Bonos:

- (i)** al equivalente al saldo insoluto de su capital,
- (ii)** a la suma de los valores presentes de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la respectiva Tabla de Desarrollo, /excluidos los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de prepago/, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos sesenta días, o
- (iii)** al mayor valor entre /y/ el saldo insoluto de su capital y /z/ la suma de los valores presentes de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la respectiva Tabla de Desarrollo, /excluidos los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de prepago/, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos sesenta días. En todos los casos anteriores se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado.

a.2) En caso que se rescate anticipadamente sólo parte de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante notario público para determinar los Bonos que se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor publicará un aviso en el Diario y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos quince Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar el sorteo. En ese aviso y en las cartas se señalará el monto de UF o Pesos, según corresponda, que se desea rescatar anticipadamente, el notario ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora, y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir, pero no será un requisito de validez del mismo, el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos, el DCV y los Tenedores de Bonos que lo deseen. Se levantará un acta de la diligencia por el respectivo notario en la que se dejará constancia del número de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del notario ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá verificarse con, a lo menos, treinta Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el rescate anticipado. Dentro de los cinco Días Hábiles Bancarios siguientes al sorteo se publicará por una vez en el Diario, la lista de los Bonos que, según el sorteo, serán rescatados anticipadamente, señalándose el número y serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá al DCV a más tardar al Día Hábil Bancario siguiente a la realización del sorteo, para que éste pueda informar a través de sus propios sistemas del resultado del sorteo a sus depositantes. Si en el sorteo resultaren

rescatados Bonos desmaterializados, esto es, que estuvieren en depósito en el DCV, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento del DCV para determinar los depositantes cuyos Bonos han sido rescatados, conforme lo dispuesto en el artículo nueve de la Ley del DCV.

a.3) En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor publicará un aviso por una vez en el Diario indicando este hecho y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos treinta Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se efectúe el rescate anticipado. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados se devengarán sólo hasta el día en que se efectúe el rescate anticipado. Los intereses de los Bonos sorteados cesarán, y serán pagaderos desde, la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente. En caso de ocurrir la Causal de Obligación de Rescate Anticipado a que se refiere la letra /b/ siguiente, a partir de la fecha de ocurrencia de dicha Causal no podrá darse inicio a un proceso de Rescate Anticipado Voluntario respecto de aquellos Bonos Post 2025 (según estos se definen en la letra /b/ siguiente) que se hubieren emitido con cargo a la Línea, sin perjuicio de aquellos Rescates Anticipados Voluntarios cuyos procesos ya se hubieren iniciado en relación con dichos Bonos Post 2025. En las escrituras complementarias que den cuenta de la emisión de Bonos post 2025 deberá dejarse constancia de lo señalado en el párrafo precedente.

- b) Rescate Anticipado Obligatorio.** El mecanismo de Rescate Anticipado Obligatorio que se detalla a continuación, aplicará solamente para aquellos Bonos cuyo vencimiento ocurra con posterioridad al 20 de abril del año 2025 (para efectos de esta sección dichos Bonos serán denominados como los “Bonos Post 2025”). En caso que al día 20 de abril del año 2020, el plazo de duración del Emisor no haya sido prorrogado por un plazo que expire al menos el día 20 de abril del año 2035, en adelante, la “Causal de Obligación de Rescate Anticipado”, el Emisor deberá rescatar anticipadamente la totalidad de los Bonos Post 2025 a cada uno de los respectivos Tenedores de Bonos, con arreglo a los siguientes términos (dicho rescate en adelante el Rescate Anticipado Obligatorio):
- (i) Dentro de un plazo de treinta Días Hábiles Bancarios contados desde el día en que la Causal de Obligación de Rescate Anticipado se produzca, el Emisor deberá enviar una comunicación al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV y publicar un aviso en el Diario, informando la ocurrencia de la Causal de Obligación de Rescate Anticipado y refiriéndose al procedimiento descrito en la presente letra b.
 - (ii) El Rescate Anticipado Obligatorio podrá llevarse a cabo por el Emisor de una sola vez respecto de todos los Bonos correspondientes o por parcialidades, debiendo de todas formas materializarse el Rescate Anticipado Obligatorio respecto de la totalidad de los Bonos correspondientes a más tardar en la fecha del cupón inmediatamente anterior al 20 de abril de 2025 que se establezca en la respectiva Tabla de Desarrollo.
 - (iii) En caso que el Emisor opte por llevar a cabo el Rescate Anticipado Obligatorio por parcialidades, deberá aplicarse el procedimiento establecido para el Rescate Anticipado Voluntario de solo parte de los Bonos establecido en la letra **a.2)** de la letra **a)** de la presente sección. Por su parte, en caso que el Emisor opte por llevar a cabo el Rescate Anticipado Obligatorio de la totalidad de los Bonos, deberá aplicar el procedimiento establecido para el Rescate Anticipado Voluntario establecido en la letra **a.3)** de la letra **a)** de la presente sección.
 - (iv) El monto que se pagará a cada uno de los Tenedores de Bonos producto del Rescate Anticipado Obligatorio, corresponderá al mayor valor entre /y/ el saldo insoluto de su capital y /z/ la suma de los valores presentes de los pagos de intereses posteriores a la fecha de prepago y anteriores al 20 de abril de 2025 que se establecen en la respectiva Tabla de Desarrollo, y la amortización de la totalidad del capital remanente de los Bonos de acuerdo con lo establecido en la respectiva Tabla de Desarrollo, con la salvedad que en este caso aquellas amortizaciones establecidas en la respectiva Tabla de Desarrollo con posterioridad al 20 de abril de 2025, se adelantarán a la fecha del cupón

inmediatamente anterior al 20 de abril de 2025 establecido en dicha Tabla de Desarrollo, /excluidos los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de prepago/, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos sesenta días. En todos los casos anteriores se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado. Para efectos de ejemplificar lo establecido en el presente literal /iv/, se incluye al final del presente Prospecto el documento denominado "Anexo A", el cual detalla un ejercicio ficticio de cálculo del monto que correspondería pagar en caso de ocurrir el Rescate Anticipado Obligatorio.

- (v) En cada escritura complementaria que dé cuenta de la emisión de Bonos post 2025 deberá dejarse constancia de lo dispuesto en la presente letra /b/.

4.2.9 Garantías

Mientras se encuentren vigentes los Bonos que se coloquen con cargo a la Línea, el cumplimiento de las obligaciones de dinero asumidas por el Emisor en relación con los Bonos que se coloquen con cargo a la Línea se encontrará garantizado por las Garantías de que da cuenta la presente sección.

- a) **Naturaleza jurídica de las Garantías e identificación de los terceros otorgantes.** Conforme al Contrato de Emisión las Garantías consisten en la fianza y codeuda solidaria que deberá ser otorgada en los términos del Título IX del Libro IV del Código Civil, por cada una de las siguientes sociedades en favor de los Tenedores de Bonos que emita el Emisor, y que a la fecha del Contrato de Emisión son Filiales Garantes del Emisor: **Inmobiliaria Descubrimiento S.A.**, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Rosario Norte 100, Oficina 1501, comuna Las Condes, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, constituida por escritura pública de fecha 29 de noviembre de 1991 otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores y que se encuentra inscrita a fojas 37.848, bajo el número 19.220 del Registro de Comercio de Santiago del año 1991 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; **Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.**, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Rosario Norte 100, Oficina 1501, comuna Las Condes, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, constituida por escritura pública de fecha 23 de julio de 2001 otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores y que se encuentra inscrita a fojas 21.109, bajo el número 17.009 del Registro de Comercio del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y **Rentas Inmobiliarias S.A.**, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Rosario Norte 100, Oficina 1501, comuna Las Condes, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, constituida por escritura pública de fecha 31 de agosto de 2011 otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores y que se encuentra inscrita a fojas 52.460, bajo el número 38.560 del Registro de Comercio del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Conforme a las modificaciones que han sido objeto las Filiales Garantes desde la Fecha del Contrato de Emisión, se deja constancia que actualmente son sujetas de dicha obligación las siguientes sociedades: **Inmobiliaria Descubrimiento SpA**, antes denominada Inmobiliaria Descubrimiento S.A.; **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA**, antes denominada Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.; **Rentas Inmobiliarias SpA**, antes denominada Rentas Inmobiliarias S.A.; e **Inmobiliaria Plaza Araucano SpA**, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Rosario Norte 100, Oficina 1501, comuna Las Condes, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, constituida por escritura pública de fecha 26 de marzo de 2008 otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores y que se encuentra inscrita a fojas 14.752, bajo el número 10.001 del Registro de Comercio del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago que son las actuales Filiales Garantes.

Por escrituras públicas de fechas 21 de julio de 2016 y 29 de septiembre de 2018, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios números 4200-2016 y 3970-2018 respectivamente, las actuales Filiales Garantes se constituyeron en fidores y codeudores solidarios en los términos señalados en el párrafo anterior para efectos de garantizar a los Tenedores de Bonos las obligaciones derivadas del Contrato de Emisión y de la escritura complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4199-2016.

Asimismo según consta en escritura pública de fecha 27 de septiembre de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 6055-18, las actuales Filiales Garantes se constituyeron en fiadores y codeudores solidarios, a efectos de garantizar a los Tenedores de Bonos las obligaciones derivadas del Contrato de Emisión y de la Escritura Complementaria Series E y F.

b) Fusión, división o transformación del Emisor o de una Filial Relevante.

- (i) Fusión: En caso de fusión de una Filial Garante con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente en su caso, asumirá solidariamente todas y cada una de las obligaciones que el Contrato y las correspondientes escrituras complementarias imponen al Emisor o la Filial Garante de que se trate, según el caso;
- (ii) División: Si se produjere una división del Emisor o de una Filial Garante, serán responsables solidariamente de las obligaciones que por este acto se estipulan para el Emisor y de las que apliquen a las Filiales Garantes, todas las sociedades o fondos de inversión que surjan de la respectiva división, sin perjuicio que entre todos ellos pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del Patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción cualquiera;
- (iii) Transformación: Si cualquier Filial Garante alterase su naturaleza jurídica se conviene que todas las obligaciones emanadas del Contrato y de las escrituras complementarias respectivas, serán aplicables a la sociedad transformada, sin excepción alguna;
- (iv) Creación de Filiales: La creación de una Filial del Emisor no tendrá efecto alguno para los efectos del Contrato;
- (v) Modificación del objeto social: No se contempla limitación alguna a la modificación del objeto social o política de inversión del Emisor o sus Filiales Garantes.

c) Procedimiento y plazo para constitución de las Garantías. Las Garantías serán formalizadas en cada caso y respecto de cada colocación de Bonos que se efectúe con cargo a la Línea de Bonos, mediante la suscripción de una o más escrituras públicas por parte de todas las Filiales Garantes, en calidad de fiadoras y codeudoras solidarias y conjuntamente con la suscripción de la misma escritura por parte del Representante de los Tenedores de Bonos, el que aceptará expresamente en ese acto la constitución de las Garantías. Las escrituras públicas que den cuenta de la constitución de las Garantías por parte de todas las Filiales Garantes deberán otorgarse a más tardar en la fecha en que se otorgue la escritura complementaria respectiva, y podrán incluso ser las mismas en el caso que se constituyan en forma simultánea a su otorgamiento. Para el evento que una nueva sociedad o fondo de inversión pase a ser responsable solidariamente de las obligaciones del Emisor de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Emisión, la entidad correspondiente deberá constituirse en fiadora y codeudora solidaria del Emisor, por medio de escritura pública otorgada en los términos del Título IX del Libro IV del Código Civil, debiendo dicha escritura otorgarse dentro del plazo máximo de 60 días contado desde la fecha en que se produjo la condición que genera la necesidad de constituir la nueva Garantía. Mientras no se haya otorgado dicha escritura pública dentro del plazo señalado precedentemente, los Bonos continuarán siendo garantizados por parte de todas las Filiales Garantes en calidad de fiadoras y codeudoras solidarias del Emisor, de conformidad con lo establecido en la presente sección. Sin perjuicio de la nueva garantía que deberá otorgarse por la nueva o sociedad o fondo de inversión, según sea el caso, dentro del plazo de 60 días antes expresado.

d) Monto estimado e información para el inversionista. Las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas en los términos del Título IX del Libro IV del Código Civil, esto es, cauciones personales que dan derecho al respectivo acreedor a perseguir la ejecución de sus obligaciones sobre todos los bienes del deudor, sean estos presentes o futuros. De corresponder, dichas garantías otorgan a los Tenedores de Bonos la facultad de exigir el cumplimiento total de las obligaciones asumidas por el Emisor, no sólo a éste, sino también a

cualquiera de las Filiales Garantes, las que individualmente estarán obligadas al total de lo adeudado.

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

El inversionista puede obtener información sobre las Garantías contempladas en el presente número en una nota que para estos efectos se agregará a la FECU del Emisor y en las oficinas de Independencia.

4.2.10 Finalidad del empréstito y uso general que se dará a los fondos que se obtengan con la colocación

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán al refinanciamiento de créditos bancarios del Emisor y/o al financiamiento del plan de inversiones del Emisor según las normas contenidas en su Reglamento Interno.

El uso específico que el Emisor dará a los fondos que provengan de la colocación de los Bonos Serie E y Serie F a emitirse de conformidad con la Escritura Complementaria Series E y F, será el siguiente:

/a/ Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos Serie E se destinarán aproximadamente en un 60% al refinanciamiento de créditos bancarios del Emisor y, aproximadamente, en el 40% restante, al financiamiento del plan de inversiones del Emisor según las normas contenidas en su Reglamento Interno.

/b/ Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos Serie F se destinarán en su totalidad al refinanciamiento de créditos bancarios del Emisor, siempre que se acuerden condiciones de prepago satisfactorias con los acreedores. En caso que dichas condiciones no se acuerden, los fondos de la colocación que no sean destinados al refinanciamiento de créditos bancarios del Emisor se destinarán a financiar el plan de inversiones del Emisor según las normas contenidas en su Reglamento Interno.

4.2.11 Conversión en acciones

Los Bonos no serán convertibles en cuotas.

4.3 Características específicas de la Emisión

4.3.1 Monto Emisión a colocar

Serie E: La Serie E, expresada en Unidades de Fomento, considera Bonos por un valor nominal total de hasta 3.000.000 Unidades de Fomento.

Serie F: La Serie F, expresada en Unidades de Fomento, considera Bonos por un valor nominal total de hasta 3.000.000 Unidades de Fomento.

Conforme a lo dispuesto en la Escritura Complementaria Series E y F, el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a las Series E y F por un valor nominal máximo de hasta 3.000.000 Unidades de Fomento.

4.3.2 Series en que se divide la Emisión y enumeración de los títulos.

La Escritura Complementaria Serie E y F contempla 2 Series de Bonos denominadas "Serie E y "Serie F".

4.3.3 Cantidad de Bonos

Serie E: La Serie E contempla hasta 6.000 Bonos

Serie F: La Serie F contempla hasta 6.000 Bonos

4.3.4 Cortes

Serie E: Bonos de 500 Unidades de Fomento de capital cada uno.

Serie F: Bonos de 500 Unidades de Fomento de capital cada uno.

4.3.5 Valor nominal de las series

Serie E: 3.000.000 Unidades de Fomento.

Serie F: 3.000.000 Unidades de Fomento.

De acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Emisión, el valor nominal del conjunto de Bonos que se coloquen con cargo a la Línea, no podrá exceder a la cantidad, equivalente en Pesos, de 5.000.000 de Unidades de Fomento, lo anterior sin perjuicio del exceso transitorio permitido a que se refiere la letra /a/ del punto 4.2.2 del presente prospecto.

Sin embargo, según lo dispuesto en la Escritura Complementaria Series E y F el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a las Series E y F por un valor nominal máximo de hasta 3.000.000 Unidades de Fomento.

Se deja expresa constancia que a la fecha de la Escritura Complementaria Series E y F el valor nominal de los Bonos en circulación ascendía únicamente a la cantidad total de 2.000.000 de Unidades de Fomento. Por lo tanto el valor total disponible de la Línea de Bonos es de 3.000.000 Unidades de Fomento.

4.3.6 Reajutable/no reajutable

Los Bonos emitidos de la Serie E y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por consiguiente, serán reajustables según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento.

Los Bonos emitidos de la Serie F y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por consiguiente, serán reajustables según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento.

4.3.7 Tasa de interés.

Los Bonos Serie E devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del 1,85% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 0,9208%.

Los Bonos Serie F devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del 1,95% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 0,9703%.

4.3.8 Fecha inicio devengo de intereses y reajustes

Los intereses de los Bonos de la Serie E y Serie F se devengarán desde el día 1 de octubre del año 2018 y se pagarán en las fechas que se indican en las respectivas Tablas de Desarrollo indicadas en el punto 4.3.10 siguiente.

4.3.9 Plazo de vencimiento de las Serie E y Serie F

Los Bonos de la Serie E vencerán el día 1 de octubre de 2023.

Los Bonos de la Serie F vencerán el día 1 de octubre de 2024.

4.3.10 Tablas de desarrollo

Las tablas de desarrollo de las Series E y F, se encuentran adjuntas en el Anexo C de este prospecto.

4.3.11 Fecha rescate anticipado

El Emisor podrá rescatar en forma total cada uno de los Bonos Serie E y Serie F en los términos dispuestos en el número en Uno de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del día 1 de octubre de 2021.

El valor de rescate de los Bonos Serie E y Serie F corresponderá al mayor valor resultante según lo dispuesto en el literal /iii/ de la letra /a.uno/ de la letra /a/ del número Uno de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión. Para efectos de calcular la Tasa de Prepagado de los Bonos Serie E y Serie F, el Margen será igual a sesenta puntos básicos o cero coma sesenta por ciento.

4.3.12 Código nemotécnico

Serie E: BINDE – E.

Serie F: BINDE – F.

4.3.13 Plazo de Colocación

El plazo de colocación de los Bonos Serie E será de 36 meses a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie E. De corresponder, los Bonos Serie E que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

El plazo de colocación de los Bonos Serie F será de 36 meses a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie E. De corresponder, los Bonos Serie F que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

4.3.14 Régimen Tributario

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Emisión, las Series E y F emitidas con cargo a la Línea en virtud de la Escritura Complementaria se acogen al régimen tributario establecido en el artículo 104° de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley N° 824, de 1974 y sus modificaciones. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal (la “Tasa de Interés Fiscal”) para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo 104°. La Tasa de Interés Fiscal será informada por el Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

4.3.15 Clasificaciones de riesgo

Las empresas clasificadoras de riesgo definidas serán Fitch Ratings y Feller Rate, las cuales realizarán su clasificación de la Línea de Bonos utilizando estados financieros al 31 de Diciembre de 2019.

Ambas empresas presentarán su clasificación durante el proceso de revisión de la Comisión para el Mercado Financiero de los antecedentes contenidos en este prospecto.

El Emisor ha sido objeto de las siguientes clasificaciones de solvencia en relación con la Línea, por parte de las entidades clasificadoras que se detallan a continuación:

Certificado de Clasificación			
Fecha	Clasificador	Clasificación	Tendencia
6 de marzo de 2019	Fitch Ratings	AA-(cl)	Estable
5 de marzo de 2019	Feller Rate	AA-	Estable

Se deja constancia que en los últimos 12 meses el Emisor ni los Bonos han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por otras clasificadoras de riesgo

4.4 Otras características de la Emisión

4.4.1 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de Bonos el total del capital y los reajustes e intereses de los Bonos en circulación, el Emisor se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de las que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

Uno. Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Contrato y en sus Escrituras Complementarias.

Dos. Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales, junto con una carta con los antecedentes que permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los números Cuatro, Cinco, Siete y Ocho de la presente sección, como asimismo toda otra información pública, no reservada, que deba remitir a dicha institución. Sin perjuicio de lo anterior, a partir de la fecha de otorgamiento del certificado de inscripción de los Bonos en el Registro de Valores de la CMF y mientras se encuentre vigente la Línea, el Emisor informará en la nota relativa a las restricciones financieras de sus Estados Financieros, el detalle del cálculo y el estado de cumplimiento de los indicadores y condiciones referidos en los puntos Cuatro, Cinco, Siete y Ocho de la presente sección. Asimismo, se deberán enviar copias de los informes de clasificación de riesgo, en un plazo máximo de diez Días Hábiles Bancarios después de recibidos de sus clasificadores privados. La información contenida en este número deberá ser suscrita por el representante legal del Emisor y deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado o entrega personal /por mano/.

Tres. Informar mediante una carta al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del plazo de cinco Días Hábiles Bancarios después de presentados los Estados Financieros a la CMF, el cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en la presente sección. Asimismo se deberá informar al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier infracción a las

obligaciones señaladas en los números precedentes, dentro del Día Hábil Bancario siguiente a contar de la fecha en que el hecho o infracción se produzca o llegue a su conocimiento, según corresponda.

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

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

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

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

Ocho. Mantener a nivel de todas las Filiales Garantes conjuntamente consideradas, Ingresos Anuales por Rentas de Arrendamiento iguales o superiores a 600.000 UF, medidos y calculados en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de 4 trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo. Para efectos del presente número, los Ingresos Anuales por Rentas de Arrendamiento serán ponderados de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial Garante.

Nueve. No constituir garantías reales sobre las acciones de las Filiales Garantes que sean de propiedad del Emisor ni sobre los títulos de deuda emitidos por las Filiales Garantes que sean de propiedad del Emisor, salvo que el otorgamiento de la garantía sea obligatorio conforme a la legislación aplicable o su constitución emane de la ley.

Diez. No efectuar transacciones con Personas Relacionadas de Independencia que no estén permitidas por el Reglamento Interno del Emisor o por la Ley, o en condiciones de equidad distintas a las que habitualmente prevalecen en el mercado según lo dispuesto en los artículos ochenta y nueve y ciento cuarenta y siete de la Ley de Sociedades Anónimas.

Once. El Emisor deberá establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de las normas IFRS y las instrucciones de la CMF o sobre la base de la normativa contable que las sustituya, de conformidad por lo dispuesto en el presente numeral, como asimismo contratar y mantener a una empresa de Auditoría Externa de aquellas a que se refiere el Título XXVIII de la Ley dieciocho mil cuarenta y cinco de Mercado de Valores para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal empresa deberá emitir una opinión al treinta y uno de diciembre de cada año. No obstante lo anterior, se acuerda expresamente que: /Uno/ en caso que por disposición de la CMF se modificare la normativa contable actualmente vigente, sustituyendo las normas IFRS, o /Dos/ se modificaren por la entidad competente facultada para emitir normas contables, los criterios de valorización establecidos para los rubros contables de los actuales Estados Financieros bajo IFRS, el Emisor deberá, dentro de un plazo de treinta días contados desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos, con el objeto de analizar los potenciales impactos que tales cambios podrían tener en las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor contenidas en el Contrato. El Emisor, dentro de un plazo de treinta días contados también desde que dicha modificación contable haya sido reflejada por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a su empresa de auditoría externa que procedan a adaptar sus Obligaciones, limitaciones, y prohibiciones de acuerdo a lo definido en la presente sección según la nueva situación contable. La empresa de auditoría externa contratada al efecto deberá entregar el resultado de su adaptación dentro de un plazo de 15 días a partir de la fecha en que el Emisor haya efectuado la solicitud a dicha empresa. El Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor deberán modificar el Contrato con el fin de ajustarlo a lo que determine la referida

empresa dentro del plazo de quince días desde que dicha empresa de auditoría evacue su informe, debiendo el Emisor ingresar a la CMF la solicitud de modificación del Contrato, junto con la documentación respectiva. El ingreso de la referida solicitud deberá encontrarse efectuada en forma previa a la fecha en que deban ser presentados a la Comisión para el Mercado Financiero, por parte del Emisor, los Estados Financieros por el período de reporte posterior a aquél en que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual el Representante de los Tenedores de Bonos deberá comunicar las modificaciones al Contrato mediante un aviso publicado en el Diario, a más tardar dentro de los cinco Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de la escritura de modificación del Contrato. Para todos los efectos a los que haya lugar, sólo mientras el Contrato no sea modificado con motivo del cambio en las normas contables para presentar sus Estados Financieros, las infracciones que se deriven de dicho cambio en las normas contables no serán consideradas como un incumplimiento del Emisor al Contrato en los términos de la sección 4.4.2 siguiente, solo entre el período que medie entre la fecha en que dicho cambio contable se haya reflejado por primera vez en los Estados Financieros del Emisor y la fecha en la cual se modifique el Contrato conforme a lo indicado en la presente sección. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas infracciones diferentes de las precedentemente mencionadas, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones que se introduzcan al Contrato de conformidad con lo anteriormente señalado, deberán considerarse como una infracción al mismo en los términos correspondientes. Todos los gastos que se deriven de lo anterior serán de cargo del Emisor. Se deja constancia que el procedimiento indicado en la presente disposición tiene por objetivo resguardar cambios generados exclusivamente por disposiciones relativas a materias contables, y en ningún caso aquellos generados por variaciones en las condiciones de mercado que afecten al Emisor.

4.4.2 Incumplimiento del Emisor

Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos, y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos adoptado con las mayorías correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos, en caso que ocurriere uno o más de los eventos que se singularizan a continuación en esta sección y, por lo tanto, acepta que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la Junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo:

Uno. Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos. Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes o amortizaciones de capital de los Bonos y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de cinco Días Hábiles Bancarios, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados. No constituirá mora o simple retardo en el pago, el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos.

Dos. Incumplimiento de Obligaciones de Informar. Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos, establecidas en el número Dos y Tres de la sección 4.4.1 anterior, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de veinte días corridos desde que nace la obligación de informar.

Tres. Incumplimiento de Otras Obligaciones del Contrato. Si el Emisor persistiere en el incumplimiento o infracción de cualquier otro compromiso u obligación que hubiere asumido en virtud del Contrato, por un período igual o superior a cuarenta y cinco Días Hábiles Bancarios luego que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo. En el caso de incumplimiento o infracción de lo indicado en los números Cuatro, Cinco, Siete y Ocho de la sección 4.4.1 precedente, dicho incumplimiento o infracción deberá quedar subsanado en los Estados Financieros referidos al trimestre subsiguiente a aquél en el cual se produjo el incumplimiento o infracción.

Cuatro. Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones de Dinero. Si el Emisor o las Filiales Garantes incurren, en forma individual o conjunta, en mora en el pago de obligaciones de dinero, directas o indirectas, en favor de terceros, y siempre que se trate de obligaciones que, individualmente o en su conjunto, exceden el cinco por ciento de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor, y el Emisor y/o la Filial Garante no subsanare tal circunstancia dentro de los sesenta Días Hábiles Bancarios desde que ha incurrido en mora. El atraso en el pago de compromisos que se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor o las Filiales Garantes, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos, según corresponda, no será considerado como incumplimiento a este número Cuatro.

Cinco. Aceleración de créditos por préstamos de dinero. Si uno o más acreedores del Emisor o de cualquiera de sus Filiales Garantes cobraren al Emisor o a la Filial Garante respectiva, judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor o de la Filial Garante respectiva contenida en el Contrato que dé cuenta del mismo y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de sesenta Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que se haya producido dicha causal de incumplimiento. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: **/a/** los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o más acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en este número, no exceda el cinco por ciento de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor; y **/b/** los casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada, o la causa por la cual se produce el cobro anticipado, se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor o las Filiales Garantes, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos.

Seis. Liquidación o insolvencia. Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes incurriera en cesación de pagos o suspendiera sus pagos o reconociera por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas, o hiciere cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores o solicitara su propia liquidación; o si el Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes con el objeto de declararse su disolución o liquidación; o si se iniciare cualquier procedimiento en contra del Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes tendiente a su disolución, liquidación, reorganización, concurso, proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o arreglo de pago, de acuerdo con la Ley N° 20.720 sobre Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas o la que la modifique o reemplace; o se solicitara la designación de un liquidador, interventor u otro funcionario similar respecto del Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados precedentemente en este número, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes, **/i/** éste se funde en uno o más títulos ejecutivos por sumas que, individualmente, o en su conjunto, excedan del equivalente al cinco por ciento de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor; o **/ii/** no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor o la Filial Garante respectiva ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento. Para todos los efectos de esta sección, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor o cualquiera de sus Filiales Garantes.

Siete. Declaraciones Falsas o Incompletas. Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifiestamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración.

4.4.3 Entrega de los Títulos

Atendido a que los Bonos serán desmaterializados, la entrega de los títulos, entendida por ésta aquella que se realiza al momento de su colocación, se hará por medios magnéticos, a través de una instrucción electrónica dirigida al DCV. Para los efectos de la colocación, se abrirá una posición por los Bonos que vayan a colocarse en la cuenta que mantenga el Agente Colocador en el DCV. Las transferencias entre el Agente Colocador y los tenedores de las posiciones relativas a los Bonos se realizarán mediante operaciones de compraventa que se perfeccionarán por medio de facturas que emitirá el Agente Colocador, en las cuales se consignará la inversión en su monto nominal, expresado en posiciones mínimas transables, las que serán registradas a través de los sistemas del DCV. A este efecto, se abonarán las cuentas de posición de cada uno de los inversionistas que adquieran Bonos y se cargará la cuenta del Agente Colocador. Los Tenedores de Bonos podrán transar posiciones, ya sea actuando en forma directa como depositantes del DCV o a través de un depositante que actúe como intermediario, según los casos, pudiendo solicitar certificaciones ante el DCV, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos número trece y catorce de la Ley del DCV. Conforme a lo establecido en el artículo número once de la Ley del DCV, los depositantes del DCV sólo podrán requerir el retiro de uno o más títulos de los Bonos en los casos y condiciones que determine la Norma de Carácter General número setenta y siete de la CMF o aquella que la modifique o reemplace. El Emisor procederá en tal caso, a su costa, a la confección material de los referidos títulos.

4.4.4 Emisión de Títulos

Para la confección material de los títulos representativos de los Bonos, deberá observarse el siguiente procedimiento:

- (i) Ocurrido alguno de los eventos que permite la materialización de los títulos y su retiro del DCV y en vista de la respectiva solicitud de algún depositante, corresponderá al DCV solicitar al Emisor que confeccione materialmente uno o más títulos, indicando el número del o los Bonos cuya materialización se solicita.
- (ii) La forma en que el depositante debe solicitar la materialización y el retiro de los títulos y el plazo para que el DCV efectúe la antedicha solicitud al Emisor, se regulará conforme la normativa que rija las relaciones entre ellos.
- (iii) Corresponderá al Emisor determinar la imprenta a la cual se encomiende la confección de los títulos, sin perjuicio de los convenios que sobre el particular tenga con el DCV.
- (iv) El Emisor deberá entregar al DCV los títulos materiales de los Bonos dentro del plazo de quince Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que el DCV hubiere solicitado su emisión.
- (v) Los títulos materiales representativos de los Bonos deberán cumplir las normas de seguridad que haya establecido o establezca la CMF y contendrán cupones representativos de los vencimientos expresados en la Tabla de Desarrollo.
- (vi) Previo a la entrega del respectivo título material representativo de los Bonos, el Emisor desprenderá e inutilizará los cupones vencidos a la fecha de la materialización del título.

4.4.5 Extravío, Pérdida, Deterioro, Destrucción, Inutilización, Robo, Hurto y Reemplazo o Canje de Títulos

El extravío, hurto o robo, inutilización o destrucción de un título representativo de uno o más Bonos que se haya retirado del DCV o de uno o más de sus cupones, será de exclusivo riesgo de su tenedor, quedando liberado de toda responsabilidad el Emisor. El Emisor sólo estará obligado a otorgar un

duplicado del respectivo título y/o cupón, en reemplazo del original materializado, previa entrega por el tenedor de una declaración jurada en tal sentido y la constitución de garantía en favor y a satisfacción del Emisor por un monto igual al del título o cupón cuyo duplicado se ha solicitado. Esta garantía se mantendrá vigente de modo continuo por el plazo de cinco años, contados desde la fecha del último vencimiento del título o de los cupones reemplazados. Con todo, si un título y/o cupón fuere dañado sin que se inutilizare o se destruyesen en él sus indicaciones esenciales, el Emisor podrá emitir un duplicado, previa publicación por parte del interesado de un aviso en el Diario en el que se informe al público que el título original queda sin efecto. En este caso, el solicitante deberá hacer entrega al Emisor del título y/o del respectivo cupón inutilizado, en forma previa a que se le otorgue el duplicado. En las referidas circunstancias, el Emisor se reserva el derecho de solicitar la garantía antes referida en este número. En todas las situaciones antes señaladas se dejará constancia en el duplicado del respectivo título de haberse cumplido con las señaladas formalidades

4.5 Reglas de protección a los Tenedores de Bonos

4.5.1 Declaraciones y Aseveraciones del Emisor.

El Emisor declara y asevera lo siguiente a la fecha de celebración del Contrato:

Uno. Que es un Fondo de Inversión cuyo reglamento interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero mediante resolución N°75 de fecha 20 de abril de 1995 y cuyo actual texto vigente fue depositado con fecha 25 de julio de 2017 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero.

Dos. Que la suscripción y cumplimiento del Contrato no contraviene restricciones de su Reglamento Interno ni sus obligaciones contractuales.

Tres. Que las obligaciones que asume derivadas del Contrato han sido válida y legalmente contraídas, pudiendo exigirse su cumplimiento al Emisor conforme con sus términos, salvo en cuanto dicho cumplimiento sea afectado por las disposiciones contenidas en la N° 20.720 sobre Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas u otra ley aplicable.

Cuatro. Que no existe en su contra ninguna acción judicial, administrativa o de cualquier naturaleza, interpuesta en su contra y de la cual tenga conocimiento, que pudiera afectar la legalidad, validez o cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del Contrato.

Cinco. Que cuenta con todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos que la legislación vigente y las disposiciones reglamentarias aplicables exigen para la operación y explotación de su giro, sin las cuales podrían afectarse adversa y substancialmente sus negocios, su situación financiera o sus resultados operacionales.

Seis. Que sus Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a IFRS, son completos y fidedignos, y representan razonablemente, en todos sus aspectos, la posición financiera del Emisor. Asimismo, que no tiene pasivos, pérdidas u obligaciones, sean contingentes o no, que no se encuentren reflejadas en sus Estados Financieros de acuerdo a lo que estipulan las referidas normas, y que puedan tener un efecto importante y adverso en la capacidad y habilidad del Emisor para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en virtud del Contrato.

4.5.2 Facultades complementarias de fiscalización

No hay.

5.0 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

5.1 Tipo de colocación

La colocación de los Bonos se realizará a través de intermediarios.

5.2 Sistema de colocación

Colocación a través de intermediarios bajo la modalidad que en definitiva acuerden las partes, pudiendo ser a firme, mejor esfuerzo u otra. Ésta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por la Ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc.

Por el carácter desmaterializado de la Emisión, esto es, que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de la custodia que en este caso es el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, el cual mediante un sistema electrónico de anotaciones en cuenta, recibirá los títulos en depósito, para luego registrar la colocación realizando el traspaso electrónico correspondiente.

La cesión o transferencia de los Bonos, dado su carácter desmaterializado y el estar depositado en el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, se hará, mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la del que adquiere, en base a una comunicación escrita o por medios electrónicos que los interesados entreguen al custodio. Esta comunicación, ante el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

5.3 Colocadores

Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa y Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa.

5.4 Relación con Colocadores

No hay relación entre el Emisor y los Colocadores distintas a las originadas por los contratos de colocación.

5.5 Valores no suscritos

Los valores emitidos y no suscritos dentro del plazo de colocación establecido en la respectiva Escritura Complementaria, quedarán nulos y sin valor.

6.0 INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

6.1 Lugar de Pago

Los pagos de amortización e intereses se efectuarán en la oficina principal de BANCO BICE, ubicada en Teatinos número doscientos veinte, comuna de Santiago, en horario normal de atención de público.

6.2 Frecuencia y Forma Informes Financieros a proporcionar

El Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos toda la información a que los obliguen la Ley mediante la entrega de antecedentes a la Comisión para el Mercado Financiero y al Representante de los Tenedores de Bonos, conforme a las normas vigentes y a lo establecido en el Contrato de Emisión. En todo caso, el Emisor enviará copia de toda la información pública, no reservada, que envíen a la Comisión para el Mercado Financiero, en el mismo plazo que deban ser enviadas a dicho organismo,

6.3 Información Adicional

Con la sola información que, conforme a la legislación vigente, deba proporcionar el Emisor a la CMF, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Bonos y los tenedores mismos, mientras se encuentre vigente la Línea de Bonos, de las operaciones, gestiones y los Estados Financieros del Emisor. Estos informes y antecedentes serán aquellos que el Emisor deba proporcionar a la CMF en conformidad con las normas y reglamentos pertinentes, y de los cuales deberá remitir copia conjuntamente al Representante de los Tenedores de Bonos, según lo estipulado en el número Dos de la cláusula Décima del Contrato. Se entenderá que el Representante de los Tenedores de

Bonos cumple con su obligación de informar a los Tenedores de Bonos, manteniendo a disposición de los mismos dichos antecedentes en su oficina matriz.

7.0 REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS

7.1 Nombre o razón social

El Representante de los Tenedores de Bonos es BANCO BICE. Este fue designado por el Emisor y sus funciones y responsabilidades son las señaladas en la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y en el Contrato de Emisión.

7.2 Dirección

El domicilio del Representante de los Tenedores de Bonos corresponde a Teatinos número doscientos veinte, comuna de Santiago.

7.3 Relaciones

No existe relación de propiedad o parentesco entre el Representante de los Tenedores de Bonos y los principales accionistas o socios y administradores de la entidad Emisora, debiendo señalarse en todo caso que el Representante de los Tenedores de Bonos es uno de los tantos bancos comerciales que realiza operaciones propias de su giro con el Emisor.

7.4 Información adicional

El Representante de los Tenedores de Bonos estará obligado a proporcionar información a sus representados, sobre los antecedentes del Emisor, que éste deba divulgar en conformidad a la ley o al Contrato de Emisión y que pudieran afectar directamente a los Tenedores de Bonos o al Emisor en sus relaciones con ellos. El Representante de los Tenedores de Bonos podrá especialmente entregar a sus representados la información proporcionada por el Emisor en virtud de lo estipulado en el punto 4.4.1 de este Prospecto, salvo que expresamente el Emisor la entregue con carácter de reservada.

7.5 Fiscalización

No aplica.

8.0 ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO

No corresponde.

9.0 ENCARGADO DE LA CUSTODIA

9.1 Nombre

El encargado de la custodia es el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, el cual fue designado por el Emisor y sus funciones y responsabilidades son las señaladas en la Ley N°18.876, que establece el marco legal para la constitución y operación de entidades privadas de depósito y custodia de valores.

9.2 Dirección

El domicilio del Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, corresponde a Avenida Apoquindo N° 4.001, piso 12, comuna de Las Condes, Santiago.

9.3 Relaciones

No existe relación de propiedad o parentesco entre el encargado de la custodia y los principales accionistas o socios y administradores del Emisor.

10.0 PERITO(S) CALIFICADO(S)

No hay.

11.0 INFORMACIÓN ADICIONAL

11.1 Certificado de Inscripción de Emisión

11.1.1 N° Inscripción

N°828

11.1.2 Fecha

22 de febrero de 2016

11.2 Lugares Obtención Estados Financieros

Los últimos Estados Financieros anuales auditados del Emisor y sus respectivos análisis razonados se encuentran disponibles en sus oficinas ubicadas en Calle Rosario Norte N°100, Oficina 1501, Las Condes, Región Metropolitana, en la página web del Emisor (<http://www.independencia-sa.cl/>) y adicionalmente en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl).

11.2.1 Inclusión de información

No se incluye ningún tipo de información adicional.

11.3 Asesores para la elaboración del prospecto

11.3.1 Abogados

Barros & Errázuriz Abogados Limitada.

11.3.2 Auditores Externos

No aplica.

11.3.3 Asesores Financieros

Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa y Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa.

ANEXO A

Ejemplo de Cálculo de Valor de Rescate Anticipado Obligatorio

- 1) Se asume para efectos de este ejemplo que el Emisor suscribe y coloca un Bono Serie Z con la siguiente tabla de desarrollo:

Valor Nominal	100,00
Inicio devengo de intereses	1 de marzo de 2016
Tasa de carátula	4,00% anual
Tasa de prepago	3,00% anual
Plazo	21 años
Período de gracia	7 años

	Fecha	Interés	Amortización	Valor cuota
1	1 de septiembre de 2016	Interés 1 = 1,98	Amortización 1 = 0,00	1,98
2	1 de marzo de 2017	Interés 2 = 1,98	Amortización 2 = 0,00	1,98
3	1 de septiembre de 2017	Interés 3 = 1,98	Amortización 3 = 0,00	1,98
4	1 de marzo de 2018	Interés 4 = 1,98	Amortización 4 = 0,00	1,98
5	1 de septiembre de 2018	Interés 5 = 1,98	Amortización 5 = 0,00	1,98
6	1 de marzo de 2019	Interés 6 = 1,98	Amortización 6 = 0,00	1,98
7	1 de septiembre de 2019	Interés 7 = 1,98	Amortización 7 = 0,00	1,98
8	1 de marzo de 2020	Interés 8 = 1,98	Amortización 8 = 0,00	1,98
9	1 de septiembre de 2020	Interés 9 = 1,98	Amortización 9 = 0,00	1,98
10	1 de marzo de 2021	Interés 10 = 1,98	Amortización 10 = 0,00	1,98
11	1 de septiembre de 2021	Interés 11 = 1,98	Amortización 11 = 0,00	1,98
12	1 de marzo de 2022	Interés 12 = 1,98	Amortización 12 = 0,00	1,98
13	1 de septiembre de 2022	Interés 13 = 1,98	Amortización 13 = 0,00	1,98
14	1 de marzo de 2023	Interés 14 = 1,98	Amortización 14 = 0,00	1,98
15	1 de septiembre de 2023	Interés 15 = 1,98	Amortización 15 = 3,57	5,55
16	1 de marzo de 2024	Interés 16 = 1,91	Amortización 16 = 3,57	5,48
17	1 de septiembre de 2024	Interés 17 = 1,84	Amortización 17 = 3,57	5,41
18	1 de marzo de 2025	Interés 18 = 1,77	Amortización 18 = 3,57	5,34
19	1 de septiembre de 2025	Interés 19 = 1,70	Amortización 19 = 3,57	5,27
20	1 de marzo de 2026	Interés 20 = 1,63	Amortización 20 = 3,57	5,20
21	1 de septiembre de 2026	Interés 21 = 1,56	Amortización 21 = 3,57	5,13
22	1 de marzo de 2027	Interés 22 = 1,49	Amortización 22 = 3,57	5,06
23	1 de septiembre de 2027	Interés 23 = 1,41	Amortización 23 = 3,57	4,98
24	1 de marzo de 2028	Interés 24 = 1,34	Amortización 24 = 3,57	4,91
25	1 de septiembre de 2028	Interés 25 = 1,27	Amortización 25 = 3,57	4,84
26	1 de marzo de 2029	Interés 26 = 1,20	Amortización 26 = 3,57	4,77
27	1 de septiembre de 2029	Interés 27 = 1,13	Amortización 27 = 3,57	4,70
28	1 de marzo de 2030	Interés 28 = 1,06	Amortización 28 = 3,57	4,63
29	1 de septiembre de 2030	Interés 29 = 0,99	Amortización 29 = 3,57	4,56
30	1 de marzo de 2031	Interés 30 = 0,92	Amortización 30 = 3,57	4,49
31	1 de septiembre de 2031	Interés 31 = 0,85	Amortización 31 = 3,57	4,42
32	1 de marzo de 2032	Interés 32 = 0,78	Amortización 32 = 3,57	4,35
33	1 de septiembre de 2032	Interés 33 = 0,71	Amortización 33 = 3,57	4,28
34	1 de marzo de 2033	Interés 34 = 0,64	Amortización 34 = 3,57	4,21
35	1 de septiembre de 2033	Interés 35 = 0,57	Amortización 35 = 3,57	4,14
36	1 de marzo de 2034	Interés 36 = 0,50	Amortización 36 = 3,57	4,07
37	1 de septiembre de 2034	Interés 37 = 0,42	Amortización 37 = 3,57	3,99
38	1 de marzo de 2035	Interés 38 = 0,35	Amortización 38 = 3,57	3,92
39	1 de septiembre de 2035	Interés 39 = 0,28	Amortización 39 = 3,57	3,85
40	1 de marzo de 2036	Interés 40 = 0,21	Amortización 40 = 3,57	3,78
41	1 de septiembre de 2036	Interés 41 = 0,14	Amortización 41 = 3,57	3,71
42	1 de marzo de 2037	Interés 42 = 0,07	Amortización 42 = 3,61	3,68

- 2) En caso que el día 20 de abril del año 2020, el plazo de duración del Emisor no haya sido prorrogado por un plazo que expire al menos el día 20 de abril del año 2035, el Emisor deberá rescatar anticipadamente los Bonos Post 2025 a cada uno de los respectivos Tenedores de Bonos, según se define en la cláusula Séptima del Contrato.
- 3) El Emisor decide ejercer el Rescate Anticipado Obligatorio de la totalidad del Bono Serie Z el día 20 de diciembre de 2022. Para efectos del cálculo del precio a pagar por el Emisor a cada Tenedor de Bonos, se considerará el mayor valor entre las siguientes alternativas:
1. La alternativa señalada en la letra /y/ del literal /iv/ de la letra /b/ de la cláusula Séptima del Contrato, correspondiente al saldo insoluto de su capital más los intereses devengados entre la fecha del último cupón pagado y la fecha en que se realiza el Rescate Anticipado Obligatorio (en adelante el "Valor Par"). Para este ejemplo, el 100,0% del Valor Par corresponde a 101,19 por cada cupón de 100,00 definido en la tabla de desarrollo anterior; o
 2. El resultado del siguiente cálculo realizado de acuerdo con lo dispuesto en la letra /z/ del literal /iv/ de la letra /b/ de la cláusula Séptima del Contrato, a través de los flujos definidos a continuación:

	(A) Fecha	(B) Interés	(C) Amortización	(D) Valor cuota
14	1 de marzo de 2023	Interés 14 = 1,98	Amortización 14 = 0,00	1,98
15	1 de septiembre de 2023	Interés 15 = 1,98	Amortización 15 = 3,57	5,55
16	1 de marzo de 2024	Interés 16 = 1,91	Amortización 16 = 3,57	5,48
17	1 de septiembre de 2024	Interés 17 = 1,84	Amortización 17 = 3,57	5,41
18	1 de marzo de 2025	Interés 18 = 1,77	Amortización 18 ⁽¹⁾ = 89,29	91,06

(1) Corresponde a la suma de todas las amortizaciones comprendidas entre la cuota inmediatamente anterior al 20 de abril de 2025 y la última cuota de la tabla de desarrollo definida en el ejemplo.

Valor presente de los flujos de la columna (D) anterior, según las fechas indicadas en la columna (A), descontados a la Tasa de Prepago, la cual, para efectos de este ejemplo, es igual a 3,00% anual. Mediante esta metodología y para este ejemplo, el precio a pagar por el Emisor por cada cupón de 100,00 corresponde a 103,17, equivalente a un 102,0% del Valor Par.

El máximo entre ambas alternativas es equivalente al 102,0% del Valor Par del Bono Z y corresponderá al precio a pagar por el Emisor a cada Tenedor de Bonos.

ANEXO B

DEFINICIONES

Según se utiliza en el presente Prospecto: /i/ cada término contable que no esté definido de otra manera tiene el significado adscrito al mismo de acuerdo a IFRS; /ii/ cada término legal que no esté definido de otra manera en el presente Prospecto tiene el significado adscrito al mismo de conformidad con la ley chilena, de acuerdo a las normas de interpretación establecidas en el Código Civil; /iii/ los términos definidos en este Anexo pueden ser utilizados tanto en singular como en plural para los propósitos del presente Prospecto; y /iv/ las cuentas, rubros o partidas mencionadas dentro de las siguientes definiciones se establecen sin perjuicio de las modificaciones que experimenten las normas y criterios contables aplicables al Emisor y que pudieren afectar dichas cuentas, rubros o partidas, las que deberán entenderse adecuadas según corresponda, sin perjuicio de ser necesario llevar a cabo la adecuación establecida en el número Once de la cláusula Décima del Contrato.

Activos Inmobiliarios: Corresponderá a todos los activos que se clasifiquen como Propiedades de Inversión en los Estados Financieros de las Filiales Garantes.

Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes: Corresponderá a todos aquellos Activos Inmobiliarios que no se encuentren sujetos a gravamen alguno y que sean de propiedad de las Filiales Garantes. Su valor será ponderado de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial Garante. El valor total de los Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes será indicado en una nota de los Estados Financieros del Emisor.

Agente Colocador: Intermediario con quien el Emisor podrá acordar la colocación de todo o parte de los Bonos.

Bancos de Referencia: Corresponde a los siguientes bancos o sus sucesores legales: Banco de Chile, Banco BICE, Banco Santander Chile, Banco del Estado de Chile, Banco de Crédito e Inversiones, Scotiabank y Banco Security.

Banco Pagador: Significará Banco BICE.

Bonos: Significarán los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados emitidos conforme al presente Prospecto.

Cobertura de Gastos Financieros: Corresponderá a la razón entre /i/ la sumatoria de las cuentas Utilidad (pérdida) Neta Realizada de Inversiones y Gastos del Ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros) y /ii/ la cuenta Gastos Financieros, todas las cuales aparecen en el Estado de Resultado Devengado y Realizado, que se informa como parte de los Estados Financieros del Emisor, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de cuatro trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo.

Contrato o Contrato de Emisión: Significará la línea de emisión de bonos a diez años de que da cuenta el Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, otorgado por escritura pública de fecha 25 de junio de 2014, ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 3534-2014. Modificado por medio de escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha 27 de noviembre de 2015, repertorio número 7701-2015 y por medio de escritura pública otorgada en la misma Notaría con fecha 29 de enero de 2016, repertorio número 614-2016.

Contrato de Bonos Línea a Veintiún Años: Significará la línea de emisión de bonos a veintiún años de que da cuenta el Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, otorgado por escritura pública de fecha 25 de junio de 2014, ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 3535-2014.

DCV: Significará el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

Deuda Financiera: En caso del Emisor, corresponde a la suma de las cuentas Préstamos, Corrientes y No Corrientes, y Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes, de los Estados Financieros del Emisor, y en el caso de las Filiales Garantes corresponde a la suma de las cuentas Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes de los Estados Financieros de las Filiales Garantes. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que dentro de este concepto no se incluyen las deudas que mantengan las Filiales del Emisor con este último.

Deuda Financiera Neta: Corresponde a la resta entre Deuda Financiera, del Emisor o de las Filiales Garantes, según corresponda, y la partida Efectivo y Efectivo Equivalente, de los Estados Financieros del Emisor o de las Filiales Garantes, según corresponda.

Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías Reales: Corresponde a la suma de las Deudas Financieras Netas del Emisor y de las Filiales Garantes, estas últimas ajustadas por el porcentaje de propiedad del Emisor en cada Filial Garante, excluidas aquellas Deudas Financieras Netas respecto de las cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o que correspondan a una operación de leasing financiero, según se indica en las notas a los Estados Financieros respectivos.

Día Hábil Bancario: Significará cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales se vean obligados o estén autorizados por ley, por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o por fuerza mayor, a permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.

Diario: Significará el diario “La Segunda” o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.

Documentos de la Emisión: Significarán el Contrato, el presente Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos.

Duración: Se entenderá por duración de un instrumento al promedio ponderado, expresado en años, de los plazos de sus flujos de caja remanentes a la fecha de evaluación. Para tal efecto, se entiende como los ponderadores al valor presente de cada uno de los flujos de caja remanentes, descontado a una tasa determinada, como porcentaje de la suma total de dichos valores presente.

Emisión: Significará la emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato.

Escrituras Complementarias: Significarán las respectivas escrituras complementarias del Contrato, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales.

Estados Financieros: Significa los Estados Financieros que el Emisor presenta en relación a sí mismo o a las Filiales Garantes a la CMF, según se indicará en cada caso, conforme a las normas impartidas al efecto por esa entidad. Si los actuales Estados Financieros fueran reemplazados, las referencias de este Prospecto a partidas específicas de los actuales Estados Financieros se entenderán también hechas a aquellas en que tales partidas deben anotarse en el instrumento que reemplace a los Estados Financieros.

Fechas de Mediciones Trimestrales: Corresponde a la fecha en que se informan los Estados Financieros del Emisor de conformidad con la normativa aplicable; es decir, al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, o a las fechas que en el futuro reemplacen a las indicadas, según la normativa correspondiente.

Filial: Significa el concepto que se establece en el artículo ochenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas.

Filiales Garantes: Significarán las siguientes sociedades Filiales del Emisor o aquellas sociedades Filiales que las reemplacen o sucedan en el futuro de acuerdo a lo establecido en el número Tres, de la cláusula Séptima del Contrato: Inmobiliaria Descubrimiento SpA., Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. y Rentas Inmobiliarias SpA. Adicionalmente se incorpora Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.

Garantías: Significan aquellas garantías que se definen en el número Tres de la cláusula Séptima del Contrato.

Gastos Financieros: Corresponde a la partida Costos Financieros, informada en los Estados de Resultados Integrales por Función del Emisor contenido en los Estados Financieros del Emisor.

IFRS: Significarán los International Financial Reporting Standards o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que los fondos de inversión deben utilizar para preparar sus Estados Financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad. Las referencias que en el presente Prospecto se realicen a rubros específicos de los actuales Estados Financieros bajo IFRS, se entenderán hechas a aquéllas en que tales rubros deban anotarse en el instrumento que en el futuro reemplace a los actuales Estados Financieros bajo IFRS, sin perjuicio de ser necesario llevar a cabo la adecuación establecida en el número Once de la cláusula Décima del Contrato.

Independencia: Significará Independencia Administradora General de Fondos S.A., sociedad administradora del Emisor, o la sociedad que la suceda o reemplace en dicha calidad.

Ingresos Anuales por Rentas de Arrendamiento: Corresponden a la suma de los montos indicados en la partida Ingresos de Actividades Ordinarias en los Estados de Resultados Integrales por Función de cada Filial Garante contenidos en los Estados Financieros de las Filiales Garantes, ajustado cada monto por la participación del Emisor en cada Filial Garante.

Junta de Tenedores de Bonos: Reunión general de los Tenedores de Bonos previa convocatoria del Representante de los Tenedores de Bonos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

Ley de Mercado de Valores: Significará la ley número dieciocho mil cuarenta y cinco de Mercado de Valores.

Ley del DCV: Significará la ley dieciocho mil ochocientos setenta y seis sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores.

Línea: Significará la línea de Emisión de los Bonos a que se refiere el Contrato.

Margen: El Margen corresponderá al definido en la Escritura Complementaria, en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado a que se refiere el número 1 de la cláusula Séptima del Contrato.

Patrimonio: Corresponde a la cuenta Total Patrimonio Neto informado en el Estado de Situación Financiera del Emisor de los Estados Financieros del Emisor.

Personas Relacionadas: Corresponde a las personas señaladas como tales de conformidad con el artículo cien de la Ley de Mercado de Valores.

Peso: Significará la moneda de curso legal en la República de Chile.

Prospecto: Significará el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF.

Registro de Valores: Significará el registro de valores que lleva la CMF de conformidad a la Ley de Mercados de Valores y a su normativa orgánica.

Reglamento del DCV: Significará el Decreto Supremo de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno.

Representante de los Tenedores de Bonos: Significará Banco BICE.

CMF: Significará la Comisión para el Mercado Financiero de la República de Chile.

Tabla de Desarrollo: Significará la tabla en que se establece el valor de los cupones de los Bonos en las respectivas Escrituras Complementarias.

Tasa de Carátula: Corresponde a la tasa de interés que se establezca en las respectivas Escrituras Complementarias de acuerdo a lo dispuesto en la letra /g/ del número Seis de la cláusula Sexta del Contrato.

Tasa de Prepago: Se entenderá por Tasa de Prepago, el equivalente a la suma de la Tasa Referencial a la fecha de prepago más el Margen. La Tasa de Prepago deberá determinarse por el Emisor el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado. Para estos efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV la Tasa de Prepago que se aplicará, a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado a través de correo, fax u otro medio electrónico.

Tasa Referencial: La Tasa Referencial a una cierta fecha se determinará de la siguiente manera: Se ordenarán desde menor a mayor Duración todos los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de la Bolsa de Comercio, Bolsa de Valores de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, obteniéndose un rango de Duraciones para cada una de las categorías. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Unidades de Fomento, las Categorías Benchmark serán “UF-cero dos”, “UF-cero cinco”, “UF-cero siete”, “UF-uno cero”, “UF-dos cero” y “UF-tres cero”, de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, las Categorías Benchmark serán “Pesos-cero dos”, “Pesos-cero cinco”, “Pesos-cero siete” y “Pesos-diez”, de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores. Si la Duración del Bono valorizado a la Tasa de Carátula está contenida dentro de alguno de los rangos de Duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa del instrumento de punta /“ontherun”/ de la categoría correspondiente. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y Tasas Benchmark de los instrumentos punta de cada una de las categorías antes señaladas, considerando los instrumentos cuya Duración sea similar a la del bono colocado. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales por parte de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, se utilizarán los instrumentos punta de aquellas Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo primer Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el rescate anticipado. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la “Tasa Benchmark: una y veinte pm” del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio, Bolsa de Valores /“SEBRA”/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor dará aviso por escrito tan pronto tenga conocimiento de esta situación al Representante de los Tenedores de Bonos, quien procederá a solicitar a al menos tres de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés de los Bonos equivalentes a los considerados en las Categorías Benchmark de Renta Fija de la Bolsa de Comercio, Bolsa de Valores de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, cuya Duración corresponda a la del Bono valorizado a la Tasa de Carátula, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta. Todo lo anterior deberá ocurrir el décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado. El plazo que disponen los Bancos de Referencia para enviar sus cotizaciones es de un Día Hábil Bancario y éstas deberán realizarse antes de las 14:00 de aquél día y serán utilizadas para los efectos de esta cláusula en la fecha del respectivo rescate de los Bonos. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá comunicar al Emisor la cotización antes mencionada el mismo día de recibida por parte de los Bancos de Referencia. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario anterior al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado.

Tenedores de Bonos: Significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato.

Unidad de Fomento o UF: Significará Unidades de Fomento, esto es, la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del artículo treinta y cinco de la ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precio del Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior.

ANEXO C
TABLAS DE DESARROLLO

TABLA DE DESARROLLO
BONO INDEPENDENCIA
SERIE E

Valor Nominal	UF 500
Intereses	Semestrales
Cantidad de Bonos	6.000
Tipo	Bullet
Tasa de interés anual	1,8500%
Tasa de interés semestral	0,9208%
Fecha inicio devengo intereses	1 de octubre de 2018
Fecha Vencimiento	1 de octubre de 2023
Prepago a partir de	1 de octubre de 2021

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1		1 de abril de 2019	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
2	2		1 de octubre de 2019	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
3	3		1 de abril de 2020	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
4	4		1 de octubre de 2020	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
5	5		1 de abril de 2021	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
6	6		1 de octubre de 2021	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
7	7		1 de abril de 2022	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
8	8		1 de octubre de 2022	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
9	9		1 de abril de 2023	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
10	10	1	1 de octubre de 2023	4,6040	500,0000	504,6040	0,0000

**TABLA DE DESARROLLO
BONO INDEPENDENCIA
SERIE F**

Valor Nominal	UF 500
Intereses	Semestrales
Cantidad de Bonos	6.000
Tipo	Bullet
Tasa de interés anual	1,9500%
Tasa de interés semestral	0,9703%
Fecha inicio devengo intereses	1 de octubre de 2018
Fecha Vencimiento	1 de octubre de 2024
Prepago a partir de	1 de octubre de 2021

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1		1 de abril de 2019	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
2	2		1 de octubre de 2019	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
3	3		1 de abril de 2020	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
4	4		1 de octubre de 2020	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
5	5		1 de abril de 2021	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
6	6		1 de octubre de 2021	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
7	7		1 de abril de 2022	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
8	8		1 de octubre de 2022	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
9	9		1 de abril de 2023	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
10	10		1 de octubre de 2023	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
11	11		1 de abril de 2024	4,8515	0,0000	4,8515	500,0000
12	12	1	1 de octubre de 2024	4,8515	500,0000	504,8515	0,0000