

FONDO DE INVERSION

RENTAS INMOBILIARIAS

INFORMATIVO APORTANTES

3er TRIMESTRE 2020



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
INFORMATIVO APORTANTES
SEPTIEMBRE 2020

TEMARIO

I.- ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ESTADOS FINANCIEROS

II.- EVOLUCION FONDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO

ANÁLISIS RAZONADO

FICHA TRIMESTRAL

INFORMACION DE SOCIEDADES FILIALES Y COLIGADAS

REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

EVOLUCION DEL VALOR DE LA CUOTA

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

III.- ESTADO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

DIVERSIFICACION DE LAS INVERSIONES

IV.- ANEXOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	30.09.20 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente al efectivo	18.131.254	42.110.844
Efectivo en bancos	93.888	49.395
Depósitos a plazo	140.013	41.858.199
Cuotas de fondos mutuos	17.897.353	203.250
Otros		
Otros documentos y cuentas por cobrar	29.385	25.321
Otros	29.385	25.321
Total activos corrientes	18.160.639	42.136.165
Activos no corrientes:		
Activos financieros a costo amortizado	227.044.377	282.168.499
Inversiones en sociedades filiales vía instrumentos de deuda	227.044.377	282.168.499
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	95.031.848	103.927.609
Saldos de precio por ventas de bienes raíces a sociedades filiales	95.031.848	103.927.609
Inversiones valorizadas por el método de la participación	197.594.454	178.526.860
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	26.865.126	29.893.570
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	27.862.961	27.039.473
Rentas Inmobiliarias S.A.	6.288.655	6.294.652
Bodenor Flexcenter S.A.	94.808.242	75.691.798
Sociedades extranjeras (inversiones en USA)	19.452.369	17.162.147
Rentas Retail SpA	0	229.415
Rentas Bucarest SpA	7.346.068	7.346.632
Inmobiliara Plaza Constitución SpA	12.767.596	12.666.589
Rentas Magdalena SpA	2.203.437	2.202.584
Total activos no corrientes	519.670.679	564.622.968
TOTAL ACTIVOS	537.831.318	606.759.133

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	30.09.20 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Préstamos (porción corto plazo de crédito hipotecario)		5.847.381
Bono serie A	57.670.051	
Remuneraciones sociedad administradora	59.649	2.385.433
Otros documentos y cuentas por pagar	8.420	110.529
Otros pasivos	40.470	50.631
Total pasivos corrientes	<u>57.778.590</u>	<u>8.393.974</u>
Pasivos no corrientes		
Inversión con patrimonio negativo	27.665	
Préstamo con Bancoestado		77.286.136
Bono serie A		56.569.658
Bono serie F	42.948.879	42.352.799
Total pasivos no corrientes	<u>42.976.544</u>	<u>176.208.593</u>
PATRIMONIO		
Aportes	165.984.971	165.984.971
Otras reservas (ajustes de conversión US\$)	10.131.186	9.225.952
Resultados acumulados	237.345.025	213.481.981
Resultado del ejercicio	35.742.099	49.127.829
Dividendos provisorios	(12.127.097)	(15.664.167)
Total patrimonio	<u>437.076.184</u>	<u>422.156.566</u>
TOTAL PASIVOS	<u>537.831.318</u>	<u>606.759.133</u>

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	ACUMULADO	
	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.20	30.09.19
	M\$	M\$
INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes (CxC en UF a filiales)	13.327.772	16.787.357
Ingresos por dividendos	4.176.002	8.277.491
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	3.688	(57)
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonables con efecto en resultados	2	937
Resultado en venta de instrumentos financieros (DAP, FM)	0	0
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión	0	0
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación	21.245.945	27.018.684
Otros	571.859	0
TOTAL INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN	39.325.268	52.084.412
GASTOS		
Remuneración del comité de vigilancia	(9.699)	(13.488)
Comisión de administración	(535.157)	(519.436)
Otros gastos de la operación	(138.775)	(143.394)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN	(683.631)	(676.318)
Gastos financieros	(2.899.538)	(3.461.607)
RESULTADO DEL EJERCICIO	35.742.099	47.946.487



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

EVOLUCION FONDO

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

1.- RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO

	<u>ACUMULADO</u>	
	3er T	M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	4.420.318	15.104.480
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.344	75.755
Dividendos percibidos	1.314.148	4.176.002
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.413.080	5.122.075
Otras inversiones y operaciones	1.690.746	5.730.648
Pérdida No Realizada de Inversiones	613.351	(159.869)
Valorización de acciones de S.A.	613.351	(159.869)
Otras inversiones y operaciones		
Utilidad No Realizada de Inversiones	16.330.765	21.410.172
Valorización de acciones de S.A.	16.333.767	21.405.814
Valorización de cuotas de fondos mutuos		3
Intereses devengados de títulos de deuda	(3.002)	4.355
Otras inversiones y operaciones		
Gastos del Ejercicio	(762.313)	(3.583.168)
Gastos financieros	(534.864)	(2.899.538)
Comisión sociedad administradora	(178.805)	(535.157)
Gastos de comité de vigilancia	(3.227)	(9.698)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(45.417)	(138.775)
Reajustes y diferencias de cambio	91.171	2.970.484
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	20.693.292	35.742.099

Durante el año 2020 el patrimonio ha aumentado en \$14.920 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 35.742 millones, los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por \$905 millones y por los repartos de dividendos (\$21.728 millones), debido al pago de dividendos provisorios (por cuota) de \$14 en marzo, \$16 en junio y \$18 en septiembre y definitivo 2019 de \$38 en abril

Para más información respecto de los Estados Financieros del Fondo, se adjunta análisis razonado del Fondo.

Durante este trimestre no se han producido cambios en el equipo gerencial de la Administradora ni en el Comité de Vigilancia del Fondo.

Se adjuntan recuadros con los Estados Financieros resumidos de todas las filiales directas del Fondo.

Resultados y gastos del Fondo (continuación)

El nivel de gastos acumulados del ejercicio alcanza a las **UF 124.815**, monto que representa un 0,67% de los activos que maneja el Fondo **(0,68% el año anterior)**.

	ACTUAL UF	% activo	ANTERIOR UF	% activo
Gastos financieros	101.002	0,54%	123.415	0,57%
Comisión fija sociedad administradora	18.641	0,10%	18.519	0,09%
Gastos operacionales de cargo del Fondo	4.834	0,03%	5.112	0,02%
Comité de vigilancia	338	0,00%	481	0,00%
Total gastos del período	124.815	0,67%	147.527	0,68%

Respecto de las inversiones, estas corresponden a

INVERSIONES INMOBILIARIAS	UF REAL sept-20	UF REAL dic-19	DIF %
Aportes vía acciones	6.205.344	5.699.931	8,87%
Acciones Inmobiliaria Descubrimiento	935.811	1.055.939	-11,38%
Acciones Inmobiliaria Plaza Constitución	444.742	447.425	-0,60%
Acciones Bodenor Flexcenter	3.302.520	2.673.683	23,52%
Acciones Rentas Inmobiliarias SpA	219.057	222.348	-1,48%
Acciones Rentas Retail		8.104	
Acciones Inmobiliaria Plaza Araucano	970.569	955.123	1,62%
Acciones Rentas Bucarest SpA	255.891	259.507	-1,39%
Acciones Rentas Magdalena	76.754	77.802	-1,35%
Aportes vía deuda	11.219.099	13.638.182	-17,74%
Deuda Inmobiliaria Descubrimiento	1.268.335	3.869.917	-67,23%
Deuda Bodenor Flexcenter	464.000	464.000	0,00%
Deuda Rentas Inmobiliarias	3.166.003	3.166.003	0,00%
Deuda Rentas Retail	99.756	97.256	2,57%
Deuda Inmobiliaria Plaza Constitución	3.240.252	3.060.252	5,88%
Deuda Inmobiliaria Plaza Araucano	1.896.066	1.896.066	0,00%
Deuda Inmobiliaria Rentas Bucarest	535.391	535.391	0,00%
Deuda Rentas Magdalena	549.295	549.295	0,00%
Participaciones en el extranjero	677.598	606.223	11,77%
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	18.102.041	19.944.336	-9,24%

Del total de activos a **septiembre de 2020** (MUF 18.223) un 97% corresponde a inversiones inmobiliarias.

Diversificación geográfica de las inversiones

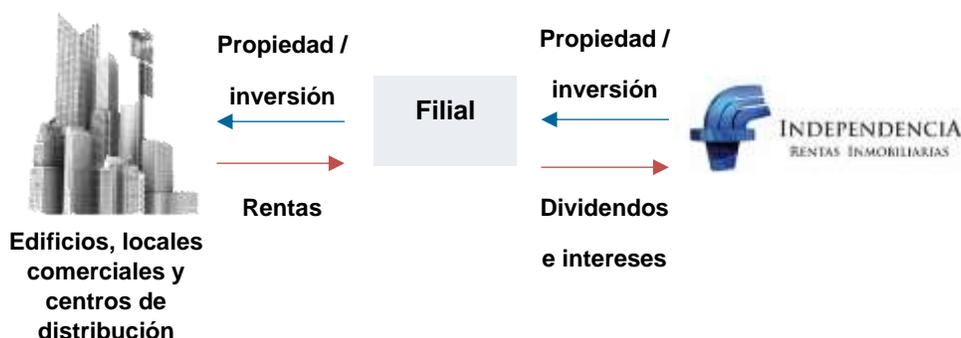


ANALISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias invierte, a través de sociedades filiales y coligadas, en bienes raíces de tipo comercial (oficinas, centros de distribución y locales comerciales), con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes, registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en las filiales. Estas tasaciones se efectúan a lo largo del año de manera que el posible cambio de su valor se distribuya y refleje trimestralmente en los Estados Financieros del Fondo.

El Fondo invierte en las sociedades vía capital (acciones) y deuda (pagarés y otros instrumentos de deuda). En su balance, las inversiones en sociedades se presentan a su valor patrimonial (más su respectivo goodwill si corresponde) y los instrumentos de deuda a su valor histórico o costo amortizado. Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los intereses pagados por las sociedades (originados por las deudas que mantienen con el Fondo) y de los dividendos distribuidos por esas sociedades. Tanto los intereses como los dividendos que pagan las sociedades al Fondo provienen del flujo de arriendos como asimismo de eventuales ventas de propiedades, después de gastos operacionales y financieros.



Durante 2019 se introdujeron algunos cambios al Fondo mediante modificaciones a su Reglamento Interno, con el propósito de que pueda invertir en proyectos de más largo plazo y lo pueda hacer en forma más competitiva dentro de la industria inmobiliaria. Dichos cambios se detallan a continuación y fueron aprobados en las asambleas extraordinaria de aportantes (AEA) realizadas en las fechas que se indican:

- En AEA del 25 de abril de 2019, se aprobó la extensión del plazo de duración del Fondo hasta el 20 de abril de 2030.-
- En AEA del 8 de octubre de 2019 se aprobó aumentar del límite de endeudamiento del Fondo de 0,5 a 1,0 veces su patrimonio.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

A- Beneficio Neto Percibido (BNP) en el Ejercicio

El BNP del ejercicio corresponde a la generación de flujo del Fondo durante el período, mediante el cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales y coligadas, menos los gastos y pérdidas devengadas del ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio a ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros).

Beneficio Neto Percibido del Ejercicio (M\$)	Septiembre 2020	Septiembre 2019	Diferencia
Utilidad realizada	15.104.480	21.526.159	(6.421.679)
Pérdida no realizada	(159.869)	(1.000.459)	840.590
Gastos	(3.583.168)	(4.137.927)	554.759
TOTAL	11.361.443	16.387.773	(5.026.330)

Al 30 de septiembre las sociedades filiales han repartido flujos al Fondo (dividendos e intereses) por un monto 30% inferior al año anterior. No obstante, las utilidades realizadas de este ejercicio han sido un 30% menores, debido a que las desvalías producidas en las filiales Inmobiliaria Descubrimiento y Rentas Retail (aprox. UF 65.000), no han permitido que una parte de los dividendos percibidos pudieran reconocerse con cargo a utilidades del ejercicio, por lo cual el resto se imputó a utilidades de períodos anteriores. De este modo, el BNP del ejercicio fue un 31% menor que en el mismo período del año anterior.

Al 30 de septiembre se ha tasado un 76% de la cartera directa, y en la segunda etapa de tasaciones no se han producido desvalías de las propiedades.

B.- Resultado del Ejercicio

Resultados del Fondo (M\$)	Septiembre 2020	Septiembre 2019	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	39.325.267	52.084.414	(12.759.147)
Intereses (a)	10.928.478	13.248.668	(2.320.190)
Reajustes	2.970.484	3.517.950	(547.466)
Otros Ingresos	4.358	21.624	(17.266)
Resultado en Sociedades	25.421.947	35.296.172	(9.874.225)
- Distribuido al Fondo (b)	4.176.002	8.277.491	(4.101.489)
- Utilidad Devengada	21.405.814	28.019.140	(6.613.326)
- Pérdida Devengada (c)	(159.869)	(1.000.459)	840.590
GASTOS DEL FONDO (d)	(3.583.168)	(4.137.927)	554.759
Gastos de la operación	(683.630)	(676.320)	(7.310)
Gastos Financieros	(2.899.538)	(3.461.607)	562.069
GANANCIA DEL EJERCICIO	35.742.099	47.946.487	(12.204.388)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	11.361.443	16.387.773	(5.026.330)

El resultado neto del Fondo al cierre de septiembre del año 2020 fue de \$ 35.742 millones, cifra que es menor en 25% respecto del año 2019, lo cual se explica de la siguiente manera:

i) Ingresos del fondo

Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$39.325 millones, lo que significa una disminución de un 24% respecto al año anterior, diferencia que se explica principalmente por el efecto de desvalías y plusvalías, detallado en la **letra C** siguiente. El análisis por cada tipo de ingreso se detalla a continuación:

a. Intereses:

Los intereses percibidos del fondo bajaron en un 18% respecto al mismo período del año anterior, equivalente a MM\$ 2.320, debido a que (i) la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, y esta presentó una disminución al 1 de enero de 2020 con respecto al 2019 y, (ii) disminución de deuda que las filiales mantenían con el fondo (MM\$ 322.076 en 2020 vs MM\$ 386.096 en 2019) por ventas de propiedades realizadas el 2019 y una redistribución de pasivos en el año 2020.

b. Reajustes

Corresponde al ajuste de valor de los activos y pasivos expresados en UF y es una utilidad devengada, por lo que no afecta el BNP. A septiembre de 2020 la UF ha variado en un 1,41%, y en el mismo período de 2019 la variación fue de un 1,75%, lo cual implica un menor ingreso este año por MM\$ 547.

c. Resultados de sociedades

Resultados de las sociedades (M\$)	% del Fondo	Septiembre 2020	Septiembre 2019	Diferencia
Filiales en Chile	100%	3.090.316	26.964.678	(23.874.362)
Bodenor Flexcenter	40%	47.791.111	23.242.256	24.548.855
Sociedades en USA	100%	1.669.054	(965.431)	2.634.485
Ganancia sociedades		52.550.481	49.241.503	3.308.978

Si bien el resultado operacional de las filiales chilenas se mantuvo en línea con el año 2019, el resultado neto incluye el efecto del cambio en el valor justo de las propiedades, pues a la misma fecha del año 2019 se habían reconocido plusvalías netas en las sociedades y el año 2020 dos sociedades filiales presentaron desvalías.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 el saldo por cobrar por rentas de arriendo con mora superior a 30 días era un monto equivalente al 3% de las rentas de los últimos 12 meses y la administración consideró realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales, de acuerdo con la política de provisión de incobrables.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el resultado del ejercicio de un 106%, lo cual se explica principalmente por plusvalías en los nuevos centros de distribución (UF 670.000) y mayores ingresos generados por nuevos centros de distribución terminados y arrendados (en Parque ENEA).

Con relación a la cartera de los activos en USA, en septiembre de 2019 se vendió el portafolio de bodegas en North Carolina, por lo que en el año 2020 hay menos propiedades rentando, lo que explica el menor resultado operacional, sin embargo a septiembre de 2019 se retasó una propiedad pues su único arrendatario dio avisó de no renovación, generando UF 200.000 en desvalía ese año.

ii) Gastos del Fondo

Los Gastos del Fondo alcanzaron \$ 3.583 millones, que representaron una disminución de 13% respecto al mismo período del año anterior, principalmente menores gastos financieros, debido a un menor monto de pasivos financieros en el Fondo.

2.- BALANCE DEL FONDO

A- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre de septiembre de 2020 es de UF 18.734.643. De este total, la suma de UF 18.102.041 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 97% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	18.160.639	42.136.165	(23.975.526)
Activos no corrientes	519.670.679	564.622.968	(44.952.289)
Total Activos	537.831.318	606.759.133	(68.927.815)

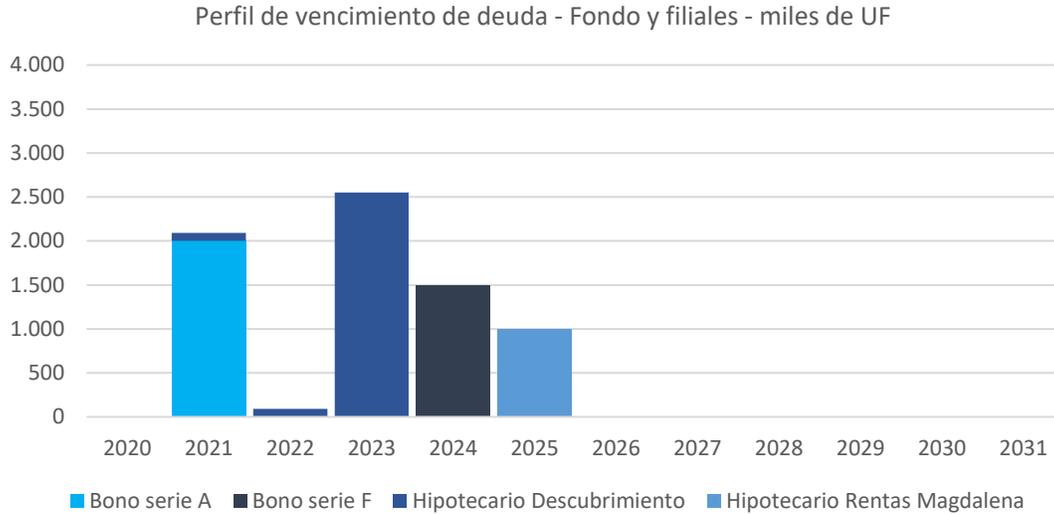
Los activos del Fondo disminuyeron principalmente por:

- Una disminución de activos financieros como compensación producto de la novación de un pasivo financiero del Fondo a una filial, lo que se detalla en el punto B siguiente.
- El pago de UF 180.240 al Banco Estado por amortización e intereses del préstamo.
- Los intereses de los bonos Series A y F.
- Los repartos de dividendos provisorios \$14 en marzo, \$16 en junio y \$18 en septiembre y definitivo 2019 de \$38 en abril.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	57.778.590	8.393.974	49.384.616
Pasivos no Corrientes	42.976.544	176.208.593	(133.232.049)
Patrimonio	437.076.184	422.156.566	14.919.618
Total Pasivos y Patrimonio	537.831.318	606.759.133	(68.927.815)

La disminución en los pasivos totales se debe a que con fecha 30 de junio se efectuó una novación de la deuda con el Banco del Estado hacia la filial Inmobiliaria Descubrimiento SpA, por un monto cercano a MMUF 2.7. Producto de esto, dadas las restricciones establecidas en el reglamento interno y en los covenants de la línea de bonos emitidos, el espacio actual para endeudamiento en el Fondo es de aprox. UF 4,9 millones, que le permitirán emitir nueva deuda cuando se presenten oportunidades de inversión. El aumento de pasivos corrientes se debe a que la Serie A de los bonos emitidos vence en julio de 2020 para este trimestre pase de no corriente a corriente al vencer en menos de un año.



Durante el año 2020 el patrimonio ha aumentado en \$14.920 millones, lo cual se explica principalmente por:

- El resultado del período, por \$ 35.742 millones.
- Los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por \$905 millones.
- Los repartos de dividendos (\$21.728 millones), debido al pago de dividendos provisorios (por cuota) de \$14 en marzo, \$16 en junio y \$18 en septiembre y definitivo 2019 de \$38 en abril

II.- PRINCIPALES INDICADORES al 30 de septiembre de 2020

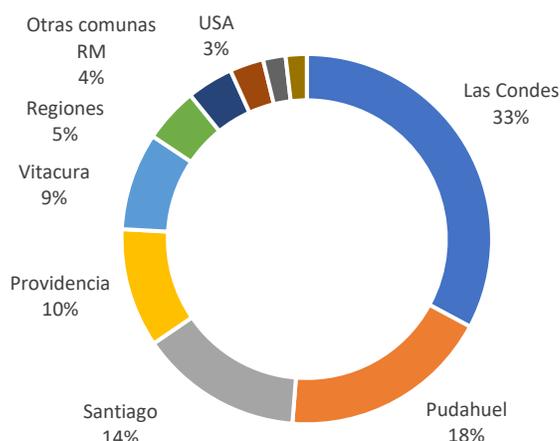
Indicador	Fórmula	Unidad	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	23	44	42
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,3	5,0	7,2
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	57,3	4,5	2,6
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	42,7	95,5	97,4
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.729,98	1.670,93	1.682,17*
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	141	194	190*
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	45	82	65*
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrim.2014 (en UF)	%	3,1	5,8	4,6
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	104,0	100,0	99,5*
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al	%	6,2	6,4	6,4
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio	%	8,6	11,8	13,8
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio	%	6,5	8,3	9,6

* Valor normalizado a 252.647.850 cuotas.

III.- ANÁLISIS DEL RIESGO DE MERCADO

El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario (principalmente situaciones de oferta y demanda de ubicaciones y superficies, rentabilidad que el mercado exige a este tipo de activos, así como por condiciones normativas), que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel.

Distribución geográfica de los activos - Cartera total

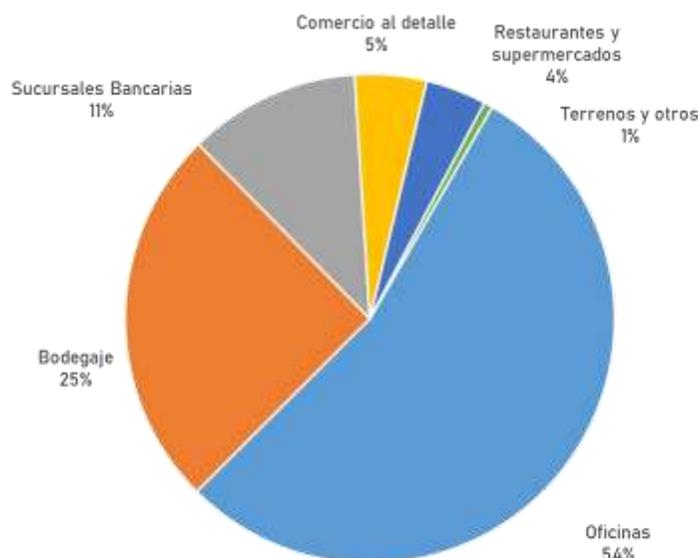


Como se observa en los gráficos, existe adecuada diversificación geográfica, por cliente, y por sector económico donde la mayor proporción de las rentas proviene de la comuna de Las Condes, en la cual también existe una importante diversificación por subcentro de negocios, donde El Golf representa un 8%, Nueva Las Condes un 15%, San Damián un 9% y otros sectores de la comuna un 4%.

En el combate de la pandemia del Coronavirus, "COVID 19", que está afectando al mundo y a nuestro país se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. La administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados, primero por la situación de violencia que se vivió a contar de octubre último, y ahora por esta situación de pandemia, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar. A septiembre la morosidad sobre 30 días se ha mantenido controlada dentro del contexto de la pandemia, cerrando el trimestre en un 2,97% de la facturación de los últimos 12 meses.

Otra fortaleza que tiene el fondo en el contexto es su baja exposición al comercio al detalle, ya que gran parte de los clasificados como local comercial son sucursales bancarias. Por otra parte, tiene una mayor exposición a oficinas y centros de distribución, tipos de activos que no se han visto tan afectados como el resto.

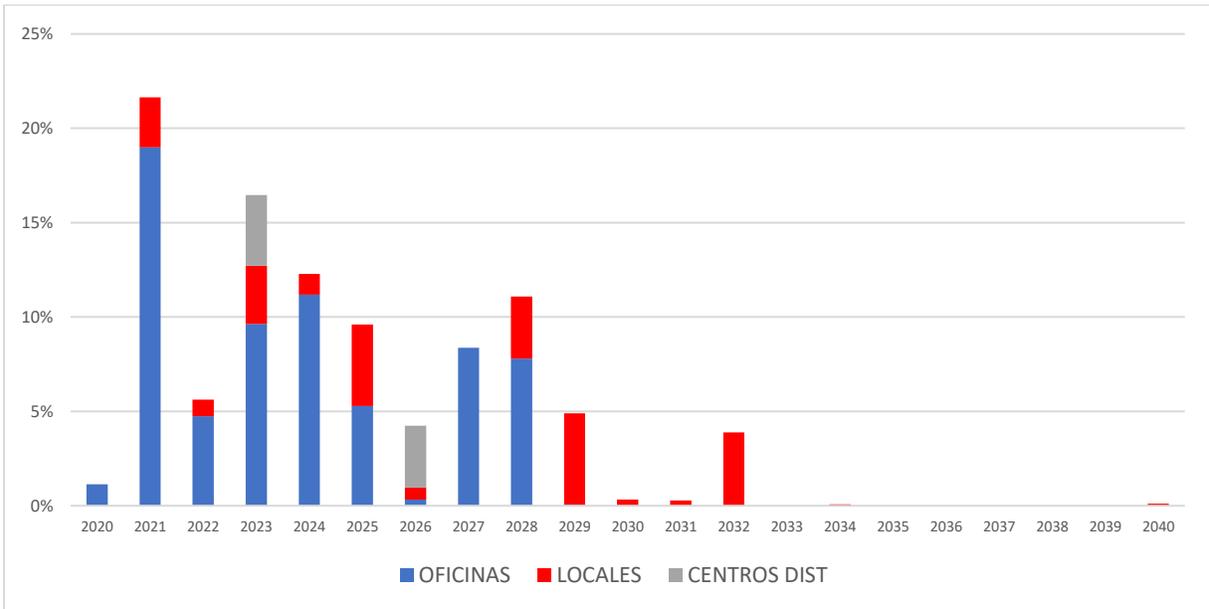
Diversificación de las rentas por tipo de activo – Cartera total nacional



Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones están expresados en UF, en el caso de las propiedades en Chile. En los EEFF del Fondo, los valores de los bienes raíces se expresan en pesos según el valor de la UF del cierre de cada uno de ellos. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio en torno a los 5 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas en más de 300 contratos para el total de la cartera, lo que le otorga una diversificación en el tiempo y por cliente, que le permite mitigar el riesgo de vacancia y evitar la negociación de precios de arriendo de porcentajes muy relevantes de su cartera en ciclos negativos de la economía. Los bienes raíces, a su vez, están diversificados en distintos tipos de uso: oficinas, locales comerciales y centros de distribución, lo cual también ayuda a mitigar el riesgo de mercado.

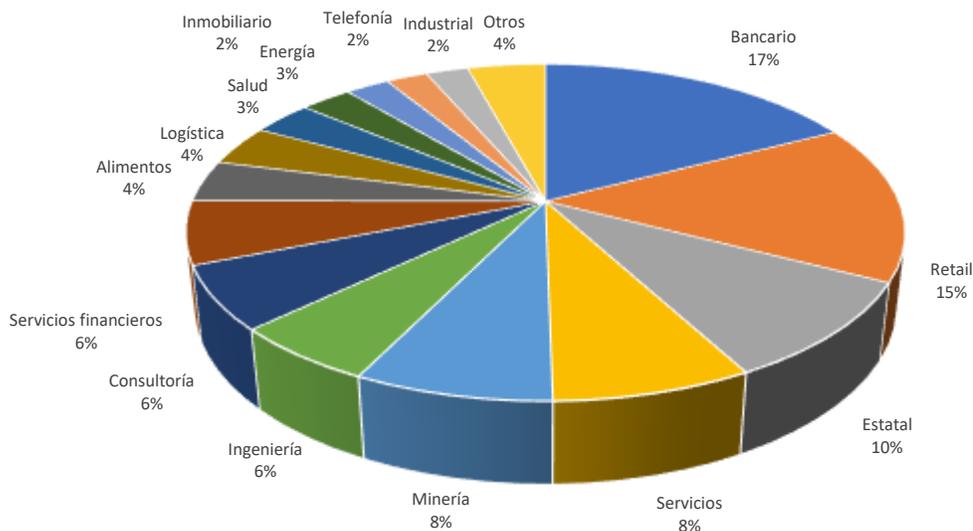
Durante lo que queda de 2020, existen vencimientos de contratos por aproximadamente un 1% de la renta mensual de la cartera, representados por 2 contratos, de los cuales un 56% corresponde a entidades bancarias, y el saldo a una conocida marca de Retail nacional.

Perfil de vencimientos – Cartera directa nacional



Adicionalmente, la cartera del fondo presenta una muy buena diversificación en sus ingresos por arriendo, ya que ninguno de los arrendatarios representa más del 8% de las rentas.

Diversificación por sector industrial – Criterio de renta – Cartera nacional directa



El Fondo también tiene una amplia diversificación por actividad económica de sus arrendatarios, en al menos 16 sectores distintos.

Por último, todos los bienes raíces se presentan en los estados financieros a sus valores de mercado, los cuales son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas para la cartera directa. En caso de que el directorio de la Administradora no estuviera de acuerdo, para algún activo, con ambas tasaciones y definiera un valor distinto esto sería revelado en nota de los estados financieros. Dicha

situación ocurrió al 30 de junio para 3 propiedades, todas pertenecientes a Inmobiliaria Descubrimiento SpA, y para las cuales se mantuvo el valor de tasación del año anterior, que era menor a las dos tasaciones efectuadas al 30 de junio de este año. La segunda etapa de tasaciones reflejó aumentos de valor que compensaron el efecto de estas desvalías.



FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

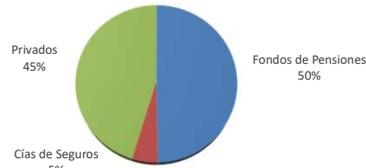
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Noviembre 2020
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------------------

Objetivo del Fondo

El objetivo del Fondo es invertir en negocios inmobiliarios de renta comercial. Su activo subyacente está compuesto por bienes raíces que tienen como destino generar flujos de largo plazo provenientes de arriendos de oficinas, locales comerciales y centros de distribución, generando flujos estables en el tiempo para sus aportantes, que distribuye como dividendos.

Para invertir en cuotas del Fondo debe contactarse con su corredor de bolsa.

Aportantes al 30/sep/20



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 13.817.027
Total de cuotas sucritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/sep/20

Activo corriente	18.160.639	Pasivo corriente	57.778.590
Activo no corriente	519.670.679	Pasivo no corriente	42.976.544
TOTAL	537.831.318	TOTAL	537.831.318

* Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades que poseen bienes raíces para renta, en las cuales el Fondo mantiene acciones y títulos de deuda.

Resultados del Fondo (M\$)

	30/sep/20	30/sep/19
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	10.928.478	13.248.668
Reajustes	2.970.484	3.517.950
Otros Ingresos (Egresos)	4.358	21.624
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	4.176.002	8.277.491
Utilidad devengada	21.405.814	28.019.140
Pérdida devengada (c)	(159.869)	(1.000.459)
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(683.630)	(676.320)
Gastos Financieros	(2.899.538)	(3.461.607)
RESULTADO DEL EJERCICIO	35.742.099	47.946.487
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	11.361.443	16.387.773

El beneficio neto percibido corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, base sobre la cual se reparten los dividendos del Fondo.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

El resultado neto del Fondo al cierre de septiembre del año 2020 fue de \$ 35.742 millones, cifra que es menor en 25% respecto del año 2019, lo cual se explica de la siguiente manera:

i) Ingresos del fondo: Estos alcanzaron los \$39.325 millones, lo que significa una disminución de un 24% respecto al año anterior, diferencia que se explica principalmente por el efecto de desvalías y plusvalías, detallado en la letra C siguiente. El análisis por cada tipo de ingreso se detalla a continuación:

a. Intereses: Estos bajaron en un 18% respecto al mismo período del año 2019, (MM\$ 2.320), debido a que la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, y esta presentó una disminución al 1 de enero de 2020 con respecto al 2019, y a una disminución de deuda que las filiales mantenían con el fondo (MM\$ 322.076 en 2020 vs MM\$ 386.096 en 2019) por ventas de propiedades realizadas el 2019 y una redistribución de pasivos en el año 2020.

b. Reajustes: Corresponde al ajuste de valor de los activos y pasivos expresados en UF y es una utilidad devengada, por lo que no afecta el BNP. A septiembre de 2020 la UF ha variado en un 1,41%, y en el mismo período de 2019 la variación fue de un 1,75%, lo cual implica un menor ingreso este año por MM\$ 547.

c. Resultado sociedades: Si bien el resultado operacional de las filiales chilenas está en línea con el año 2019, este incluye el efecto del cambio en el valor justo de las propiedades, pues a la misma fecha del año 2019 se habían reconocido plusvalías netas en las sociedades y el año 2020 dos sociedades filiales presentaron desvalías. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 el saldo por cobrar por rentas de arriendo con mora superior a 30 días era un monto equivalente al 3% de las rentas de los últimos 12 meses y la administración consideró realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales, de acuerdo con la política de provisión de incobrables.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el resultado del ejercicio de un 106%, lo cual se explica principalmente por plusvalías en los nuevos centros de distribución (UF 670.000) y mayores ingresos generados por nuevos centros de distribución terminados y arrendados (en Parque ENEA).

Con relación a la cartera de los activos en USA, en septiembre de 2019 se vendió el portafolio de bodegas en North Carolina, por lo que en el año 2020 hay menos propiedades rentando, lo que explica el menor resultado operacional, sin embargo a septiembre de 2019 se retrasó una propiedad pues su único arrendatario dio aviso de no renovación, generando UF 200.000 en desvalía ese año.

ii) Gastos del Fondo
Los Gastos del Fondo alcanzaron \$ 3.583 millones, que representaron una disminución de 13% respecto al mismo período del año anterior, principalmente menores gastos financieros, debido a un menor monto de pasivos financieros en el Fondo.

Durante el año 2020 el patrimonio ha aumentado en \$14.920 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 35.742 millones, los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por \$905 millones y por los repartos de dividendos (\$21.728 millones), debido al pago de dividendos provisorios (por cuota) de \$14 en marzo, \$16 en junio y \$18 en septiembre y definitivo 2019 de \$38 en abril

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	30/sep/20	31/dic/19	31/dic/18	31/dic/17
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.730,0	\$ 1.670,9	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104,0	\$ 100,0	\$ 105,5	\$ 94,8
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,4%	6,7%	6,5%
⁴ Rentabilidad valor libro	9,0%	12,7%	14,2%	6,5%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.570	\$ 2.000	\$ 1.948	\$ 1.670
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	3,9%	5,1%	6,3%	8,2%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	6,6%	5,0%	5,4%	5,7%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	-36,6%	7,8%	22,9%	5,7%
⁹ Presencia bursátil	82,8%	98,9%	96,1%	82,2%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,91	1,19	1,24	1,14

- Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.
- Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
- ⁴⁻⁸ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
- Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
- Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
- Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.
- Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
- Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera

Vespucio / ruta 68



APL Sparta
Superficie Util: 62.883 m²

Conjunto Parque San Damián



Recibido en enero de 2019
Superficie Util: 20.273 m²

Dividendos

DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
---------------	---------------------

25-sept-20	\$ 18,00
20-jun-20	\$ 16,00
13-abr-20	\$ 38,00
27-mar-20	\$ 14,00

13-dic-19	\$ 18,00
26-sept-19	\$ 17,50
28-jun-19	\$ 13,50
15-may-19	\$ 38,00
28-mar-19	\$ 13,00

20-dic-18	\$ 17,50
27-sept-18	\$ 17,50
28-jun-18	\$ 13,00
10-may-18	\$ 44,50
28-mar-18	\$ 13,00

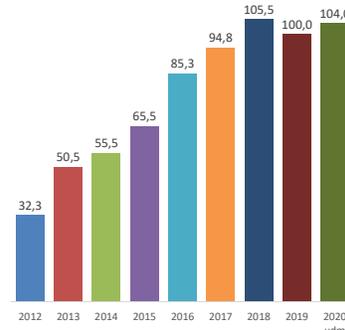
Año 2017	\$ 94,80
Año 2016	\$ 85,30
Año 2015	\$ 65,50

Año 2014	\$ 55,50
Año 2013	\$ 50,50
Año 2012	\$ 32,25
Año 2011	\$ 30,04

VALOR DE LAS PROPIEDADES

Estas se presentan en los estados financieros a sus valores de mercado, los cuales se actualizan al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas. Al 30 de junio para las siguientes propiedades: Av. Providencia 655, Av. Las Condes 9050 y A. Vespucio 1.600 (Cerrillos), se mantuvo el valor de tasación del año anterior, que era menor a las dos tasaciones efectuadas al 30 de junio de este año. Durante el mes de septiembre se tasó la segunda etapa, trayendo plusvalías netas, especialmente en la filial Bodenor Flexcenter.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)





FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

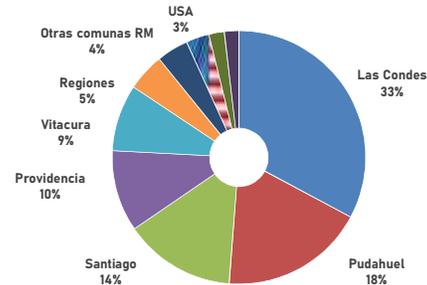
FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Noviembre 2020
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	----------------

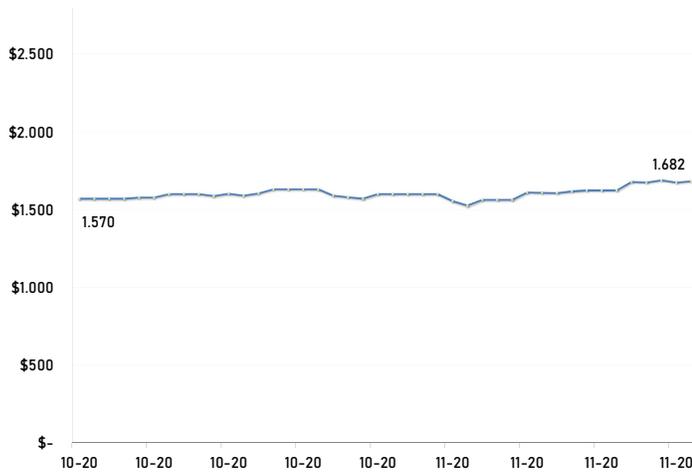
Diversificación de la cartera según destino y país al 31 - oct - 20



Diversificación geográfica según comuna al 31 - oct - 20



Evolución del Precio últimos 45 días



Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	133	48	142	323
NOI (UF UDM sep)	UF 910.210	UF 103.504	UF 450.494	UF 1.464.208
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				164.561 m²
Superficie total	138.989 m²	25.572 m²		
Valor UF/m² prom. total	UF 91,75	UF 45,74		
Renta UF/m² prom. arrho.	UF 0,50	UF 0,74		
VACANCIA (rentas UF)	9,88%	5,92%		
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²
Superficie total	48.326 m²	13.199 m²		
Valor UF/m² prom. total	UF 81,00	UF 31,65		
Renta UF/m² prom. arrho.	UF 0,50	UF 0,24		
Vacancia (rentas UF)	3,94%	5,12%		
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				359.769 m²
Superficie total	62.883 m²		296.886 m²	
Valor UF/m² prom. total	UF 17,25		UF 21,10	
Renta UF/m² prom. arrho.	UF 0,10		UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		0,94%	
Total Metros Construidos	250.198 m²	38.771 m²	296.886 m²	585.855 m²
VACANCIA (rentas UF)	7,78%	5,80%	0,94%	5,33%
Desarrollos	8.000 m²			
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	117.711 m²		120.577 m²	238.288 m²
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA				
	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	42	76	47	51

Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A. (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 20/nov/20



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

La rentabilidad que se muestra corresponde a la anualización (base 365 días) de la rentabilidad diaria compuesta obtenida del cambio total que se muestra en cada indicador ajustado por dividendos.

La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios

Edificios completos

Edificio Cerro el Plomo 6000 LAS CONDES 26.879 m²		
Edificio Plaza Constitución SANTIAGO 17.225 m²		

Locales Comerciales

Isidora Goyenechea 2872 LAS CONDES		
Plaza Comercial Huérfanos 770 SANTIAGO		



FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Noviembre 2020
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------

Activos en cartera al cierre de octubre 2020

Detalle de los activos rentando

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Cartera Directa	Monto UF	m ²	Renta anual	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	12.751.974	138.989	738.972	5,8%
Locales de servicio y comerciales	3.914.462	48.326	278.892	7,1%
Centros de distribución	1.084.463	62.883	77.292	7,1%
Total Fondo	17.750.899	250.198	1.095.156	6,2%
Total Directo	UF 17.750.899		UF 1.095.156	

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m ²	Renta anual
Desarrollos	45.993	8.000	
Terrenos y otros	561.794	117.711	8.124
Subtotal filial	607.787	125.711	8.124
Total Directo	UF 607.787		UF 8.124

(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.

Inversiones directas UF 18.358.686

Inversiones indirectas* UF 4.440.500

Inversión en Bodenor Flexcenter UF 3.766.520
Inversión en Estados Unidos UF 673.980

Total Inversiones UF 22.799.186

* Valor contable de inversiones al 30 / sep / 20.

Otras propiedades del Fondo



Conjunto Providencia 655
Remodelado en 2018-2019
13.057 metros cuadrados

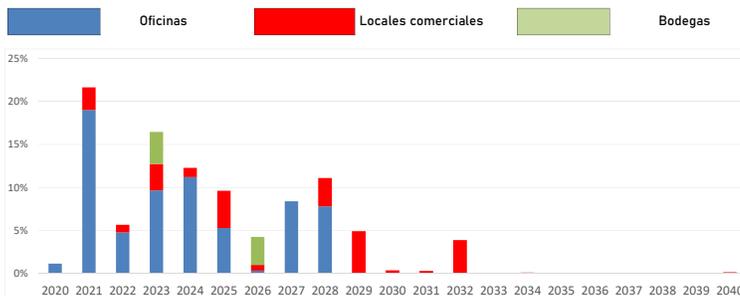


Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea
11.235 metros cuadrados



En el combate de la pandemia del Coronavirus, "COVID 19", que está afectando al mundo y a nuestro país se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. La administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados, primero por la situación de violencia que se vivió a contar de octubre último, y ahora por esta situación de pandemia, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar. A Junio la morosidad sobre 30 días se ha mantenido controlada dentro del contexto de la pandemia, cerrando el semestre en un 1,71% de la facturación de los últimos 12 meses.

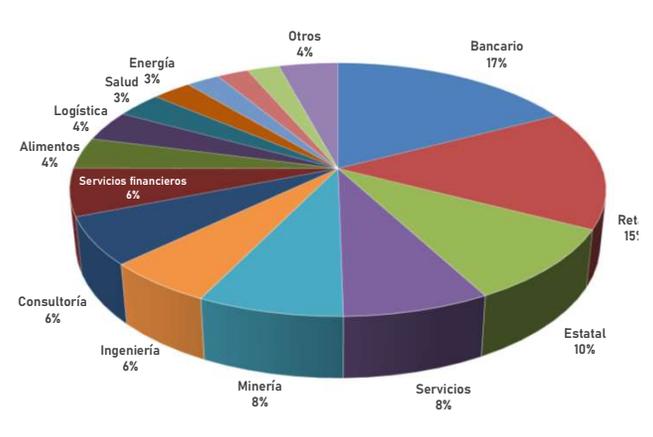
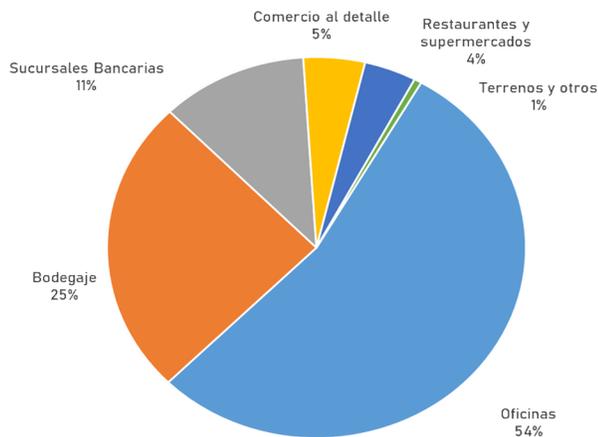
Perfil de vencimientos - cartera nacional directa



Este recuadro muestra los montos de renta por vencer de cada contrato administrado directamente por el Fondo. Supone la no renovación automática de estos y que no se ejercen las opciones de salida anticipadas. Cabe destacar que el índice de renovación de contratos está en torno al 90%. Actualmente los arriendos generados por la cartera nacional directa están en torno a las UF 1.110.000 al año.

Diversificación por arrendatario. Cartera directa nacional - por renta

Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa



Considerado individualmente, ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales por arriendo del Fondo

III.- INFORMACION DE SOCIEDADES FILIALES Y COLIGADAS

A) Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Esta sociedad es un vehículo del Fondo destinado a invertir en propiedades destinadas a desarrollos para renta y en inmuebles recién construidos, para arrendarlos con IVA.

La sociedad no tiene directorio y es administrada por Independencia AGF S.A., la cual cobra una remuneración que es descontada de la comisión que paga el Fondo.

Porcentaje de participación: 100%

Balance Inmobiliaria Descubrimiento SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	3.052.825	Pasivo Corriente	2.306.178
Activo no corriente	150.996.231	Pasivo no corriente	124.877.752
		Patrimonio	26.865.126
TOTAL	154.049.056	TOTAL	154.049.056
		Resultado del ejercicio	(1.448.928)

B) Rentas Inmobiliarias SpA

Sociedad dueña de propiedades generadoras de renta, con contratos de mediano y largo plazo que no presentan un desarrollo inmobiliario actual o futuro.

La sociedad no tiene directorio y es administrada por Independencia AGF S.A., la cual cobra una remuneración que es descontada de la comisión que paga el Fondo.

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Rentas Inmobiliarias SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	1.908.273	Pasivo corriente	607.917
Activo no Corriente	103.811.316	Pasivo no corriente	98.823.017
		Patrimonio	6.288.655
TOTAL	105.719.589	TOTAL	105.719.589
		Resultado del ejercicio	1.219.203

C) Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

En esta sociedad se desarrollan los Proyectos Plaza San Damián y Parque San Damián, ambos ubicados en avenida Las Condes 11.287 y 11.740 respectivamente. La sociedad no tiene directorio y es administrada por Independencia AGF S.A., la cual cobra una remuneración que es descontada de la comisión que paga el Fondo.

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	10.697.217	Pasivo corriente	1.260.445
Activo no Corriente	105.369.427	Pasivo no corriente	102.038.604
		Patrimonio	12.767.595
TOTAL	116.066.644	TOTAL	116.066.644
		Resultado del ejercicio	101.007

D) Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Esta sociedad fue creada en el año 2008 con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas en calle Cerro El Plomo 6000, en la comuna de Las Condes. El edificio se terminó en Septiembre de 2013. El Fondo Rentas participó en un 50% hasta agosto de 2015 cuando adquirió el otro 50% al Fondo Santander Mixto.

La sociedad no tiene directorio y es administrada por Independencia AGF S.A., la cual cobra una remuneración que es descontada de la comisión que paga el Fondo.

Porcentaje de participación: 100%.

Balance Inmobiliaria Plaza Araucano SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	1.408.870	Pasivo corriente	800.908
Activo no corriente	97.704.150	Pasivo no corriente	73.681.104
		Patrimonio	24.631.008
TOTAL	99.113.020	TOTAL	99.113.020
		Resultado del ejercicio	2.684.849

E) Constitution Real Estate Corp

Sociedad a través de la cual el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias realiza las inversiones en el extranjero. Esta sociedad está domiciliada en BVI y tiene inversiones en 3 sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. Con inversiones en 4 bienes raíces de tipo comercial con contratos de arriendo vigentes, en conjunto con socios operadores en ese país.

Independencia AGF es el director de esta sociedad y no percibe ningún tipo de dieta ni honorario por desempeñar esta función.

Porcentaje de participación: 99,99%.

Balance Constitution Real Estate Corporation al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	14.066	Pasivos corrientes	8.174
Activo no corriente	12.387.285	Pasivos no corrientes	24.427.744
		Patrimonio	(12.034.567)
TOTAL	12.401.351	TOTAL	12.401.351
		Resultado del ejercicio	441.498

F) Limitless Horizon Limited

Sociedad a través de la cual el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias realiza inversiones en USA, en conjunto con Constitution, mediante préstamos con intereses a las sociedades en Delaware.

Independencia AGF es el director de esta sociedad y no percibe ningún tipo de dieta ni honorario por desempeñar esta función.

Porcentaje de participación: 99,999999%.

Balance Limitless Horizon Limited al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	9.790	Pasivos corrientes	5.124
Activo no corriente	31.482.151	Pasivos no corrientes	0
		Patrimonio	31.486.817
TOTAL	31.491.941	TOTAL	31.491.941
		Resultado del ejercicio	1.227.556

G) Bodenor Flexcenter S.A.

La sociedad Bodenor Flexcenter S.A. es la segunda empresa más grande de Chile en la industria de centros de distribución. Esta sociedad posee centros logísticos arrendados a multinacionales y grandes empresas, ubicados estratégicamente en Lampa, Colina, Pudahuel, Concepción y Puerto Montt.

El directorio está formado por los señores Giancarlo Fantoni, Jorge Briseño, Rodrigo Picó, Gonzalo Picó, Juan Pablo Grez y Enrique Ovalle, los cuales no perciben ningún tipo de dieta u honorario por desempeñar esta función.

Porcentaje de participación: 40%.

Balance de Bodenor Flexcenter S.A. al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	26.977.838	Pasivo corriente	94.887.754
Activo no corriente	468.139.365	Pasivo no corriente	163.208.843
		Patrimonio	237.020.606
TOTAL	495.117.203	TOTAL	495.117.203
		Resultado del ejercicio	47.791.111

H) Rentas Retail SpA

Sociedad constituida en 2015 dueña de propiedades generadoras de renta, especialmente locales comerciales que se arrienden con IVA.

La sociedad no tiene directorio y es administrada por Independencia AGF S.A., la cual cobra una remuneración que es descontada de la comisión que paga el Fondo.

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Rentas Retail SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	370.493	Pasivo corriente	10.564
Activo no corriente	2.464.435	Pasivo no corriente	2.852.029
		Patrimonio	(27.665)
TOTAL	2.834.928	TOTAL	2.834.928
		Resultado del ejercicio	(257.080)

I) Rentas Bucarest SpA

Esta sociedad fue adquirida en julio del año 2017 al Fondo de Inversión "Santander Mixto". Su principal activo es el "Edificio Puente Suecia", que se ubica en avenida Andrés Bello, entre las calles Bucarest y Suecia, en la comuna de Providencia.

La sociedad no tiene directorio y es administrada por Independencia AGF S.A., la cual cobra una remuneración que es descontada de la comisión que paga el Fondo.

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	766.882	Pasivo corriente	119.304
Activo no Corriente	22.380.306	Pasivo no corriente	17.401.957
		Patrimonio	5.625.927
TOTAL	23.147.188	TOTAL	23.147.188
		Resultado del ejercicio	405.631

J) Rentas Magdalena SpA

Esta sociedad fue creada en agosto del año 2018 y su principal activo es el edificio ubicado en Isidora Goyenechea 3520 esquina Magdalena, en la comuna de Las Condes.

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Rentas Magdalena SpA al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	514.747	Pasivo corriente	99.115
Activo no Corriente	46.753.222	Pasivo no corriente	44.965.417
		Patrimonio	2.203.437
TOTAL	47.267.969	TOTAL	47.267.969
		Resultado del ejercicio	385.634

ANEXO 1
julio 2020

CALCULO DE REMUNERACION MENSUAL
SEGÚN TITULO VI NUMERO 2.1. DEL REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	M\$	314.894.420		
(+) Aportes de capital	M\$	0		
(-) Disminuciones de capital	M\$	0		
Total Patrimonio corregido	M\$	314.894.420,00		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	12.786.500,24		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)		1,30%		
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	13.852,04		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de julio	28.667,44	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	50.055.070
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.797,1200 neto	\$	80.186.270
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.936,3200 neto	\$	55.509.337
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.788,8900 neto	\$	51.282.897
Rentas Retail SpA	UF	57,3900 neto	\$	1.645.224
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.027,3400 neto	\$	58.118.648
Rentas Bucarest SpA	UF	421,5000 neto	\$	12.083.326
Rentas Magdalena SpA	UF	865,7500 neto	\$	24.818.836
Remuneración	UF	11.640,37 neto	\$	333.699.608
IVA	UF	2.211,67 IVA	\$	63.402.926
Remuneración total	UF	13.852,040 Total	\$	397.102.534

ANEXO 1
agosto 2020

CALCULO DE REMUNERACION MENSUAL
SEGÚN TITULO VI NUMERO 2.1. DEL REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	M\$	314.894.420		
(+) Aportes de capital	M\$	0		
(-) Disminuciones de capital	M\$	0		
Total Patrimonio corregido	M\$	314.894.420,00		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	12.786.500,24		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)		1,30%		
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	13.852,04		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de agosto	28.679,45	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	50.076.040
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.797,1200 neto	\$	80.219.863
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.936,3200 neto	\$	55.532.593
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.788,8900 neto	\$	51.304.381
Rentas Retail SpA	UF	57,3900 neto	\$	1.645.914
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.027,3400 neto	\$	58.142.996
Rentas Bucarest SpA	UF	421,5000 neto	\$	12.088.388
Rentas Magdalena SpA	UF	865,7500 neto	\$	24.829.234
Remuneración neta	UF	11.640,37 neto	\$	333.839.409
IVA	UF	2.211,67 IVA	\$	63.429.488
Remuneración total	UF	13.852,040 Total	\$	397.268.897

ANEXO 1
septiembre 2020

CALCULO DE REMUNERACION MENSUAL
SEGÚN TITULO VI NUMERO 2.1. DEL REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	M\$	314.894.420		
(+) Aportes de capital	M\$	0		
(-) Disminuciones de capital	M\$	0		
Total Patrimonio corregido	M\$	314.894.420,00		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	12.786.500,24		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)		1,30%		
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	13.852,04		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de septiembre	28.707,85	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	50.125.629
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.797,1200 neto	\$	80.299.301
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.936,3200 neto	\$	55.587.584
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.788,8900 neto	\$	51.355.186
Rentas Retail SpA	UF	57,3900 neto	\$	1.647.544
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.027,3400 neto	\$	58.200.573
Rentas Bucarest SpA	UF	421,5000 neto	\$	12.100.359
Rentas Magdalena SpA	UF	865,7500 neto	\$	24.853.821
Remuneración neta	UF	11.640,37 neto	\$	334.169.997
IVA	UF	2.211,67 IVA	\$	63.492.299
Remuneración total	UF	13.852,040 Total	\$	397.662.296

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Cierre Trimestre	VALOR (Libro)	Dividendo por Cuota	fecha pago	Variac. Anual (con Divid.)	D Yield sobre NAV 12 m	PRECIO (Bolsa)	Variac. Anual (con Divid.)	D Yield sobre mercado 12 m
30-jun-95	\$ 238,95							
30-sept-95	\$ 250,14							
31-dic-95	\$ 264,66			10,76%				
31-mar-96	\$ 270,24							
30-jun-96	\$ 274,49	\$ 4,17	16-may					
30-sept-96	\$ 279,89							
31-dic-96	\$ 300,11			14,97%				
31-mar-97	\$ 307,54							
30-jun-97	\$ 303,26	\$ 8,38	15-may					
30-sept-97	\$ 322,83							
31-dic-97	\$ 338,46			15,57%				
31-mar-98	\$ 344,84							
30-jun-98	\$ 340,30	\$ 10,82	14-may					
30-sept-98	\$ 347,95							
31-dic-98	\$ 358,28			9,05%				
31-mar-99	\$ 363,82							
30-jun-99	\$ 366,39	\$ 4,35	14-may					
30-sept-99	\$ 371,29							
31-dic-99	\$ 376,77			6,38%				
31-mar-00	\$ 384,53							
30-jun-00	\$ 389,57	\$ 4,40	16-may					
30-sept-00	\$ 396,47							
31-dic-00	\$ 407,73			9,38%				
31-mar-01	\$ 412,81							
30-jun-01	\$ 417,10	\$ 4,39	02-may					
30-sept-01	\$ 423,74							
31-dic-01	\$ 426,36			5,65%				
31-mar-02	\$ 428,84							
30-jun-02	\$ 434,14	\$ 2,69	17-may					
30-sept-02	\$ 441,30							
31-dic-02	\$ 449,37			6,03%				
31-mar-03	\$ 457,11							
30-jun-03	\$ 461,08	\$ 2,61	23-may					
30-sept-03	\$ 467,37							
31-dic-03	\$ 452,65			1,31%				
31-mar-04	\$ 456,32							
30-jun-04	\$ 464,66	\$ 2,63	20-may					
30-sept-04	\$ 476,59							
31-dic-04	\$ 485,46			7,83%				
31-mar-05	\$ 488,14							
30-jun-05	\$ 499,09	\$ 4,58	20-may					
30-sept-05	\$ 511,93							
31-dic-05	\$ 525,01			9,09%				
31-mar-06	\$ 532,49							
30-jun-06	\$ 550,89	\$ 5,47	19-may					
30-sept-06	\$ 567,36							
31-dic-06	\$ 569,56			9,53%				

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Cierre Trimestre	VALOR (Libro)	Dividendo por Cuota	fecha pago	Variac. Anual (con Divid.)	D Yield sobre NAV 12 m	PRECIO (Bolsa)	Variac. Anual (con Divid.)	D Yield sobre mercado 12 m					
31-mar-07	\$ 581,42	\$ 8,00	03-may	20,34%									
30-jun-07	\$ 593,55												
30-sept-07	\$ 620,77												
31-dic-07	\$ 677,41												
31-mar-08	\$ 684,13	\$ 8,60	15-may	22,22%									
30-jun-08	\$ 718,97												
30-sept-08	\$ 760,30												
31-dic-08	\$ 819,34												
31-mar-09	\$ 811,17	\$ 6,50	26-may	3,37%									
30-jun-09	\$ 808,77												
30-sept-09	\$ 822,63												
31-dic-09	\$ 840,44												
31-mar-10	\$ 861,20	\$ 10,50	20-may	11,71%									
30-jun-10	\$ 871,42												
30-sept-10	\$ 874,33												
31-dic-10	\$ 928,39												
31-mar-11	\$ 963,71	\$ 12,50	07-abr	14,98%	2,39%	\$ 965,00	9,24%	2,38%					
30-jun-11	\$ 975,03								\$ 5,44	29-jun	1,84%	\$ 975,10	1,84%
30-sept-11	\$ 1.003,40								\$ 5,92	29-sept	2,38%	\$ 1.020,00	2,34%
31-dic-11	\$ 1.037,46								\$ 6,17	29-dic	2,90%	\$ 1.036,60	2,90%
31-mar-12	\$ 1.052,94	\$ 13,25	07-may	9,06%	2,85%	\$ 1.110,00	3,44%	2,71%					
30-jun-12	\$ 1.062,74								\$ 5,50	29-jun	2,90%	\$ 1.119,50	2,76%
30-sept-12	\$ 1.068,91								\$ 6,00	28-sept	2,89%	\$ 1.090,00	2,84%
31-dic-12	\$ 1.099,15								\$ 7,50	27-dic	2,93%	\$ 1.040,00	3,10%
31-mar-13	\$ 1.111,73	\$ 25,00	17-may	12,22%	2,90%	\$ 1.035,00	-4,76%	3,12%					
30-jun-13	\$ 1.157,72								\$ 5,50	27-jun	3,80%	\$ 900,00	4,89%
30-sept-13	\$ 1.180,39								\$ 10,00	30-sept	4,07%	\$ 904,99	5,30%
31-dic-13	\$ 1.183,02								\$ 10,00	20-dic	4,27%	\$ 940,00	5,37%
31-mar-14	\$ 1.222,14	\$ 27,50	29-may	10,05%	4,13%	\$ 935,00	6,98%	5,40%					
30-jun-14	\$ 1.236,69								\$ 6,00	26-jun	4,33%	\$ 900,00	5,94%
30-sept-14	\$ 1.243,37								\$ 11,00	30-sept	4,38%	\$ 915,10	5,96%
31-dic-14	\$ 1.246,38								\$ 11,00	23-dic	4,45%	\$ 950,10	5,84%
31-mar-15	\$ 1.271,35	\$ 32,00	22-abr	10,65%	4,37%	\$ 1.040,00	15,30%	5,34%					
30-jun-15	\$ 1.255,43								\$ 6,50	26-jun	4,82%	\$ 1.025,00	5,90%
30-sept-15	\$ 1.300,48								\$ 12,00	24-sept	4,73%	\$ 940,00	6,54%
31-dic-15	\$ 1.313,64								\$ 15,00	23-dic	4,99%	\$ 1.030,00	6,36%
31-mar-16	\$ 1.284,46	\$ 45,80	13-abr	13,03%	5,10%	\$ 1.185,00	19,93%	5,53%					
30-jun-16	\$ 1.301,70								\$ 7,50	23-jun	6,17%	\$ 1.140,00	7,04%
30-sept-16	\$ 1.321,81								\$ 16,00	28-sept	6,38%	\$ 1.120,00	7,53%
31-dic-16	\$ 1.399,48								\$ 16,00	15-dic	6,10%	\$ 1.150,00	7,42%
31-mar-17	\$ 1.416,90	\$ 10,00	31-mar		6,73%	\$ 1.335,50		7,14%					
		\$ 41,80	04-may										

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Cierre Trimestre	VALOR (Libro)	Dividendo por Cuota	fecha pago	Variac. Anual (con Divid.)	D Yield sobre NAV 12 m	PRECIO (Bolsa)	Variac. Anual (con Divid.)	D Yield sobre mercado 12 m
30-jun-17	\$ 1.421,37	\$ 10,00	29-jun		6,60%	\$ 1.480,00		6,34%
30-sept-17	\$ 1.425,81	\$ 16,50	28-sept		6,61%	\$ 1.580,00		5,97%
31-dic-17	\$ 1.467,83	\$ 16,50	20-dic	11,66%	6,46%	\$ 1.670,10	53,47%	5,68%
31-mar-18	\$ 1.489,46	\$ 13,00	28-mar		6,57%	\$ 1.827,50		5,35%
		\$ 44,50	10-may					
30-jun-18	\$ 1.482,83	\$ 13,00	28-jun		6,98%	\$ 1.860,00		5,56%
30-sept-18	\$ 1.549,80	\$ 17,50	29-sept		6,74%	\$ 2.042,00		5,12%
31-dic-18	\$ 1.570,70	\$ 17,50	20-dic	14,20%	7,77%	\$ 1.947,50	22,93%	5,42%
31-mar-19	\$ 1.613,12	\$ 13,00	28-mar		6,54%	\$ 2.237,90		4,71%
		\$ 38,00	15-may					
30-jun-19	\$ 1.605,70	\$ 13,50	28-jun		6,20%	\$ 2.399,90		4,15%
30-sept-19	\$ 1.682,17	\$ 17,50	26-sept		5,91%	\$ 2.640,00		3,77%
31-dic-19	\$ 1.670,94	\$ 18,00	13-dic	12,75%	5,98%	\$ 1.999,63	7,81%	5,00%
31-mar-20	\$ 1.706,95	\$ 14,00	27-mar		5,92%	\$ 1.548,68		6,52%
		\$ 38,00	13-abr					
30-jun-20	\$ 1.668,96	\$ 16,00	20-jun		6,20%	\$ 1.640,00		6,31%
30-sept-20	\$ 1.729,98	\$ 18,00	25-sept		6,01%	\$ 1.570,00		6,62%

VARIACION CUOTA ANUAL COMPUESTA	(1) (2)	9,8% total
---------------------------------	---------	-------------------

(1) Variación de la cuota con dividendos, compuesta anualmente desde el inicio de operaciones del Fondo.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AI 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE	0,314	veces
2.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO	0,23	veces
3.- RENTABILIDAD DEL NAV (DESDE EL INICIO DEL FONDO); VARIACION VALOR CUOTA CON DIVIDENDOS UDM	9,78%	
4.- RENTABILIDAD ANUAL DE LOS ACTIVOS (A) UTILIDAD SOBRE ACTIVO ANUALIZADA	8,86%	
5.- GASTOS OP. SOBRE ACTIVO FINAL DEL FONDO	0,03%	

(A) = ANUALIZADO



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ESTADO DE INVERSIONES

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

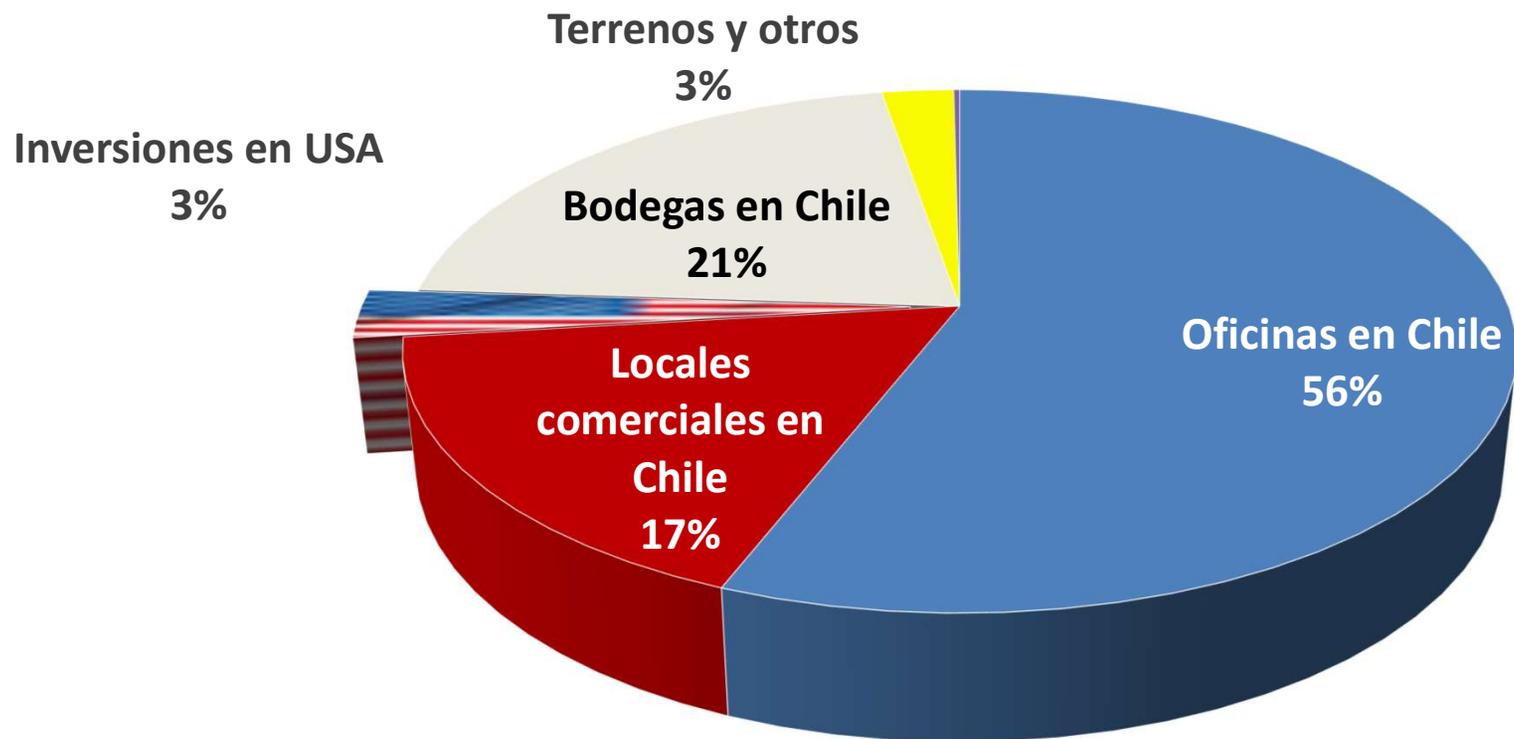
CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	133	48	142	323
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				164.561 m²
Superficie total	138.989 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 91,75	UF 45,74		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,74		
VACANCIA (rentas UF)	9,88%	5,92%		
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²
Superficie total	48.326 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 81,00	UF 31,65		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,24		
Vacancia (rentas UF)	3,94%	5,12%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				359.769 m²
Superficie total	62.883 m ²		296.886 m ²	
Valor UF/M ² prom. total	UF 17,25		UF 21,10	
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,10		UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		0,94%	
Total Metros Construidos	250.198 m²	38.771 m²	296.886 m²	585.855 m²
VACANCIA (rentas UF)	7,78%	5,80%	0,94%	5,33%
Desarrollos	8.000 m²			
Terrenos vacíos, en arriendo y para desarrollo	117.711 m²		120.577 m²	238.288 m²
DURACION PROMEDIO	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	42	76	47	51

Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A.

USA: propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners.

BFC: Bodenor Flexcenter S.A. (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

2.- DIVERSIFICACION GEOGRÁFICA DE LAS INVERSIONES



Total inversiones

UF 18.102.041



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ANEXOS

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución del Fondo

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias “el Fondo” es un fondo de inversión domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, especialmente la Ley N°20.712 del año 2014, cuyo reglamento interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante “CMF”) con fecha 20 de abril de 1995, mediante Resolución Exenta N°075. La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago.

Con fecha 29 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobó el texto del reglamento interno adecuado a la Ley N°20.712, el cual fue depositado en la CMF el día 10 de febrero de 2015 y entró en vigencia el 12 de marzo de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno, que incorporó modificaciones requeridas según oficio emitido el 14 de julio de 2017 por la CMF y que entró en vigencia el 5 de agosto de 2017. Con fecha 25 de abril de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron modificaciones al reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 29 de mayo de 2019 y entró en vigencia el 28 de junio de 2019. Finalmente, con fecha 8 de octubre de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones. El texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 24 de octubre de 2019 y entró en vigencia a contar del 7 de noviembre de 2019.

1.2. Duración del Fondo

El plazo de duración del Fondo expirará el 20 de abril de 2030, plazo que será prorrogable por períodos de 10 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes a efectuarse con una anticipación no inferior a dos años a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

1.3. Objetivo del Fondo

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

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

1.4.1. Con fecha 29 de mayo de 2019, fue depositado el texto refundido del Reglamento Interno del Fondo que contenía las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 25 de abril de 2019, las que se detallan a continuación:

1. Se ajustaron las referencias a la Superintendencia de Valores y Seguros a lo largo del Reglamento Interno considerando que ella fue reemplazada por la Comisión para el Mercado Financiero.
2. En la sección II “Política de Inversión y Diversificación”, se ajustaron los números DOS “Objeto del Fondo” y TRES “Política de Inversiones”, con el objeto de hacer a las mismas, las adecuaciones necesarias para los fines del Fondo.
3. En la sección VII “Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas”, se ajustó el número DOS. “Contabilidad del Fondo” y en la sección VIII “Normas de Gobierno Corporativo”, el número DOS “Comité de Vigilancia”, con el objeto de hacer las adecuaciones necesarias para actualizar normas citadas que ya no se encuentren vigentes.
4. En la sección IX “Otra Información Relevante”, el número DOS “Plazo de duración del Fondo”, con el objeto de modificar el plazo de duración del Fondo hasta el 20 de abril de 2030, plazo que será prorrogable por períodos de 10 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes a efectuarse con una anticipación no inferior a 2 años a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

1.4.2. Con fecha 24 de octubre de 2019, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 8 de octubre de 2019, las que se detallan a continuación:

1. Se modificó el Título IV. Política de Endeudamiento, para efectos de aumentar el límite de endeudamiento, de un 50% a un 100% del patrimonio del Fondo, aumentando, asimismo el límite de los gravámenes, prohibiciones y pasivos exigibles que puede mantener el Fondo, de un 50% a un 100% del patrimonio del mismo.

1.5. Administración del Fondo

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

1.6. Inscripción de Cuotas

Las cuotas del Fondo fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N°032 de fecha 11 de mayo de 1995 por la cantidad de 14.764.785. El 27 de julio de 2009 fue inscrita en el Registro de Valores bajo el número 254, la emisión de 10.500.000 cuotas correspondientes al último aumento de capital.

1.7. Canje de Cuotas

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 8 de octubre de 2019, se aprobó el aumento de número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 mediante la relación de canje de las cuotas ya suscritas y pagadas del Fondo a la fecha de la Asamblea por las nuevas cuotas emitidas, de 10 nuevas cuotas por cada 1 cuota ya suscrita y pagada del Fondo. El mencionado aumento fue informado al mercado en la misma fecha de la Asamblea, mediante Hecho Esencial. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 28 de octubre de 2019, fue materializado el aumento de cuotas emitiendo 252.647.850 cuotas de iguales características a las existentes, procediendo al canje de cuotas en base a la relación referida, correspondiendo a cada aportante del Fondo 10 cuotas de la nueva emisión por cada cuota de que eran titulares a esa fecha. Asimismo, se procedió a comunicar estos acuerdos a la CMF por medio de un Hecho Esencial.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2020 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes NIIF, enmiendas a NIIF e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros intermedios.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La Administración ha evaluado el impacto sobre la aplicación de estas normas y enmiendas y en su opinión no han tenido impacto o efectos significativos en los estados financieros intermedios del Fondo.

- b) Las siguientes NIIF, enmiendas a NIIF e interpretaciones que han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La Administración se encuentra evaluando el impacto de las nuevas normas y enmiendas e interpretaciones antes señaladas que se aplicarán a futuro y estima que su aplicación no tendrá un impacto o efecto significativo en los estados financieros intermedios del Fondo.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 30 de septiembre de 2020, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting

Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera intermedios al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, estados de resultados integrales intermedio, estados de cambios en el patrimonio neto intermedio y estados de flujos de efectivo intermedio (método directo) por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
	\$	\$	\$
UF	28.707,85	28.309,94	28.048,53
DÓLAR	788,15	748,74	728,21

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

“Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

2.5.1 Clasificación de activos financieros

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

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

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

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

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

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

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

2.5.2 Costo amortizado y método del interés efectivo

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

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

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

2.5.3 Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

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

2.5.4 Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

2.5.5 Baja en cuentas de activos financieros

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

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

2.5.6 Clasificación como deuda o patrimonio

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

2.5.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

2.5.8 Pasivos financieros

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

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

2.5.9 Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

2.5.10 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

2.5.11 Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de

mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros intermedios. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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

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

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

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

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

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

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

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y normalmente involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada partícipe tiene derecho a los activos

netos del acuerdo. El Fondo reconoce su participación en negocios conjuntos como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación. Los estados financieros de los negocios conjuntos en donde participa el Fondo han sido preparados para los mismos ejercicios de reporte, usando políticas contables consistentes. Se realizan ajustes necesarios para mantener en línea cualquier política contable diferente que pueda existir.

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

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

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

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

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

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11 Aportes (Capital pagado)

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

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

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la

forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

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

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

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

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

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

2.12 Cuotas propias en cartera

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

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

2.13 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

2.14 Repartos de beneficios (Dividendos)

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

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

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

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 13 de marzo de 2020 se acordó distribuir la cantidad total de \$25.264.785.000 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$1.000 por cuota (según N° de cuotas antes del canje) o \$100 por cuota (según N° de cuotas después del canje), el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2019 por \$15.664.166.700 y el saldo de \$9.600.618.300 equivalente a \$38 por cuota, se pagó a partir del día 13 de abril de 2020, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 8 de abril de 2020, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2019. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2020 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2020:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	27-02-2020	27-03-2020	14,00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	19-05-2020	26-06-2020	16,00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	18-08-2020	25-09-2020	18,00	4.547.661
Total dividendos provisorios pagados en el año 2020					<u>12.127.097</u>

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 19 de marzo de 2019 se acordó distribuir la cantidad total de \$25.012.137.150 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$990 por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2018 (\$15.411.518.850) y el saldo de \$9.600.618.300 equivalente a \$380 por cuota, se pagó el día 15 de mayo de 2019, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 26 de abril de 2019, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2018. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2019 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2019:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	26-02-2019	28-03-2019	130,00	3.284.422
Dividendo 2	Provisorio	28-05-2019	28-06-2019	135,00	3.410.746
Dividendo 3	Provisorio	20-08-2019	26-09-2019	175,00	4.421.337
Dividendo 4	Provisorio	19-11-2019	19-12-2019	18,00	4.547.662
Total dividendos provisorios pagados en el año 2019					<u>15.664.167</u>

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 8 de octubre de 2019, se aprobó el aumento de número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 mediante la relación de canje de las cuotas ya suscritas y pagadas del Fondo a la fecha de la Asamblea por las nuevas cuotas emitidas, de 10 nuevas cuotas por cada 1 cuota ya suscrita y pagada del Fondo. El mencionado aumento fue informado al mercado en la misma fecha de la Asamblea, mediante Hecho Esencial. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 28 de octubre de 2019, fue materializado el aumento de cuotas emitiendo 252.647.850 cuotas de iguales características a las existentes, procediendo al canje de cuotas en base a la relación referida, correspondiendo a cada aportante del Fondo 10 cuotas de la nueva emisión por cada cuota de que eran titulares a esa fecha. Asimismo, se procedió a comunicar estos acuerdos a la CMF por medio de un Hecho Esencial.

2.15 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile, bajo las leyes vigentes en Chile, no existiendo ningún impuesto sobre sus ingresos, utilidades y ganancias de capital.

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

- “6.1. Para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.
- 6.2. De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo Artículo 83 de la Ley, las remuneraciones por los servicios de administración que la Administradora cobre por la gestión del Fondo, en aquella parte que corresponda a cuotas de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado establecido en el decreto ley N°825, de 1974.”

2.16 Garantías

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

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

2.17 Segmentos

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

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2020 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 29 de enero de 2015, actualizado con fecha 25 de julio de 2017, posteriormente, con fecha 29 de mayo de 2019 y vuelto a actualizar con fecha 24 de octubre de 2019, como se describe en la nota 1.4, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en el sitio web www.aindependencia.cl y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

“POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

En el cumplimiento de la política de inversión de los recursos del Fondo, la Administradora actuará con absoluta independencia de otros intereses del área inmobiliaria y de servicios financieros, exigiendo a sus ejecutivos y personal administrativo vinculado con la toma de decisiones de inversión,

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

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

- 2.1. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en:
 - (2.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.
 - (2.1.2) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF respectiva;
 - (2.1.3) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.
- 2.2. Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones del 5% del activo total del Fondo:
 - (2.2.1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - (2.2.2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
 - (2.2.3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y
 - (2.2.4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros.
- 2.3. No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y en menor medida el extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional o en Dólares de los Estados Unidos de América y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán

limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.

- 2.6. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en el número UNO. precedente, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF.
- 2.7. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50° Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.
- 2.8. El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.
- 2.9. La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.
- 2.10. Tratándose de la inversión indirecta en inmuebles, las sociedades controladas por el Fondo contratarán seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio y terremoto de las construcciones.
- 2.11. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la ley N°18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la CMF, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la CMF mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha CMF. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.
- 2.12. Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.
- 2.13. En cualquier caso, la política de Inversión del Fondo se sujetará a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple el Decreto Ley 3.500 de 1980, sus reglamentos y las normas que lo sustituyen o reemplacen, de manera de cumplir con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por el Fondo. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en este reglamento interno, al menos el 95% del valor de la cartera de inversiones del Fondo deberá estar constituido por los instrumentos señalados en la sección 2.1.1 anterior, que deberán corresponder a sociedades cuyo activo a su vez esté constituido en al menos un 90% por bienes raíces nacionales no habitacionales para celebrar contratos de arrendamiento con opción de compra y/o por bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

3.1 Límite Máximo por tipo de instrumento respecto del activo del Fondo. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo:

(3.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: Hasta un 100%.

(3.1.2) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF respectiva: Hasta un 5%

(3.1.3) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: Hasta un 5%

(3.1.4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%.

(3.1.5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 5%.

(3.1.6) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras: Hasta un 5%.

(3.1.7) Cuotas de Fondos Mutuos o de Inversión, tanto nacionales como extranjeros: Hasta un 5%.

El límite general para la inversión en los activos indicados en numerales (3.1.2) a (3.1.7), ambos inclusive, no podrá ser mayor al 5% del activo del Fondo. Para estos efectos, dicho porcentaje no incluirá en forma individual ni total, los montos invertidos en los instrumentos arriba indicados cuando estos correspondan a las partidas de “Efectivo y Efectivo Equivalente” de los estados financieros del Fondo. Sin perjuicio de los límites antes indicados, el Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% del valor de la cartera de inversiones en los valores y bienes indicados en la sección 2.13. Asimismo, el Fondo podrá mantener invertido hasta un 100% de sus activos en sociedades anónimas abiertas, única y exclusivamente cuando el Fondo haya invertido en acciones de estas sociedades con a lo menos un año de anticipación a la inscripción de sus acciones en el Registro de Valores de la CMF.

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

(3.2.1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluido

el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 45% del activo del Fondo;

(3.2.2) Acciones emitidas por una misma sociedad anónima abierta: Hasta un 30% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad; y

(3.2.3) Acciones emitidas por una sociedad que no haya registrado sus acciones en la CMF o como valores de oferta pública en el extranjero, sea chilena o extranjera: Hasta un 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad;

- 3.3 Los límites indicados en la sección 2.2 anterior y en los numerales 3.1.2 al 3.1.7 anteriores no aplicarán para los activos clasificados como “Efectivo y Efectivo Equivalente” en los estados financieros del Fondo, en cuyo caso el límite aplicable corresponderá al 30% del activo del Fondo.
- 3.4 El límite de inversión establecido en el número (3.2.1) del presente número TRES., no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo invertido en instrumentos o valores emitidos por ella. Sin perjuicio de ello, la inversión máxima de dicha sociedad, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz o conjunto o complejo inmobiliario, ya sea directamente o a través de otras sociedades controladas por el Fondo, no podrá representar un monto superior al 45% del activo del Fondo.
- 3.5 Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en 3.1 y 3.2 del presente número TRES., por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses contados desde que se haya producido el exceso. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 30 días siguientes de producido. En la medida que la normativa aplicable así lo permita, la regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la CMF al día hábil siguiente de producido, y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.
- 3.6 El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes. Consecuentemente, para los efectos de determinar los valores máximos referidos el presente número TRES., se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

4.1 Contratos de Derivados:

(4.1.1) Objetivo de los Contratos de Derivados. Los contratos de derivados referidos en el presente Reglamento Interno se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgos cambiarios y financieros de las inversiones del Fondo en el exterior,

sin perder de vista el objetivo de optimizar la rentabilidad y el valor de las inversiones en el largo plazo.

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

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

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

(4.1.5) Mercados en los que se efectuarán los Contratos de Derivados. Los Contratos de Forward referidos en el presente reglamento interno se efectuarán fuera de los mercados bursátiles, tanto en Chile como en el extranjero. Los Contratos de Forward deberán celebrarse con entidades bancarias, financieras o intermediarias de valores, tanto en Chile como en el extranjero, siempre y cuando dichas entidades cuenten con una clasificación de riesgo “grado de inversión” (investment grade) otorgada por una clasificadora de riesgo internacional y sean entidades previamente aprobadas por la comisión clasificadora de riesgo como contraparte para operaciones celebradas por los fondos de pensiones. Las condiciones generales de estos contratos deberán ser de aquellas reconocidas por el Banco Central de Chile según el acuerdo 1.457 de fecha 22 de enero de 2009 u otros que formen parte del mercado cambiario formal nacional. Por su parte, para contratos de cobertura en el extranjero, los contratos deberán ser suscritos de acuerdo a ISDA y la contraparte deberá tener clasificación de riesgo a lo menos como la de Chile. Finalmente, los contratos de forward, tanto en Chile como en el extranjero, no podrán contemplar plazos de vencimiento superiores a los 180 días.

(4.1.6) Otras Limitaciones. Deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto de las distintas operaciones con instrumentos derivados que se realicen con los recursos del Fondo:

/i/ La cantidad neta comprometida a comprar de una determinada moneda en contratos de forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto más la disponibilidad de esa moneda en la cartera contado, no podrá ser superior al 40% del activo total del Fondo;

/ii/ La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, no podrá ser superior al 40% del patrimonio del Fondo; y

/iii/ Ambas operaciones no podrán superar los porcentajes efectivos que representen las inversiones inmobiliarias del Fondo en el extranjero, en títulos expresados en las respectivas monedas en las que se mantenga dichas inversiones.”

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

5.1. Gestión de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. El Fondo participa indirectamente de la propiedad a través de sus sociedades filiales y coligadas de más de 68 inmuebles.

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

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

Los valores de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, lo cual se respalda con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

Hay eventos y condiciones que pueden afectar el valor de los bienes raíces, tales como las condiciones económicas y geopolíticas, tanto del mercado general como del mercado de bienes raíces en Chile; en períodos de gran incertidumbre y volatilidad puede haber un gran número de arrendatarios con menores ingresos y menor acceso a financiamiento. Un menor crecimiento económico y de las tasas de empleo puede originar una menor demanda por espacios en las propiedades del Fondo, lo cual podría afectar negativamente el flujo de arriendos y por ende, el valor de los inmuebles.

También pueden ocurrir eventos particulares o cambios normativos en algunos sectores específicos, que afecten el valor de las propiedades.

Por esto, las diversificaciones que posee la cartera del Fondo, por tipo de propiedades, por arrendatario, por plazos de contratos y por ubicaciones, constituyen factores importantes en la mitigación de esos riesgos que dependen de condiciones exógenas.

b) Riesgo cambiario

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

Al 30 de septiembre de 2020 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 24,68 MMUSD, representando el 3,6% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 5% de sus activos puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que este riesgo está acotado a que no existan condiciones adecuadas para financiamiento en aquellos períodos en que existen vencimientos de deuda. La deuda financiera del Fondo tiene vencimientos en julio de 2021 (MM UF 2) y octubre de 2024 (MM UF 1,5).

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

5.1.2 Riesgo de crédito

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

Para el Fondo y sus filiales este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. El riesgo de crédito puede ser mayor si es que los ingresos se concentran en pocos arrendatarios, ya

que los ingresos del Fondo dependerían en gran medida de la situación financiera de esos pocos arrendatarios importantes.

Para mitigar este riesgo se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios. El Fondo a través de sus sociedades filiales tiene contratos con más de 120 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 40 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 8% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

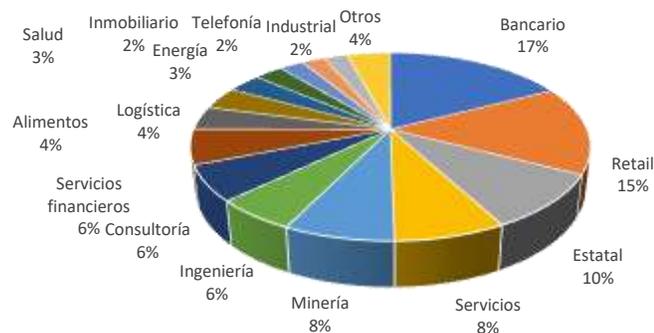
Además, se realizan las siguientes acciones:

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

Para el cierre al 30 de septiembre de 2020 la morosidad sobre 30 días acumulada era el equivalente al 2,97% de las rentas de los últimos 12 meses (0,16% al 31 de diciembre de 2019).

Una recesión económica en una industria en la que opere un número significativo de nuestros arrendatarios actualmente o en el futuro, podría afectar negativamente las condiciones financieras de dichos arrendatarios y hacer que no paguen, incurran en mora, no renueven sus contratos, o los renueven en términos menos favorables para el Fondo, se declaren en quiebra o insolvencia, o no puedan cumplir con sus obligaciones de arriendo.

La diversificación de la cartera por sector económico de los arrendatarios es importante para mitigar este riesgo. En la cartera actual existen arrendatarios de más de 16 industrias distintas.



Debido a las cuarentenas decretadas a raíz de la pandemia del COVID-19, ciertos clientes han requerido ajuste temporal en los montos y fechas de pago de rentas, lo cual se ha negociado caso a caso dependiendo de su tamaño, actividad, ubicación, etc... Con la mayoría de ellos, que han tenido dificultades, se ha llegado a acuerdo otorgándoles facilidades de pago para que puedan cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual se ha venido aplicando a partir del mes de abril. Con algunos existe acuerdo en proceso de formalización y con muy pocos casos puntuales no se ha llegado aún a acuerdo.

La Administración ha considerado realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales por un monto que equivale a un 0,56% de las rentas de los últimos 12 meses.

De todos modos, al 30 de septiembre no hemos observado un impacto significativo de la pandemia en el Fondo. El total de ingresos por renta recibidos oportunamente para los activos de la cartera directa nacional del Fondo es un 94,00% y un 92,77% sobre el total contratado para los meses de agosto y septiembre respectivamente. De los saldos no percibidos, parte importante corresponde a facilidades de pago que se pactaron para más adelante. Adicionalmente, a la fecha no hemos tenido cambios en las tasas de ocupación de los activos, y los nuevos contratos de arriendo firmados han sido a rentas similares a las que se observaban con anterioridad a la pandemia.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020, el Fondo cuenta con una razón de liquidez equivalente a 0,31 veces de sus pasivos corrientes.

5.1.4 Riesgo operacional

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

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

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

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

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

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales, y un informe de la cartera de inversiones con indicadores de rentabilidad, ocupación y morosidad, entre otros. Adicionalmente, la Administradora dispone de manuales que establecen un conjunto de políticas y procedimientos que tienen como propósito controlar y mitigar los riesgos de los procesos. Se revisan permanentemente los procedimientos y controles sobre las distintas actividades que realiza la Administradora para la correcta gestión del Fondo, mediante auditorías internas que son informadas al directorio trimestralmente.

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

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales, de responsabilidad civil, vandalismo y terrorismo. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que se encuentran con límites para ciertas coberturas conforme a las mejores condiciones imperantes del mercado. Esta

información fue dada a conocer en comunicado oficial publicado en la página web de la Administradora con fecha 29 de noviembre de 2019.

5.1.5 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	100.755.134	184.602.567
Patrimonio neto	437.076.184	422.156.566
Índice de apalancamiento	23,05%	43,73%

El reglamento interno del Fondo establece, en el número 4 de su título IV, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 100% de su patrimonio. Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo tenga activos afectos a un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 30 de septiembre de 2020, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 30 de septiembre de 2020 fue de un 23,05% (43,73% al 31 de diciembre 2019). Esta disminución, principalmente, se explica por la novación del crédito con Banco del Estado de Chile, mediante la cual se traspasó la deuda de UF2.730.000 a la filial Inmobiliaria Descubrimiento SpA.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables significativas

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

i. Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera:

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 30 de septiembre de 2020				Al 31 de diciembre de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	227.044.377	-	227.044.377	42,21	282.168.499	-	282.168.499	46,50
Subtotal	227.044.377	-	227.044.377	42,21	282.168.499	-	282.168.499	46,50
Total	227.044.377	-	227.044.377	42,21	282.168.499	-	282.168.499	46,50

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

El saldo al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente	30-09-2020	31.12.2019
		%	M\$	M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	2,53	39.924.607	39.371.225
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	2,31 - 2,53	84.072.113	77.811.028
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	2,53 - 3,75	42.613.797	42.023.141
Rentas Retail SpA.	P	2,20 - 2,53	2.863.780	2.753.312
Rentas Bucarest SpA.	P	2,53	10.161.969	10.021.118
Rentas Magdalena SpA.	P	2,53	15.769.092	15.550.522
Bodenor Flexcenter SA.	P	4,00	13.320.442	13.135.811
Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (1)	P - RD	6,5	18.318.577	81.502.342
Total			<u>227.044.377</u>	<u>282.168.499</u>

(1) Con fecha 30 de junio de 2020, mediante escritura pública, se celebró acuerdo de pago y compensación convencional con Inmobiliaria Descubrimiento SpA (la Sociedad), la cual, mediante contrato de novación, se había convertido en deudor titular del crédito que el Fondo tenía contratado con el Banco del Estado de Chile. Producto de esta novación, el Fondo paga a la Sociedad la suma de UF 40.525,33 por los intereses devengados a la fecha de novación y se compensan deudas que la Sociedad tenía con el Fondo por un monto total equivalente a UF 2.656.192,98. Dicha compensación amortiza la cuenta por cobrar en esta nota en reconocimientos de deuda por UF 818.592,63 y pagarés por UF 1.476.844,89.

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

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	282.168.499	282.674.927
Intereses y reajustes	10.046.209	19.008.332
Cobro de intereses	(6.084.385)	(11.554.568)
Nuevos títulos de deuda no registrados	5.217.665	2.776.868
Amortización de capital	<u>(64.303.611)</u>	<u>(10.737.060)</u>
Saldo final	227.044.377	282.168.499
Menos: Porción no corriente	<u>(227.044.377)</u>	<u>(282.168.499)</u>
Porción corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

a) Información de estados financieros individuales resumida de subsidiarias y asociada:

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados
				Capital	Votos										del ejercicio
Al 30 de septiembre de 2020:															
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.052.825	150.996.231	154.049.056	2.306.178	124.877.752	127.183.930	26.865.126	8.408.715	(9.857.643)	(1.448.928)
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.408.870	97.704.150	99.113.020	800.908	73.681.104	74.482.012	24.631.008	6.685.418	(4.000.569)	2.684.849
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.908.273	103.811.316	105.719.589	607.917	98.823.017	99.430.934	6.288.655	7.269.351	(6.050.148)	1219.203
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	26.977.838	468.139.365	495.117.203	94.887.754	163.208.843	258.096.597	237.020.606	80.539.048	(32.747.937)	47.791.111
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	370.493	2.464.435	2.834.928	10.564	2.852.029	2.862.593	(27.665)	177.780	(434.860)	(257.080)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	766.882	22.380.306	23.147.188	119.304	17.401.957	17.521.261	5.625.927	1.474.985	(1.069.354)	405.631
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	10.697.217	105.369.427	116.066.644	1.260.445	102.038.604	103.299.049	12.767.595	5.221.083	(5.120.076)	10.1007
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	514.747	46.753.222	47.267.969	99.115	44.965.417	45.064.532	2.203.437	2.436.364	(2.050.730)	385.634
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	14.066	12.387.285	12.401.351	8.174	24.427.744	24.435.918	(12.034.567)	452.754	(11.256)	441.498
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	9.790	31.482.151	31.491.941	5.124	-	5.124	3.1486.817	1.234.921	(7.365)	1.227.556
Total						45.721.001	1.041.487.888	1.087.208.889	100.105.483	652.276.467	752.381.950	334.826.939	113.900.419	(61.349.938)	52.550.481
Al 31 de diciembre de 2019:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	984.888	150.057.141	151.042.029	781.840	120.366.620	121.148.460	29.893.569	14.888.076	(11.951.345)	2.936.731
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.390.531	95.206.762	96.597.293	668.979	72.120.794	72.789.773	23.807.520	17.249.499	(8.219.962)	9.029.537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.175.665	102.373.782	104.549.447	1.100.303	97.154.492	98.254.795	6.294.652	12.802.259	(9.840.769)	2.961.490
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	19.079.221	400.506.547	419.585.768	18.825.995	211.530.278	230.356.273	189.229.495	54.006.735	(26.911.490)	27.095.245
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	333.473	2.747.301	3.080.774	12.204	2.839.555	2.851.359	229.415	205.766	(242.238)	(36.472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	664.473	22.083.033	22.747.506	73.077	17.047.937	17.121.014	5.626.492	3.584.862	(1.944.673)	1.640.189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	6.827.981	102.667.474	109.495.455	1.231.232	95.597.634	96.828.866	12.666.589	20.283.498	(11.623.037)	8.660.461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	692.259	46.061.543	46.753.802	338.073	44.213.145	44.551.218	2.202.584	3.252.575	(3.047.572)	205.003
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	23.118	11.291.189	11.314.307	6.835	23.169.693	23.166.528	(11.852.221)	49	(4.384.642)	(4.384.593)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	13.731	29.004.634	29.018.365	4.113	-	4.113	29.014.252	1.970.175	(9.629)	1.960.546
Total						32.185.340	961.999.406	994.184.746	23.042.651	684.029.748	707.072.399	287.112.347	128.243.494	(78.175.357)	50.068.137

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
Al 30.09.2020											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA (1)	29.893.570	97.210	-	-	-	-	(1.546.138)	(1.558.551)	(20.965)	26.865.126
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	23.807.520	2.684.849	-	-	-	-	-	(1.861.361)	-	24.631.008
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	6.294.652	1.219.203	-	-	-	-	-	(1.225.200)	-	6.288.655
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	75.691.798	19.116.444	-	-	-	-	-	-	-	94.808.242
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (3)	(11.852.101)	441.493	-	-	-	-	-	-	(623.838)	(12.034.446)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (3)	29.014.248	1.227.556	-	-	-	-	-	(305.026)	1.550.037	31.486.815
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (2)	229.415	(257.080)	-	-	-	-	-	-	-	(27.665)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	5.626.491	405.631	-	-	-	-	-	(406.195)	-	5.625.927
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	12.666.589	101.007	-	-	-	-	-	-	-	12.767.596
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.202.584	385.634	-	-	-	-	-	(384.781)	-	2.203.437
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
Total		<u>178.526.860</u>	<u>25.421.947</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.546.138)</u>	<u>(5.741.114)</u>	<u>905.234</u>	<u>197.566.789</u>
Al 31.12.2019											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.717.682	2.936.731	-	-	-	-	-	(1.732.132)	(28.711)	29.893.570
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	17.958.674	9.029.537	-	-	-	-	-	(3.180.691)	-	23.807.520
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	9.324.362	2.961.490	-	-	-	-	-	(5.991.200)	-	6.294.652
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	68.853.700	10.838.098	-	-	-	-	-	(4.000.000)	-	75.691.798
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(6.929.284)	(4.384.548)	-	-	-	-	-	-	(538.269)	(11.852.101)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	30.015.485	1.960.546	-	-	-	(4.988.484)	-	-	2.026.701	29.014.248
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	265.887	(36.472)	-	-	-	-	-	-	-	229.415
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.937.200	1.640.189	-	-	-	-	-	(950.898)	-	5.626.491
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	4.304.536	8.660.461	-	-	-	-	-	(298.408)	-	12.666.589
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.202.584	205.003	-	-	-	-	-	(205.003)	-	2.202.584
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
Total		<u>164.602.920</u>	<u>33.811.035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.988.484)</u>	<u>-</u>	<u>(16.358.332)</u>	<u>1.459.721</u>	<u>178.526.860</u>

(1) El criterio de valorización de las propiedades de inversión que reflejan las sociedades subsidiarias y asociadas corresponde al referido en la Nota 2.6, consistente en el menor de dos valores de tasaciones efectuadas por dos tasadores independientes, con excepción de las siguientes propiedades:

Providencia 655 (Edificio de oficinas)
Las Condes 9050 (Locales Comerciales)
Américo Vespucio 2100 (Terreno)

Para estas propiedades el Directorio de la sociedad Administradora decidió mantener el mismo valor incorporado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, el que resulta ser menor a ambas tasaciones efectuadas al 30 de junio de 2020. Lo anterior quedó reflejado en acta de Sesión de Directorio de fecha 21 de julio de 2020.

En el caso de la sociedad coligada Bodenor Flexcenter S.A. su directorio tiene establecido el criterio que consiste en utilizar el promedio de las valorizaciones efectuadas por dos tasadores independientes.

Respecto de las propiedades de inversión de las sociedades filiales, que fueron tasadas en los meses de junio y septiembre de 2019, el directorio consideró conveniente revisar estas tasaciones en diciembre del 2019 incorporando en su valorización, eventuales efectos producto de los hechos ocurridos a nivel nacional a contar del 18 de octubre de 2019, las cuales no sufrieron daños relevantes a causa de los citados hechos. En Hecho Esencial del día 5 de noviembre de 2019 se comunicó que, a esa fecha, los inmuebles pertenecientes a las sociedades filiales del Fondo no registraron daños de consideración.

Otros movimientos

- Con fecha 30 de junio de 2020, mediante escritura pública se celebró un contrato de Novación de Deuda y Reserva de hipotecas por un monto ascendente a UF 2.730.000 entre el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, Banco del Estado de Chile y la Filial Inmobiliaria Descubrimiento SPA (en adelante “la Sociedad”). En consecuencia, la Sociedad se hizo cargo del pago de la deuda a contar de esta fecha, y por su parte, el Banco liberó al Fondo de su responsabilidad como deudor directo en el pago de las referidas obligaciones. Asimismo, el Fondo y la sociedad, acordaron compensar la novación reduciendo la deuda que la filial mantenía con el Fondo, por un monto equivalente en valor económico.
- Con fecha 29 de noviembre de 2019 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por el inmueble que poseía en calle Serrano N°276-280 de la ciudad de Iquique.
- Con fecha 22 de agosto de 2019 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por el inmueble que poseía en Av. Apoquindo 3001 de la ciudad de Santiago.

(2) La inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. Al 30 de septiembre de 2020 presenta patrimonio negativo, por lo cual dicha inversión se presenta en el estado de situación financiera como un pasivo no corriente por un monto de MM\$27.665.

(3) La inversión en las sociedades extranjeras Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Ltd., que en su conjunto son consideradas como una sola inversión y son presentadas en el estado de situación financiera por un monto neto de MM\$19.452.369 (ver Anexo A).

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 30.09.2020	Al 30.09.2019
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA *	97.210	2.940.120
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	2.684.849	12.344.815
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	1.219.203	1.640.761
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	19.116.444	9.296.902
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	441.493	(2.491.120)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	1.227.556	1.525.715
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	(257.080)	(35.052)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	405.631	377.045
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	101.007	9.499.526
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	385.634	197.463
	Totales	<u>25.421.947</u>	<u>35.296.175</u>

* La operación de novación del crédito del Banco del Estado de Chile tuvo un efecto contable negativo en la sociedad por M\$1.546.138 y a la vez un efecto contable positivo en el Fondo. Ambos efectos se presentan en la participación en resultados de la filial.

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

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones - Corresponden principalmente a saldos de precio por venta de activos.

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente		Vencimiento	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
					efectiva %	nominal %			
No hay saldo en este rubro								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	14.507.381	14.306.299
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	14.03.2022	5.207.963	5.135.777
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	39.943.524	39.389.880
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	2,53	2,53	25.04.2025	8.331.829	8.216.344
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	2,53	2,53	25.04.2025	6.479.320	16.446.773
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.519.103	7.570.589
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	4.094.176	4.037.427
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	8.948.552	8.824.520
Total								<u>95.031.848</u>	<u>103.927.609</u>
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								<u>95.031.848</u>	<u>103.927.609</u>

- b) **Documentos por pagar por operaciones** - Corresponde a las comisiones fija y variable por administración pendiente de pago:

Pasivos Corrientes :		Pais	Tipo de entidad	moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	30.09.2020	31.12.2019
Rut	Nombre	deudora				%	%	M\$	M\$
	Independencia Administradora								
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos		N/A	N/A	N/A	<u>59.649</u>	<u>2.385.433</u>

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

- a) **Clases de préstamos:**

	Saldo al 30.09.2020		Saldo al 31.12.2019	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	-	-	5.031.620	77.286.136
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	<u>57.670.051</u>	<u>42.948.879</u>	<u>815.761</u>	<u>98.922.457</u>
Total de préstamos	<u>57.670.051</u>	<u>42.948.879</u>	<u>5.847.381</u>	<u>176.208.593</u>

- b) **Préstamos bancarios:**

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
							Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
							M\$	M\$	M\$	
Corrientes al 30.09.2020										
Chile	Banco Estado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Corrientes al 31.12.2019										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	5.031.620	-	-	5.031.620
Totales							<u>5.031.620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.031.620</u>

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas real anual	Tasas nominal anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
							Más de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	
							M\$	M\$	M\$	
No Corrientes al 30.09.2020										
Chile	Banco Estado	UF	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
No Corrientes al 31.12.2019										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Hipoteca	<u>5.095.789</u>	<u>72.190.347</u>	<u>-</u>	<u>77.286.136</u>

Con fecha 30 de junio de 2020, mediante escritura pública se celebró una novación de deuda y reserva de hipotecas, mediante la cual Inmobiliaria Descubrimiento SpA (“la Sociedad”), quedó como deudor titular del crédito con el Banco del Estado de Chile, el cual vence el 15 de enero de 2023. Al mismo tiempo, mediante un acuerdo de pago y compensación convencional, se extinguieron deudas que la Sociedad tenía por pagar al Fondo.

En diciembre de 2019, el préstamo con el Banco del Estado de Chile corresponde a un crédito comercial contratado en enero de 2015, por un plazo de 8 años, cuyas garantías corresponden a hipotecas de los inmuebles ubicados en Laguna Sur, Lotes 2-A y 2-B, comuna de Pudahuel y Bandera 201, comuna de Santiago (ambos pertenecientes a la sociedad filial Inmobiliaria Descubrimiento SpA), el edificio ubicado en calle Morandé 115, comuna de Santiago (perteneciente a la sociedad filial Rentas Inmobiliarias SpA) y las torres A y B del conjunto Plaza San Damián ubicado en Av. Las Condes 11.287 (perteneciente a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA).

c) Préstamos con el público - BONOS

c.1) Préstamos con el público corrientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 30 de septiembre de 2020										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	-	-	57.670.051	57.670.051	57.670.051
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1,95	1,99	-	-	-	-	-
						-	-	57.670.051	57.670.051	57.670.051
Corrientes al 31 de Diciembre de 2019										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	605.999	-	-	605.999	605.999
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1,95	1,99	-	-	209.762	209.762	209.762
						605.999	-	209.762	815.761	815.761

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente Vencimiento			Total no corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %		Mas de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 30 de septiembre de 2020										
Bono Serie A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 24	-	-	-	-
Bono Serie F	Chile	UF	Al final	1,95	1,99	Nota 24	-	42.948.879	-	42.948.879
							-	42.948.879	-	42.948.879
No Corrientes al 31 de diciembre de 2019										
Bono Serie A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 24	56.569.658	-	-	56.569.658
Bono Serie F	Chile	UF	Al final	1,95	1,99	Nota 24	-	42.352.799	-	42.352.799
							-	42.352.799	-	98.922.457

Con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.500.000, con vencimiento al 1 de octubre de 2024, a una tasa de carátula de 1,95% anual.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°3534-2014 y las Escrituras Complementarias de fecha 25 de noviembre de 2015, 29 de enero de 2016 y 27 de septiembre de 2018, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7601, 614 y 6054-14, respectivamente.

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

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000, con vencimiento al 15 de julio de 2021, a una tasa de carátula de 2,3% anual.

La emisión de bonos se efectuó conforme a:

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

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

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
					efectiva %	nominal %		
Anticipo de proveedores								
90.249.000-0	Bolsa de comercio de Santiago	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	1.051	-
Total							<u>1.051</u>	<u>-</u>

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreedores Varios								
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	14.636
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	8.420	95.893
Total							<u>8.420</u>	<u>110.529</u>

12. OTROS PASIVOS

	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>40.470</u>	<u>50.631</u>

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 respectivamente.

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$	30.09.2020 M\$	30.09.2019 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.456.630	1.772.170	4.024.945	4.169.347	5.481.575	5.941.517
Activos financieros a costo amortizado	3.961.824	4.786.510	6.084.385	8.607.561	10.046.209	13.394.071
Reajustes de pasivos en UF	(2.451.657)	(3.040.677)	-	-	(2.451.657)	(3.040.677)
Otros	-	-	251.645	492.446	251.645	492.446
Totales	<u>2.966.797</u>	<u>3.518.003</u>	<u>10.360.975</u>	<u>13.269.354</u>	<u>13.327.772</u>	<u>16.787.357</u>

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.09.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo en bancos	93.888	49.395
Cuotas de fondos mutuos (1)	140.013	203.250
Depósitos a Plazo (2)	17.897.353	41.858.199
Total	18.131.254	42.110.844

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

Al 30 de septiembre 2020						Al 31 de diciembre 2019					
Institución	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institución	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0,0400%	01-10-2020	5.308.000	2.406	5.310.406	Banco Chile	0,1800%	02-01-2020	3.036.000	6.011	3.042.011
Banco Chile	0,0400%	15-10-2020	5.173.000	1.379	5.174.379	Banco Chile	0,1600%	16-01-2020	10.462.000	8.369	10.470.369
Banco Chile	0,0400%	29-10-2020	1.288.000	526	1.288.526	Banco Chile	0,1600%	23-01-2020	1.426.000	989	1.426.989
Banco Chile	0,0100%	05-10-2020	6.284.000	42	6.284.042	Banco Chile	0,1600%	23-01-2020	134.000	86	134.086
						Banco Chile	0,1700%	23-01-2020	4.952.000	3.087	4.955.087
						Banco Chile	0,1700%	23-01-2020	8.169.000	3.703	8.172.703
						Banco Chile	0,1700%	30-01-2020	3.047.000	863	3.047.863
						Banco Chile	0,1300%	13-01-2020	5.807.000	1.259	5.808.259
						Banco Chile	0,1300%	03-01-2020	4.800.000	832	4.800.832
Total			17.893.000	4.353	17.897.353	Total			41.833.000	25.199	41.858.199

15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 30 de septiembre de 2020, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 252.647.850 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

El 8 de octubre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó y aprobó el aumento de acciones suscritas y pagadas de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, mediante la relación de canje de 10 a 1. Al 30 de septiembre de 2020 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 252.647.850 con un valor de \$1.729,9818 (252.647.850 cuotas a \$1.670,9288 al 31 de diciembre de 2019).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°
N° 032 de 11.05.1995	14.764.785	-	14.764.785	14.764.785
N° 254 de 27.07.2009	10.500.000	-	10.500.000	10.500.000
Total	25.264.785	-	25.264.785	25.264.785
Canje de cuota al 28.10.2019			252.647.850	252.647.850
Total	25.264.785	-	252.647.850	252.647.850

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	30.09.2020				31.12.2019			
	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°
	Saldo de inicio	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	25.264.785
Canje de cuotas 10 a 1	-	-	-	-	-	-	(25.264.785)	(25.264.785)
Canje de cuotas 10 a 1	-	-	-	-	-	-	252.647.850	252.647.850
Saldo al cierre	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre de 2020 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
27.03.2020	14,00	3.537.070	Provisorio
13.04.2020	38,00	9.600.618	Definitivo
26.06.2020	16,00	4.042.366	Provisorio
25.09.2020	18,00	4.547.661	Provisorio
Total distribuido en el año 2020		21.727.715	

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28.03.2019	130,00	3.284.422	Provisorio
15.05.2019	380,00	9.600.618	Definitivo
28.06.2019	135,00	3.410.746	Provisorio
26.09.2019	175,00	4.421.337	Provisorio
19.12.2019 (*)	18,00	4.547.662	Provisorio
Total distribuido en el año 2019		<u>25.264.785</u>	

(*) Dividendo posterior al canje de cuotas (ver Nota 2.14), cuyo valor total distribuido por el período 2019 es equivalente a \$1.000 (según N° de cuotas antes del canje) o \$100 (según N° de cuotas después del canje).

16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 30 de septiembre de 2020 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período	Últimos 12	Últimos 24
	Actual	meses	meses
Nominal	8,68%	9,02%	24,76%
Real	7,29%	6,61%	19,19%

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

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
	A) Valor libro cuota al cierre	1.729,9818	1.729,9818	1.729,9818	0,0603	0,0603
B) Dividendos por cuota pagados en el período	86,00	104,00	203,50	0,0030	0,0036	0,0072
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1.815,9818	1.833,9818	1.933,4818	0,0633	0,0639	0,0675
D) Valor libro al inicio del período	1.670,9288	1.682,1705	1.549,7987	0,0590	0,0600	0,0567
Rentabilidad = (C / D - 1)	8,6810%	9,0247%	24,7570%	7,2898%	6,6150%	19,1933%

Se modifica la base de cálculo por 10, de acuerdo con lo mencionado en Nota 15 para mostrar razonablemente las cifras de rentabilidad.

17. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

18. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 30 de septiembre de 2020 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2019 M\$165.984.971 representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas).
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	213.481.981	188.334.939
Resultados Ejercicio Anterior	49.127.829	49.262.372
Otros	-	896.807
Dividendos	<u>(25.264.785)</u>	<u>(25.012.137)</u>
Resultados retenidos total	<u>237.345.025</u>	<u>213.481.981</u>

20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

22. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

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

2.1 Remuneración Fija.

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

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

2.2 Remuneración Variable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El primer recálculo de comisiones para estos efectos se realizó con los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y es el siguiente:

Año	Beneficio para Cálculo Remuneración Variable (\$)	UF	Beneficio para Cálculo Remuneración Variable (en UF)
2015	21.307.905.504	25.629,09	831.395,32
2016	21.817.498.996	26.347,98	828.052,06
2017	27.330.837.728	26.798,14	1.019.878,16
2018	27.600.454.331	27.565,79	1.001.257,51
2019	26.986.227.308	28.309,94	953.242,12

i) Beneficio para Cálculo Remuneración Variable	4.633.825,17
Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	UF 12.786.500,22
ii) Suma del 5% del patrimonio al 2014	3.196.625,06
Diferencia i) menos ii)	1.437.200,12
26,18% del valor determinado	376.258,99
Σ remuneraciones variables cobradas con cargo a años 2015, 16, 17, 18 y 19	375.979,11
Diferencia	-279,88

Conforme a lo anterior, no corresponde hacer ajustes por concepto de Remuneración Variable por el período transcurrido de 5 años.

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

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

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

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 asciende a M\$2.811.524 (M\$2.729.813 al 30 de septiembre de 2019). La

parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo al mecanismo establecido en el Reglamento Interno, cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$535.157 y M\$519.436 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable al 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2019
(1) Patrimonio en UF al 31.12.2014	12.786.500
Beneficio neto percibido en el año, en UF antes de comisión variable	814.412
Realización de utilidades devengadas años anteriores en UF	138.830
(2) Beneficio neto percibido en UF para cálculo de comisión variable	953.242
5% de (1)	UF 639.325
Exceso (deficit) respecto al 5% de (1)	UF 313.917
Comisión variable neta equivalente al 22%	UF 69.062
Comisión variable neta M\$	1.955.134
Iva M\$	371.475
Comisión variable bruta M\$	2.326.610

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

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

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión	
	Al inicio del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio	al cierre del ejercicio	
	% N°	N°	N°	N°	M\$	%
Al 30.09.2020						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	268.908	0,0615
Personas relacionadas	439.787	10.360	25.829	424.318	734.062	0,1679
Accionistas de la sociedad administradora	3.640	-	-	3.640	6.297	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	24.660	21.466	-	46.126	79.797	0,0183
Al 31.12.2019						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	259.729	0,0615
Personas relacionadas	322.330	133.457	16.000	439.787	734.853	0,1741
Accionistas de la sociedad administradora	3.640	-	-	3.640	6.082	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	20.720	3.940,00	-	24.660	41.205	0,0098

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	152.000	06-03-2020	09-04-2021

24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco del Estado de Chile, por un monto de UF 3.000.000 a un plazo de 8 años. Al 30 de junio de 2020 el monto adeudado ascendía a UF2.730.000, deuda que fue traspasada con esta misma fecha mediante un contrato de novación a Inmobiliaria Descubrimiento SpA.

Para efectos de la novación el Fondo asumió los siguientes compromisos:

- Enviar al Banco sus estados financieros anuales y los de sus sociedades filiales Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA debidamente auditados, dentro de los primeros 5 meses de cada año.

- Mantener la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 66,7% de las acciones de Inmobiliaria Descubrimiento SpA
- Mantener, a través de las sociedades filiales, activos inmobiliarios libres de gravámenes por al menos el equivalente al monto insoluto del Crédito.
- Las sociedades filiales no pueden constituir sobre las rentas de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles hipotecados a favor del Banco, prendas u otros gravámenes ni otorguen mandatos de cobro a favor de otros acreedores, ni que cedan o enajenen a ningún título dichas rentas, sin la autorización previa y escrita del Banco.
- Entregar al Banco junto con los estados financieros, un certificado de cumplimiento de las obligaciones y compromisos establecidos, suscrito por el Gerente General o el Gerente de Administración y Finanzas de su administradora.

Garantías Emisión de Bono:

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000 por un plazo de 5 años. Posteriormente, con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó la segunda emisión de bonos por un monto de UF 1.500.000 por un plazo de 5,5 años.

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

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

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

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

Mediante escritura pública de fecha 21 de julio de 2016, suscrita en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N°4200-2016, las sociedades Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, otorgaron una Fianza y Codeuda Solidaria para garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de dinero que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias haya contraído o contraiga con los Tenedores de Bonos. Adicionalmente, de acuerdo a lo señalado en la cláusula Séptima, Número Tres, letra b, del Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos, según escritura pública de fecha 25 de julio de 2016, suscrita en la notaría Raúl Undurraga Laso, bajo repertorio N°3534-2014, que en el caso de fusión de una Filial Garante, sea por creación o por incorporación, la nueva

sociedad que se constituya o la absorbente en su caso, asumirá solidariamente todas y cada una de las obligaciones que este contrato y las correspondientes escrituras complementarias imponen al Emisor o la Filial Garante que se trate, según el caso; o si se tratase de una División del Emisor o de una Filial Garante, serán responsables solidariamente de las obligaciones que por este acto se estipulan para el Emisor y de las que apliquen a las Filiales Garantes, todas las sociedades o fondos de inversión que surjan de la respectiva división, sin perjuicio que entre todos ellos pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del Patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción. Conforme a esto, se incorpora como filial Garante la Sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, siendo la sociedad continuadora de la fusión por incorporación de Inmobiliaria Nueva Plaza Araucano SpA, la cual nace de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA producida el 30 de abril de 2018.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 30 de septiembre de 2020 la suma de los patrimonios de cada Filial Garante en la proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) más los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 12.028.256 (UF 14.558.911 al 31 de diciembre de 2019).

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

	30.09.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Deuda Financiera	100.618.930	182.055.974
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(18.131.254)</u>	<u>(42.110.844)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>82.487.676</u>	<u>139.945.130</u>
Patrimonio	<u>437.076.184</u>	<u>422.156.566</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,19	0,33

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

Últimos 12 meses:

	01.10.2019 al 30.09.2020 M\$	01.10.2018 al 30.09.2019 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	24.740.821	30.169.098
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(3.233.299)</u>	<u>(3.540.920)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>21.507.522</u>	<u>26.628.178</u>
Gastos Financieros	<u>(4.184.622)</u>	<u>(4.538.472)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	5,1	5,9

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	30.09.2020	31-12-2019
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

Al 30 de septiembre de 2020	(A)	(B)
Sociedad	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	95.518.177	
Rentas Inmobiliarias SpA	70.189.833	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	60.071.671	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	97.386.155	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		82.487.676
TOTAL	<u>323.165.836</u>	<u>82.487.676</u>
RELACIÓN (A) / (B)		3,92

Al 31 de diciembre de 2019		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		94.717.867	
Rentas Inmobiliarias SpA		69.217.960	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		58.250.314	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		94.910.540	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias			57.627.374
TOTAL		317.096.681	57.627.374
RELACIÓN (A) / (B)		5,50	

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses				
Sociedad	30.09.2020		31.12.2019	
	UF		UF	
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	362.795		361.562	
Rentas Inmobiliarias SpA	271.350		275.730	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	121.776		112.028	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	188.831		191.200	
TOTAL	944.752		940.520	

25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del	Montos acumulado	Montos acumulado
	Trimestre	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.07.2020	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019
	M\$	M\$	M\$
Honorarios abogados	8.606	30.904	37.610
Honorarios Auditoria	2.295	6.885	6.661
Honorarios peritos	5.373	16.124	16.172
Honorarios contabilidad	5.163	15.424	14.972
Honorarios DCV	8.488	21.724	21.791
Honorarios Market Maker	12.281	36.775	35.699
Honorarios clasificación de riesgo	2.515	7.487	7.326
Honorarios Tasadores	-	1.062	-
Derechos y cuota de bolsa	696	1.903	1.299
Gastos Memoria anual	-	476	476
Gastos de asamblea	-	-	590
Otros gastos legales y notariales	-	11	429
Gastos Correo y courier	-	-	369
Total	<u>45.417</u>	<u>138.775</u>	<u>143.394</u>
% sobre el activo del fondo	0,0084	0,0258	0,0237

26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$		
Año 2020				
01	1.681,8876	1.790,7000	424.925.278	80
02	1.696,1394	1.501,4000	428.525.975	80
03	1.706,9497	1.548,7000	431.257.177	81
04	1.678,3655	1.738,2500	424.035.426	83
05	1.682,6686	1.550,0000	425.122.613	82
06	1.668,9608	1.640,0000	421.659.354	82
07	1.668,9664	1.553,6900	421.660.775	83
08	1.677,8497	1.464,7100	423.905.119	83
09	1.729,9818	1.570,0000	437.076.184	82
Año 2019				
01	16.074,7292	20.000,0000	406.124.576	76
02	16.082,7783	21.428,0000	406.327.935	76
03	16.131,2190	22.379,0000	407.551.779	75
04	16.219,1636	21.828,0000	409.773.681	75
05	16.038,5271	23.600,0000	405.209.940	75
06	16.057,0198	23.999,0000	405.677.153	72
07	16.153,0054	26.389,0000	408.102.209	73
08	16.319,9211	26.750,0000	412.319.297	75
09	16.821,7053	26.400,0000	424.996.767	76

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

a) Información consolidada de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 30 de septiembre de 2020:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.052.825	150.996.231	154.049.056	2.306.178	124.877.752	127.183.930	26.865.126	8.408.715	(9.857.643)	(1.448.928)
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.408.870	97.704.150	99.113.020	800.908	73.681.104	74.482.012	24.631.008	6.685.418	(4.000.569)	2.684.849
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.908.273	103.811.316	105.719.589	607.917	98.823.017	99.430.934	6.288.655	7.269.351	(6.050.148)	1.219.203
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	370.493	2.464.435	2.834.928	10.564	2.852.029	2.862.593	(27.665)	177.780	(434.860)	(257.080)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	766.882	22.380.306	23.147.188	119.304	17.401.957	17.521.261	5.625.927	1.474.985	(1.069.354)	405.631
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	10.697.217	105.369.427	116.066.644	1.260.445	102.038.604	103.299.049	12.767.595	5.221.083	(5.120.076)	101.007
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	514.747	46.753.222	47.267.969	99.115	44.965.417	45.064.532	2.203.437	2.436.364	(2.050.730)	385.634
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	14.066	12.387.285	12.401.351	8.174	24.427.744	24.435.918	(12.034.567)	452.754	(11.256)	441.498
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	9.790	31.482.151	31.491.941	5.124	-	5.124	31.486.817	1.234.921	(7.365)	1.227.556
						18.743.163	573.348.523	592.091.686	5.217.729	489.067.624	494.285.353	97.806.333	33.361.371	(28.602.001)	4.759.370
Al 31 de Diciembre de 2019:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	984.895	149.658.782	150.643.677	781.840	119.968.307	120.750.147	29.893.530	14.888.076	(11.951.345)	2.936.731
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.390.531	95.206.762	96.597.293	668.979	72.120.794	72.789.773	23.807.520	17.249.499	(8.219.962)	9.029.537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.175.665	102.373.782	104.549.447	1.100.303	97.154.492	98.254.795	6.294.652	12.802.259	(9.840.769)	2.961.490
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	333.473	2.747.301	3.080.774	12.204	2.839.155	2.851.359	229.415	205.766	(242.238)	(36.472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	664.473	22.083.033	22.747.506	73.077	17.047.937	17.121.014	5.626.492	3.584.862	(1.944.673)	1.640.189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	6.827.981	102.667.474	109.495.455	1.231.232	95.597.634	96.828.866	12.666.589	20.283.498	(11.623.037)	8.660.461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	692.259	46.061.543	46.753.802	338.073	44.213.145	44.551.218	2.202.584	3.252.575	(3.047.572)	205.003
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	5.903.255	24.266.984	30.170.239	750.512	39.355.348	40.105.860	(9.935.621)	1.701.140	(5.969.812)	(4.268.672)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	13.731	29.004.634	29.018.365	4.113	-	4.113	29.014.252	1.970.175	(9.629)	1.960.546
						18.986.263	574.070.295	593.056.558	4.960.333	488.296.812	493.257.145	99.799.413	75.937.850	(52.849.037)	23.088.813

b) Gravámenes y prohibiciones

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	31.132.601	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.084.463
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	33.595.854	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.170.267
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	18.998.195	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 661.777
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Sa	44.656.324	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.555.544
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	46.732.418	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.627.862
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	12.299.869	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 15.606.000
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	9.952.254	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 12.627.360
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	11.044.417	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 14.013.090
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	16.170.907	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 20.517.550
Total					<u>224.582.839</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2020, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios y contingencias.

Las siguientes sociedades filiales del Fondo, presentan situaciones de juicios y contingencias detalladas como sigue:

- **Inmobiliaria Descubrimiento SpA:**

Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, MINVU, Gobierno Regional Metropolitano y SERVIU, el cual pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de propiedad de la Sociedad ubicado en la comuna de Cerrillos. El impacto económico de la aludida afectación ya está debidamente reflejado e incorporado en los estados financieros de la Sociedad por medio de su valor comercial.

Con fecha 24 de agosto de 2020 el 30° Juzgado Civil de Santiago dictó sentencia en primera instancia mediante la cual se rechaza la demanda presentada por Inmobiliaria Descubrimiento SpA. en contra del Estado de Chile. El equipo legal a cargo de la demanda está estudiando la sentencia con el propósito de presentar una apelación, encontrándose dentro de los plazos legales.

- **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:**

i) La Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA es actualmente demandante en un juicio arbitral iniciado contra Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A., el que se sigue ante el Juez Arbitro don Enrique Barros Bourie.

Mediante demanda de fecha 17 de abril de 2019, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA solicitó el cumplimiento forzado de la promesa de arriendo suscrita por las partes en el Convenio de 28 de junio de 2013, más indemnización de perjuicios, habida consideración que, cumplidas las condiciones establecidas entre las partes en dicha promesa, Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A., no concurrió a la firma del contrato de arriendo respectivo.

ii) La sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA es actualmente demandada en un juicio ejecutivo iniciado por la Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A (en adelante ambas sociedades como "MPC") que se sigue ante el 8° Juzgado Civil de Santiago.

MPC presentó con fecha 15 de febrero de 2019 demanda ejecutiva contra la Sociedad solicitando el pago correspondiente al saldo del precio acordado en el Contrato de Transacción suscrito entre las partes con fecha 6 de abril de 2017, para poner fin a un litigio referido al contrato de construcción suscrito por las partes para la ejecución por parte de MPC de los edificios de oficina de propiedad de la Sociedad en el Proyecto Parque San Damián de Vitacura. Esta segunda cuota cuyo valor asciende a UF 9.320 +

IVA, se devengaba con la recepción municipal de los edificios de oficina, lo que aconteció en enero de 2019, por lo que se está exigiendo el pago del saldo.

Con fecha 3 de abril de 2019, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA se opuso a la ejecución, atendido a que el Tribunal Civil sería incompetente para conocer del juicio ejecutivo y que no procedía realizar el pago solicitado por encontrarse pendiente la obligación de MPC de suscribir el contrato de arrendamiento acordado con la Sociedad en el mismo Convenio de fecha 28 de junio de 2013.

Durante el término probatorio, el que se encuentra vencido, cada una de las partes rindió sus respectivas pruebas.

En relación con lo anterior, con fecha 15 de abril de 2020 el Tribunal ordenó que una vez concluida la emergencia sanitaria generada por el Covid - 19 se digitalicen todos los documentos que le fueron remitidos desde el Archivo Judicial (correspondiente a expediente arbitral seguido ante don Juan Eduardo Figueroa), los que dicen relación con diligencia probatoria solicitada por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.

Una vez realizado lo anterior, el Tribunal deberá dar un plazo para que las partes puedan objetar u observar dichos documentos. Luego, el Tribunal se encontrará en condiciones de dictar sentencia en el caso.

La Sociedad tiene provisionado en su estado financiero el monto de la demanda ejecutiva.

- iii) La Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA es actualmente demandada en un juicio arbitral iniciado por la Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A., el que se sigue ante el Juez Arbitro don Enrique Barros Bourie y que se sigue juntamente con el proceso arbitral descrito en el número i) anterior. El monto de la demanda asciende a UF 18.833,18 IVA Incluido.

La Sociedad tiene provisionado en su estado financiero el monto demandado por la contraparte.

- **Rentas Bucarest SpA:**

Durante el mes de junio la sociedad inició un proceso de arbitraje para resolver diferencias con el arrendatario Comercial Hobbystore Limitada, quien actualmente ocupa un local comercial en el Edificio Puente Suecia.

Cabe señalar que, respecto de los juicios, arbitrajes y contingencias mencionados, todos sus efectos económicos esperados y/o estimados, han sido incorporados en los correspondientes estados financieros de cada sociedad filial.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

28. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2020, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

Con fecha 18 de julio de 2019 la Unidad de Análisis Financiero (UAF) emitió una amonestación escrita dirigida a la Sociedad Administradora, mediante resolución exenta N°113-527-2019, la cual establece una multa de beneficio fiscal de UF40, debido a no informar oportunamente a dicho servicio la actualización de su nuevo Oficial de Cumplimiento en el año 2017.

29. HECHOS POSTERIORES

Efectos del COVID-19:

En el combate de la pandemia del Corona Virus, “COVID 19”, que está afectando al mundo y a nuestro país se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento físico, que están afectando la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. La administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que en un alto porcentaje mantienen sus operaciones y se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados, primero por la situación de violencia que se vivió a contar de octubre último, y ahora por este escenario de pandemia, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo las excepciones puntuales que se han mencionado, la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. No obstante, de profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas, ello podría generar un mayor impacto económico para el país en general y para el Fondo.

Capitalización Bodenor Flexcenter S.A.:

Con fecha 3 de noviembre de 2020, complementado por medio de hecho esencial de fecha 18 de Noviembre de 2020, el Fondo informó como hecho esencial que había llegado a un acuerdo con los demás accionistas de BODENOR FLEXCENTER S.A. (la “Sociedad” o “Bodenor”), que le permitirá suscribir y pagar 40.000 nuevas acciones de la Sociedad, pasando con ello el Fondo de una participación de un 40% a un 70% en el capital social y tomando con ello el control de la Sociedad (la “Capitalización”).

La Capitalización permitirá a la Sociedad financiar parte de su plan de inversiones, distribuir dividendos y pagar cuentas por pagar con sus accionistas. El aporte neto total del Fondo sería equivalente a 4.200.000 Unidades de Fomento. Dicho aporte será financiado en parte con recursos propios y en parte con financiamiento bancario.

La materialización de esta operación se encuentra sujeta a condiciones habituales para este tipo de operaciones, además de la aprobación previa de la Fiscalía Nacional Económica al pasar el Fondo a ser el nuevo controlador de Bodenor. Sin perjuicio de lo anterior y conforme los compromisos vinculantes suscritos por el Fondo, la Capitalización debe materializarse a más tardar dentro de los 6

meses contados desde el día 11 de noviembre de 2020, por lo que se espera que la suscripción y pago de las acciones referidas se verifique dentro del primer trimestre del año 2021.

Una vez realizada la Capitalización, la sociedad quedará con un mayor patrimonio y el Fondo consolidará fuertemente su posición en el mercado de renta comercial de bodegas y centros logísticos en Chile, segmento con gran demanda y altas expectativas de crecimiento. Permitirá además incrementar aún más la diversificación del Fondo, pasando los activos de este tipo a representar desde un 20% a un 31% de la cartera de inversiones del Fondo. Finalmente, permitiría acceder, con una mayor participación que la actual, a flujos por arriendos consolidados y crecientes de la cartera de Bodenor, los que totalizaron 1.092.224 Unidades de Fomento al término del año 2019.

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

Relacionado con arbitraje indicado en letra i) de la Nota Juicios y Contingencias, con fecha 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. (MPC) incumplió la Promesa de Arrendamiento suscrita indicada en letra i). Se condena a MPC al cumplimiento forzado de la Promesa de Arrendamiento, debiendo suscribir el contrato de arriendo prometido. Se condena a MPC a pagar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (IPC), a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Promesa, por la suma de UF 16.262,93 más las rentas que se devenguen entre la fecha de la dictación de sentencia y la fecha de suscripción del contrato de arriendo, más pago de intereses. Finalmente se condena a MPC a pagar a IPC, a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Promesa, los gastos comunes que hayan sido o sean pagados por IPC entre la fecha en que debió haberse suscrito el contrato de arriendo y aquella en que efectivamente se suscriba.

Con fecha 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que Inmobiliaria Plaza Constitución SpA incumplió el Convenio del 28 de junio de 2013 respecto al pago de medidas de mitigación acordadas. Se condena a IPC a pagar a los demandantes un monto de UF 15.491,61 (Iva incluido) por concepto de reembolso proporcional de los costos asociados a la medida de mitigación N°18 del EISTU. Se condena a IPC a pagar a los demandantes un monto de UF 2.453,22 (Iva incluido) por concepto de reembolso proporcional de los costos asociados a la medida de mitigación N°21 del EISTU. Se condena a IPC a pagar a los demandantes un monto de UF 457,59 por concepto de intereses devengados sobre los montos antes indicados, más los intereses que se devenguen desde la fecha de la sentencia hasta el pago efectivo de la deuda.

30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 17 de noviembre de 2020 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros intermedios.

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 30 de septiembre de 2020

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	227.044.377	-	42,21
Acciones no registradas	-	19.452.369	3,62
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	178.142.085	-	33,12
Otras inversiones	95.031.848	-	17,67
Total	<u>500.218.310</u>	<u>19.452.369</u>	<u>96,62</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2020	del 01.01.2019
	al 30.09.2020	al 30.09.2019
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONE	15.104.480	21.526.159
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	75.755	48.941
Dividendos Percebidos	4.176.002	8.277.491
Intereses percib. De títulos de deuda	5.122.075	7.933.813
Otras inversiones y operaciones	5.730.648	5.265.914
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(159.869)	(1.000.459)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(159.869)	(1.000.459)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	21.410.172	28.040.764
Valorización de acciones de sociedades anónimas	21.405.814	28.019.140
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3	938
Intereses devengados de títulos de deuda	4.355	20.686
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DE EJERCICIO	(3.583.168)	(4.137.927)
Gastos financieros	(2.899.538)	(3.461.607)
Comisión de la sociedad administradora	(535.157)	(519.436)
Remuneración del comité de vigilancia	(9.698)	(13.489)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(138.775)	(143.395)
Diferencias de cambio y Reajustes	2.970.484	3.517.950
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	35.742.099	47.946.487

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2020 al 30.09.2020 actual M\$	del 01.01.2019 al 30.09.2019 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	11.361.443	16.387.773
Utilidad realizada de inversiones	15.104.480	21.526.159
Pérdida no realizada de inversiones	(159.869)	(1.000.459)
Gastos del período	<u>(3.583.168)</u>	<u>(4.137.927)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(12.127.097)	(11.116.505)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	47.369.564	46.388.001
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	71.043.859	71.396.381
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.590.490	3.757
Dividendos definitivos dedarados (menos)	<u>(25.264.785)</u>	<u>(25.012.137)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u><u>46.603.910</u></u>	<u><u>51.659.269</u></u>