

FONDO DE INVERSION

RENTAS INMOBILIARIAS

INFORMATIVO APORTANTES

1ER TRIMESTRE 2021



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
INFORMATIVO APORTANTES
MARZO 2021

TEMARIO

I.- ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ESTADOS FINANCIEROS

II.- EVOLUCION FONDO AL 31 DE MARZO DE 2021

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 31 DE MARZO DE 2021

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 31 DE MARZO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.21 M\$	31.12.20 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente al efectivo	73.503.640	38.574.250
Efectivo en bancos	2.263.160	37.446
Depósitos a plazo	139.685	223.028
Cuotas de fondos mutuos	71.100.795	38.313.776
Otros		
Otros documentos y cuentas por cobrar	4.672	72.937
Otros	4.672	72.937
Total activos corrientes	73.508.312	38.647.187
Activos no corrientes:		
Activos financieros a costo amortizado	226.048.815	232.310.092
Inversiones en sociedades filiales vía instrumentos de deuda	226.048.815	232.310.092
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	97.305.766	96.231.769
Saldos de precio por ventas de bienes raíces a sociedades filiales	97.305.766	96.231.769
Inversiones valorizadas por el método de la participación	314.218.935	173.426.317
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	26.936.022	26.830.664
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	27.952.201	27.698.297
Rentas Inmobiliarias S.A.	6.579.777	7.848.000
Bodenor Flexcenter S.A.	221.075.681	79.643.054
Sociedades extranjeras (inversiones en USA)	9.145.557	9.022.379
Rentas Retail SpA	0	0
Rentas Bucarest SpA	7.084.298	7.045.817
Inmobiliara Plaza Constitución SpA	13.246.577	13.137.903
Rentas Magdalena SpA	2.198.822	2.200.203
Total activos no corrientes	637.573.516	501.968.178
TOTAL ACTIVOS	711.081.828	540.615.365

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE MARZO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.21 M\$	31.12.20 M\$
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Préstamos (porción corto plazo de crédito hipotecario)	102.122.258	
Bono serie A	60.209.577	58.953.804
Remuneraciones sociedad administradora	3.912.794	3.912.119
Otros documentos y cuentas por pagar	10.802.564	24.507
Otros pasivos	42.415	30.895
Total pasivos corrientes	<u>177.089.608</u>	<u>62.921.325</u>
Pasivos no corrientes		
Inversión con patrimonio negativo	47.064	39.364
Préstamo con Bancoestado		
Bono serie A		
Bono serie F	102.181.963	43.493.850
Total pasivos no corrientes	<u>102.229.027</u>	<u>43.533.214</u>
PATRIMONIO		
Aportes	165.984.971	165.984.971
Otras reservas (ajustes de conversión US\$)	7.465.725	7.333.558
Resultados acumulados	250.736.383	238.620.885
Resultado del ejercicio	11.113.184	38.896.170
Dividendos provisorios	(3.537.070)	(16.674.758)
Total patrimonio	<u>431.763.193</u>	<u>434.160.826</u>
TOTAL PASIVOS	<u>711.081.828</u>	<u>540.615.365</u>

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	ACUMULADO	
	01.01.2021 31.03.21 M\$	01.01.2020 31.03.20 M\$
INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes (CxC en UF a filiales)	4.156.479	5.752.520
Ingresos por dividendos	1.719.984	2.089.325
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonables con efecto en resultados	15.240	62.783
Resultado en venta de instrumentos financieros (DAP, FM)		
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación	6.111.503	3.829.775
Otros		
TOTAL INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN	12.003.206	11.734.403
GASTOS		
Remuneración del comité de vigilancia	(3.288)	(3.246)
Comisión de administración	(182.445)	(177.444)
Otros gastos de la operación	(48.357)	(49.501)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN	(234.090)	(230.191)
Gastos financieros	(655.932)	(1.179.132)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.113.184	10.325.080



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

EVOLUCION FONDO

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

1.- RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO

	<u>ACUMULADO</u>	
	4to T	M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	4.536.208	4.536.208
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	4.395	4.395
Dividendos percibidos	1.719.984	1.719.984
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.136.373	1.136.373
Otras inversiones y operaciones	1.675.456	1.675.456
Pérdida No Realizada de Inversiones	(22.470)	(22.470)
Valorización de acciones de S.A.	(22.470)	(22.470)
Otras inversiones y operaciones		
Utilidad No Realizada de Inversiones	6.149.214	6.149.214
Valorización de acciones de S.A.	6.133.974	6.133.974
Valorización de cuotas de fondos mutuos	246	246
Intereses devengados de títulos de deuda	14.994	14.994
Otras inversiones y operaciones		
Gastos del Ejercicio	(890.022)	(890.022)
Gastos financieros	(655.932)	(655.932)
Comisión sociedad administradora	(182.445)	(182.445)
Gastos de comité de vigilancia	(3.288)	(3.288)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(48.357)	(48.357)
Reajustes y diferencias de cambio	1.340.256	1.340.256
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	11.113.186	11.113.186

Durante el año 2020 el patrimonio ha disminuído en \$2.397 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 11.113 millones, los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por \$132 millones y por los repartos de dividendos (\$13.643 millones), debido al pago de dividendos provisorios.

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 30.278**, monto que representa un 0,13% de los activos que maneja el Fondo **(0,23% el año anterior)**.

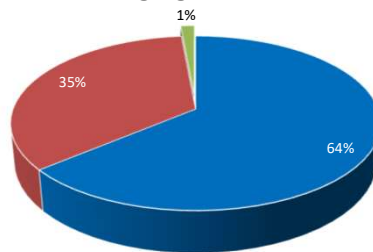
	ACTUAL UF	% activo	ANTERIOR UF	% activo
Gastos financieros	22.315	0,09%	41.232	0,19%
Comisión fija sociedad administradora	6.207	0,03%	6.205	0,03%
Gastos operacionales de cargo del Fondo	1.645	0,01%	1.731	0,01%
Comité de vigilancia	112	0,00%	114	0,00%
Total gastos del período	30.278	0,13%	49.281	0,23%

Respecto de las inversiones, estas corresponden a

INVERSIONES INMOBILIARIAS	UF REAL mar-21	UF REAL dic-20	DIF %
Aportes vía acciones	10.378.492	5.655.352	83,52%
Acciones Inmobiliaria Descubrimiento	916.354	922.957	-0,72%
Acciones Inmobiliaria Plaza Constitución	450.644	451.935	-0,29%
Acciones Bodenor Flexcenter	7.520.919	2.739.668	174,52%
Acciones Rentas Inmobiliarias SpA	223.842	269.966	-17,09%
Acciones Rentas Retail			
Acciones Inmobiliaria Plaza Araucano	950.924	952.803	-0,20%
Acciones Rentas Bucarest SpA	241.005	242.371	-0,56%
Acciones Rentas Magdalena	74.803	75.651	-1,12%
Aportes vía deuda	11.000.412	11.301.656	-2,67%
Deuda Inmobiliaria Descubrimiento	1.431.091	1.268.335	12,83%
Deuda Bodenor Flexcenter		464.000	100,00%
Deuda Rentas Inmobiliarias	3.248.560	3.248.560	0,00%
Deuda Rentas Retail	99.756	99.756	0,00%
Deuda Inmobiliaria Plaza Constitución	3.240.252	3.240.252	0,00%
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	311.129	310.364	0,25%
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	21.690.032	17.267.371	25,61%

Del total de activos a **marzo de 2021** (MUF 24.191) un 90% corresponde a inversiones inmobiliarias.

Diversificación geográfica de las inversiones



■ Cartera directa nacional ■ Cartera indirecta nacional ■ Cartera extranjera

I.- COMENTARIOS INICIALES



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.

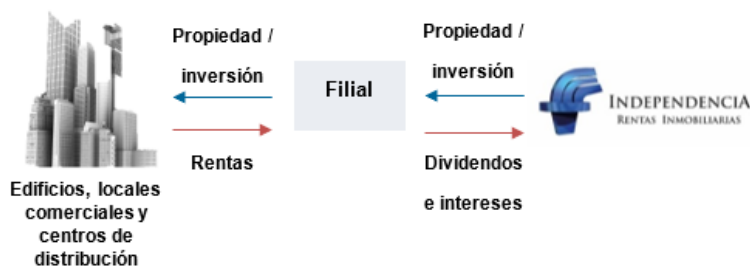
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes, registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en las filiales. Estas tasaciones se efectúan a lo largo del año 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.

Al 31 de marzo de 2021 participaba en 10 sociedades, 7 filiales en Chile con 100% de participación y 1 filial con una participación del 70%, Bodenor Flexcenter (BFC). Adicionalmente hay 2 sociedades en el extranjero, las cuales invierten en sociedades que participan en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración externa.



II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Beneficio neto percibido



El Beneficio Neto Percibido (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\$)	Marzo 2021	Marzo 2020	Diferencia
Utilidad realizada	4.536.208	5.703.974	(1.167.766)
Pérdida no realizada	(22.470)	(34.650)	12.180
Gastos	(890.020)	(1.409.322)	519.302
TOTAL	3.623.718	4.260.002	(636.284)

Al cierre del período las sociedades de la cartera directa han repartido un monto de dividendos superior al del año pasado, pero una porción de estos corresponden a utilidades realizadas ya devengadas en ejercicios anteriores.

El detalle del BNP se muestra en la siguiente página.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2021	Marzo 2020	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	12.003.206	11.734.399	268.807
Intereses (a)	2.816.224	3.614.652	(798.428)
Reajustes	1.340.255	2.137.868	(797.613)
Otros Ingresos	15.240	62.779	(47.539)
Resultado Sociedades	7.831.487	5.919.100	1.912.387
- Distribuido al Fondo (b)	1.719.984	2.089.325	(369.341)
- Utilidad Devengada	6.133.973	3.864.425	2.269.548
- Pérdida Devengada (c)	(22.470)	(34.650)	12.180
GASTOS DEL FONDO (d)	(890.020)	(1.409.319)	519.299
Gastos de la operación	(234.089)	(230.187)	(3.902)
Gastos Financieros	(655.931)	(1.179.132)	523.201
TOTAL	11.113.186	10.325.080	788.106
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	3.623.718	4.260.008	(636.290)
BNP ejercicios anteriores	49.864.233	25.377	49.838.856
BNP total	53.487.951	4.285.385	49.202.566

El BNP de ejercicios anteriores son utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual periodo. El aumento se explica principalmente por dividendos distribuidos por BFC en enero, por UF 1.669.333, el cual fue reinvertido por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en BFC.

El resultado neto del Fondo al cierre de marzo del año 2021 fue de \$ 11.113 millones, cifra que es mayor en 8% respecto del año 2020, lo cual se detalla en la página siguiente.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Comentarios



Ingresos del fondo

Los Ingresos del Fondo alcanzaron **\$12.003 millones**, lo que significa un aumento de un **2%** respecto al año anterior, diferencia que se explica principalmente por:

Intereses

Los intereses percibidos del fondo de préstamos a filiales bajaron en un **22%** respecto al mismo período del año anterior, equivalente a MM\$ 798, debido a que la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, la cual presentó una disminución al 1 de enero de 2021 con respecto al 2020, además de montos menores de títulos de deuda entre el fondo y sus filiales, en un monto **19,6%** menor al saldo a marzo 2020.

Reajustes

Debido a la disminución de los activos reajustables y aumento en los pasivos reajustables disminuye la utilidad por reajustes en MM\$ 797. Esta es una utilidad devengada, por lo que no afecta BNP.

Gastos del Fondo

Los gastos del Fondo alcanzaron **\$ 890 millones**, siendo menores al año anterior (**-37%**), principalmente debido a menores gastos financieros. Al 31 de marzo de 2020 la deuda financiera del Fondo era de UF 6.230.000 a una tasa promedio ponderada de **2,53%**, en cambio al 31 de marzo de 2021, la deuda del fondo ascendía a UF 9.000.000 a una tasa promedio ponderada de **1,08%**.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultados de las sociedades



Resultados de las sociedades (M\$)	% del Fondo	Marzo 2021	Marzo 2020	Diferencia
Cartera Directa	100%	2.232.183	2.453.751	(221.568)
Bodenor Flexcenter	2021 70% 2020 40%	5.621.774	2.811.884	2.809.890
Sociedades en USA	100%	(14.770)	653.465	(668.235)
Ganancia sociedades		7.839.187	5.919.100	1.920.087

Los ingresos por arriendo de la Cartera Directa se ha mantenido estable comparado con el año anterior, presentado una variación de -0,08% en las rentas, baja que se debe principalmente a menor renta por la venta de activos, compensando con nuevos arriendos en Parque San Damián.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el reconocimiento del resultado del ejercicio de un 100%, lo cual se explica principalmente por la mayor participación del Fondo en la sociedad, habiendo pasado de tener el 40% de las acciones a un 70% en enero 2021.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Análisis de los Activos



Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Activos corrientes	73.508.312	38.647.187	34.861.125
Activos no corrientes	637.573.516	501.968.178	135.605.338
Total Activos	711.081.828	540.615.365	170.466.463

El total de activos al cierre de marzo de 2021 es de UF 24.190.760. De este total, la suma de UF 21.690.032 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 90% del total de activos.

El aumento en los activos del Fondo se explica principalmente por:

- Los recursos disponibles provenientes de la colocación, en marzo, del bono corporativo BINDE G por UF 2.000.000 y que serán utilizados para pagar las obligaciones del bono BINDE A que vence en julio de este año.
- El aumento de capital en Bodenor Flexcenter, lo cual se refleja en los activos no corrientes.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Análisis de los Pasivos y el Patrimonio



Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos Corrientes	177.089.608	62.921.325	114.168.283
Pasivos no Corrientes	102.229.027	43.533.214	58.695.813
Patrimonio	431.763.193	434.160.826	(2.397.633)
Total Pasivos y Patrimonio	711.081.828	540.615.365	170.466.463

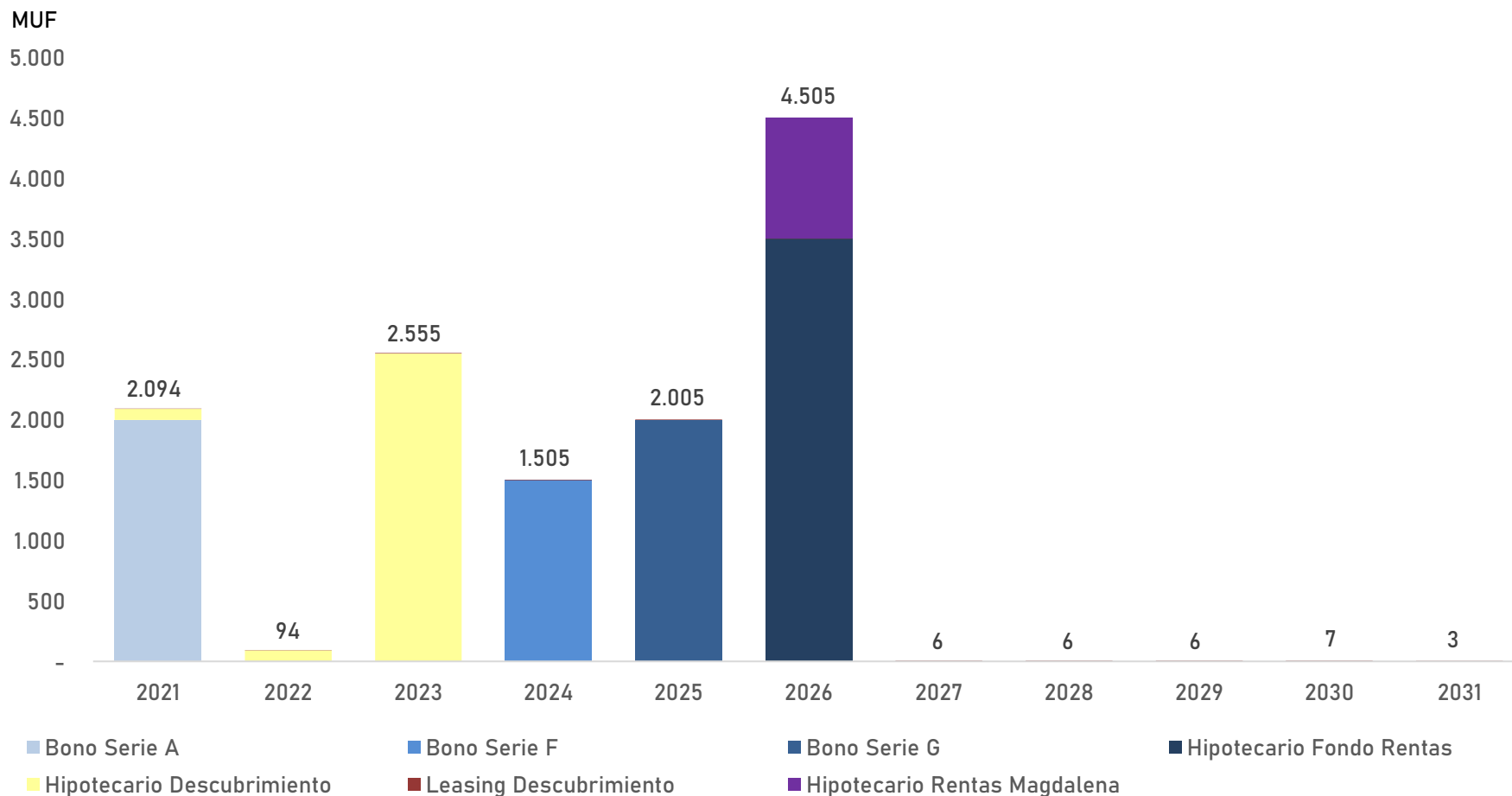
El aumento en los pasivos totales se debe a; i) el financiamiento con un crédito hipotecario con el Banco de Chile por UF 3.500.000 el cual se utilizó en el aumento de capital en Bodenor Flexcenter en enero, y ii) a la emisión en marzo de un bono corporativo (BINDE-G) por UF 2.000.000 por un plazo de 4 años a una tasa de colocación de UF+0,0%, con el propósito de refinanciar el bono Serie-A con vencimiento en Julio 2021.

Durante el año 2021 el patrimonio ha tenido una disminución de \$2.397 millones, lo cual se explica principalmente por:

- Resultado del período por \$ 11.113 millones.
- Aumento de otras reservas por \$ 132 millones.
- Repartos de dividendos por (\$13.643 millones) correspondientes al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo y a la provisión de dividendos definitivos de \$40 por cuota con cargo al ejercicio 2020 a pagarse en mayo.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de amortizaciones de deuda

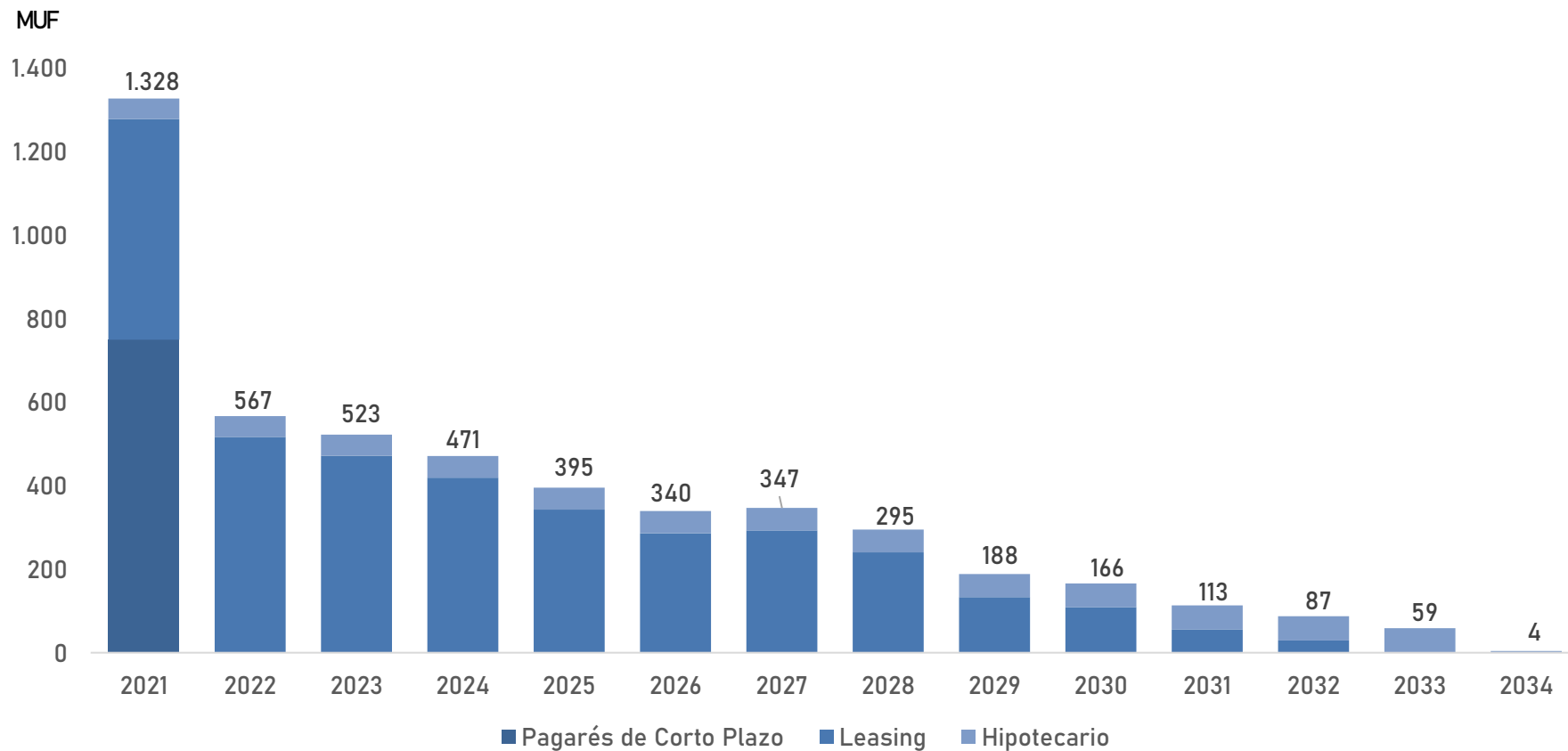


*Bono Serie A se refinancia con los recursos obtenidos del Bono Serie G en marzo

**Hipotecario Banco de Chile al 31/03/21 está al corto plazo y una vez que se finalice el proceso de inscripción de las hipotecas en el CBRS, pasará al largo plazo.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de amortizaciones BFC



*

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2021	Diciembre 2020	Marzo 2020
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	65	25	44
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,4	0,6	6,1
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	63,4	59,1	3,5
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	36,6	40,9	96,5
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.709	1.718,4	1.706,9
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	44	154	41
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	14	104	17
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrim.2014 (en UF)	%	0,8	7,2	1,0
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	104	104	101
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,1	6,2	5,9
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio	%	9,2	9,0	11,9
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio	%	6,9	7,0	8,1

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Indicadores financieros



La **Razón de Endeudamiento** sube de **25% a 65%** debido a la deuda tomada por el fondo para el aumento de capital en Bodenor Flexcenter y por el bono Serie-G colocado en marzo con el fin de refinanciar el vencimiento del bono Serie-A que vence en Julio 2021. La deuda hipotecaria se encuentra al cierre de marzo clasificada como pasivo corriente, ya que está estructurada en dos tramos, primero una deuda de corto plazo que, **una vez que se encuentran inscritas las hipotecas en el CBRS, se pasará al largo plazo** por lo que se clasificará en el pasivo no corriente.

El indicador de **Liquidez Corriente** también disminuyó levemente debido a que por una parte la deuda hipotecaria tomada para el aumento de capital en Bodenor Flexcenter está clasificada como corriente hasta la inscripción de las hipotecas en el CBRS, y compensada parcialmente con un aumento en **Caja y Equivalentes** debido al bono colocado para el refinanciamiento del bono Serie A que está clasificado en el pasivo corriente.

Por último, la baja en la utilidad realizada en el ejercicio por los dividendos recibidos de las filiales, se debe principalmente a la novación del crédito con el Banco Estado, que al tener una tasa mayor que la de los títulos de deuda, disminuyen los resultados de la filial, lo que se compensa por otra parte con **menores gastos financieros del fondo** y, además, con utilidades realizadas de ejercicios anteriores de una de las filiales de la cartera directa.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

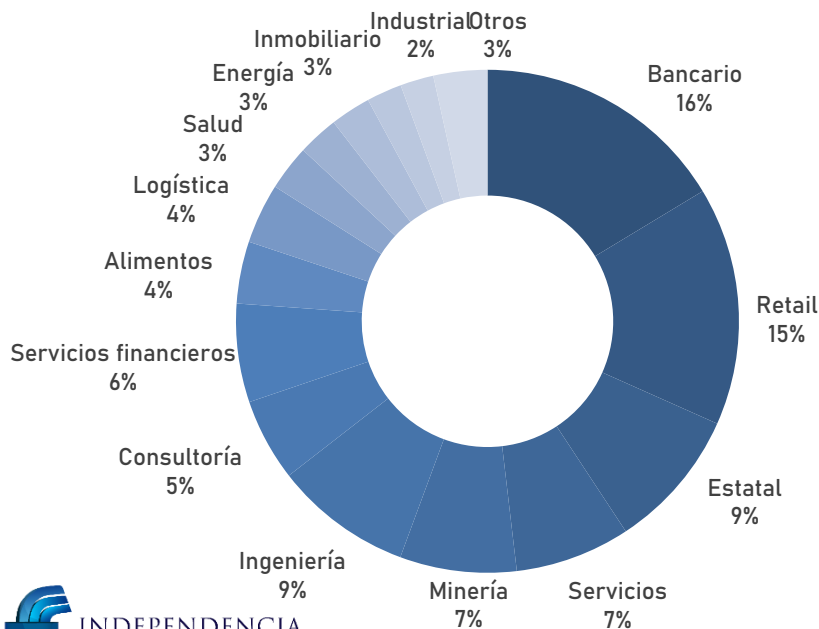
Diversificación Geográfica



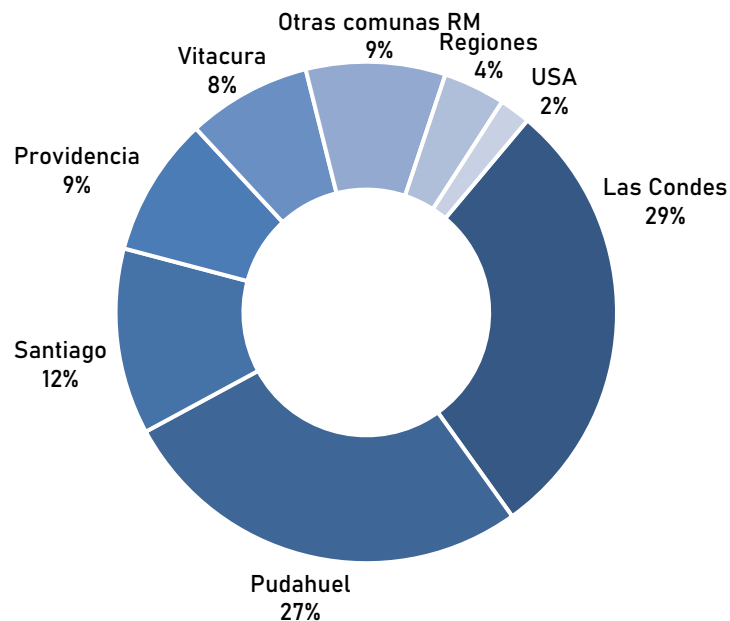
El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones y superficies, rentabilidad que el mercado exige 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.

Diversificación de la renta por sector - Cartera nacional directa

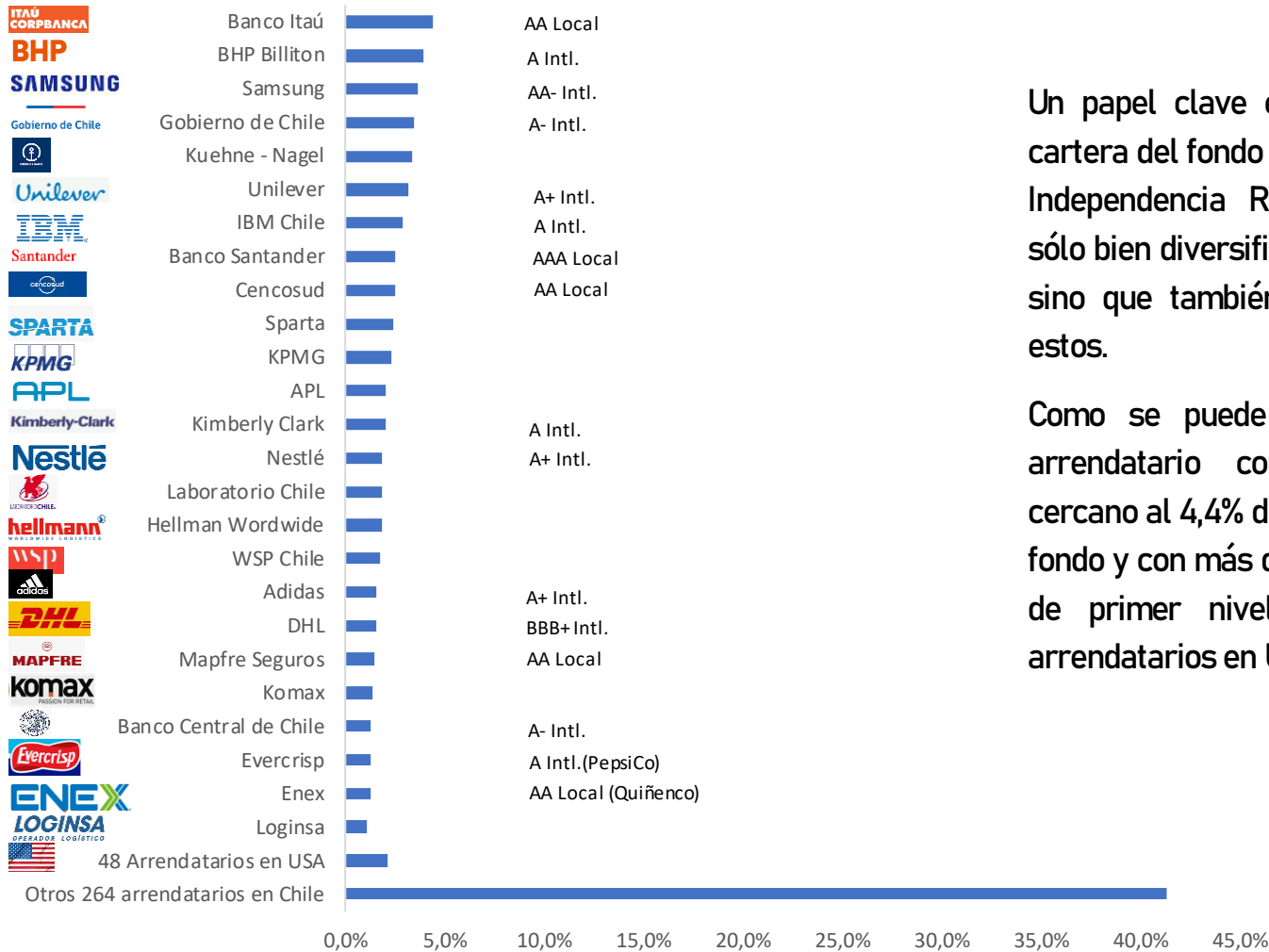


Distribución geográfica de los activos - Cartera total



III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al 4,4% de las rentas proporcionales del fondo y con más de 280 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, además de 48 arrendatarios en USA.

*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Situación COVID-19



Se han decretado cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de las empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Se ha ido monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría ha continuado desarrollando sus actividades y **en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales**. Se ha mantenido una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados por estos hechos a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto fueran cesando los impedimentos que les afectan.

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.

Producto de la pandemia se han establecido nuevas formas de trabajar en forma remota, cuyas consecuencias estamos monitoreando permanentemente. **Hasta ahora en el Fondo no se han percibido efectos relevantes originados por este motivo.**

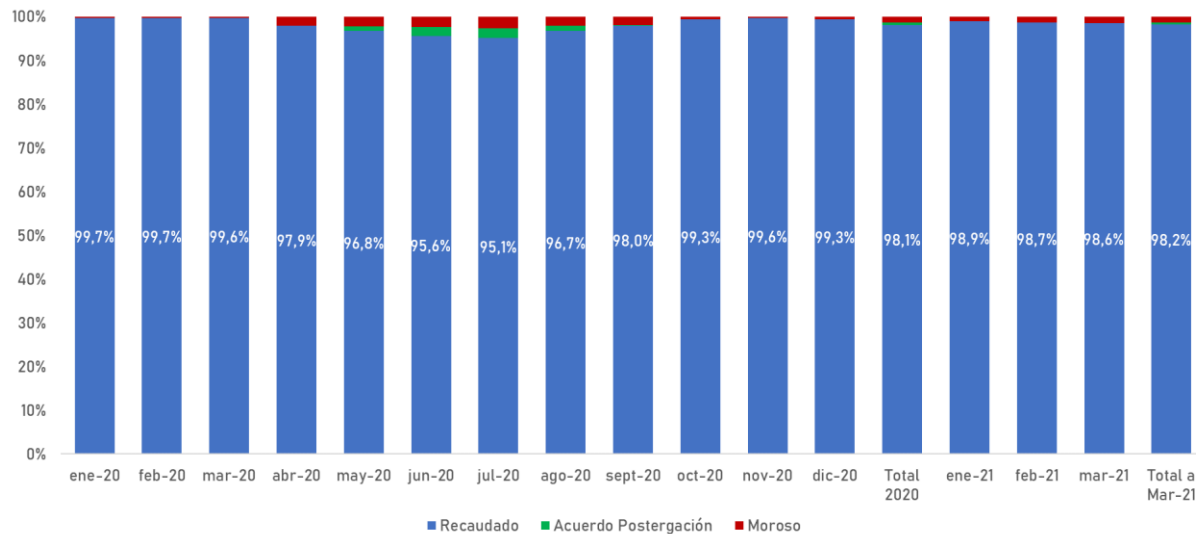
III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Del total facturado en 2020 se ha recaudado el **98,1%** de las rentas y de la morosidad, un solo cliente corresponde al **0,80%** de la renta anual, con el cual se ha llegado a acuerdo. Del total por recaudar de la cartera directa nacional de ene-20 a mar-21 se ha recaudado un **98,2%** y un **0,44%** tiene firmados acuerdos de postergación y un **1,33%** se encuentra moroso en sus pagos. En cuanto a Bodenor Flexcenter, a la fecha, la morosidad sobre 30 días es de un **1,08%** de la renta total facturada a marzo 2021 y **no tiene morosidad** del año 2020.

Recaudación Mensual Cartera Directa 2020 - 2021



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 4,2 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.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

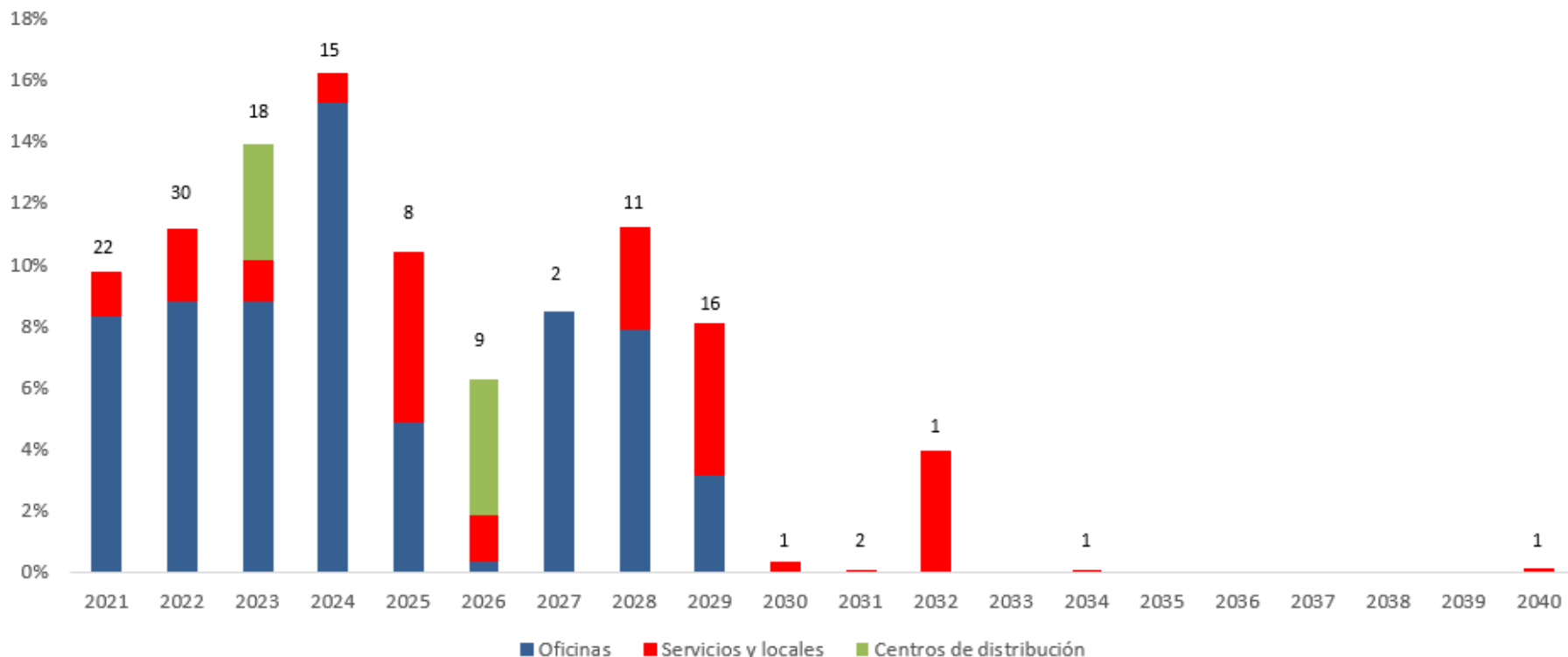
Perfil de Vencimientos



Las rentas totales de la cartera el mes de marzo ascienden a MUF 91 aproximadamente.

Del total de 137 contratos de la cartera directa nacional, 67 tienen un vencimiento posterior al año 2023, e históricamente la renovación automática de los contratos está en torno al 90%, sin considerar colocaciones a nuevos arrendatarios.. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,2 años.

Perfil de vencimientos a marzo 2021



III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

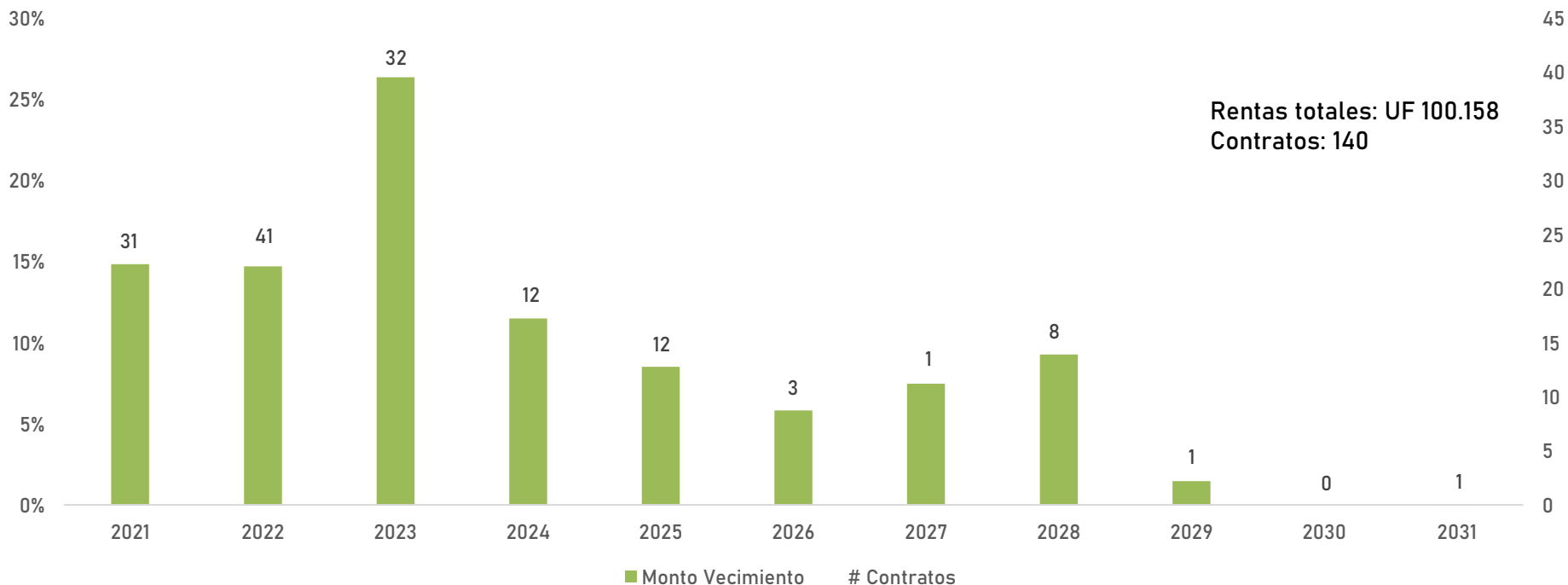
Bodenor Flexcenter



En cuanto a Bodenor Flexcenter, al ser un negocio con una clase de activos que funcionan de forma distinta, no se analiza junto con los otros activos por lo que presentamos la información separada.

Como se puede observar el perfil de vencimientos de BFC está muy bien equilibrado, aunque con una duración promedio de aproximadamente **3,3 años**, pero dividida en **140 contratos**.

Perfil de vencimientos de Bodenor Flexcenter





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

FICHA INFORMATIVA

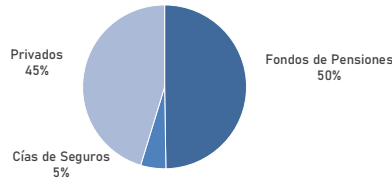
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Mayo 2021
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------

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 cierre de marzo de 2020



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 15.385.038
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de marzo 2021

Activo corriente	73.508.312	Pasivo corriente	177.089.608
Activo no corriente	637.573.516	Pasivo no corriente	102.291.027
TOTAL	711.081.828	TOTAL	711.143.828

* 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\$)

	31/mar/21	31/mar/20
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	2.816.224	3.614.652
Reajustes	1.340.255	2.137.868
Otros Ingresos (Egresos)	15.240	62.779
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	1.719.984	2.089.325
Utilidad devengada	6.133.973	3.864.425
Pérdida devengada (c)	(22.470)	(34.650)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(234.089)	(230.187)
Gastos Financieros	(655.931)	(1.179.132)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.113.186	10.325.080
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	3.623.718	4.260.008
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	49.864.233	25.377
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	53.487.951	4.285.385

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. El BNP de ejercicios anteriores son utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período.

Comentarios de la Administración

El resultado neto del Fondo al cierre de marzo del año 2021 fue de \$ 11.113 millones, cifra que es mayor en 8% respecto del año 2020, lo cual se detalla de la siguiente manera:

Los Ingresos del Fondo, considerando principalmente intereses, reajustes y el resultado total de las sociedades alcanzaron \$12.003 millones, lo que significa un aumento de un 2% respecto al año anterior y la diferencia se explica principalmente porque los intereses percibidos del fondo por préstamos a filiales bajaron en un 22% respecto al mismo período del año anterior, debido a que la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, y esta cual presentó una disminución al 1 de enero de 2021 con respecto al 2020, además de montos menores de títulos de deuda entre el fondo y sus filiales, en un monto menor al saldo a marzo 2020, y además debido a la disminución de los activos reajustables y aumento en los pasivos reajustables, lo cual disminuye la utilidad por reajustes en MM\$ 797, (esta última es una utilidad devengada, por lo que no afecta BNP). Por último el aumento en el BNP de ejercicios anteriores se explica principalmente por dividendos distribuidos por BFC en enero, por UF 1.669.333, los cuales fueron reinvertidos por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en BFC. Sumado a esto, los ingresos por arriendo de la Cartera Directa se ha mantenido estables comparados con el año anterior, presentado una variación de -0,08% en las rentas, baja que se debe principalmente a menor renta por la venta de activos, compensando con nuevos arriendos en Parque San Damián.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el reconocimiento del resultado del ejercicio de un 100%, lo cual se explica principalmente por la mayor participación del Fondo en la sociedad, habiendo pasado de tener el 40% de las acciones a un 70% en enero 2021.

Los gastos del Fondo alcanzaron \$ 890 millones, siendo menores al año anterior (-37%), principalmente debido a menores gastos financieros. Al 31 de marzo de 2020 la deuda financiera del Fondo era de UF 6.230.000 a una tasa promedio ponderada de 2,53%, en cambio al 31 de marzo de 2021, la deuda del fondo ascendía a UF 9.000.000 a una tasa promedio ponderada de 1,08%.

Durante el año 2021 el patrimonio ha disminuido en \$2.397 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 11.113 millones, un aumento en las otras reservas por \$132 millones y por los repartos de dividendos (\$16.643 millones).

Durante el mes de mayo se canceló el dividendo definitivo del año 2020, equivalente a \$40 por cuota y ya está anunciado para el 30 de junio un dividendo de \$16 por cuota con cargo a los resultados del año 2021.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

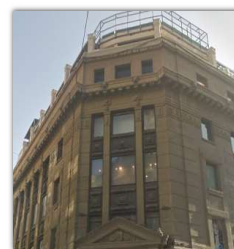
Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/mar/21	31/dic/20	31/dic/19	31/dic/18
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.709,0	\$ 1.718,4	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104,0	\$ 104,0	\$ 100,0	\$ 105,5
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,1%	6,2%	6,4%	6,7%
⁴ Rentabilidad valor libro	6,2%	9,1%	12,7%	14,2%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.790	\$ 1.640	\$ 2.000	\$ 1.948
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,7%	5,2%	5,1%	6,3%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,8%	6,3%	5,0%	5,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	22,3%	-12,8%	7,8%	22,9%
⁹ Presencia bursátil	77,2%	78,3%	98,9%	96,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,05	0,95	1,24	1,33

- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
- ² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- ³ 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.
- ⁵ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
- ⁶ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
- ⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.
- ⁸ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
- ⁹ 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

Bandera 201



Cencosud
Superficie Util: 10.147 m²

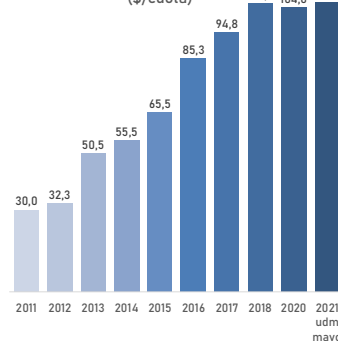
Providencia 655



IBM
Superficie Util: 13.057 m²

Dividendos

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



Dividendos desde el Año 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
05-may-21	\$ 40,00
31-mar-21	\$ 14,00
Año 2020	\$ 104,00
Año 2019	\$ 100,00
Año 2018	\$ 105,50
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	\$ 30,34

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 cierre de 2020 se ha tasado el 100% de la cartera del Fondo.

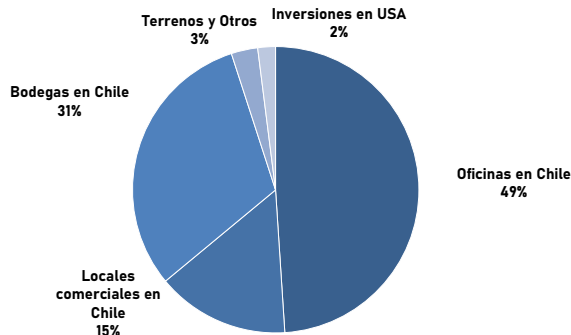


FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

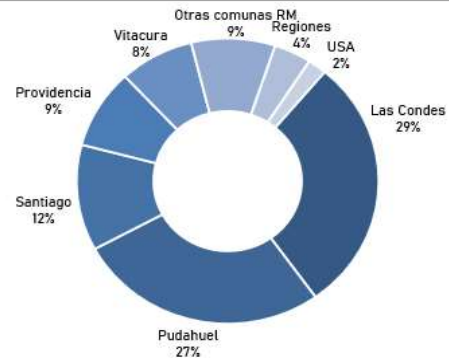
FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Mayo 2021
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------

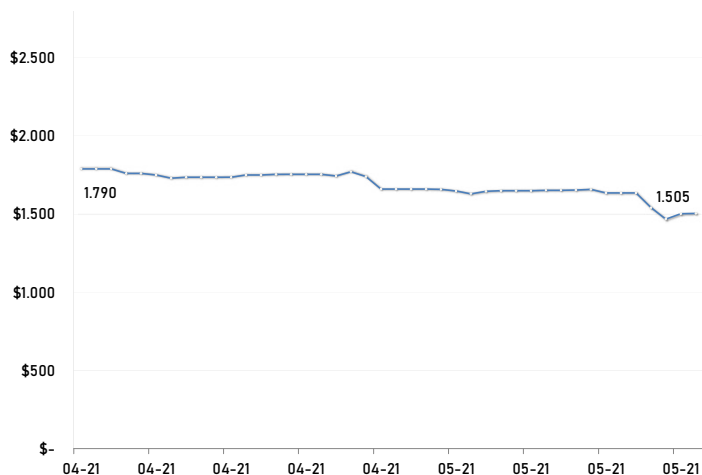
Diversificación de la cartera según destino y país al 31 - mar - 21



Diversificación geográfica según comuna al 31 - mar - 21



Evolución del Precio últimos 45 días

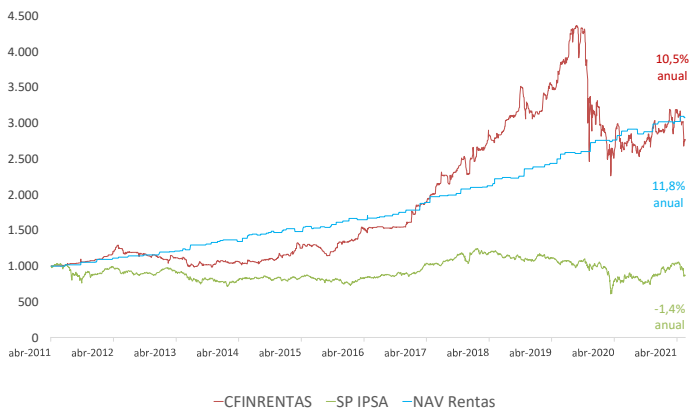


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL	
Número de propiedades	70	4	10	84	
Número de contratos	139	48	142	329	
NOI (UF UDM)	869.745	51.748	669.144	1.590.637	
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				164.561 m²	
Superficie total	138.989 m²	25.572 m²			
Valor UF/M² prom. total	UF 91,95	UF 36,26			
Renta UF/M² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,38			
VACANCIA (rentas UF)	12,39%	11,28%			
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²	
Superficie total	48.326 m²	13.199 m²			
Valor UF/M² prom. total	UF 82,21	UF 20,13			
Renta UF/M² prom. arrdo.	UF 0,51	UF 0,06			
Vacancia (rentas UF)	5,80%	31,40%			
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				592.480 m²	
Superficie total	62.883 m²		529.597 m²		
Valor UF/M² prom. total	UF 17,25		UF 21,10		
Renta UF/M² prom. arrdo.	UF 0,12		UF 0,13		
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		1,10%		
Total Metros Construidos	250.198 m²	38.771 m²	529.597 m²	818.566 m²	
VACANCIA (rentas UF)	9,90%	13,79%	1,10%	6,32%	
Desarrollos	8.000 m²				
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	105.494 m²		84.404 m²	189.898 m²	
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA				TOTAL	
OFICINAS		LOCALES COM.		CENT. DIST.	TOTAL
MESES	43	72	42	50	

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. (70% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 20/may/21



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

<p>Edificio Cerro el Plomo 6000 Las Condes 26.879 m²</p>		
<p>Edificio Plaza Constitución Santiago 17.225 m²</p>		

Algunos arrendatarios de Bodenor Flexcenter



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	Mayo 2021
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------

Activos en cartera al cierre de marzo 2021

Detalle de los activos rentando					Detalle de los desarrollos, terrenos y otros			
Cartera Directa	Monto UF	m²	Renta anual	Rentab. directa (1)	Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m²	Renta anual
Oficinas	12.779.665	138.989	707.533	5,5%	Desarrollos	49.956	8.000	
Locales de servicio y comerciales	3.972.929	48.326	278.694	7,0%	Terrenos y otros	624.442	105.494	10.739
Centros de distribución	1.084.463	62.883	89.307	8,2%	Subtotal Fondo	674.398	113.494	10.739
Total Fondo	17.837.057	250.199	1.075.535	6,0%	Total Directo	UF 674.398		UF 10.739
Total Directo	UF 17.837.057		UF 1.075.535					

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

Inversiones directas **UF 18.511.456**

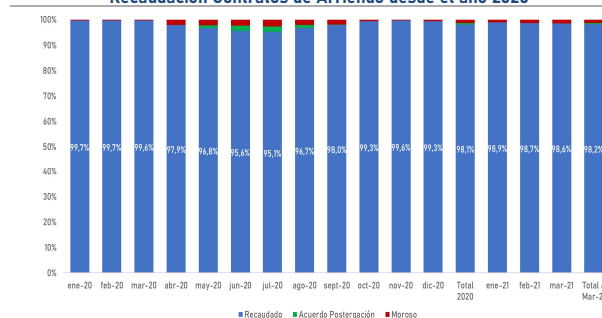
Inversiones indirectas* **UF 7.832.048**

Inversión en Bodenor Flexcenter **UF 7.520.919**
Inversión en Estados Unidos **UF 311.129**

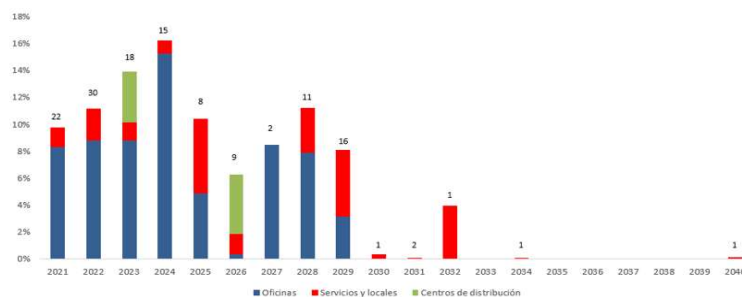
Total Inversiones **UF 26.343.504**

* Valor contable de inversiones al cierre de marzo de 2021

Recaudación Contratos de Arrendo desde el año 2020



Perfil de vencimientos - cartera nacional directa



Las rentas totales de la cartera el mes de marzo ascienden a MUF 91 aproximadamente. Del total de 137 contratos de la cartera directa nacional, 47 tienen un vencimiento posterior al año 2023, e históricamente la renovación automática de los contratos está en torno al 90%, sin considerar colocaciones a nuevos arrendatarios. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,2 años.

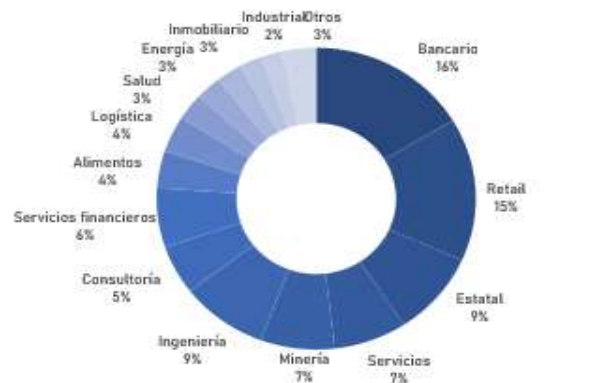
Diversificación por arrendatario. Cartera directa nacional - por renta



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al 4,4% de las rentas proporcionales del fondo y con más de 280 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, además de 48 arrendatarios en USA.

Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa



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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	3.610.680	Pasivo Corriente	1.393.587
Activo no corriente	154.771.242	Pasivo no corriente	130.052.313
		Patrimonio	26.936.022
TOTAL	158.381.922	TOTAL	158.381.922
		Resultado del ejercicio	655.311

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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	1.208.595	Pasivo corriente	1.097.837
Activo no Corriente	110.947.308	Pasivo no corriente	104.478.289
		Patrimonio	6.579.777
TOTAL	112.155.903	TOTAL	112.155.903
		Resultado del ejercicio	407.777

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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	8.201.292	Pasivo corriente	705.856
Activo no Corriente	110.052.591	Pasivo no corriente	104.301.450
		Patrimonio	13.246.577
TOTAL	118.253.883	TOTAL	118.253.883
		Resultado del ejercicio	108.674

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 31 de marzo de 2021

	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	979.631	Pasivo corriente	950.042
Activo no corriente	100.027.753	Pasivo no corriente	75.337.094
		Patrimonio	24.720.248
TOTAL	101.007.384	TOTAL	101.007.384
		Resultado del ejercicio	772.871

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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	736.974	Pasivos corrientes	6.686
Activo no corriente	5.349.153	Pasivos no corrientes	26.517.179
		Patrimonio	(20.437.738)
TOTAL	6.086.127	TOTAL	6.086.127
		Resultado del ejercicio	(384.099)

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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	4.962	Pasivos corrientes	5.571
Activo no corriente	29.583.699	Pasivos no corrientes	0
		Patrimonio	29.583.090
TOTAL	29.588.661	TOTAL	29.588.661
		Resultado del ejercicio	369.327

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 Juan Pablo Grez, Enrique Ovalle, Mónica Smutzer y Francisca López representando al Fondo, y los señores Giancarlo Fantoni y Gonzalo Picó por los socios. Estos no perciben ningún tipo de dieta u honorario por desempeñar esta función.

Porcentaje de participación: 70%.

Balance de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	42.301.025	Pasivo corriente	207.729.200
Activo no corriente	482.469.121	Pasivo no corriente	47.025.324
		Patrimonio	270.015.622
TOTAL	524.770.146	TOTAL	524.770.146
		Resultado del ejercicio	8.031.106

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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	349.451	Pasivo corriente	10.531
Activo no corriente	2.557.122	Pasivo no corriente	2.943.106
		Patrimonio	(47.064)
TOTAL	2.906.573	TOTAL	2.906.573
		Resultado del ejercicio	(7.700)

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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	600.396	Pasivo corriente	109.556
Activo no Corriente	22.688.521	Pasivo no corriente	17.815.204
		Patrimonio	5.364.157
TOTAL	23.288.917	TOTAL	23.288.917
		Resultado del ejercicio	157.591

J) Rentas Magdalena SpA

Esta sociedad fue creada en agosto del año 2019 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 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	527.473	Pasivo corriente	207.413
Activo no Corriente	47.871.433	Pasivo no corriente	45.992.671
		Patrimonio	2.198.822
TOTAL	48.398.906	TOTAL	48.398.906
		Resultado del ejercicio	129.959

ANEXO 1
enero 2021

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\$	<u>0</u>		
Total Patrimonio corregido	M\$	<u>314.894.420,00</u>		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	<u>12.786.500,24</u>		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)			1,30%	
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	<u>13.852,04</u>		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de enero	29.123,74	Valor neto
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	50.851.797
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.797,1200 neto	\$	81.462.596
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.936,3200 neto	\$	56.392.880
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.788,8900 neto	\$	52.099.167
Rentas Retail SpA	UF	57,3900 neto	\$	1.671.411
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.027,3400 neto	\$	59.043.723
Rentas Bucarest SpA	UF	421,5000 neto	\$	12.275.656
Rentas Magdalena SpA	UF	865,7500 neto	\$	25.213.878
Remuneración total			\$	<u>339.011.108</u>

ANEXO 1
febrero 2021

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\$	<u>0</u>		
Total Patrimonio corregido	M\$	<u>314.894.420,00</u>		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	<u>12.786.500,24</u>		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)			1,30%	
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	<u>13.852,04</u>		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de febrero	29.287,38	Valor neto
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600	neto	\$ 51.137.523
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.797,1200	neto	\$ 81.920.316
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.936,3200	neto	\$ 56.709.740
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.788,8900	neto	\$ 52.391.901
Rentas Retail SpA	UF	57,3900	neto	\$ 1.680.803
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.027,3400	neto	\$ 59.375.477
Rentas Bucarest SpA	UF	421,5000	neto	\$ 12.344.631
Rentas Magdalena SpA	UF	865,7500	neto	\$ 25.355.549
Remuneración total				<u>\$ 340.915.940</u>

ANEXO 1
marzo 2021

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\$	<u>0</u>		
Total Patrimonio corregido	M\$	<u>314.894.420,00</u>		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	<u>12.786.500,24</u>		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)			1,30%	
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	<u>13.852,04</u>		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de marzo	29.394,77	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	51.325.032
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.663,5600 neto	\$	78.294.734
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	2.058,0000 neto	\$	60.494.437
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.714,7000 neto	\$	50.403.212
Rentas Retail SpA	UF	36,6000 neto	\$	1.075.849
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.238,0900 neto	\$	65.788.141
Rentas Bucarest SpA	UF	374,0100 neto	\$	10.993.938
Rentas Magdalena SpA	UF	809,3500 neto	\$	23.790.657
Remuneración total			\$	<u>342.166.000</u>

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%
31-dic-20	\$ 1.718,44	\$ 18,00	23-dic	9,07%	6,05%	\$ 1.640,00		6,34%
31-mar-21	\$ 1.708,95	\$ 14,00	31-mar		6,09%	\$ 1.790,00		5,81%

VARIACION CUOTA ANUAL COMPUESTA	(1) (2)	9,6% total
---------------------------------	---------	------------

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

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Al 31 DE MARZO DE 2021

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE	0,415	veces
2.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO	0,65	veces
3.- RENTABILIDAD DEL NAV (DESDE EL INICIO DEL FONDO) VARIACION VALOR CUOTA CON DIVIDENDOS UDM	9,60%	
4.- RENTABILIDAD ANUAL DE LOS ACTIVOS (A) UTILIDAD SOBRE ACTIVO ANUALIZADA	2,08%	
5.- GASTOS OP. SOBRE ACTIVO FINAL DEL FONDO	0,01%	

(A) = ANUALIZADO



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ESTADO DE INVERSIONES

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

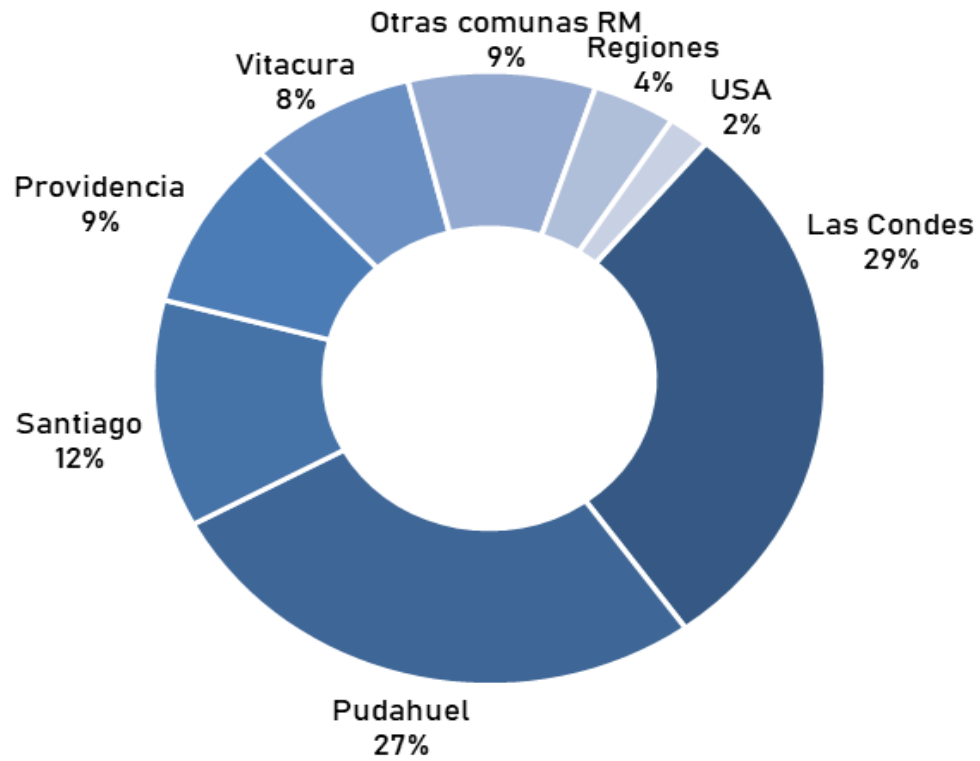
CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	139	48	142	329
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				164.561 m²
Superficie total	138.989 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 91,95	UF 36,26		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,38		
VACANCIA (rentas UF)	12,39%	11,28%		
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²
Superficie total	48.326 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 82,21	UF 20,13		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,51	UF 0,06		
Vacancia (rentas UF)	5,80%	31,40%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				359.769 m²
Superficie total	62.883 m ²		529.597 m ²	
Valor UF/M ² prom. total	UF 17,25		UF 21,10	
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,12		UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		1,10%	
Total Metros Construidos	250.198 m ²	38.771 m ²	529.597 m ²	585.855 m ²
VACANCIA (rentas UF)	9,90%	13,79%	1,10%	6,74%
Desarrollos	8.000 m ²			
Terrenos vacíos, en arriendo y para desarrollo	105.494 m ²		84.404 m ²	189.898 m ²
DURACION PROMEDIO	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	43	72	42	50

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



Distribución geográfica de los activos - Cartera total

Total inversiones

UF 21.690.032



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ANEXOS

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(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

Al 31 de marzo de 2021 no ha habido otras modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

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 Administradora es independiente de cualquier grupo económico, financiero o inmobiliario y fue autorizada por la CMF mediante Resolución Exenta N°75 de fecha 20 de abril de 1995.

1.6. Clasificación de Riesgo

A la fecha de los presentes estados financieros, la clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo es Primera Clase Nivel 1, emitida por Feller Rate y publicada en su página web www.feller-rate.com, en junio 2020. Adicionalmente, para su emisión de bonos el Fondo cuenta con una clasificación de solvencia de “AA- (cl); Perspectiva Estable” por parte de Fitch Rating, ratificada el 25 de enero de 2021 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 6 de noviembre de 2020.

1.7. Inscripción de Cuotas

Las cuotas del Fondo fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N°032 de fecha 11 de mayo de 1995 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.

Con 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.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2021 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 17 de mayo de 2021, 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.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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 31 de marzo de 2021, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los Aportantes 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 intermedio.

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
	\$	\$	\$
UF	29.394,77	29.070,33	28.597,46
DÓLAR	721,82	710,95	852,03

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 y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

2.5.1 Clasificación de activos financieros

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

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

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

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

2.5.2 Costo amortizado y método del interés efectivo

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

2.5.5 Baja en cuentas de activos financieros

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

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual el Fondo 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. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 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)

La distribución de dividendos a los Partícipes del Fondo se reconoce como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación de pago de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y las políticas de distribución establecidas por el Reglamento Interno del Fondo.

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

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

correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea.

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

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 16 de marzo de 2021 se acordó distribuir la cantidad total de \$26.780.672.100 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$106 por, el cual será pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2020 por \$16.674.758.100 y el saldo de \$10.105.914.000 equivalente a \$40 por cuota, pagadero a partir del día 05 de mayo de 2021, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo a celebrarse el día 22 de abril de 2021, apruebe los estados financieros correspondientes al año 2020. Con esto se da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2021 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2021:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	16-03-2021	31-03-2021	14,00	<u>3.537.070</u>
Total dividendos provisorios pagados en el año 2021					<u><u>3.537.070</u></u>

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
Dividendo 4	Provisorio	17-11-2020	23-12-2020	18,00	4.547.661
Total dividendos provisorios pagados en el año 2020					<u>16.674.758</u>

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.

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 31 de marzo de 2021 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 Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. El Fondo tiene participaciones, indirectamente a través de sus sociedades filiales y coligadas, en más de 80 bienes raíces.

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

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

Los 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 y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. NIIF7 considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario.

Al 31 de marzo de 2021 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 15,67 MMUSD, representando el 1,6% 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 práctica 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), octubre de 2024 (MM UF 1,5), enero de 2025 (MM UF 2) y MM UF 3,5 correspondientes a un contrato de crédito vigente con el Banco de Chile, en dos tramos, el primero de corto plazo que pasa al largo plazo (con vencimiento en enero 2026) una vez que se inscriban las garantías hipotecarias otorgadas para este efecto.

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 250 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 40 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 6% 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 31 de marzo de 2021 la morosidad sobre 30 días acumulada era el equivalente al 1,72% de las rentas netas de los últimos 12 meses (1,82% al 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, un 1,05% de los ingresos pendientes por recaudar corresponden a acuerdos de postergación de pagos.

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 1,69% de las rentas de los últimos 12 meses.

De todos modos, al 31 de marzo de 2021 no hemos observado un impacto significativo de la pandemia en el Fondo. El total de ingresos por renta recibidos oportunamente y saldos en cobranza dentro del plazo para los activos de la cartera directa nacional del Fondo es un 97,23% sobre el total facturado neto. 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 significativos en las tasas de ocupación de los activos.

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 31 de marzo de 2021, el Fondo cuenta con una razón de liquidez equivalente a 0,42 veces de sus pasivos corrientes, por las razones indicadas en la Nota 10. Al 31 de diciembre de 2020 la razón fue equivalente a 0,61 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:

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	279.318.635	106.454.539
Patrimonio neto	431.763.193	434.160.826
Índice de apalancamiento	64,69%	24,52%

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 31 de marzo de 2021, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de marzo de 2021 fue de un 64,69% (24,52% al 31 de diciembre 2020). El aumento se explica por un crédito bullet, otorgado por el Banco de Chile por UF 3.500.000 requerido para el aumento de capital y suscripción de acciones de Bodenor Flexcenter S.A. y por la emisión de bonos de la serie G por UF 2.000.000 colocada el 4 marzo de 2021, cuyo destino es el pago a su vencimiento del bono serie A el 15 julio de 2021.

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 31 de marzo de 2021 y 2020, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de marzo de 2021				Al 31 de diciembre de 2020			
	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	226.048.815	-	226.048.815	31,79	232.310.092	-	232.310.092	42,97
Subtotal	226.048.815	-	226.048.815	31,79	232.310.092	-	232.310.092	42,97
Total	226.048.815	-	226.048.815	31,79	232.310.092	-	232.310.092	42,97

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

El saldo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	31.03.2021	31.12.2020
			M\$	M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	2,15	40.879.921	40.428.715
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	2,15	86.083.786	85.133.650
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	2,15 - 3,75	46.060.180	45.551.798
Rentas Retail SpA.	P	2,15	2.932.304	2.899.940
Rentas Bucarest SpA.	P	2,15	10.405.124	10.290.279
Rentas Magdalena SpA.	P	2,15	16.146.414	15.967.201
Bodenor Flexcenter SA.	P	-	-	13.488.633
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	6,5	23.541.086	18.549.876
Total			226.048.815	232.310.092

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

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	232.310.092	282.168.499
Intereses y reajustes	4.026.815	14.715.608
Cobro de intereses	(1.512.584)	(7.885.921)
Nuevos títulos de deuda no registrados	-	7.615.517
Amortización de capital	<u>(8.775.508)</u>	<u>(64.303.611)</u>
Saldo final	226.048.815	232.310.092
Menos: Porción no corriente	<u>(226.048.815)</u>	<u>(232.310.092)</u>
Porción corriente	<u><u>-</u></u>	<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 M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de marzo de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento Sp.	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.610.680	154.771.242	158.381.922	1.393.587	130.052.313	131.445.900	26.936.022	4.207.688	(3.552.377)	655.311
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	979.631	100.027.753	101.007.384	950.042	75.337.094	76.287.136	24.720.248	2.389.984	(1.617.113)	772.871
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.208.595	110.947.308	112.155.903	1.097.837	104.478.289	105.576.126	6.579.777	3.072.291	(2.664.514)	407.777
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	42.301.025	482.469.121	524.770.146	207.729.200	47.025.324	254.754.524	270.015.622	15.615.338	(7.584.232)	8.031.106
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	349.451	2.557.122	2.906.573	10.531	2.943.106	2.953.637	(47.064)	65.820	(73.520)	(7.700)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	600.396	22.688.521	23.288.917	109.556	17.815.204	17.924.760	5.364.157	600.777	(443.186)	157.591
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución S	Chile	\$	100,000000	100,000000	8.201.292	110.052.591	118.253.883	705.856	104.301.450	105.007.306	13.246.577	2.389.071	(2.280.397)	108.674
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	527.473	47.871.433	48.398.906	207.413	45.992.671	46.200.084	2.198.822	1.089.437	(959.478)	129.959
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	736.974	5.349.153	6.086.127	6.686	26.517.179	26.523.865	(20.437.738)	978	(385.077)	(384.099)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	4.962	29.583.699	29.588.661	5.571	-	5.571	29.583.090	371.402	(2.075)	369.327
Total						58.520.479	1.066.317.943	1.124.838.422	212.216.279	554.462.630	766.678.909	358.159.513	29.802.786	(19.561.969)	10.240.817
Al 31 de diciembre de 2020:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento Sp.	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.259.263	153.020.732	156.279.995	5.664.024	123.785.308	129.449.332	26.830.663	12.497.740	(13.528.037)	(1.030.297)
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	955.146	98.935.230	99.890.376	990.645	74.433.386	75.424.031	24.466.345	9.244.929	(5.762.924)	3.482.005
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.237.991	109.723.377	111.961.368	844.067	103.269.302	104.113.369	7.847.999	14.287.616	(9.929.469)	4.358.147
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	3.993.682	474.392.116	478.385.798	43.074.857	236.203.306	279.278.163	199.107.635	89.435.300	(37.507.160)	51.928.140
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	354.636	2.523.316	2.877.952	6.695	2.910.621	2.917.316	(39.364)	207.552	(476.331)	(268.779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	532.424	22.442.559	22.974.983	60.576	17.588.731	17.649.307	5.325.676	1.940.134	(1.535.135)	404.999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución S	Chile	\$	100,000000	100,000000	10.340.393	108.430.597	118.770.990	2.356.731	103.276.356	105.633.087	13.137.903	8.182.659	(7.711.345)	471.314
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	606.219	47.343.290	47.949.509	302.875	45.446.431	45.749.306	2.200.203	3.554.173	(3.067.834)	486.339
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	727.498	5.049.095	5.776.593	8.912	25.519.328	25.528.240	(19.751.647)	9	(4.433.337)	(4.433.328)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	6.296	28.772.385	28.778.681	4.852	-	4.852	28.773.829	1.487.897	(9.408)	1.478.489
Total						23.013.548	1.050.632.697	1.073.646.245	53.314.234	732.432.769	785.747.003	287.899.242	140.838.009	(83.960.980)	56.877.029

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\$
A1 31.03.2021											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	26.830.664	655.311	-	-	-	-	-	(544.170)	(5.783)	26.936.022
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	24.466.344	772.871	-	-	-	-	-	(518.967)	-	24.720.248
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	7.848.000	407.777	-	-	-	-	-	(1676.000)	-	6.579.777
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	79.643.054	5.621.774	-	-	184.404.597	-	(32.064.747)	(48.593.744)	-	189.010.934
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(19.751.450)	(384.097)	-	-	-	-	-	-	(301.987)	(20.437.534)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	28.773.829	369.327	-	-	-	-	-	-	439.935	29.583.091
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	5.325.676	157.591	-	-	-	-	-	(119.110)	-	5.364.157
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	13.137.903	108.674	-	-	-	-	-	-	-	13.246.577
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.200.203	129.959	-	-	-	-	-	(131.340)	-	2.198.822
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodenor Flexcenter S.A.	-	-	-	-	-	-	32.064.747	-	-	32.064.747
	Subtotal Activos por inversión (*)	173.426.317	7.839.187	-	-	184.404.597	-	-	(51.583.331)	132.165	314.218.935
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(39.364)	(7.700)	-	-	-	-	-	-	-	(47.064)
Total		173.386.953	7.831.487	-	-	184.404.597	-	-	(51.583.331)	132.165	314.171.871
A1 31.12.2020											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	29.893.570	515.843	-	-	-	-	(1.546.139)	(2.052.713)	20.103	26.830.664
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	23.807.520	3.482.004	-	-	-	-	-	(2.823.180)	-	24.466.344
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	6.294.652	4.358.148	-	-	-	-	-	(2.804.800)	-	7.848.000
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	75.691.798	20.771.256	-	-	-	-	-	(16.820.000)	-	79.643.054
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(11.852.101)	(4.433.284)	-	-	-	4.467.051	186.763	-	814.223	(19.751.450)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	29.014.248	1.478.489	-	-	-	(305.027)	36.979	-	(1.450.860)	28.773.829
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	5.626.491	404.999	-	-	-	-	-	(705.814)	-	5.325.676
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	12.666.589	471.314	-	-	-	-	-	0	-	13.137.903
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.202.584	486.339	-	-	-	-	-	(488.720)	-	2.200.203
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1,720,141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3,231,953
Total	Subtotal Activos por inversión (*)	178.297.445	27.535.108	-	-	-	(4.772.078)	(1,322,397)	(25,695,227)	(616,534)	173,426,317
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	229.415	(268.779)	-	-	-	-	-	-	-	(39.364)
		178.526.860	27.266.329	-	-	-	(4.772.078)	(1,322,397)	(25,695,227)	(616,534)	173,386,953

(1) La inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. Al 31 de marzo de 2021 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\$47.064 (MM\$39.364 Al 31 de diciembre de 2020). (Ver Nota 12).

(2) 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 al 31 de marzo de 2021 por un monto neto de M\$9.145.557 (ver Anexo A), (M\$9.022.379 al 31 de diciembre de 2020). El Fondo invierte de forma indirecta en las sociedades Rentas USA Corp., Rentas Citicentre Inc. y Reus Westgate Inc., a través de su filial Constitution Real Estate Corp.

(*) Este subtotal corresponde al total de activos por inversiones valorizadas por el método de la participación expresado en el estado de situación financiera.

Valorizaciones de propiedades de inversión

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.

Movimientos de propiedades de inversión

Con fecha 06 de noviembre de 2020 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de venta por el inmueble que poseía denominado Hijuela Las Casas de Santa Elena, Romeral SHELL Curicó.

Con fecha 29 de noviembre de 2020 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por medio de la cual adquirió la propiedad del inmueble ubicado en calle Pajaritos 2872, comuna de Maipú de la ciudad de Santiago.

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 26 de enero de 2021 el Fondo suscribió y pagó 40.000 nuevas acciones de la sociedad Bodenor Flexcenter S.A., con lo cual pasó de una participación del 40% al 70% del capital social y la toma del control de la Sociedad. El valor pagado por las acciones fue de M\$184.361.240 más costos adicionales por M\$43.357, lo que originó un goodwill de M\$32.064.747.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 31.03.2021	Al 31.03.2020
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	655.311	870.413
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	772.871	831.885
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	407.777	470.404
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	5.621.774	2.811.884
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(384.097)	212.255
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	369.327	441.210
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	(7.700)	5.949
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	157.591	181.992
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	108.674	(34.650)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	129.959	127.755
	Totales	<u>7.831.487</u>	<u>5.919.097</u>

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 efectiva %	nominal %	Vencimiento	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activos corrientes:								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	14.854.513	14.690.559
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	14.03.2022	5.332.579	5.273.721
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	40.899.291	40.447.872
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	2,15	2,15	25.04.2025	8.531.193	8.437.031
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	2,15	2,15	25.04.2025	6.634.357	6.561.131
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.699.019	7.614.043
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	4.192.141	4.145.871
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	9.162.673	9.061.541
Total								<u>97.305.766</u>	<u>96.231.769</u>
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								<u>97.305.766</u>	<u>96.231.769</u>

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

Pasivos Corrientes :		País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	nominal %	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Rut	Nombre							
	Independencia Administradora							
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	<u>3.912.794</u>	<u>3.912.119</u>

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	Saldo al 31.03.2021		Saldo al 31.12.2020	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	102.122.258	-	-	-
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	60.209.577	102.181.963	58.953.804	43.493.850
Total de préstamos	162.331.835	102.181.963	58.953.804	43.493.850

b) Préstamos bancarios:

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de marzo de 2021 y 2020.

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
							Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
							M\$	M\$	M\$	
Corrientes al 31.03.2021										
Chile	Banco de Chile	UF	Trimestral	0,79%	0,8698%	-	102.122.258	-	-	102.122.258
Totales							102.122.258	-	-	102.122.258
Corrientes al 31.12.2020										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	-	-	-	-
Totales							-	-	-	-

Con fecha 25 de enero de 2021 se contrató un crédito bullet con el Banco de Chile por el equivalente a UF3.500.000 con una tasa de 0,79% real anual, en dos tramos, el primero de corto plazo que pasa al largo plazo (con vencimiento en enero 2026) una vez que se inscriban las garantías hipotecarias para este efecto y cuyo destino fue el pago de la suscripción de las acciones emitidas por Bodenor Flexcenter S.A.

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de marzo de 2021 y 2020.

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
				real anual	nominal anual		Más de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	
				M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
No Corrientes al 31.03.2021										
Chile	Banco Estado	UF	-	-	-	-	-	-	-	-
No Corrientes al 31.12.2020										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Hipoteca	-	-	-	-

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.

c) Préstamos con el público - BONOS

c.1) Préstamos con el público corrientes al 31 de marzo de 2021 y 2020.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 31 de marzo de 2021										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	-	-	59.060.331	59.060.331	59.060.331
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1,95	1,99	-	-	855.652	855.652	855.652
Bono Serie G	Chile	UF	Anual	0,50	0,27	-	-	293.594	293.594	293.594
						-	-	60.209.577	60.209.577	60.209.577
Corrientes al 31 de diciembre de 2020										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	622.549	-	58.114.575	58.737.124	58.737.124
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1,95	1,99	-	-	216.680	216.680	216.680
						622.549	-	58.331.255	58.953.804	58.953.804

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 31 de marzo de 2021 y 2020.

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 31 de marzo de 2021										
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	1.711.305	41.408.791	-	43.120.096
Bono Serie G	Chile	UF	Al final	0,50	0,27	Nota 24	587.190	58.474.677	-	59.061.867
							2.298.495	99.883.468	-	102.181.963
No Corrientes al 31 de diciembre 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	-	43.493.850	-	43.493.850
							-	43.493.850	-	43.493.850

Con fecha 4 de marzo de 2021 el Fondo colocó el bono serie G por un monto total de UF 2.000.000, con vencimiento al 31 de enero de 2025, a una tasa de carátula de 0,5% anual, siendo la TIR efectiva de UF + 0,27% anual (incluyendo todos los costos).

Esta emisión se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°990 del 12 de diciembre de 2019;
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escritura pública de fecha 12 de septiembre de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan San Martín Urrejola, bajo los repertorios N°38.5674-2019.

Con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó el bono serie F 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.

Esta emisión 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.
- La Escritura Complementaria de fecha 21 de enero de 2021 otorgada en la notaría de Santiago de don Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°2.328-2021.

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó el bono serie A 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.

Esta emisión 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 25.

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** – Al 31 de marzo de 2021 y 2020 no existen saldos de otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreedores Varios								
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	476
	Proveedores	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	118.717	-
	Dividendos por pagar	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	10.105.914	-
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	577.933	24.031
Total							<u>10.802.564</u>	<u>24.507</u>

12. OTROS PASIVOS

	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>42.415</u>	<u>30.895</u>

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados al 31 de marzo de 2021 y 2020 respectivamente.

	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	<u>47.064</u>	<u>39.364</u>

Corresponde a provisión por patrimonio negativo de la inversión en Rentas Retail SpA ver nota 8 letra b.

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	31.03.2021 M\$	31.03.2020 M\$	31.03.2021 M\$	31.03.2020 M\$	31.03.2021 M\$	31.03.2020 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.048.636	1.110.002	1.294.563	1.352.320	2.343.199	2.462.322
Activos financieros a costo amortizado	2.514.231	2.885.739	1.512.584	2.146.042	4.026.815	5.031.781
Reajustes de pasivos en UF	(2.280.407)	(1.857.884)	-	-	(2.280.407)	(1.857.884)
Otros	24.362	-	24.070	140.483	48.432	140.483
Totales	<u>1.306.822</u>	<u>2.137.857</u>	<u>2.831.217</u>	<u>3.638.845</u>	<u>4.138.039</u>	<u>5.776.702</u>

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Efectivo en bancos	2.263.160	37.446
Cuotas de fondos mutuos (1)	139.685	223.028
Depósitos a Plazo (2)	<u>71.100.795</u>	<u>38.313.776</u>
Total	<u>73.503.640</u>	<u>38.574.250</u>

(1) Al 31 de marzo de 2021, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 134.064,3976 cuotas a un valor de \$1.041,9259 cada una. Al 31 de diciembre de 2020, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 214.133,9044 cuotas a un valor de \$1.041,5325 cada una.

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

Al 31 de marzo 2021						Al 31 de diciembre 2020						
Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Bice	0,0300%	\$	08-04-2021	11.870.800	3.086	11.873.886	Banco Bice	0,0400%	05-01-2021	16.000.000	373	16.000.373
Banco Chile	0,0300%	\$	08-04-2021	3.693.000	997	3.693.997	Banco Chile	0,0400%	05-01-2021	20.180.000	471	20.180.471
Banco Chile	0,0400%	\$	08-04-2021	29.677.000	10.287	29.687.287	Banco Chile	0,0033%	05-01-2021	2.132.891	41	2.132.932
Banco Chile	0,0400%	\$	22-04-2021	950.000	152	950.152						
Banco Chile	0,0100%	\$	05-04-2021	9.590.000	64	9.590.064						
Banco Chile	0,0400%	\$	29-04-2021	15.305.000	409	15.305.409						
Total				71.085.800	14.995	71.100.795	Total			38.312.891	885	38.313.776

15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 31 de marzo de 2021, 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.

Al 31 de marzo de 2021 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 \$1.708,9526 (252.647.850 cuotas a \$1.718,4426 al 31 de diciembre de 2020).

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:

	31.03.2021				31.12.2020			
	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	-	-	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 31 de marzo de 2021 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
16.03.2021	31.03.2021	14,00	3.537.070	Provisorio
16.03.2021	05.05.2021	40,00	10.105.914	Definitivo
Total distribuido en el año 2021			13.642.984	

Al 31 de diciembre de 2020 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
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
23.12.2020	18,00	4.547.661	Provisorio
Total distribuido en el año 2020		26.275.376	

16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de marzo de 2021 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período	Últimos 12	Últimos 24
	Actual	meses	meses
Nominal	2,59%	8,55%	21,13%
Real	1,42%	5,64%	13,93%

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando, al valor libro de la cuota, los dividendos pagados y/o devengados 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	1.708,9526	1.708,9526	1.708,9526	0,0581	0,0581	0,0581
B) Dividendos por cuota pagados en el período	54,00	144,00	245,00	0,0018	0,0050	0,0086
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1.762,9526	1.852,9526	1.953,9526	0,0599	0,0631	0,0667
D) Valor libro al inicio del período	1.718,4426	1.706,9497	1.613,1219	0,0591	0,0597	0,0585
Rentabilidad = (C / D - 1)	2,5901%	8,5534%	21,1286%	1,4162%	5,6399%	13,9303%

Para este período se incluye en el cálculo de la rentabilidad un dividendo devengado de \$40 por cuota, según lo determinó la sesión de Directorio de la Administradora del 16 de marzo de 2021, el cual quedó reflejado en otros documentos y cuentas por pagar detallados en la nota 11b.

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 31 de marzo de 2021 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de

2020 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:

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	238.620.885	213.481.981
Resultados Ejercicio Anterior	38.896.170	49.127.829
Otros	-	1.275.860
Dividendos	<u>(26.780.672)</u>	<u>(25.264.785)</u>
Resultados retenidos total	<u>250.736.383</u>	<u>238.620.885</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, el cual determinó que no correspondía realizar ajustes por este concepto. El próximo recálculo deberá efectuarse al cierre de los estados financieros del año 2024.

- 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 31 de marzo de 2021 asciende a M\$960.909 (M\$931.691 al 31 de marzo de 2020). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno, cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, se presentan en el estado de resultados integrales

como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$182.444 y M\$177.444 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable:

	31.12.2020	31.12.2019
(1) Patrimonio en UF al 31.12.2014	12.786.500	12.786.500
Beneficio neto percibido en el año, en UF antes de comisión variable	1.033.814	814.412
Realización de utilidades devengadas años anteriores en UF	111.620	138.830
(2) Beneficio neto percibido en UF para cálculo de comisión variable	1.145.434	953.242
5% de (1)	UF 639.325	UF 639.325
Exceso (deficit) respecto al 5% de (1)	UF 506.109	UF 313.917
Comisión variable neta equivalente al 22%	UF 111.344	UF 69.062
Comisión variable neta M\$	3.236.807	1.955.134
Iva M\$	614.993	371.475
Comisión variable bruta M\$	3.851.800	2.326.610

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valores que incluye la parte fija y variable, ascienden a M\$3.912.794 y M\$3.912.119 respectivamente.

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

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

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	
	Al inicio del ejercicio %	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°	M\$	%
Al 31.03.2021						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	265.640	0,0615
Personas relacionadas	360.611	-	-	360.611	616.267	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	40.880	-	-	40.880	69.862	0,0162
Trabajadores que representen el empleador	87.941	1.183	6.432	82.692	141.317	0,0327
	644.872	1.183	6.432	639.623	1.093.085	
Al 31.12.2020						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	267.115	0,0615
Personas relacionadas	439.787	10.360	89.536	360.611	619.689	0,1114
Accionistas de la sociedad administradora	3.640	37.240,00	-	40.880	70.250	0,0309
Trabajadores que representen el empleador	24.660	63.281,00	-	87.941	151.122	0,0599
	623.527	110.881	89.536	644.872	1.108.176	

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. (Ver Nota 8).
- Mantener, a través de las sociedades filiales, activos inmobiliarios libres de gravámenes por al menos el equivalente al monto insoluto del Crédito.

Al 31 de marzo de 2021		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Saldo insoluto Crédito Banco Estado M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		98.011.035	
Rentas Inmobiliarias SpA		74.348.122	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		63.563.663	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		99.705.119	
Rentas Bucarest SpA		22.656.543	
Rentas Retail SpA		2.523.772	
Bodenor Flexcenter S.A.		46.942.713	
Saldo insoluto crédito Banco Estado en Descubrimiento			78.119.541
TOTAL		407.750.967	78.119.541

RELACIÓN (A) / (B)	5,22
---------------------------	-------------

- 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 series A y F:

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos (Serie A) 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 (Serie F) 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. Se incorpora como filial Garante la Sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, siendo la sociedad continuadora de la fusión por incorporación de Inmobiliaria Nueva Plaza Araucano SpA, la cual nace de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA producida el 30 de abril de 2018.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las

obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de marzo de 2021 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 12.247.784 (UF 12.139.697 al 31 de diciembre de 2020).

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

	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deuda Financiera	264.513.798	102.447.654
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(73.503.640)</u>	<u>(38.574.250)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>191.010.158</u>	<u>63.873.404</u>
Patrimonio	<u>431.763.193</u>	<u>434.160.826</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,44	0,15

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:

	01.04.2020 al 31.03.2021 M\$	01.04.2019 al 31.03.2020 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	36.472.059	31.122.563
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(4.756.635)</u>	<u>(3.231.544)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>31.715.424</u>	<u>27.891.019</u>
Gastos Financieros	<u>(2.938.797)</u>	<u>(4.828.999)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	10,8	5,8

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.03.2021	31.12.2020
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 31 de marzo de 2021		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		98.011.035	
Rentas Inmobiliarias SpA		74.348.122	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		63.563.663	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		99.705.119	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias			185.943.350
TOTAL		335.627.939	185.943.350

RELACIÓN (A) / (B)	1,81
---------------------------	-------------

Al 31 de diciembre de 2020		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		96.888.551	
Rentas Inmobiliarias SpA		73.527.865	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		62.446.806	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		98.610.123	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias			63.873.404
TOTAL		331.473.345	63.873.404

RELACIÓN (A) / (B)	5,19
---------------------------	-------------

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	31.03.2021 UF	31.12.2020 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	336.494	339.049
Rentas Inmobiliarias SpA	263.974	267.407
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	137.291	130.928
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	184.535	188.204
TOTAL	922.294	925.588

Garantías Emisión de Bono series G:

Con fecha 4 de marzo de 2021 el Fondo colocó una emisión de bonos (Serie G) por un monto total de UF 2.000.000 por un plazo de 5 años.

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

- a) La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°990 del 12 de diciembre de 2019;
- b) El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escritura pública de fecha 12 de septiembre de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan San Martín Urrejola, bajo los repertorios N°38.5674-2019.

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

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

	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deuda Financiera	264.513.798	102.447.654
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(73.503.640)</u>	<u>(38.574.250)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>191.010.158</u>	<u>63.873.404</u>
Patrimonio	<u>431.763.193</u>	<u>434.160.826</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,44	0,15

2. Mantener una Cobertura de Gastos Financieros (GGFF) igual o superior a 2,5 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:

	01.04.2020 al 31.03.2021 M\$	01.04.2019 al 31.03.2020 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	36.472.059	31.122.563
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(4.756.635)</u>	<u>(3.231.544)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>31.715.424</u>	<u>27.891.019</u>
Gastos Financieros	<u>(2.938.797)</u>	<u>(4.828.999)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	10,8	5,8

3. Mantener en el conjunto de las Filiales, 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.

Sociedad	(A)	(B)
	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	98.011.035	
Rentas Inmobiliarias SpA	74.348.122	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	63.563.663	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	99.705.119	
Rentas Magdalena SpA	-	
Rentas Bucarest SpA	22.656.543	
Rentas Retail SpA	2.523.772	
Bodenor Flexcenter SpA	32.859.899	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		180.682.963
TOTAL	393.668.153	180.682.963
RELACIÓN (A) / (B)		2,18

4. Mantener a nivel de todas las Filiales 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.

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses	
Sociedad	31.03.2021 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	336.494
Rentas Inmobiliarias SpA	263.974
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	137.291
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	184.535
Rentas Magdalena SpA	77.936
Rentas Bucarest SpA	52.603
Rentas Retail SpA	3.409
Bodenor Flexcenter SpA	785.850
TOTAL	1.842.092

Garantías préstamo Banco de Chile:

Con fecha 25 de enero de 2021 el Fondo contrae un contrato de crédito con Banco de Chile por UF3.500.000. El Fondo se compromete cumplir con las siguientes obligaciones:

1. 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 siguientes Filiales:

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.03.2021	31.12.2020
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

2. Mantener una razón entre Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio igual o inferior a 1,0 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones semestrales y anuales.

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Deuda Financiera	264.513.798	102.447.654
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(73.503.640)</u>	<u>(38.574.250)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>191.010.158</u>	<u>63.873.404</u>
Patrimonio	<u>431.763.193</u>	<u>434.160.826</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,44	0,15

25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Montos acumulado	Montos
	Ejercicio Actual	acumulado
	01.01.2021	Ejercicio Anterior
	31.03.2021	01.01.2020
	M\$	M\$
Honorarios abogados	8.779	13.701
Honorarios Auditoria	1.862	2.295
Honorarios peritos	9.705	6.583
Honorarios contabilidad	5.247	5.103
Honorarios DCV	6.930	5.577
Honorarios Market Maker	12.477	12.200
Honorarios clasificación de riesgo	2.552	2.482
Derechos y cuota de bolsa	706	1.549
Otros gastos legales y notariales	<u>100</u>	<u>11</u>
Total	<u>48.358</u>	<u>49.501</u>
% sobre el activo del fondo	0,0068	0,0081

26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2021				
01	1.730,1411	1.690,0000	437.116.435	87
02	1.734,1078	1.805,0000	438.118.600	90
03	1.708,9526	1.790,0000	431.763.193	88
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

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 31 de marzo de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.610.680	154.771.242	158.381.922	1.393.587	130.052.313	131.445.900	26.936.022	4.207.688	(3.552.377)	655.311
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	979.631	100.027.753	101.007.384	950.042	75.337.094	76.287.136	24.720.248	2.389.984	(1.617.113)	772.871
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.208.595	110.947.308	112.155.903	1.097.837	104.478.289	105.576.126	6.579.777	3.072.291	(2.664.514)	407.777
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	42.301.025	482.469.121	524.770.146	207.729.200	47.025.324	254.754.524	270.015.622	15.615.338	(7.584.232)	8.031.106
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	349.451	2.557.122	2.906.573	10.531	2.943.106	2.953.637	(47.064)	65.820	(73.520)	(7.700)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	600.396	22.688.521	23.288.917	109.556	17.815.204	17.924.760	5.364.157	600.777	(443.186)	157.591
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	8.201.292	110.052.591	118.253.883	705.856	104.301.450	105.007.306	13.246.577	2.389.071	(2.280.397)	108.674
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	527.473	47.871.433	48.398.906	207.413	45.992.671	46.200.084	2.198.822	1.089.437	(959.478)	129.959
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	736.974	5.349.153	6.086.127	6.686	26.517.179	26.523.865	(20.437.738)	978	(385.077)	(384.099)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	4.962	29.583.699	29.588.661	5.571	-	5.571	29.583.090	371.402	(2.075)	369.327
						58.520.479	1.066.317.943	1.124.838.422	212.216.279	554.462.630	766.678.909	358.159.513	29.802.786	(19.561.969)	10.240.817
Al 31 de Diciembre de 2020:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.259.269	152.642.479	155.901.748	5.664.024	123.407.099	129.071.123	26.830.625	12.497.740	(13.528.037)	(1.030.297)
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	955.146	98.935.230	99.890.376	990.645	74.433.386	75.424.031	24.466.345	9.244.929	(5.762.924)	3.482.005
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.237.991	109.723.377	111.961.368	844.067	103.269.302	104.113.369	7.847.999	14.287.616	(9.929.469)	4.358.147
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	354.636	2.523.316	2.877.952	6.695	2.910.621	2.917.316	(39.364)	207.552	(476.331)	(268.779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	532.424	22.442.559	22.974.983	60.576	17.588.731	17.649.307	5.325.676	1.940.134	(1.535.135)	404.999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	10.340.393	108.430.597	118.770.990	2.356.731	103.276.356	105.633.087	13.137.903	8.182.659	(7.711.345)	471.314
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	606.219	47.343.290	47.949.509	302.875	45.446.431	45.749.306	2.200.203	3.554.173	(3.067.834)	486.339
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	2.072.438	17.712.714	19.785.152	255.940	38.356.390	38.612.330	(18.827.178)	1.921.833	(7.227.169)	(5.305.336)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	6.296	28.772.385	28.778.681	4.852	-	4.852	28.773.829	1.487.897	(9.408)	1.478.489
						20.364.812	588.525.947	608.890.759	10.486.405	508.688.316	519.174.721	89.716.038	53.324.533	(49.247.652)	4.076.881

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	31.877.540	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.084.463
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	34.085.558	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.159.579
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	19.452.783	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	45.724.858	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.555.544
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	47.850.629	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.627.862
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	7.841.131	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 10.863.000
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	6.295.425	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 8.721.600
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	10.034.438	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 13.901.580
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	13.381.604	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 18.538.700
Total					<u>216.543.968</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2021, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios ni 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, Ministerio de la Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, el cual se tramita ante el 30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, mediante el cual la Sociedad pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de su propiedad ubicado en la comuna de Cerrillos.

La demanda fue presentada con fecha 5 de enero de 2017 y contestada por parte del Consejo de Defensa del Estado, en representación del Fisco de Chile, con fecha 8 de mayo de 2017.

Con fecha 4 de julio de 2018 tuvo lugar la audiencia de conciliación, no produciéndose esta.

Entre los meses de diciembre de 2018 y agosto de 2019 se presentaron las pruebas y tuvieron lugar las diligencias probatorias solicitadas por Inmobiliaria Descubrimiento SpA, incluyendo prueba documental, declaración de testigo, inspección personal del tribunal, exhibición de documentos en poder del Fisco y realización de un informe por parte de un perito arquitecto urbanista designada por el tribunal.

El tribunal citó a las partes a oír sentencia con fecha 10 de enero de 2020. con fecha 24 de agosto de 2020 el tribunal dictó sentencia en primera instancia mediante la cual se rechaza la demanda presentada por Inmobiliaria Descubrimiento SpA. en contra del Estado de Chile.

Con fecha 29 de diciembre de 2020 se presentaron en contra de dicha sentencia recursos de casación en la forma y apelación, los que a esta fecha se encuentran en tabla para revisión de la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago.

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 en su condición actual.

- **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:**

- i) Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, con fecha 17 de abril de 2019 presentó demanda arbitral contra Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A., designando las partes como Juez Arbitro al Sr. Enrique Barros Bourie.

Mediante dicha demanda, 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. Con fecha 8 de mayo de 2019, Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. contestó la demanda e interpuso demanda reconvenzional contra la Sociedad.

Luego, con fecha 29 de mayo de 2019, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA presentó la contestación a la demanda reconvenzional interpuesta en su contra.

Con fecha 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. incumplió la Promesa de Arrendamiento indicada, condenando a Empresa Moller y Pérez-Cotapos S.A. al cumplimiento forzado de la Promesa de Arrendamiento, debiendo suscribir el contrato de arriendo prometido que debe extenderse hasta el 2 de marzo de 2029. Se condena a Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. a pagar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Promesa, por la suma de UF16.262,93 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 Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. a pagar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Promesa, los gastos comunes que hayan sido o sean pagados por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA entre la fecha en que debió haberse suscrito el contrato de arriendo y aquella en que efectivamente se suscriba.

- ii) La sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA fue demandada en un juicio ejecutivo iniciado por la Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. ante el 8° Juzgado Civil de Santiago, con el Rol N° 5970-2019.

La demanda presentada el 15 de febrero de 2019, pretendía el pago correspondiente al saldo del precio acordado en el Contrato de Transacción suscrito entre las partes con fecha 6 de abril de 2017. Esto para poner fin a un litigio referido al contrato de construcción suscrito por las partes para la ejecución por parte de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. de los edificios de oficina de propiedad de la Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (en adelante 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, la Sociedad opuso excepciones a la demanda ejecutiva, 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 Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. de suscribir el contrato de arrendamiento acordado con la Sociedad en el mismo Convenio de fecha 28 de junio de 2013.

- iii) La Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA fue 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 tramita conjuntamente con el proceso arbitral descrito en el número i) anterior. El monto de la demanda asciende a UF 18.833,18 IVA Incluido.

Mediante demanda de fecha 2 de agosto de 2019, Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. solicitó a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA el pago de los gastos incurridos en las medidas de mitigación asociadas al Proyecto Parque San Damián, en aquella proporción que corresponde ser soportada por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA conforme lo dispuesto en el Convenio de 28 de junio de 2013 suscrito entre las partes.

Con fecha 2 de septiembre de 2019, la Sociedad presentó su contestación a la demanda, oponiéndose al pago solicitado por encontrarse pendiente la obligación de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. de suscribir el contrato de arrendamiento prometido, lo que está siendo discutido en el arbitraje descrito en el número i) anterior

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 la Inmobiliaria Plaza Constitución SpA 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. Asimismo, se condena a la Sociedad 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 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA 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

La Sociedad tiene provisionado en sus estados financieros los montos que la Sociedad debe pagar a la contraparte, conforme a la sentencia dictada por el Juez Arbitro.

Con fecha 18 de febrero de 2021 y con la finalidad de poner fin a los litigios señalados en la cláusula anterior, así como de precaver cualquier otro litigio que pueda producirse entre las partes con relación directa o indirecta con los litigios descritos en las letras i), ii) y iii) anteriores, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. convinieron la siguiente “Transacción”, mediante el otorgamiento de las siguientes contraprestaciones que las partes miran como equivalentes:

a) Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA suscribieron en la fecha de la Transacción el contrato de arrendamiento prometido en el punto Dos.Tres de la cláusula Segunda del Convenio del 28 de junio de 2013, cuya renta mensual asciende a UF 770,4 y vence el 2 de marzo de 2029;

b) Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA reconoce adeudar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA las siguientes sumas por los conceptos que se indican:

- i) UF 16.262,93 por concepto de lucro cesante demandado por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y otorgado en la sentencia del árbitro don Enrique Barros Bourie;
 - ii) UF 3.081,65 por concepto de las rentas de arrendamiento del contrato de arrendamiento prometido correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2020, y enero y febrero de 2021; y
 - iii) UF 2.881,66 por concepto de gastos comunes adeudados por Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA correspondientes al período comprendido entre los meses de Mar-19 y Dic-20, ambos incluidos.
- c) Inmobiliaria Plaza Constitución SpA reconoce adeudar a Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. las siguientes sumas por los conceptos que se indican:
- i) UF 18.053,15 IVA incluido por concepto de mitigaciones Nos 18 y 21 adeudadas por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA a Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA de acuerdo con el punto Dos.Cuatro de la cláusula Segunda del Convenio del 28 de junio de 2013;
 - ii) UF 457,59 por concepto de intereses de la suma recién indicada en i);
 - iii) UF 9.320 más IVA correspondiente a la suma demandada por Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA en el juicio ejecutivo singularizado en el número 2) anterior;
 - iv) UF 635,71 por concepto de intereses aplicados a la suma indicada en iii);
 - v) UF 6.044,23 más IVA por concepto de retenciones del contrato general de construcción pendientes de cobro y de pago;
 - vi) UF 2.223,76 por concepto de mitigaciones extras; y
 - vii) UF 782,50 por concepto de proyectos extras relativos a medidas de mitigación.
- d) En la fecha de la Transacción, Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. pagó a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA cada uno de los montos individualizados en la letra b) anterior, los cuales fueron recibidos por ésta última a su entera y total satisfacción. Asimismo, en la fecha de la Transacción, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA pagó a Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. cada uno de los montos individualizados en la letra c) anterior, los cuales fueron recibidos por ésta última a su entera y total satisfacción.

Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA se desistió total e íntegramente de la demanda ejecutiva singularizada en el número 2) anterior, aceptando Inmobiliaria Plaza Constitución SpA dicho desistimiento pura y simplemente. El desistimiento referido se hizo efectivo mediante la presentación de común acuerdo por las partes de

un escrito de desistimiento y aceptación, acordándose que cada parte pagaría sus costas. El escrito de desistimiento fue presentado con fecha 18 de febrero de 2021 8° Juzgado Civil de Santiago, aceptando el tribunal el desistimiento mediante resolución de 19 de febrero de 2021.

Con las firmas indicada del contrato de arriendo y de la transacción, más los pagos detallados se dieron por terminados la totalidad de los juicios y arbitrajes entre Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A.

- **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. Los efectos económicos esperados y/o estimados de este arbitraje, han sido incorporados en los correspondientes estados financieros de la sociedad filial.

- **Bodenor Flexcenter SA:**

Con fecha 5 de febrero de 2020, la sociedad presentó demanda ejecutiva en contra de Premier Logística SpA y de su codeudor solidario Jaime Enrique Navarro Martínez por deuda impaga de \$ 64.740.737.- El demandado presentó excepciones y el juicio se encuentra actualmente suspendido hasta el levantamiento del estado de excepción. Todos los efectos financieros se encuentran incorporados en los estados financieros de la Sociedad.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

28. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

29. HECHOS POSTERIORES

Efectos del COVID-19:

Por el combate de la pandemia del Corona Virus, “COVID 19”, que ha afectado 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. Al respecto, la Administradora se ha mantenido monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría ha continuado desarrollando sus actividades y en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Asimismo, la Administradora ha mantenido una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos

de locales comerciales que se han visto afectados por estos hechos a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto fueran cesando 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.

Asamblea Ordinaria de Aportantes y Pago de Dividendo Definitivo:

El 22 de abril de 2021 se realizó la Asamblea Ordinaria de Aportantes en la cual fueron aprobados los EEFF del Fondo al 31 de diciembre de 2020, quedando cumplida la condición para proceder al pago del dividendo definitivo indicado en la nota 2.14.

Con fecha 5 de mayo de 2021 se procedió al pago del dividendo definitivo con cargo al ejercicio 2020 de \$ 40 por cuota.

Constitución de Hipotecas:

Con fecha 15 de abril de 2021 fueron constituidas las hipotecas sobre un total de 5 bienes raíces de propiedad de sociedades filiales del Fondo en favor del Banco de Chile para garantizar el crédito de MM UF 3,5 indicado en la nota 10.

30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 17 de mayo de 2021 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

* * * * *

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de marzo de 2021

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	226.048.815	-	31,79
Acciones no registradas	-	9.145.555	1,29
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	305.073.380	-	42,90
Otras inversiones	97.305.766	-	13,68
Total	<u>628.427.961</u>	<u>9.145.555</u>	<u>89,66</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2021	del 01.01.2020
	al 31.03.2021	al 31.03.2020
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONE	4.536.208	5.703.974
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	4.395	10.629
Dividendos Percebidos	1.719.984	2.089.322
Enajenación títulos de deuda	-	-
Intereses percib. De títulos de deuda	1.136.373	1.877.125
Otras inversiones y operaciones	1.675.456	1.726.898
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(22.470)	(34.650)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(22.470)	(34.650)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	6.149.213	3.927.206
Valorización de acciones de sociedades anónimas	6.133.973	3.864.425
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	246	38.589
Intereses devengados de títulos de deuda	14.994	24.192
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DE EJERCICIO	(890.020)	(1.409.322)
Gastos financieros	(655.931)	(1.179.132)
Comisión de la sociedad administradora	(182.444)	(177.444)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.287)	(3.246)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(48.358)	(49.500)
Diferencias de cambio y reajustes	<u>1.340.255</u>	<u>2.137.872</u>
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>11.113.186</u>	<u>10.325.080</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2021 al 31.03.2021 actual M\$	del 01.01.2020 al 31.03.2020 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	3.623.718	4.260.002
Utilidad realizada de inversiones	4.536.208	5.703.974
Pérdida no realizada de inversiones	(22.470)	(34.650)
Gastos del período	<u>(890.020)</u>	<u>(1.409.322)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(3.537.070)	(3.537.070)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	98.722.300	55.405.068
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	75.638.739	71.043.858
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	49.864.233	25.377
Dividendos definitivos dedarados (menos)	<u>(26.780.672)</u>	<u>(15.664.167)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u>98.808.948</u>	<u>56.128.000</u>