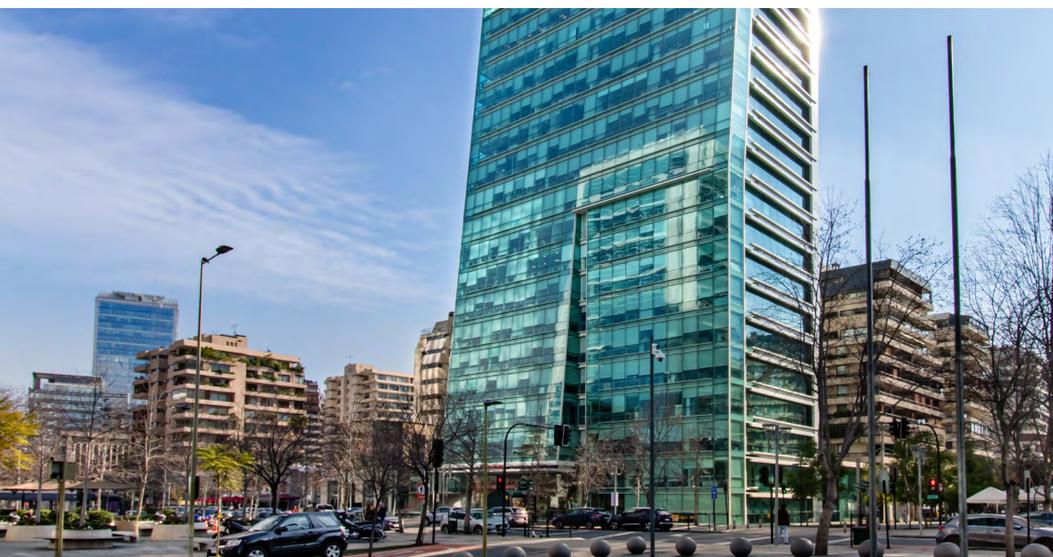


MEMORIA ANUAL 2021

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



INDICE INTERACTIVO

CARTA DEL PRESIDENTE	2
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	3
EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	6
ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	7
ADMINISTRACIÓN	8

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	10
APORTANTES Y DIVIDENDOS	11
INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS	12
ESG, CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA	21
SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA	24

01

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias:

El año 2021 fue un año de muchos desafíos para no bajar el nivel de generación de ingresos para el Fondo, los cuales, entre dividendos e intereses pagados por sus filiales, alcanzaron a MM\$ 57.833, un 32% superior respecto al ejercicio 2020 (MM\$ 43.859). En enero de 2021, Independencia concretó la mayor inversión realizada en la historia del Fondo, que correspondió al pago del aumento de capital en Bodenor Flexcenter (BFC SA), el cual sólo suscribió el Fondo Rentas Inmobiliarias, pasando del 40% a un 70% del capital social. Como adelantábamos en la Memoria 2020, este aumento de capital permite acceder a una mayor participación en el negocio de rentas de bodegas industriales por aproximadamente UF1.219.000 anuales, y a una sociedad con importantes planes de crecimiento, para la cual se esperan mucho mayores ingresos futuros. Además, esta clase de activo ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0% en todo el mercado, de hecho, BFC terminó el año sin vacancia, además de haber terminado la primera etapa del nuevo proyecto ENEA 3, el cual se encuentra con sus tres etapas ya comprometidas con distintos clientes. Adicionalmente BFC ha conseguido la disposición de dos nuevos paños de terrenos en ubicaciones de primera categoría, para así poder canalizar sus planes de crecimiento y satisfacer la creciente demanda por espacios de bodegas de alto standard de seguridad, diseño y calidad constructiva.

Por otra parte, el mercado de oficinas se siguió viendo afectado por la lenta recuperación de la ocupación efectiva de los espacios de parte de actuales usuarios y una débil demanda de nuevos actores. Junto a lo anterior nuestra cartera ha experimentado una sostenida recuperación del interés por retener y renovar sus contratos por parte de actuales arrendatarios, respecto a lo experimentado al inicio de la pandemia. Según estadísticas del INE, las empresas que han optado por el trabajo a distancia han visto una importante disminución. El porcentaje de empresas realizando teletrabajo pasó de 17,3% en septiembre a un 12,4% en diciembre. Por el lado de las personas que han adoptado esta modalidad el porcentaje bajó de un 12,9% a un 10,9% en el último mes del 2021. Sin duda el teletrabajo ha generado un cambio cultural en la forma de trabajar, y habrá una parte del mercado laboral que no volverá a la oficina dependiendo del tipo de trabajo, pero una parte importante de las empresas y las personas necesitan del contacto con sus pares y jefaturas y se ha visto que es necesario tener ese espacio para el trabajo en equipo, pasando a una mezcla entre trabajo presencial y trabajo a distancia.

En efecto, lo antes descrito apunta a una necesidad de mayor cantidad de metros cuadrados promedio por persona, para mantener un distanciamiento adecuado. Naturalmente, estos nuevos requerimientos de superficie son planificados considerando las superficies de oficina para los peak de asistencia.

El estancamiento de las proyecciones económicas y la incertidumbre política ha afectado el crecimiento en esta clase de activo donde se vieron absorciones netas negativas entre el tercer trimestre 2020 y el segundo trimestre de 2021, promediando aproximadamente -24.000 m² trimestrales, pero con tan solo una absorción neta negativa de 3.391 m² en el cuarto trimestre del año, lo que da una señal de que la peor parte de la caída

podría haber quedado atrás en la mayoría de los submercados.

Sin duda, el 2022 seguirá siendo un gran desafío para el mercado de oficinas, ya que este mercado se correlaciona directamente con el crecimiento de la economía. Este crecimiento se ve afectado por la incertidumbre geopolítica y económica internacional como también a nivel local, por lo que hará el nuevo gobierno electo, la propuesta de nueva constitución que presente la convención constituyente y si ésta es aprobada o rechazada.

Por el lado de la oferta, para este año se espera que entren muy pocos proyectos nuevos por lo que el foco estará en volver a ocupar los metros cuadrados que se desocuparon en los últimos 2 años.

En cuanto a la recaudación de rentas del Fondo durante 2021 se ha mostrado muy resiliente al igual que durante 2020, mantenido en excepcionales niveles, cerrando el año con un 99,5% de la facturación recaudada en tiempo y forma y con una morosidad de tan sólo un 0,4%.

El valor libro de la cuota durante el ejercicio 2021 creció un 8,8% y con un dividend yield de 6,2% y 6,5% sobre valor el libro y el valor bursátil respectivamente, ambos medidos sobre el valor cuota al inicio de 2021.

El rendimiento de la cuota del Fondo en el mercado bursátil se ha seguido viendo afectada por la baja en los volúmenes transados, lo que los expertos atribuyen a la salida de capitales del país y la incertidumbre del crecimiento del país en el corto plazo, haciéndola una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos como por la cobertura natural a la inflación al tener el Fondo todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento y la estabilidad de sus flujos.

Estos atributos de nuestra cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas en términos relativos a otros vehículos comparables. En Independencia siempre aplicamos flexibilidad buscando nuevas oportunidades de negocios que ofrezcan la mejor relación rentabilidad riesgo para los aportantes, manteniendo relaciones comerciales de largo plazo con nuestros clientes arrendatarios, porque creemos que es uno de los pilares de la alta calidad de las inversiones de Rentas Inmobiliaria.

Junto al equipo de más de 30 experimentados profesionales de Independencia seguiremos atentos a nuevas oportunidades, trabajando con la misma pasión, excelencia y dedicación exclusiva con que lo hemos hecho los últimos 30 años.

Agradeciendo nuevamente la confianza entregada por ustedes a nuestra administradora y a nuestro equipo, les saluda afectuosamente




Fernando Sánchez Chaignea
 Presidente

02

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA

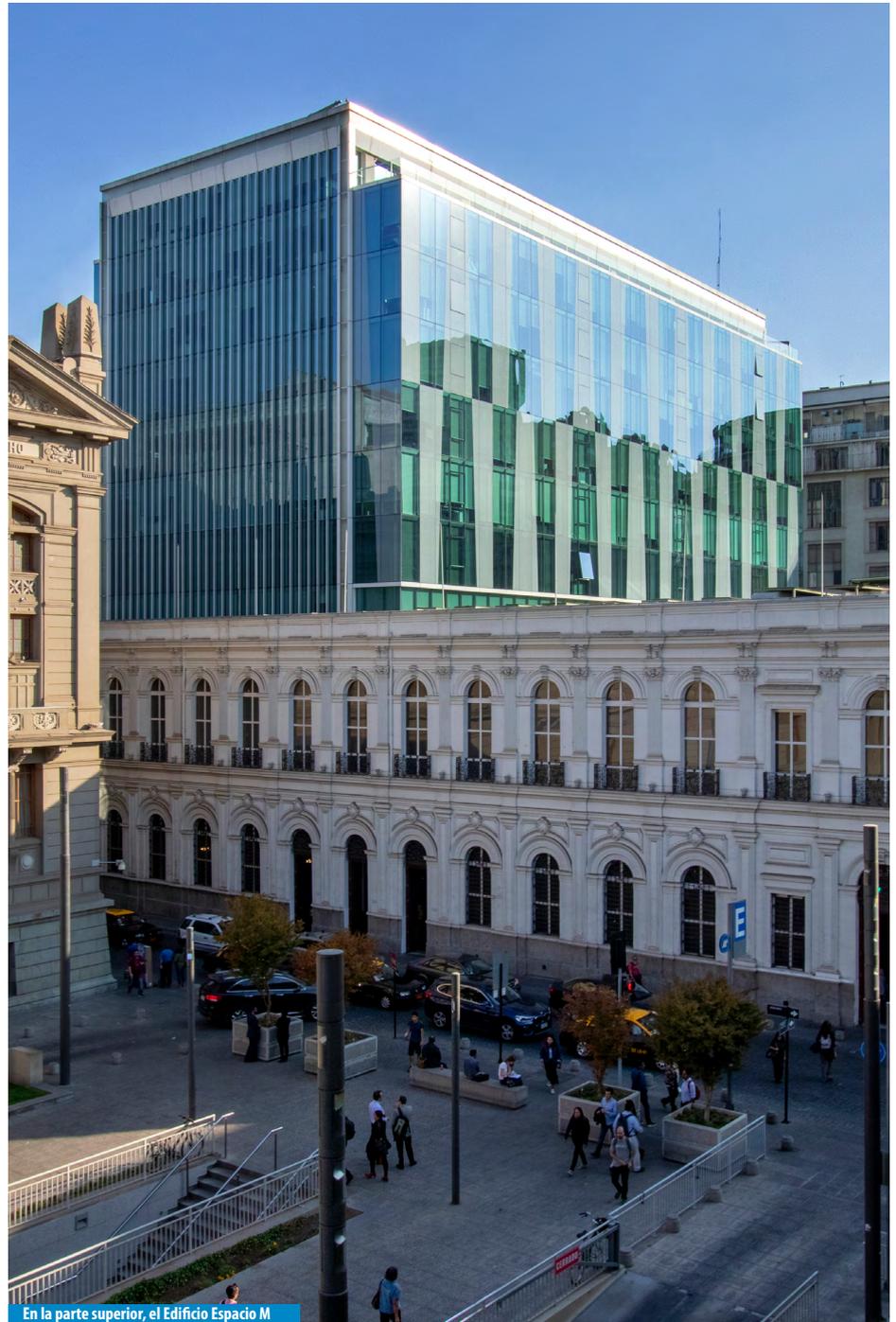
RENTAS INMOBILIARIAS

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

Es uno de los primeros fondos inmobiliario de Chile, cerrando el año 2021 con activos por 21,5 millones y patrimonio por UF 14,4 millones. La cartera de inversiones está compuesta por 82 propiedades edificadas que generan rentas comerciales: oficinas, locales comerciales y centros de distribución (99% del valor de la cartera ubicadas en el territorio nacional y 1% en Estados Unidos).

Su estrategia de inversión, basada en una cartera diversificada, en cuanto a tipo de activos, clientes de primer nivel, ubicaciones y plazos de contratos, le ha dado una gran estabilidad frente a los vaivenes financieros. Así lo demuestra su positivo desempeño durante las crisis económicas pasadas y la crisis sanitaria actual.

No sólo la estabilidad ha sido una fortaleza, sino también la rentabilidad de la cuota. Desde el inicio del Fondo, en junio de 1995, la cuota ha mostrado una rentabilidad nominal de 10% promedio anual. En el año 2021 las rentabilidad bursátil fue negativo (-12,5%), destacando eso sí que desde su apertura al mercado en el año 2011 esta ha sido de 8%. Los dividendos anuales aumentaron un 24% respecto del año 2016, mientras el valor libro de la cuota con dividendos aumentó un 8,8%, mostrando un dividend yield de 6,5% medido sobre el valor libro inicial del año 2021.



En la parte superior, el Edificio Espacio M

DIVERSIFICACIÓN

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

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

Los contratos de arriendo son mayoritariamente de mediano y largo plazo (al mes de enero de 2022 el vencimiento promedio de estos ponderado por renta es de 3,8 años) y son denominados en UF, lo cual otorga una alta predictibilidad a los ingresos del Fondo y una efectiva protección contra la inflación.

CIFRAS DE LA CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (PONDERADAS POR PARTICIPACIÓN DEL FONDO)

Vacancia = 6,3%	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	2	10	82
Número de contratos	137	24	160	321
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)				156.445 m²
Superficie útil de oficinas	138.989 m ²	17.456 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 90,14	UF 35,44		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,50	UF 0,53		
Vacancia	16,46%	12,45%		
LOCALES COMERCIALES				48.326 m²
Superficie útil de locales	48.326 m ²			
Valor UF/M ² promedio	UF 83,33			
Renta UF/M ² promedio	UF 0,48			
Vacancia	8,01%			
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				618.860 m²
Superficie	62.883 m ²		555.977 m ²	
Valor UF/M ² promedio	UF 17,37		UF 21,51	
Renta UF/M ² promedio	UF 0,12		UF 0,13	
Vacancia	0,00%		0,00%	
Total Metros Construidos	250.198 m²	17.456 m²	555.977 m²	827.631 m²
Desarrollos	8.000 m ²		26.380 m ²	34.380 m ²
Terrenos para desarrollar	105.944 m ²		150.740 m ²	256.234 m ²



Plaza Constitución

El Cóndor 820

El Cóndor 520

Espacio M

Puente Suecia



Paseo Ahumada

Providencia 655

Bodegas Bodenor Flexcenter

Bandera 201

PRINCIPALES ACTIVOS Y CLIENTES DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

CENTROS DE DISTRIBUCIÓN:

El Fondo posee directamente un centro de distribución de 62.000 m² arrendado a las empresas APL Logistics y Sparta. Adicionalmente tiene una participación de un 70% en la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. con grandes bodegas arrendadas a empresas como Loginsa, Laboratorio Chile, Komax, Evercrisp, Adidas, Hellman Worldwide, Unilever, Kimberly Clarke, Sal Lobos, Trilogic, Adidas, Indumotora, Ditec, Bridgestone, entre otras.

EDIFICIO CERRO EL PLOMO:

Edificio ubicado en barrio Nueva Las Condes, inició sus operaciones en el año 2013 y cuenta con arrendatarios como BHP Billiton, Samsung, Ernst & Young, Tesorería General de la República, entre otros.

OFICINAS SAN DAMIÁN:

Distrito de oficinas en el sector San Damián, comuna de Las Condes, conformado por 5 edificios en 2 proyectos: Plaza San Damián y Parque San Damián, ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes; contiene oficinas de empresas como Nestlé, Ausenco, WSP, Banco Santander, Quest Capital y Sherwin Williams, entre otras.

EDIFICIO ISIDORA GOYENECHEA 3520:

Se encuentra en Av. Isidora Goyenechea, barrio El Golf, comuna de Las Condes. Al 31 de diciembre de 2021 sus arrendatarios son Mapfre Seguros y KPMG.

EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN:

Edificio desarrollado por el Fondo (2004) en pleno barrio cívico de Santiago, frente a la Plaza de la Constitución. Sus arrendatarios son el Banco Central, Banco de Chile, EFE, y diversas reparticiones del Gobierno de Chile.

EDIFICIO BANDERA:

Inmueble emblemático del centro de Santiago (1925), ubicado en la esquina nororiente de las calles Bandera y Agustinas, arrendado a largo plazo a Cencosud, donde operan la multi tienda París y el supermercado Santa Isabel.

EDIFICIO PUENTE SUECIA:

Ubicado en Av. Andrés Bello esquina Bucarest, comuna de Providencia, acoge a empresas como Becton Dickinson Chile, CAM Chile entre otras.

EDIFICIO PROVIDENCIA 655:

Conocido como el Edificio corporativo IBM, se ubica en la esquina de las avenidas Providencia y Salvador.

LOCALES COMERCIALES:

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

03

EVOLUCIÓN DE LA CUOTA

DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

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

El Valor Cuota, también denominado Valor Libro o NAV (Net Asset Value) es determinado según los estados financieros del Fondo. Corresponde al monto del Patrimonio dividido por el número de cuotas pagadas del Fondo. El Fondo invierte en bienes raíces (a través de sociedades) y todos ellos están contabilizados en los estados financieros a valor de tasación, según informes que se realizan anualmente por peritos tasadores independientes. La política en las sociedades filiales del Fondo es registrar el menor valor entre dos tasaciones para cada propiedad, expresado en UF y reajustado según esa unidad. Cabe señalar que en los estados financieros de las sociedades filiales se registra, como un pasivo, el impuesto a la renta (actualmente un 27%) que corresponda pagar alguna vez por la diferencia entre el valor de tasación registrado y el costo tributario de cada propiedad (que disminuye en el tiempo, según su depreciación tributaria).

El Valor Cuota o NAV entrega una información confiable con relación al comportamiento del activo subyacente, que ha mostrado gran estabilidad y rentabilidad toda su de historia, con un promedio que ronda el 10% anual. El año 2021 el rendimiento de la cuota con dividendos llega al 8,8%.



Bodegas en Lo Boza

04

ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

ADMINISTRADORA

1.1. IDENTIFICACIÓN

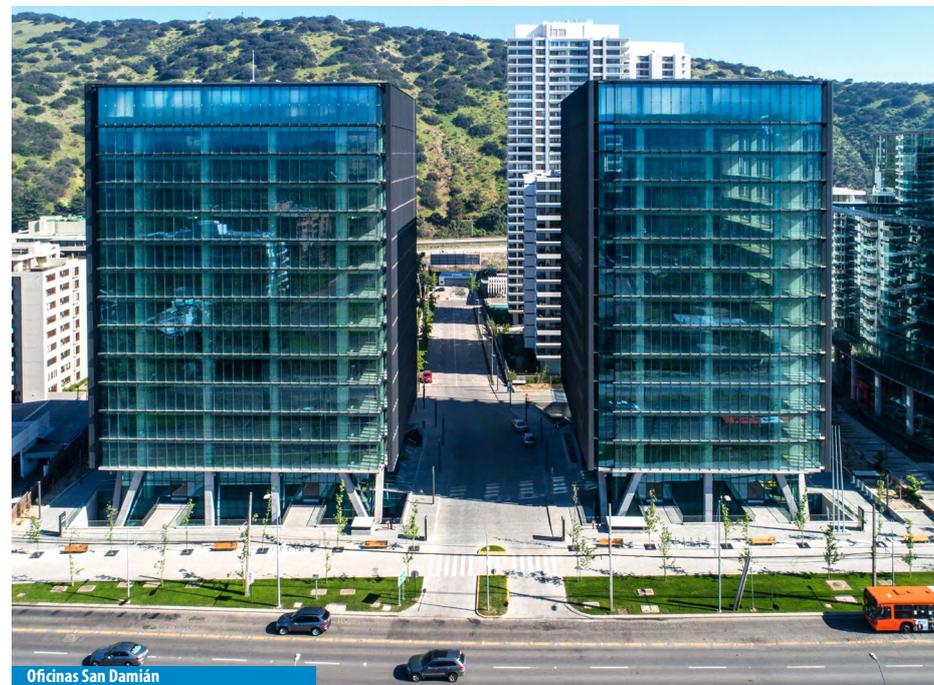
Razón Social:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio:	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
Teléfono:	(56) 2 2636 2000
E-mail:	finversion@independencia-sa.cl
Página web:	www.independencia-sa.cl
RUT:	96.753.330-0
Representante Legal:	Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de Colaboradores:	29

1.2. CONSTITUCIÓN

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

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

Hasta el año 2014 funcionó como “Administradora de Fondos de Inversión” y desde ese año, con la entrada en vigencia de la Ley Única de Fondos, pasó a constituirse como “Administradora General de Fondos”.



05

ADMINISTRACIÓN

DIRECTORIO



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

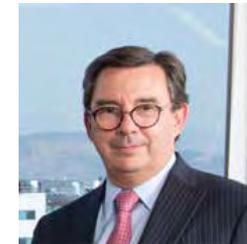
DIRECTORES



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



Mónica Schmutzer Von Oldershausen
Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad
Católica de Chile



Fernando Barros Tocornal
Abogado / Universidad de Chile



Enrique Ovalle Puelma
Ingeniero Comercial / Universidad de Chile



Cecilia Schultz Alvarado
Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica
de Chile



Pablo Undurraga Yoacham
Ingeniero Comercial / Universidad de Chile



Centro Kimberly Clarke

ADMINISTRACIÓN

Gerente Corporativo
Francisco Herrera Fernández
Ingeniero Civil / Pontificia
Universidad Católica de Chile

Gerente General
Juan Pablo Grez Prado
Ingeniero Civil / Pontificia
Universidad Católica de Chile

Gerente de Desarrollo
Eugenio Cristi Celedón
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile

Gerente Area Fiduciaria
Cristóbal Gevert Reinhardt
Ingeniero Comercial / Universidad
Mayor
MSc. en Finanzas y Máster en
Desarrollo Inmobiliario

**Gerente de Finanzas,
Administración y
Recursos Humanos**
Matías Menéndez Bass
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile
MBA en Administración

**Gerente de Activos
Inmobiliarios**
**Fernando José Sánchez
Tocornal**
Abogado / Universidad Finis Terrae
Magíster en administración

**Subgerente de Control
de Gestión**
**María Francisca López
Huneus**
Ingeniero Comercial / Pontificia
Universidad Católica de Chile

CONSEJO INMOBILIARIO:

Rodrigo Fuenzalida Calvo
Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Pablo Jordán Fuchs
Arquitecto / Pontificia Universidad Católica de Chile

Luis Ignacio Montalva Herreros
Socio Oficina Montalva Quindos

Andrés Olivos Bambach
Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

José Miguel Saavedra
Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica
de Chile

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

INFORMACIÓN HISTÓRICA

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias fue creado en 1995, como consecuencia de la decisión de las Administradoras de Fondos de Pensiones, cuyos fondos eran accionistas de Rentas Inmobiliarias S.A. (constituida en el año 1990), de continuar desarrollando sus inversiones a través de un Fondo de Inversión. Con fecha 30 de junio de 1995, el Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias, recién formado, adquirió la totalidad de las acciones de Rentas Inmobiliarias S.A., hecho que dio por disuelta esta última sociedad, pasando todo su activo y pasivo directamente al Fondo, el cual asumió como continuador legal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, siendo administrado desde entonces y hasta la fecha por Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Su Reglamento Interno fue aprobado inicialmente mediante Resolución N° 075 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero, en adelante “CMF”), con fecha 20 de abril de 1995. Tras diversas modificaciones, como la del año 2012 que cambió su nombre por el actual “Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias”, fue adecuado a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y la nueva normativa, mediante la aprobación de sus aportantes en Asamblea Extraordinaria celebrada el 29 de enero de 2015. El depósito del Reglamento Interno en la CMF se efectuó el 10 de febrero de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017 se depositó un nuevo texto refundido, con modificaciones solicitadas por la CMF. Nuevas modificaciones al texto del Reglamento Interno fueron aprobadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes y depositado en el CMF el día 24 de octubre 2019 donde se aprueba la prórroga del plazo de vigencia del fondo hasta abril del 2030 y adicionalmente se aumenta el límite de endeudamiento del Fondo al equivalente hasta un 100% de su patrimonio. El último texto del Reglamento Interno del Fondo fue depositado el 30 de noviembre de 2021, y contiene cambios que actualizan las condiciones del Fondo a los últimos requerimientos de sus Aportantes.

A principios del año 2021 se concretó el aumento de participación en la coligada “Bodenor Flexcenter” pasando de un 40% a un 70%, pasando a ser controladora de la sociedad, teniendo acceso a la totalidad de sus flujos operacionales los que el año 2021 alcanzaron las UF 1.219.000.



Bodenor Flexcenter

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias se orienta a la adquisición de bienes raíces que poseen una proyección comercial atractiva, con capacidad de generar rentas de largo plazo, principalmente en Chile, para lo cual ha privilegiado la adquisición y desarrollo de propiedades para renta, ubicadas preferentemente en las principales áreas comerciales e industriales del país.

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

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



Edificio IBM

07

APORTANTES Y DIVIDENDOS

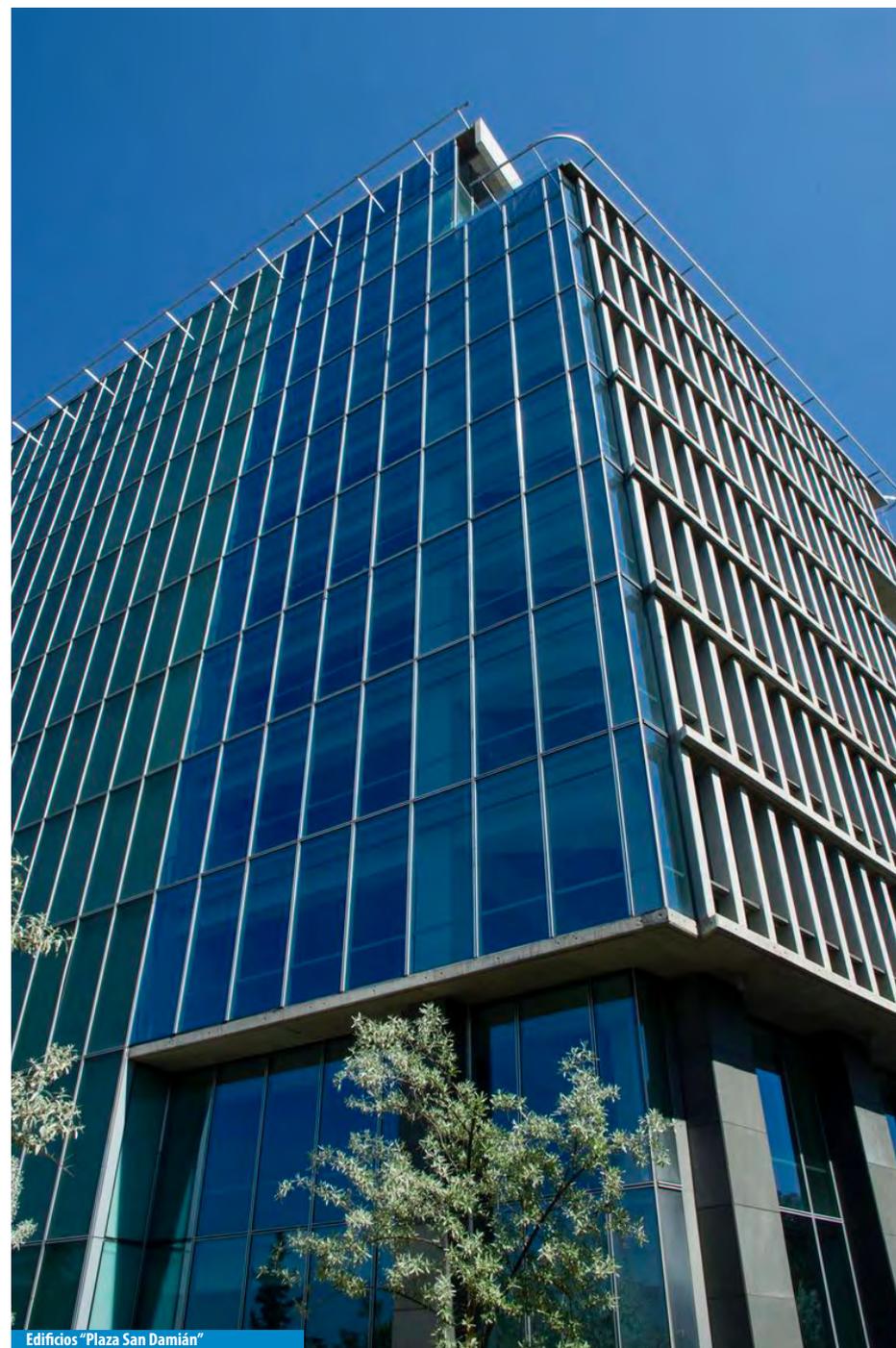
Al 31 de diciembre de 2021, los aportantes del Fondo son los siguientes:

	Nombre o Razón Social	% del Fondo
1	AFP CAPITAL S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	20,82%
2	AFP HABITAT S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	12,99%
3	LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	8,61%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	7,73%
5	AFP CUPRUM S.A. PARA LOS FONDOS DE PENSIONES	6,44%
6	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	5,74%
7	BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	4,06%
8	CREDICORP CAPITAL SA CORREDORES DE BOLSA	4,02%
9	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	3,65%
10	BANCHILE ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.	3,63%
11	BTG PACTUAL CHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	3,12%
12	BCI CORREDORES DE BOLSA S.A.	3,05%
13	OTROS APORTANTES	19,17%
		100,00%

DIVIDENDOS

Los dividendos repartidos por cuota durante los últimos tres años son los siguientes. Se consideran 252.647.850 cuotas:

	2019	2020	2021
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 100	\$ 104	\$ 106



Edificios "Plaza San Damián"

08

INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS

A) INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO SpA

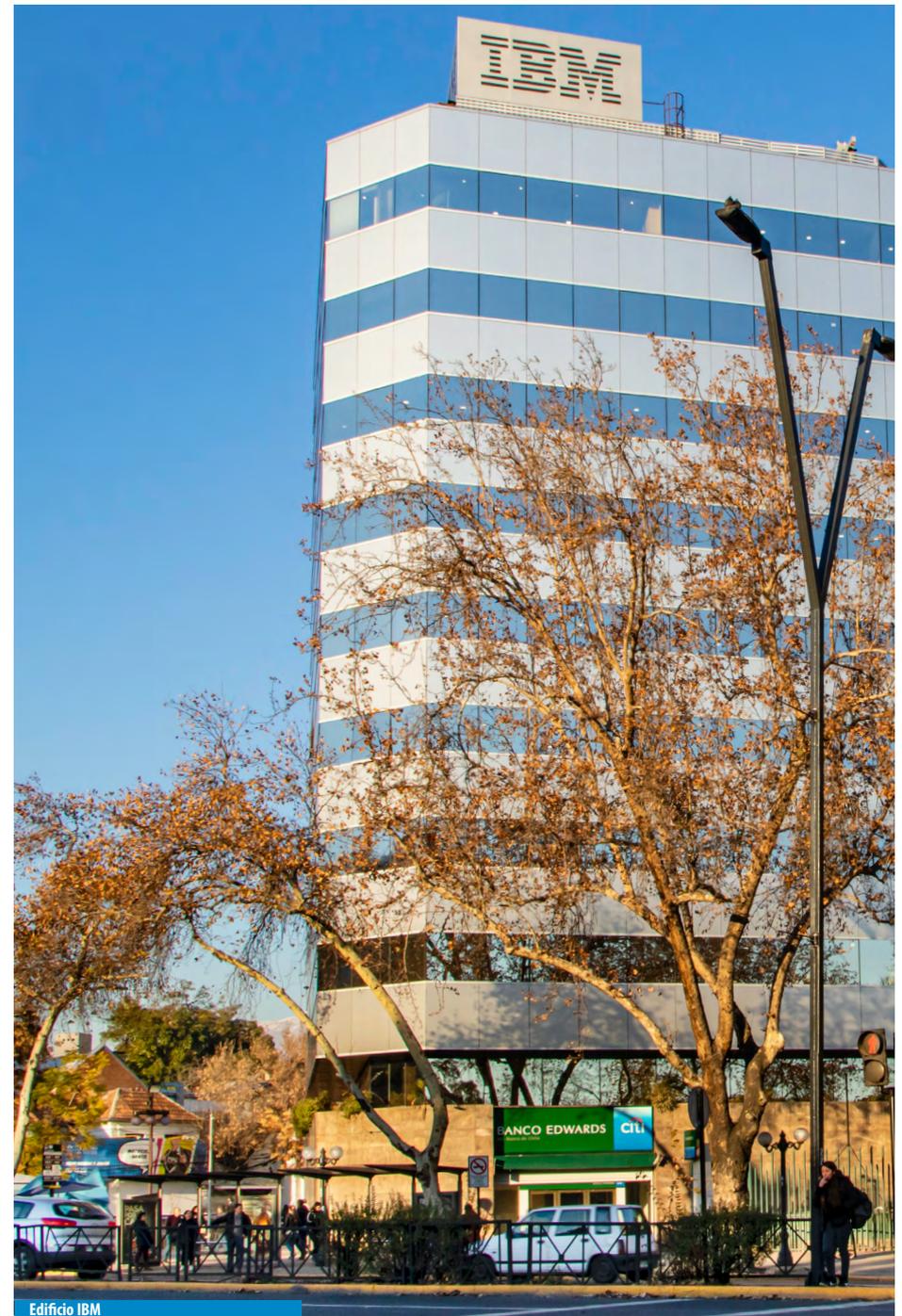
El objeto de la sociedad es la inversión principalmente en bienes raíces comerciales para la renta.

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Inmobiliaria Descubrimiento SpA contiene edificios de oficinas, strip centers, un centro de distribución, supermercados, una gran tienda comercial y sucursales bancarias, todo con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Además, la sociedad posee terrenos para el desarrollo de nuevos proyectos para la renta (no habitacional). En su cartera de arrendatarios se encuentran: IBM, Cencosud, Banco Santander, Enx, BCI, Movistar, APL Logistics, entre otros.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 96.622.490 – 8

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	4.960.902	3.259.263	Pasivo corriente	3.259.494	5.664.024
Activo no corriente	164.725.148	153.020.732	Pasivo no corriente	137.857.860	123.785.308
			Patrimonio	28.568.696	26.830.663
TOTAL	169.686.050	156.279.995	TOTAL	169.686.050	156.279.995



Edificio IBM

B) RENTAS INMOBILIARIAS SpA

El objeto de la sociedad es mantener inversiones en bienes raíces comerciales para la renta.

La cartera de bienes raíces de Rentas Inmobiliarias SpA contiene oficinas y locales comerciales con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Entre los arrendatarios de estas propiedades se encuentran: Itaú Corpbanca, Banco Central de Chile, Banco de Chile, EFE, Claro, Entel, Farmacias Cruz Verde, Consorcio.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 76.166.875 – 7

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	2.886.350	2.237.991	Pasivo corriente	1.671.676	844.067
Activo no corriente	112.707.014	109.723.377	Pasivo no corriente	109.350.800	103.269.302
			Patrimonio	4.570.888	7.847.999
TOTAL	115.593.364	111.961.368	TOTAL	115.593.364	111.961.368



Edificio Plaza Constitución

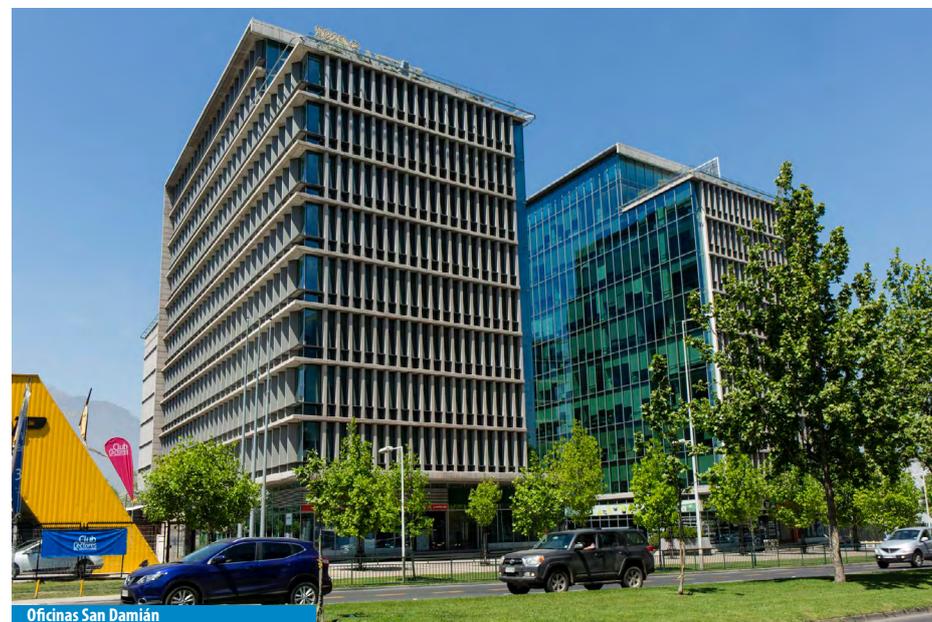
C) INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCION SpA

El objeto de la sociedad es la inversión en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas y locales comerciales). La cartera de inversiones de esta sociedad está compuesta por un 2 conjuntos de 2 edificios de oficinas y la placa comercial de un tercer edificio en el conjunto denominado Plaza San Damián (Av. Las Condes 11283) y en av. Las Condes 11700, donde tienen sus oficinas empresas como Nestlé, Ausenco, Bata, SSeguros CLC, Quest Capital, Banco Santander, WSP y OK Market entre otras.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 96.964.040 – 6

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	7.546.664	10.340.393	Pasivo corriente	570.611	2.356.731
Activo no corriente	112.954.148	108.430.597	Pasivo no corriente	108.529.851	103.276.356
			Patrimonio	11.400.350	13.137.903
TOTAL	120.500.812	118.770.990	TOTAL	120.500.812	118.770.990



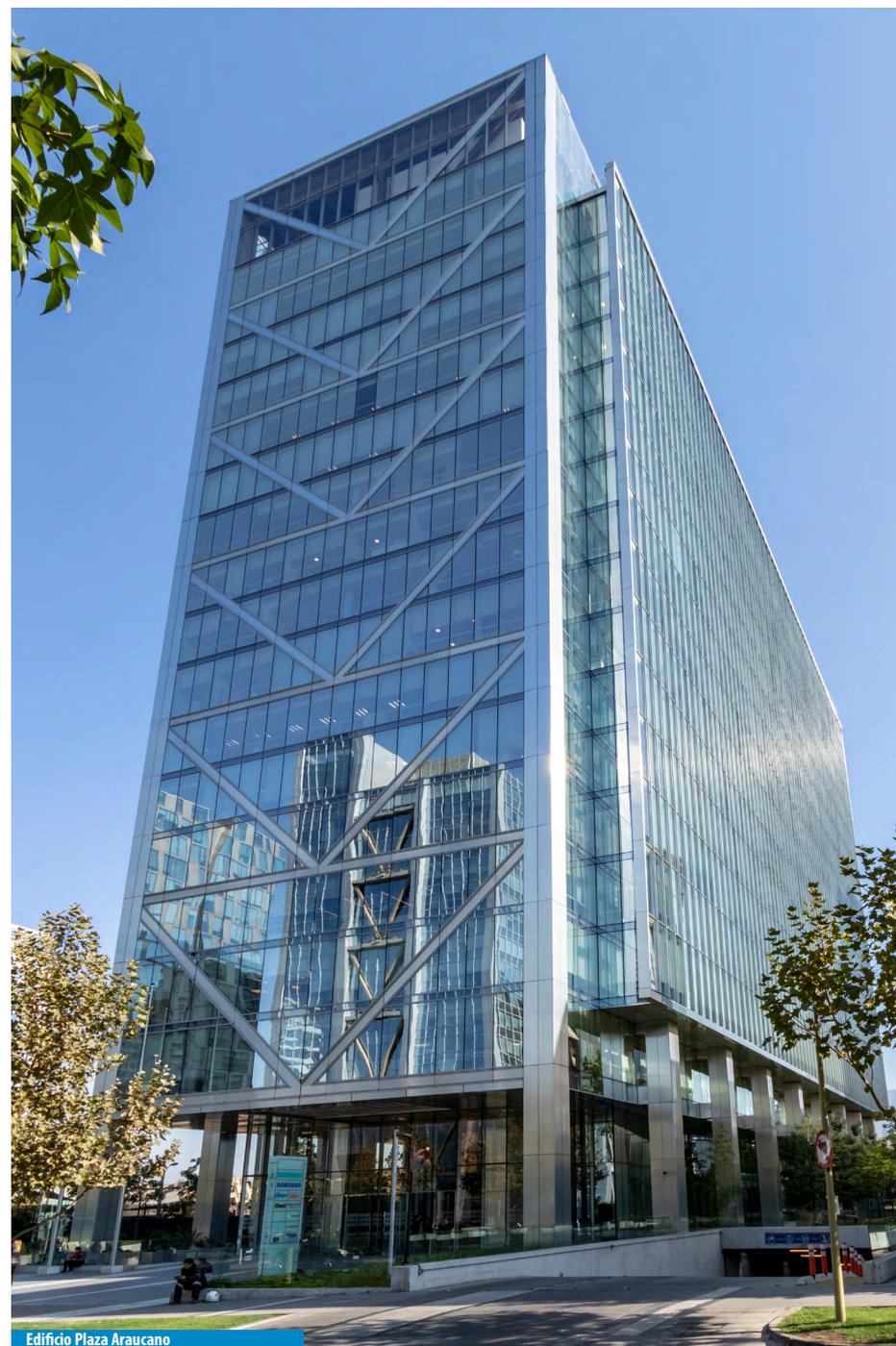
D) INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO SPA

Esta sociedad fue creada en el año 2008, con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas para la renta en calle Cerro El Plomo, próximo a Av. Manquehue Norte, en la comuna de Las Condes, el cual terminó su construcción y comenzó a generar rentas en el año 2013. Entre sus arrendatarios se encuentran BHP Billiton, Samsung, Ernst & Young y la Tesorería General de la República entre otras.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.030.901-K

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	850.336	955.146	Pasivo corriente	700.817	990.645
Activo no corriente	106.131.652	98.935.230	Pasivo no corriente	79.913.564	74.433.386
			Patrimonio	26.367.607	24.466.345
TOTAL	106.981.988	99.890.376	TOTAL	106.981.988	99.890.376



Edificio Plaza Araucano

E) RENTAS RETAIL SpA

Sociedad constituida en el año 2015, dueña de propiedades comerciales para renta, especialmente locales comerciales que se arrienden con IVA. Actualmente es dueña de locales comerciales en la comuna de Las Condes y en la ciudad de Valdivia, y entre sus arrendatarios se encuentran PC Factory e Isapre Consalud.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.483.691-K

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	371.494	354.636	Pasivo corriente	3.953	6.695
Activo no corriente	2.709.342	2.523.316	Pasivo no corriente	3.108.492	2.910.621
			Patrimonio	(31.609)	(39.364)
TOTAL	3.080.836	2.877.952	TOTAL	3.080.836	2.877.952



Edificio Valdepeñas

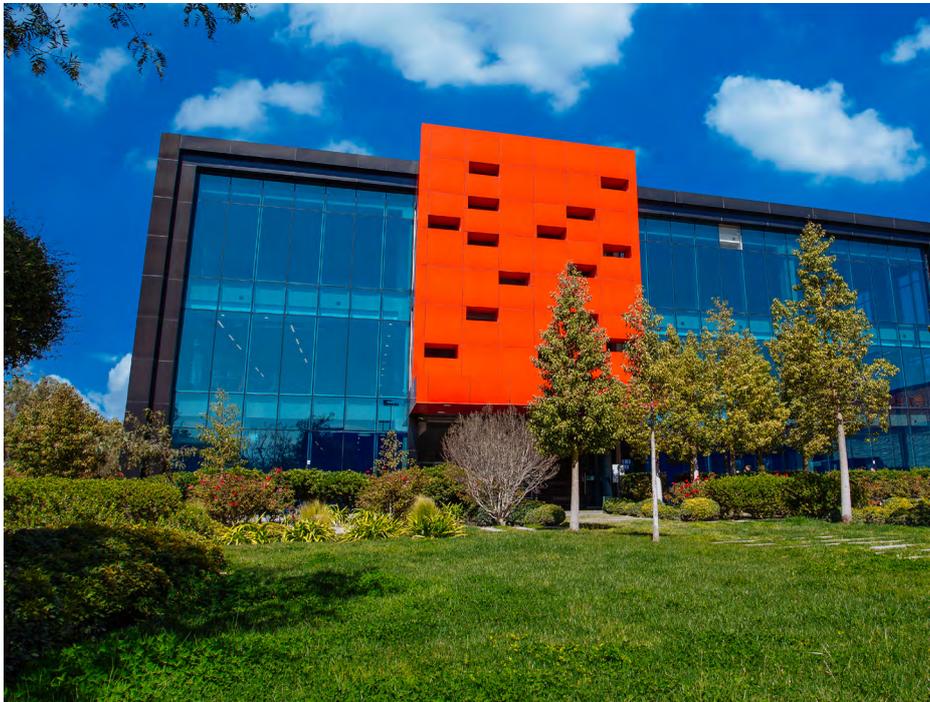
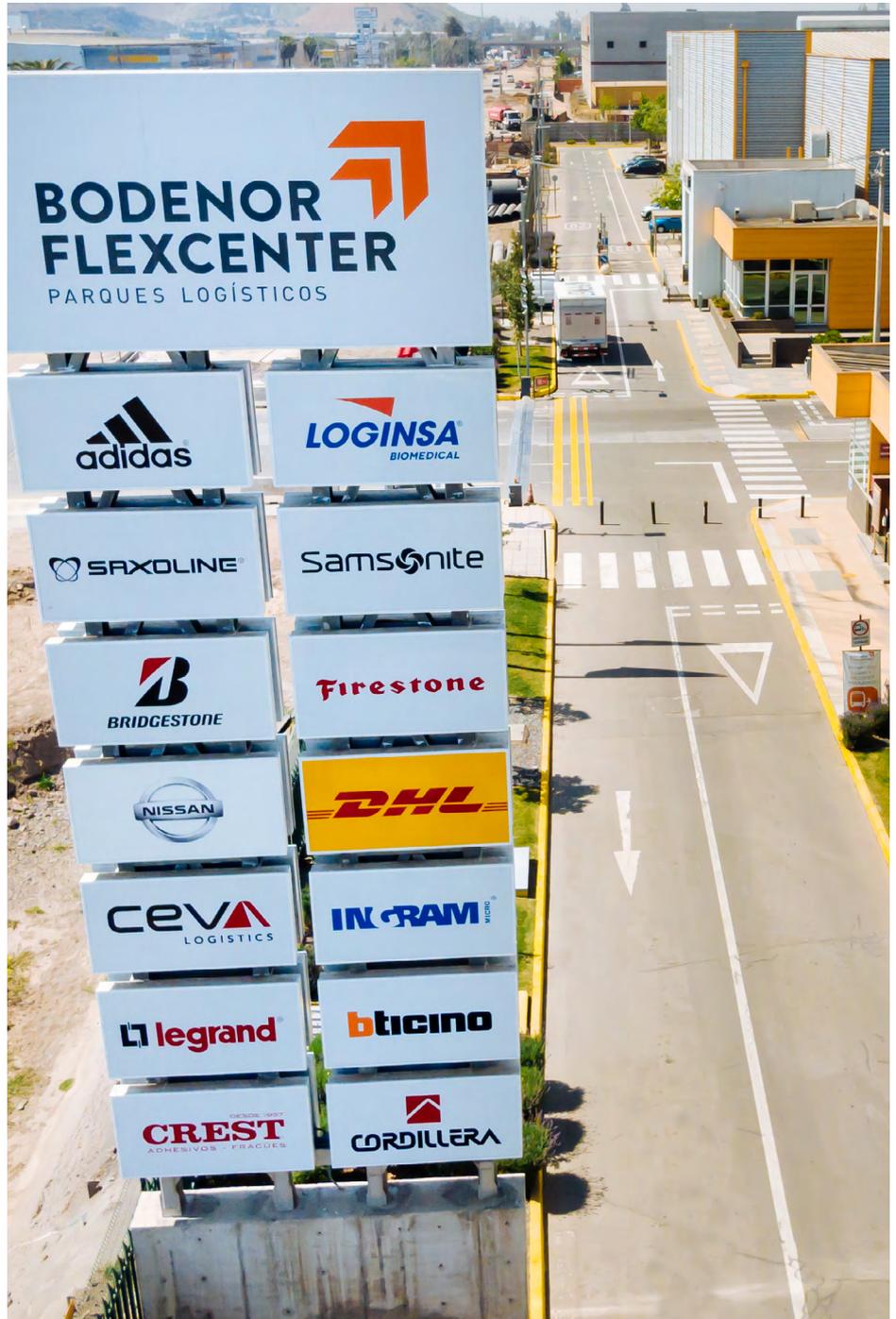
F) BODENOR FLEXCENTER S.A.

La sociedad Bodenor Flexcenter S.A. es la tercera empresa más grande de Chile en la industria de centros de distribución. Esta sociedad posee centros logísticos arrendados a grandes empresas como: Unilever, Kimberly Clarke, Sal Punta Lobos, en las comunas de Colina, Lampa y Pudahuel, además de Concepción y Puerto Montt.

Porcentaje de participación: 70%

Rut. 99.593.200-8

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	25.161.631	3.993.682	Pasivo Corriente	207.914.224	43.074.857
Activo no corriente	515.156.833	474.392.116	Pasivo no Corriente	47.317.350	236.203.306
			Patrimonio	285.086.890	199.107.635
TOTAL	540.318.464	478.385.798	TOTAL	540.318.464	478.385.798



G) RENTAS BUCAREST SPA

En julio de 2017, el Fondo adquirió el 100% de las acciones de esta sociedad cuyo único activo es el edificio de oficinas ubicado en Av. Andrés Bello entre las calles Bucarest y Suecia, en la comuna de Providencia. Entre sus arrendatarios se cuenta a empresas como Becton Dickinson Chile, CAM Chile, Aspen y Movix.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.165.527-2

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	393.359	545.976	Pasivo corriente	86.152	74.128
Activo no corriente	23.166.169	22.442.559	Pasivo no corriente	18.671.531	17.588.731
			Patrimonio	4.801.845	5.325.676
TOTAL	23.559.528	22.988.535	TOTAL	23.559.528	22.988.535



Edificio Puente Suecia

H) RENTAS MAGDALENA SPA

En agosto de 2018 esta sociedad, recién constituida por el Fondo, adquirió el edificio ubicado en Av. Isidora Goyenechea 3520, comuna de Las Condes. Tiene como arrendatarios a las empresas Mapfre y KPMG.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.905.385-9

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	1.010.758	606.219	Pasivo corriente	363.936	302.875
Activo no corriente	48.928.162	47.343.290	Pasivo no corriente	48.167.021	45.446.431
			Patrimonio	1.407.963	2.200.203
TOTAL	49.938.920	47.949.509	TOTAL	49.938.920	47.949.509



I) CONSTITUTION REAL ESTATE CORP / LIMITLESS HORIZON LIMITED

Sociedades a través de las cuales el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ha realizado inversiones inmobiliarias en Estados Unidos. Estas sociedades están domiciliadas en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2021 tienen inversiones en 2 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en distintas zonas de los Estados Unidos, existe un socio local especializado.

La estructura diseñada para invertir en Estados Unidos está compuesta por estas dos sociedades: una que invierte vía capital (Constitution Real Estate) y otra que invierte vía deuda (Limitless Horizon) en las sociedades domiciliadas en Delaware, USA. Por lo anterior, el resultado de las inversiones en el extranjero se mide con el resultado consolidado de ambas sociedades.

Constitution Real Estate Corp

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	98.328	727.497	Pasivo corriente	8.106	8.911
Activo no corriente	3.714.092	5.049.095	Pasivo no corriente	11.734.516	25.519.328
			Patrimonio	(7.930.202)	(19.751.647)
TOTAL	3.812.420	5.776.592	TOTAL	3.812.420	5.776.592

Limitless Horizon Limited

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2021	2020	PASIVOS	2021	2020
	M\$	M\$		M\$	M\$
Activo corriente	15.321	6.296	Pasivo corriente	7.967	4.852
Activo no corriente	11.105.022	28.772.385	Pasivo no corriente	0	0
			Patrimonio	11.112.376	28.773.829
TOTAL	11.120.343	28.778.681	TOTAL	11.120.343	28.778.681



Edificio Harbor South

09

ESG, CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA

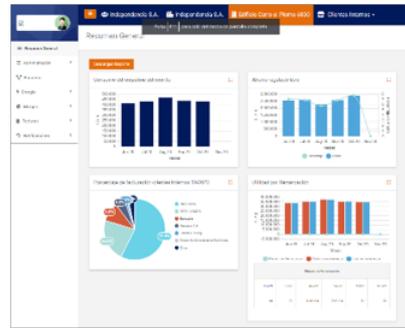
En Independencia AGF hemos incorporados los factores ambientales, sociales y de gobernanza en la gestión de fondos bajo nuestra administración. En el caso del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ("el Fondo"), hemos llevado a cabo actividades sostenibles que benefician a sus arrendatarios, aportantes, empleados y comunidades en general. A través de la ejecución de nuestra estrategia comercial, nosotros creemos que podemos realizar actividades con impacto ambiental y social positivo, que apoyan la prosperidad del Fondo y de las comunidades que existen y funcionan en torno a las inversiones de su propiedad.

Creemos que, comprendiendo el impacto ambiental y social de nuestras inversiones, estamos en mejores condiciones para proteger el valor de los activos, reducir los riesgos y avanzar en iniciativas que den resultados positivos para la comunidad en dichos ámbitos.

Este reporte anual destaca la ejecución de nuestra estrategia de sostenibilidad y se organiza en tres temas: impacto ambiental, impacto social y gobernanza.

IMPACTO AMBIENTAL

Durante el año 2020 iniciamos un proceso de mejora en herramientas para la medición del uso de energía en los edificios del Fondo. En el año 2021 estuvimos operando en el edificio Cerro El Plomo 6000 con una plataforma digital para efectuar esas mediciones, que nos permitirá fijar objetivos en cuanto a eficiencia energética en la operación de los edificios. Queremos incorporar esta tecnología en más edificios de la cartera del Fondo, para lo cual ya se están haciendo las evaluaciones y gestiones necesarias.



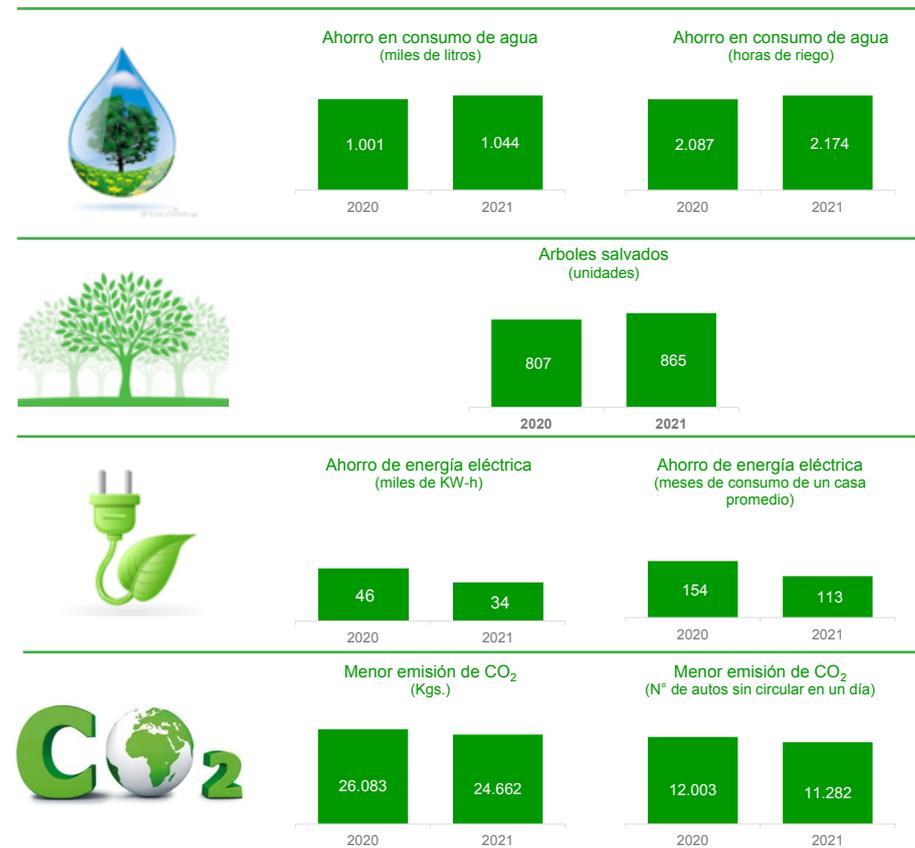
El uso eficiente de la energía tiene un claro beneficio para los arrendatarios y la comunidad en general.

En el ejercicio 2021 iniciamos el proceso de obtención de una certificación de eficiencia energética en dos edificios del Fondo: Magdalena y Plaza San Damián.



El Edificio Cerro El Plomo 6000 cuenta con un certificado que acredita que toda la energía contratada para el edificio proviene de energías renovables. Se efectuó una evaluación de las propiedades de la cartera del Fondo para determinar cuáles cumplen los requisitos para contar también con esta certificación.

Durante el año 2021 se amplió el plan de reciclaje de residuos a nuevos edificios de la cartera del Fondo, con lo cual hemos aumentado la base de propiedades y arrendatarios con los cuales aportar al medio ambiente en términos de ahorro de energía, menor consumo de agua, deforestación y emisiones de dióxido de carbono. No obstante, el año 2021 tuvimos un impacto en las cantidades de materiales para reciclar, debido al poco nivel de ocupación de oficinas en los edificios donde realizamos reciclaje. Nuestro objetivo es continuar extendiendo paulatinamente este plan a todos los edificios que son 100% propiedad del Fondo. Los siguientes datos provienen de mediciones efectuadas por las empresas especializadas en reciclaje con las cuales hemos estado trabajando:



Los edificios de oficinas que ha desarrollado directamente el Fondo desde el año 2010 en adelante, han obtenido el certificado LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), que corresponde a un certificado de edificio sostenible desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (U.S. Green Building Council). Esta certificación, basada en estándares científicos, premia el uso de estrategias sostenibles en todos los procesos de construcción del edificio, tales como la sostenibilidad en los materiales y recursos de la construcción,

IMPACTO SOCIAL

En Independencia estamos orgullosos de poder apoyar, cada año y en mayor cuantía, a diversos proyectos que impactan positivamente en la sociedad, a través de donaciones entregadas a distintas fundaciones. El monto de las donaciones pagadas en el año 2021 fue un 11% superior al del año 2020.

Adicionalmente, en el año 2019 iniciamos un proyecto propio de impacto social, al cual denominamos IMPACTO+, comenzando con proyecto piloto en el edificio Cerro El Plomo 6000, que consistió en un voluntariado en el colegio Achiga-Comeduc, de la misma comuna donde se ubica el edificio, logrando realizar 5 talleres de emprendimiento dictados por trabajadores de empresas arrendatarias del edificio y trabajadores de Independencia. Durante los años 2020 y 2021 hemos agregado nuevas actividades con los usuarios de ese edificio ubicado en Las Condes y hemos ido incorporando a usuarios de otros edificios de la cartera del Fondo, además de a trabajadores de la filial Bodenor Flexcenter S.A. cuyas oficinas y principales inversiones están en la comuna de Pudahuel.



Durante el año 2021, a través de IMPACTO+ efectuamos 2 campañas y 2 talleres, donde se beneficiaron 116 estudiantes de los colegios Achiga-Comeduc (Las Condes) y Madre Ana Eugenia (Pudahuel).

Además del proyecto IMPACTO+, mantuvimos contacto con el profesor Paulino Pérez, quien dirige una escuela rural de Melinka, en Aysén y, gracias al aporte de nuestros arrendatarios, la escuela recibió indumentaria de abrigo por la campaña "Abrigüemos Melinka" que se realizó en el invierno 2021, abrigando a 16 familias de esa escuela rural.

También se motivó a algunos arrendatarios a participar, junto a Independencia, en la entrega de regalos navideños a niños acogidos por distintas fundaciones.

Es así como BHP Billiton hizo llegar regalos a niños de la Fundación Cerro Navia y también al Patronato Nacional de la Infancia, junto a Independencia AGF. Se entregaron regalos a más de 400 niños en total.

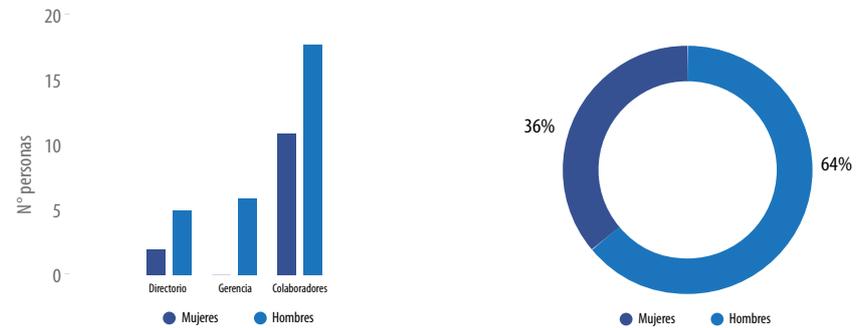
Por otra parte, patrocinamos un taller social llamado "Las Maravillas del Creador", donde un grupo de 20 bordadoras, lideradas por una tutora, confeccionaron cuadros que fueron expuestos en el museo de la Viña Santa Rita. El producto de la venta de estos cuadros fue entregado a las mismas bordadoras, de la comuna de Paine.

Finalmente, junto a la Fundación Letra Libre y voluntarios de uno de los arrendatarios de la cartera del Fondo (empresa MAPFRE), realizamos capacitaciones para enseñar a leer a 9 niños de escuelas de escasos recursos, que debido a la pandemia habían tenido dificultades de aprendizaje.

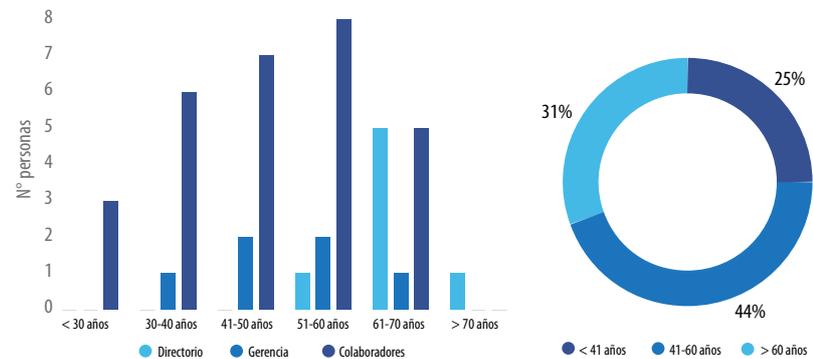
Composición del equipo de Independencia

A continuación, se presenta la distribución de las personas que componen el equipo de Independencia, según género, edad y antigüedad en la empresa, agrupados en 3 estamentos: directorio, gerencia y colaboradores. También se muestra distribución en el total de personas.

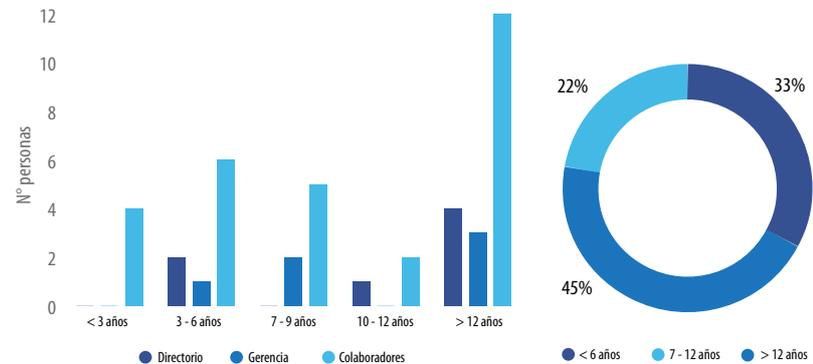
Género



Edad



Antigüedad



GOBERNANZA

Independencia Administradora General de Fondos S.A. tiene una estructura de gobierno corporativo diseñada para efectuar su gestión con altos estándares de control interno. Su directorio está compuesto por 7 miembros, donde existen y funcionan distintos comités, lo cual implica que los directores se involucren en mayor grado en áreas más específicas del negocio, mejorando así el nivel de control.

Los principales comités son:

- Comité de Auditoría y Control de Gestión, que se enfoca en una permanente revisión de los procesos claves de la gestión de fondos de inversión y los riesgos involucrados, con el objetivo de mantener un adecuado ambiente de control interno y una correcta gestión de cada fondo bajo administración.
- Comité de Activos, cuyo objetivo es hacer un seguimiento de la cartera de inversión de cada fondo bajo administración y su valorización, así como tomar decisiones de inversión y desinversión.
- Comité Fiduciario, donde se decide la creación de nuevos vehículos y/o fondos de inversión y se supervisan las estrategias de corto, mediano y largo plazo para los fondos y sus carteras, revisando distintos escenarios en función del contexto económico y cumplimiento normativo, así como las necesidades y preferencias de los inversionistas (“aportantes”).
- Comité ESG, recién constituido, orientado a delinear y formalizar las políticas de ESG, supervisar las estrategias de ESG, su alineación con los objetivos de la empresa y fondos bajo administración, así como su integración en los procesos de inversión y gestión.



La Administradora posee manuales de procedimientos, además de un código de autorregulación y un código de ética y conducta, el cual está publicado en nuestro sitio web. Los procedimientos y manuales son revisados permanentemente a través de una auditoría interna, informando sus resultados en forma trimestral al Comité de Auditoría y al Directorio. Se efectúan capacitaciones al personal respecto de los manuales y códigos, de manera de lograr un mayor conocimiento sobre sus contenidos y actualizaciones.

Como principios de buen Gobierno Corporativo, Independencia establece los siguientes valores como necesarios para el cumplimiento de su misión:

- Promover la transparencia y eficacia en los negocios que desarrolla Independencia con apego a la normativa que los regula coherentemente con el régimen legal.
- Amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas y los aportantes.
- Garantizar un trato equitativo a todos los inversionistas, aportantes y colaboradores.
- Garantizar la revelación oportuna y precisa de la información relativa a Independencia, incluida la situación financiera, los resultados, la administración de Independencia y sus Fondos, de modo que ésta sea puesta a disposición del mercado, reguladores y grupos de interés en forma oportuna, confiable, relevante y suficiente, siendo de fácil acceso al público, y cumpliendo con la reglamentación vigente.

- Garantizar el control efectivo de la dirección ejecutiva por parte del Directorio y su responsabilidad frente a los acreedores y aportantes.
- Dar cumplimiento al Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.
- Contar con una adecuada Gestión de Riesgo y Control Interno, que permita conocer y minimizar los riesgos a los cuales Independencia enfrenta en las diversas inversiones que efectúa para los fondos bajo administración.
- Contar con políticas de remuneración y compensación que sean consecuentes con los objetivos y estrategia de largo plazo de Independencia, velando por su adecuado cumplimiento.
- El Directorio es el principal articulador del gobierno corporativo y de una gestión prudente de los riesgos que enfrenta la entidad. En ese contexto, la labor estratégica del Directorio, orientada a la fijación de políticas y evaluación de su cumplimiento, se mantiene separada de las funciones propias de los gerentes u otras instancias en las que delega su implementación definitiva.

Como parte de la preocupación de Independencia porque en la empresa exista una cultura de integridad, que las cosas se hagan de manera correcta y con conciencia del impacto que tienen en las decisiones corporativas y en la sociedad, a fines del año 2021 participamos en un proceso de medición de la percepción, por parte de sus colaboradores, a través de la aplicación de una encuesta que promueve la Fundación Generación Empresarial, denominada Barómetro de Valores e Integridad Organizacional. Esta encuesta fue aplicada por 71 empresas y obtuvimos un resultado por sobre el promedio, lo cual es positivo para ser la primera medición y a la vez nos permite identificar aquellas áreas en las que podemos mejorar.

NUESTRO COMPROMISO ESG

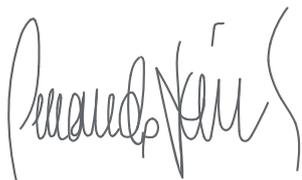
Estamos conscientes de que, a través de nuestras actividades como administradores, propietarios y desarrolladores, podemos contribuir en aspectos ambientales y sociales como una fuerza positiva, mientras mejoramos el desempeño de nuestros fondos bajo administración y en este proceso nos convertimos en una organización más fuerte y útil.

Durante el año 2022 continuaremos implementando políticas, programas y proyectos orientados a efectuar y a mantener inversiones y operaciones que apunten a la sostenibilidad. Continuaremos expandiendo nuestros programas de reciclaje y eficiencia energética en los edificios del Fondo, incorporaremos más comunidades en nuestros proyectos sociales “Impacto +” y seguiremos fortaleciendo nuestros procesos internos y gobierno corporativo para efectuar una gestión de excelencia en nuestros fondos de inversión bajo administración.

10

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por los directores de la sociedad administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, señores:



FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU

Presidente



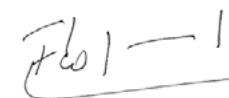
JUAN ARIZTÍA MATTE

Director



MONICA SCHMUTZER VON OLDERSHAUSEN

Director



FERNANDO BARROS TOCORNAL

Director



ENRIQUE OVALLE PUELMA

Director



CECILIA SCHULTZ ALVARADO

Directora



PABLO UNDURRAGA YOACHAM

Director

11

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

CONTENIDO:

Estados de situación financiera.

Estados de resultados integrales.

Estados de cambios en el patrimonio neto.

Estado de flujos de efectivo (método directo).

Notas a los estados financieros.

M\$- Miles de pesos



9. Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe del auditor independiente

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Independencia Administradora General de Fondos S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. No auditamos los estados financieros de las filiales indirectas de Rentas USA Corp., Rentas Citi Centre Inc. y Reus Westgate Inc., filiales de Constitution Real Estate Corp., en la cual existe un total control y propiedad sobre ellas, cuyos estados financieros reflejan un total de activos por M\$ 14.289.462 y de ingresos ordinarios por M\$ 1.138.474 al 31 de diciembre de 2021 (M\$ 19.774.878 y M\$ 1.517.167, respectivamente, al 31 de diciembre de 2020). Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos en Constitution Real Estate Corp filial directa registrada de acuerdo a instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592 de fecha abril de 2010 bajo el método de participación según se indica en notas 2.1 y 8 b) a los estados financieros, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global



Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Énfasis en un asunto

Como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Esta situación, constituye una base de contabilización distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Otros asuntos

Los estados financieros de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 16 de marzo de 2021.

Santiago, Chile
22 de marzo de 2022



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-8

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020.

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	7.786.492	38.574.250
Otros activos		-	72.937
Total activos corrientes		7.786.492	38.647.187
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	238.052.042	232.310.092
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	102.592.229	96.231.769
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	317.130.716	173.426.317
Total activos no corrientes		657.774.987	501.968.178
TOTAL ACTIVOS		665.561.479	540.615.365

Las notas adjuntas N°1 a la N°31 forman parte integral de estos estados financieros.

	Nota N°	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	782.482	58.953.804
Remuneraciones sociedad administradora	9b	2.803.975	3.912.119
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	9.907	24.507
Otros pasivos	12a	63.148	30.895
Total pasivos corrientes		3.659.512	62.921.325
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	216.481.168	43.493.850
Otros pasivos	12b	31.609	39.364
Total pasivos no corrientes		216.512.777	43.533.214
Total pasivos		220.172.289	106.454.539
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	19b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		8.241.689	7.333.558
Ganancias acumuladas	19c	250.937.584	238.620.885
Ganancias del ejercicio		36.899.704	38.896.170
Dividendos provisorios		(16.674.758)	(16.674.758)
Total patrimonio neto		445.389.190	434.160.826
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		665.561.479	540.615.365

Las notas adjuntas N°1 a la N°31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2021	01.01.2020	01.07.2021	01.07.2020	01.01.2020
	N°	31.12.2021	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.06.2021
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación						
Intereses y reajustes	13	18.685.178	19.494.497	11.032.597	3.194.345	7.652.581
"Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente"		109.546	(221.789)	-	(4)	109.546
"Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados"		88	9	87	-	1
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-	-	-	0
"Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación"	8c	24.838.522	27.266.329	10.280.816	18.261.265	14.557.706
Otro ingresos		-	571.856	-	-	-
Total ingresos netos de la operación		43.633.334	47.110.902	21.313.500	21.455.606	22.319.834
Gastos:						
Remuneración del comité de vigilancia		(13.406)	(10.088)	(6.797)	(3.228)	(6.609)
Comisión de administración	23	(3.484.641)	(4.567.516)	(3.117.568)	(178.806)	(367.073)
Otros gastos de operación	26	(376.305)	(175.130)	(224.412)	(45.417)	(151.893)
Total gastos de operación		(3.874.352)	(4.752.734)	(3.348.777)	(227.451)	(525.575)
Ganancia de la operación		39.758.982	42.358.168	17.964.723	21.228.155	21.794.259
Costos financieros		(2.859.278)	(3.461.998)	(1.209.245)	(534.864)	(1.650.033)
Ganancia antes de impuesto		36.899.704	38.896.170	16.755.478	20.693.291	20.144.226
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio		36.899.704	38.896.170	16.755.478	20.693.291	20.144.226

Las notas adjuntas N°1 a la N°31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	01.01.2021	01.01.2020	01.07.2021	01.07.2020	01.01.2021
	N°	31.12.2021	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.06.2021
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio		36.899.704	38.896.170	16.755.478	20.693.291	20.144.226
Otros resultados integrales:						
Ajustes de conversión	8b	1.581.713	(636.637)	1.368.383	(746.398)	213.330
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	(472.381)	20.103	(463.438)	17.598	(8.943)
Total otros resultados integrales		1.109.332	(616.534)	904.945	(728.800)	204.387
Total resultado integral		38.009.036	38.279.636	17.660.423	19.964.491	20.348.613

Las notas adjuntas N°1 a la N°31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Otras reservas					Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$					
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2021	165.984.971	-	8.482.089	(107.913)	(1.040.618)	7.333.558	238.620.885	38.896.170	(16.674.758)	434.160.826
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	38.896.170	(38.896.170)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	8.482.089	(107.913)	(1.040.618)	7.333.558	277.517.055	-	(16.674.758)	434.160.826
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(26.780.672)	-	-	(26.780.672)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	36.899.704	-	36.899.704
* Otros resultados integrales	-	-	1.581.713	(472.381)	-	1.109.332	-	-	-	1.109.332
Otros movimientos	-	-	(201.201)	-	-	(201.201)	201.201	-	-	-
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2021	165.984.971	-	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	250.937.584	36.899.704	(16.674.758)	445.389.190
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2020	165.984.971	-	10.394.586	(128.016)	(1.040.618)	9.225.952	213.481.981	49.127.829	(15.664.167)	422.156.566
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	49.127.829	(49.127.829)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	10.394.586	(128.016)	(1.040.618)	9.225.952	262.609.810	-	(15.664.167)	422.156.566
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(25.264.785)	-	(1.010.591)	(26.275.376)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	38.896.170	-	38.896.170
* Otros resultados integrales	-	-	(636.637)	20.103	-	(616.534)	-	-	-	(616.534)
Otros movimientos	-	-	(1.275.860)	-	-	(1.275.860)	1.275.860	-	-	-
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2020	165.984.971	-	8.482.089	(107.913)	(1.040.618)	7.333.558	238.620.885	38.896.170	(16.674.758)	434.160.826

Las notas adjuntas N°1 a la N°31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		11.603.598	13.416.817
Dividendos recibidos (+)		65.982.805	25.696.227
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(9.995.768)	(6.029.640)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		13.768.027	(7.616.517)
Otros (+ ó -)		692.958	4.772.078
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		82.051.620	30.238.965
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		(184.361.240)	-
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		(184.361.240)	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		161.056.051	-
Pago de préstamos (-)		(62.863.063)	(7.278.394)
Repartos de dividendos (-)	15	(26.780.672)	(26.275.376)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		71.412.316	(33.553.770)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(30.897.304)	(3.314.805)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		38.574.250	42.110.844
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		109.546	(221.789)
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	7.786.492	38.574.250

Las notas adjuntas N°1 a la N°31 forman parte integral de estos estados financieros.

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL	36
2.	RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	36
3.	CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	45
4.	POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	45
5.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	47
6.	JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	51
7.	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	51
8.	INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	51
9.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	55
10.	PRÉSTAMOS	56
11.	OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	57
12.	OTROS PASIVOS	57
13.	INTERESES Y REAJUSTES	58
14.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	58
15.	CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	59
16.	RENTABILIDAD DEL FONDO	59
17.	INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	60
18.	EXCESOS DE INVERSIÓN	60
19.	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	60
20.	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	60
21.	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	60
22.	VALOR ECONÓMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS	60
23.	INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	61
24.	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N°20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N°18.045)	64
25.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	64
26.	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	68
27.	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	68
28.	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	69
29.	SANCIONES	73
30.	HECHOS POSTERIORES	73
31.	APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	73
32.	ANEXOS	74

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL 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. 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. Finalmente, con fecha 26 de noviembre de 2021, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones al texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 30 de noviembre de 2021 y entró en vigencia el 30 de diciembre de 2021.

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

Con fecha 26 de noviembre de 2021, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se acordó la modificación al Título VI Series Remuneraciones, Comisiones y Gastos, en su numeral Dos, punto 2.2 ajustando la forma de cálculo de la Remuneración Variable Anual que tiene derecho a cobrar la Administradora, según se explica a continuación:

Las modificaciones realizadas implican que a contar del primero de enero de 2021, la Remuneración Variable Anual se calculará aplicando un 26,18% IVA incluido, a la diferencia entre : (i) la suma de todos los dividendos que distribuya

el Fondo a los Aportantes durante el respectivo ejercicio más el dividendo definitivo del mismo ejercicio provenientes de utilidades devengadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, más el monto de la misma Remuneración Variable; y (ii) una rentabilidad real anual del 5% calculada sobre el Patrimonio 2014 Corregido Promedio, del Fondo según se define en el mismo Reglamento Interno.

Asimismo, se ajustaron al efecto las cláusulas relativas al procedimiento de recálculo cada 5 años de la Remuneración Variable.

Las modificaciones incorporadas en el texto del Reglamento Interno entraron en vigencia a partir del 30 de diciembre de 2021, según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Al 31 de diciembre 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, el 8 junio 2021. 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 21 de enero de 2022 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 5 de julio de 2021.

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 al 31 de diciembre de 2021 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 22 de marzo de 2022, 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 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.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2 (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16) Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma. Las modificaciones de esta fase final se refieren a: Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa. Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas.</p>	agosto 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021.
<p>Modificación NIIF 16 Efecto Covid 19 en rentas de concesiones posteriores al 30 de junio de 2021 La modificación de Norma afectaría a los arrendatarios a los que se otorgan reducciones del alquiler como una consecuencia directa de la pandemia covid-19 durante 2020 y a los usuarios de los estados financieros de los arrendatarios.</p>	Marzo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de abril de 2021. Se permite su aplicación anticipada

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 del Fondo.

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<p>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos) Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos. La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.</p>	Septiembre de 2014	Fecha aplazada en forma indefinida
<p>Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente) La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	Enero de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada
<p>Modificación NIIF 3 — referencia al Marco Conceptual Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022

<p>Modificación NIC 37— Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022</p>	<p>Modifica NIC 8— definición de estimaciones contables</p> <p>Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.</p> <p>Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones. La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.</p>	<p>Febrero 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada</p>
<p>Modificación NIC 16— Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible:</p> <p>“costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)”</p> <p>Agrega:</p> <p>Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022</p>	<p>Revelación de Políticas Contables</p> <p>Modifica NIC 1 y Práctica de IFRS declaración 2</p>	<p>Febrero 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada</p>
<p>Modificación NIIF 17— Contratos de Seguros</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <p>Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema.</p> <p>Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables.</p> <p>Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.</p>	<p>julio 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>	<p>Modificación a NIC 12</p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p> <p>Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar al reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en el fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso. Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.</p>	<p>Mayo 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada</p>
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia</p> <p>Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	<p>julio 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>	<p>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 del Fondo.</p>		

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (método directo) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 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 del Fondo es el peso chileno. Los presentes estados financieros 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.

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
UF	30.991,74	29.070,33
DÓLAR	844,69	710,95

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 diciembre de 2021 y 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 participante 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 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 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 cuota, el cual fue 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, se pagó a partir del día 05 de mayo de 2021, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 22 de abril de 2021, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2020. 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 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\$	Total Cuotas
		Sesion Directorio	de pago Dividendo			
Dividendo 1	Provisorio	3/16/21	3/31/21	14.00	3.537.070	252.647.850
Dividendo 2	Provisorio	5/17/21	6/30/21	16.00	4.042.366	252.647.850
Dividendo 3	Provisorio	8/24/21	9/30/21	18.00	4.547.661	252.647.850
Dividendo 4	Provisorio	11/23/21	12/23/21	18.00	4.547.661	252.647.850
Total dividendos provisorios pagados en el año 2021					16.674.758	

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\$
		Sesión Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	2/27/20	3/27/20	14.00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	5/19/20	6/26/20	16.00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	8/18/20	9/25/20	18.00	4.547.661
Dividendo 4	Provisorio	11/17/20	12/23/20	18.00	4.547.661
Total dividendos provisorios pagados en el año 2020					16.674.758

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.

2.18 Combinaciones de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan por el método de la adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide al valor razonable, que se calcula como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición, de los activos transferidos por la Sociedad, los pasivos incurridos con respecto a los propietarios anteriores de la adquirida, y las participaciones patrimoniales emitidas por la Sociedad a cambio del control de la adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en los resultados al ser incurridos.

En una adquisición de negocios, se utiliza un especialista independiente para realizar una determinación del valor justo de los activos netos adquiridos y se considera la identificación de intangibles. Para la valorización de estos intangibles identificados en una combinación de negocios se utilizan proyecciones de flujos de caja en base a las estimaciones de rendimiento de los negocios adquiridos.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable, exceptuando lo siguiente:

- Los activos o pasivos por impuestos diferidos, y activos o pasivos relacionados con acuerdos de beneficios a los empleados se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a la renta y la NIC 19, respectivamente;
- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la compañía celebrados para reemplazar los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 en la fecha de adquisición; y
- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas se miden de acuerdo con esa Norma.
- La Plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación patrimonial previamente poseída por la adquirente (si hubiese) en la adquirida sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si, luego de una re-evaluación, los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente poseída por la adquirente en la adquirida (si la hubiese), dicho exceso se reconoce inmediatamente en resultados como una ganancia por una compra en términos muy ventajosos.

Las participaciones no controladoras que son participaciones en la propiedad actuales y que otorgan a sus tenedores una parte proporcional de los activos netos de la entidad en el caso de liquidación se pueden medir inicialmente ya sea al valor razonable o bien a la parte proporcional, de las participaciones no controladoras, de los importes reconocidos sobre los activos netos identificables de la adquirida. La elección de la base de medición se hace sobre la base de transacción por transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden al valor razonable o, cuando procede, sobre la base específica en otra NIIF.

La contraprestación contingente resultante de una combinación de negocios se mide por su valor razonable a la fecha de la adquisición, como parte de esa combinación de negocios. La determinación del valor razonable se basa en los flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave toman en consideración la posibilidad de alcanzar cada meta de rendimiento financiero y el factor de descuento.

Cuando la contraprestación transferida por la Sociedad en una combinación de negocios incluye activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación se mide al valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que se califican como ajustes del período de medición se ajustan

retrospectivamente, con los correspondientes ajustes contra la Plusvalía. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de información adicional obtenida durante el “periodo de medición” (el cual no puede exceder a un año desde la fecha de adquisición) acerca de hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición.

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica como patrimonio no se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que se clasifica como un activo o un pasivo se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte de acuerdo con la NIIF 9, o la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, según proceda, reconociéndose los resultados correspondientes en el resultado del ejercicio.

Cuando se realiza una combinación de negocios en etapas, la participación patrimonial mantenida previamente por la Sociedad en la adquirida se vuelve a medir a la fecha de adquisición a su valor razonable y la ganancia o pérdida resultante, si hubiese, se reconoce en los resultados. Los importes resultantes de la participación en la adquirida anteriores a la fecha de adquisición que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican a resultados, siempre y cuando dicho tratamiento fuese apropiado en caso de que se vendiera dicha participación.

Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al cierre del periodo de reporte en que la combinación ocurre, la Sociedad informa los importes provisionales de las partidas cuya contabilización está incompleta. Durante el periodo de medición, se ajustan esos importes provisionales (conforme se indica en párrafos anteriores), o se reconocen los activos o pasivos adicionales que existían en la fecha de adquisición y, que, de conocerse, habrían afectado los importes reconocidos en esa fecha.

Combinaciones de negocio bajo control común:

Las combinaciones de negocios bajo control común se registran utilizando como referencia el método de unificación de intereses. Bajo este método los activos y pasivos involucrados en la transacción se mantienen reflejados al mismo valor libros en que estaban registrados en las empresas de origen, Cualquier diferencia entre los activos y pasivos aportados a la consolidación y la contraprestación entregada, se registra directamente en el Patrimonio neto, como un cargo o abono a Otras reservas.

El Fondo de Inversión durante el ejercicio 2021 realizó una transacción que se enmarca en lo que establece NIIF 3 respecto de una combinación de negocios realizada por etapas, cuyos efectos se pueden ver con detalle en la Nota 8.

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de diciembre 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 fechas 25 de julio de 2017, 29 de mayo de 2019, 24 de octubre de 2019 y 26 de noviembre de 2021, 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 basa en 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, la diversificación en varios ámbitos 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 diciembre de 2021 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 3,767 MUS\$D, representando el 0,5% 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 Gerencia de Finanzas, Administración y RRHH de la Administradora.

b) 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 octubre de 2024 (MM UF

1,5), enero de 2025 (MM UF 2) y enero de 2026 (MM UF 3,5), correspondientes a dos emisiones de bonos y un contrato de crédito con el Banco de Chile, respectivamente.

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 de 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 280 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 45 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 6,5% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

Además, se realizan las siguientes acciones:

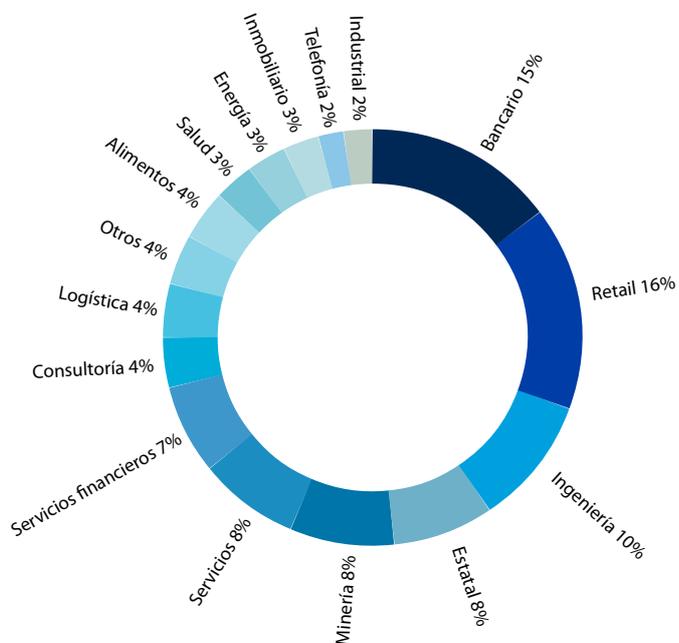
- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Los contratos de arriendo son otorgados, en su gran mayoría, mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el 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 diciembre de 2021 la morosidad correspondía a 1,41% de las rentas netas de los últimos 12 meses (1,82% al 31 de diciembre de 2020). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

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.

Diversificación de la renta - Cartera directa nacional

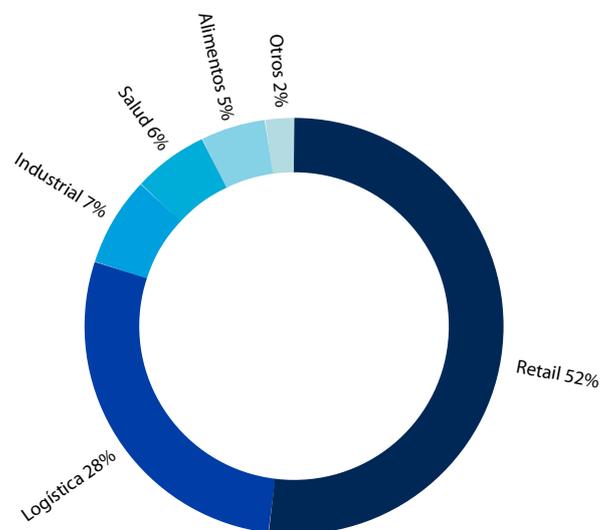


Debido a las cuarentenas decretadas a raíz de la pandemia del COVID-19, ciertos clientes requirieron algún ajuste temporal en los montos y fechas de pago de rentas, lo cual se negoció caso a caso, dependiendo de su tamaño, actividad, ubicación, etc. Con la mayoría de ellos, que tuvieron dificultades, se llegó a un acuerdo, otorgándoles facilidades de pago para que pudiesen cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual se aplicó a partir del mes de abril del 2020.

La Administración ha considerado realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales por un monto que equivale a un 1,13% de las rentas de los últimos 12 meses. Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Al 31 de diciembre de 2021 no hemos observado un impacto significativo de la pandemia en el Fondo. El total de ingresos por renta y saldos en cobranza recibidos oportunamente para los activos de la cartera directa nacional del Fondo fue de un 98,19% del total facturado neto. De los saldos no percibidos, parte importante corresponde a facilidades de pago que se pactaron para más adelante.

Diversificación de la renta -Bodendor Flexcenter



Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2021 alcanza a 6,32% de la cartera consolidada (6,43% al 31 de diciembre de 2020), no obstante, a futuro es probable observar un aumento de estas tasas de vacancia dado los ajustes que se están produciendo en el mercado de oficinas, lo cual se podría ver parcialmente compensado por la baja vacancia y el crecimiento del sector bodegas.

% Vacancia al	Cartera Directa	Bodendor Flexcenter S.A.	Total Ponderada
31.12.2021	13,2	-	6,3
31.12.2020	10,1	0,9	6,4

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 diciembre de 2021, el Fondo cuenta con una razón de liquidez equivalente a 2,1 veces sus pasivos corrientes. Al 31 de diciembre de 2020 la razón fue equivalente a 0,6 veces 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 disponibles en el mercado.

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:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	220.172.289	106.454.539
Patrimonio neto	445.389.190	434.160.826
Índice de apalancamiento	49.43%	24.52%
	665.561.479	540.615.365

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

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021 fue de un 49,43% (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.

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

Instrumento	Al 31 de diciembre 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	238.052.042	-	238.052.042	35,77	232.310.092	-	232.310.092	42,97
Subtotal	238.052.042	-	238.052.042	35,77	232.310.092	-	232.310.092	42,97
Total	238.052.042	-	238.052.042	35,77	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 diciembre de 2021 y 2020 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	2.15	43.100.860	40.428.715
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	2.15	90.760.578	85.133.650
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	2.15	48.562.554	45.551.798
Rentas Retail SPA.	P	2.15	3.091.613	2.899.940
Rentas Bucarest SpA.	P	2.15	10.970.418	10.290.279
Rentas Magdalena SpA.	P	2.15	16.745.984	15.967.201
Bodenor Flexcenter SA.	P	4.00	-	13.488.633
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	6.5	24.820.035	18.549.876
Total			238.052.042	232.310.092

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

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	232.310.092	282.168.499
Intereses y reajustes	21.079.063	14.715.608
Cobro de intereses	(6.040.325)	(7.885.921)
Nuevos títulos de deuda no registrados	-	7.615.517
Amortización de capital	(9.296.788)	(64.303.611)
Saldo final	238.052.042	232.310.092
Menos: Porción no corriente	(238.052.042)	(232.310.092)
Porción corriente	-	-
	238.052.042	232.310.092

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\$	del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	4.960.902	164.725.148	169.686.050	6.048.751	135.068.603	141.117.354	28.568.696	21.635.269	(17.550.182)	4.085.087
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	850.336	106.131.652	106.981.988	700.817	79.913.564	80.614.381	26.367.607	12.844.847	(8.318.764)	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2.439.727	112.707.014	115.146.741	1.225.053	109.350.800	110.575.853	4.570.888	14.322.867	(12.800.778)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70.000000	70.000000	15.029.289	539.953.246	554.982.535	42.493.189	226.978.450	269.471.639	285.510.896	64.793.528	(30.693.955)	34.099.573
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	373.321	2.709.342	3.082.663	5.780	3.108.492	3.114.272	(31.609)	338.187	(330.432)	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	409.101	23.166.169	23.575.270	101.894	18.671.531	18.773.425	4.801.845	2.166.511	(2.001.208)	165.303
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	7.528.542	112.946.785	120.475.327	545.126	108.529.851	109.074.977	11.400.350	9.510.110	(11.247.663)	(1.737.553)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	1.010.758	48.586.534	49.597.292	363.936	47.825.393	48.189.329	1.407.963	3.852.009	(4.644.249)	(792.240)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	98.329	3.714.092	3.812.421	8.106	11.734.516	11.742.622	(7.930.201)	15.554.217	(17.201)	15.537.016
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.900000	99.900000	15.322	11.105.022	11.120.344	7.968	-	7.968	11.112.376	1.762.638	(24.107.204)	(22.344.566)

Total						32.715.627	1.125.745.004	1.158.460.631	51.500.620	741.181.200	792.681.820	365.778.811	146.780.183	(111.711.636)	35.068.547
--------------	--	--	--	--	--	------------	---------------	---------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------	------------

Al 31 de diciembre de 2020:

96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	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	2.236.840	109.723.377	111.960.217	842.916	103.269.302	104.112.218	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	355.992	2.523.316	2.879.308	8.051	2.910.621	2.918.672	(39.364)	207.552	(476.331)	(268.779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	549.847	22.442.559	22.992.406	77.999	17.588.731	17.666.730	5.325.676	1.940.134	(1.535.135)	404.999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	10.297.713	108.430.597	118.728.310	2.314.051	103.276.356	105.590.407	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\$	99.900000	99.900000	6.296	28.772.385	28.778.681	4.852	-	4.852	28.773.829	1.487.897	(9.408)	1.478.489

Total						22.988.496	1.050.632.697	1.073.621.193	53.289.182	732.432.769	785.721.951	287.899.242	140.838.009	(83.960.980)	56.877.029
--------------	--	--	--	--	--	------------	---------------	---------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	------------

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

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\$	DEL EJERCICIO M\$
				CAPITAL	VOTOS										
Al 31 de diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	4.960.902	164.725.148	169.686.050	6.048.751	135.068.603	141.117.354	28.568.696	21.635.269	(17.550.182)	4.085.087
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	850.336	106.131.652	106.981.988	700.817	79.913.564	80.614.381	26.367.607	12.844.847	(8.318.764)	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2.439.727	112.707.014	115.146.741	1.225.053	109.350.800	110.575.853	4.570.888	14.322.867	(12.800.778)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70.000000	70.000000	15.029.289	539.953.246	554.982.535	42.493.189	226.978.450	269.471.639	285.510.896	64.793.528	(30.693.955)	34.099.573
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	373.321	2.709.342	3.082.663	5.780	3.108.492	3.114.272	(31.609)	338.187	(330.432)	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	409.101	23.166.169	23.575.270	101.894	18.671.531	18.773.425	4.801.845	2.166.511	(2.001.208)	165.303
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	7.528.542	112.946.785	120.475.327	545.126	108.529.851	109.074.977	11.400.350	9.510.110	(11.247.663)	(1.737.553)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	1.010.758	48.586.534	49.597.292	363.936	47.825.393	48.189.329	1.407.963	3.852.009	(4.644.249)	(792.240)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	98.329	3.714.092	3.812.421	8.106	11.734.516	11.742.622	(7.930.201)	15.554.217	(17.201)	15.537.016
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.900000	99.900000	15.322	11.105.022	11.120.344	7.968	-	7.968	11.112.376	1.762.638	(24.107.204)	(22.344.566)
Total						32.715.627	1.125.745.004	1.158.460.631	51.500.620	741.181.200	792.681.820	365.778.811	146.780.183	(111.711.636)	35.068.547
Al 31 de diciembre de 2020:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	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	2.236.840	109.723.377	111.960.217	842.916	103.269.302	104.112.218	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	355.992	2.523.316	2.879.308	8.051	2.910.621	2.918.672	(39.364)	207.552	(476.331)	(268.779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	549.847	22.442.559	22.992.406	77.999	17.588.731	17.666.730	5.325.676	1.940.134	(1.535.135)	404.999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	10.297.713	108.430.597	118.728.310	2.314.051	103.276.356	105.590.407	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\$	99.900000	99.900000	6.296	28.772.385	28.778.681	4.852	-	4.852	28.773.829	1.487.897	(9.408)	1.478.489
Total						22.988.496	1.050.632.697	1.073.621.193	53.289.182	732.432.769	785.721.951	287.899.242	140.838.009	(83.960.980)	56.877.029

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

(1) La inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. Al 31 de diciembre 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\$31.609 (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., en su conjunto son consideradas como una sola inversión y son presentadas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 por un monto neto de M\$3.182.254 (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.

(3) En 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.

Otros movimientos

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\$184.361.239, lo que originó un goodwill de M\$32.021.389.

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.

Valorizaciones de propiedades de inversión

El criterio de valorización de las propiedades de inversión que reflejan las sociedades filiales del Fondo corresponde al referido en la Nota 2.6, consistente en el menor de dos valores de tasaciones efectuadas por dos tasadores independientes.

Para el año 2020, el Directorio de la sociedad Administradora decidió mantener el mismo valor incorporado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, para las siguientes propiedades: Providencia 655 (Edificio de oficinas), Las Condes 9050 (Locales Comerciales) y Américo Vespucio 2100 (Terreno), valor 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 filial Bodenor Flexcenter S.A. (coligada hasta el 25 de enero de 2021) su directorio tenía establecido el criterio que consistía en utilizar el promedio de las valorizaciones efectuadas por dos tasadores independientes. A contar de estos estados financieros, el directorio de dicha sociedad decidió utilizar el mismo criterio de las otras filiales del Fondo,

considerando la menor valorización de las dos efectuadas por los tasadores independientes, según lo establecido en la nota 2.6.

Movimientos de propiedades de inversión

Con fecha 06 de noviembre de 2020 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de venta por el inmueble que posea denominado Hijueta 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.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 31.12.2021	31.12.2020
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	4.085.087	515.843
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	4.526.083	3.482.004
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	1.522.089	4.358.148

99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	23.869.701	20.771.256
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	15.536.861	(4.433.284)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	(22.344.564)	1.478.489
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	7.755	(268.779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	165.304	404.999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	(1.737.554)	471.314
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	(792.240)	486.339
	Totales	24.838.522	27.266.329

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	31.12.2021 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	15.661.534	14.690.559
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5.73	5.73	25.04.2030	5.622.289	5.273.721
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6.50	6.50	25.04.2025	43.121.283	40.447.872
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	2.15	2.15	25.04.2025	8.994.678	8.437.031
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	2.15	2.15	25.04.2025	6.994.791	6.561.131
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6.50	6.50	25.04.2025	8.117.295	7.614.043
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6.48	6.48	25.04.2025	4.419.893	4.145.871
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6.48	6.48	25.04.2025	9.660.466	9.061.541
Total								102.592.229	96.231.769
Total Cuentas por cobrar por operaciones								102.592.229	96.231.769

b) Documentos por pagar por operaciones - Corresponde a las remuneraciones, fija y variable, por administración pendientes de pago:

Rut	Pasivos Corrientes: Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	31.12.2021	31.12.2020
							M\$	M\$
Independencia Administradora								
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	2.803.975	3.912.119

Con fecha 19 de julio de 2021 se prolongó el pagaré correspondiente al crédito del Banco de Chile con nuevo vencimiento para el 26 de enero de 2026, dando cumplimiento al contrato de crédito firmado en enero de 2021.

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	Saldo al 31.12.2021		Saldo al 31.12.2020	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	481.166	107.585.913	-	-
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	301.316	108.895.255	58.953.804	43.493.850
Total de préstamos	782.482	216.481.168	58.953.804	43.493.850

b) Préstamos bancarios:

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

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amor- tización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 31.12.2021										
Chile	Banco de Chile	UF	Semestral	0.79%	0.89%	-	481.166	-	-	481.166
Totales							481.166	-	-	481.166
Corrientes al 31.12.2020										
Totales							-	-	-	-

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

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas			No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
				real anual	nominal anual	Garantía	Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 31.12.2021										
Chile	Banco Chile	UF	Semestral	0.79%	0.89%	-	-	107.585.913	-	107.585.913
No Corrientes al 31.12.2020										
Totales							-	-	-	-

c) Préstamos con el público - BONOS

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

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\$		
Anual	2.30	2.34	-	-	-	-	-
Anual	1.95	1.99	-	231.111	-	231.111	231.111
Anual	0.50	0.27	70.205	-	-	70.205	70.205
			70.205	231.111	-	301.316	301.316
Anual	2.30	2.34	622.549	-	58.114.575	58.737.124	58.737.124
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 diciembre de 2021 y 2020.

Bono Serie G:

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 el impuesto de timbres y estampillas y otros 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.

Bono Serie F:

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 25 de agosto de 2021, se celebró la Junta de Tenedores de Bonos Serie F, emitidos con cargo a la Línea de Bonos inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (la "CMF") bajo el N°828, según el contrato de emisión de bonos por títulos de deuda que consta en escritura pública otorgada con fecha 25 de junio de 2014 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y sus modificaciones posteriores (el "Contrato de Emisión"). En dicha Junta, los Tenedores de Bonos Serie F acordaron, entre otros puntos, lo siguiente: "Modificar el Contrato de Emisión en lo referido a: (i) Reemplazar la referencia de Superintendencia de Valores y Seguros por Comisión para el Mercado Financiero; (ii) Modificar la definición de "Filial" y de "Tasa Referencial"; (iii) Modificar la Cláusula Segunda "Antecedentes de Emisor"; (iv) Modificar la Cláusula Sexta "Antecedentes y Características de la Emisión"; (v) Modificar la Cláusula Novena "Declaraciones y Aseveraciones del Emisor"; (vi) Modificar la Cláusula Décima "Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones"; (vii) Modificar la Cláusula Undécima "Incumplimiento del Emisor", y (viii) Modificar la Cláusula Décimo Cuarta "Representante de los Tenedores de Bonos".

Bono Serie A:

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. Cabe señalar que esta Línea de Bonos fue íntegramente pagada en la fecha de vencimiento.

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:

A la fecha de emisión de los estados financieros este rubro no presenta saldo.

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreedores Varios								
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	476
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	9.907	24.031
Total							9.907	24.507

12. OTROS PASIVOS

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
a) Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	63.148	30.895

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

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
b) Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	31.609	39.364

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	6.175.938	2.656.552	5.360.246	5.347.536	11.536.184	8.004.088
Activos financieros a costo amortizado	14.965.881	6.829.687	6.113.182	7.885.921	21.079.063	14.715.608
Reajustes de pasivos en UF	(14.133.586)	(3.721.278)	-	-	(14.133.586)	(3.721.278)
Otros	-	223.741	203.517	272.338	203.517	496.079
Totales	7.008.233	5.988.702	11.676.945	13.505.795	18.685.178	19.494.497

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	34.480	37.446
Cuotas de fondos mutuos (1)	100.026	223.028
Depósitos a Plazo (2)	7.651.986	38.313.776
Total	7.786.492	38.574.250

Al 31 de diciembre de 2021, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera "Capital Financiero P", ascendente a 95.379,9258 cuotas a un valor de \$1.048,7192 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.

El detalle de los depósitos a plazo es:

Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco BCI	0.3500%	CLP	1/12/22	2.500.000	875	2.500.875	Banco Bice	0.0400%	CLP	1/5/21	16.000.000	373	16.000.373
Banco BCI	0.3300%	CLP	1/12/22	3.516.000	773	3.516.773	Banco Chile	0.0400%	CLP	1/5/21	20.180.000	471	20.180.471
Banco BICE	0.3100%	CLP	1/12/22	1.634.000	338	1.634.338	Banco Chile	0.0033%	CLP	1/5/21	2.132.891	41	2.132.932
Total				7.650.000	1.986	7.651.986	Total				38.312.891	885	38.313.776

15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre 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 diciembre 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 \$1.762,8853 (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 Nº	Cuotas comprometidas Nº	Cuotas suscritas Nº	Cuotas pagadas Nº
Nº 032 de 11.05.1995	14.764.785	-	14.764.785	14.764.785
Nº 254 de 27.07.2009	10.500.000	-	10.500.000	10.500.000
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:

	31.12.2021				31.12.2020			
	Cuotas comprometidas Nº	Cuotas suscritas Nº	Cuotas pagadas Nº	Total Nº	Cuotas comprometidas Nº	Cuotas suscritas Nº	Cuotas pagadas Nº	Total Nº
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 diciembre 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
17.05.2021	30.06.2021	16.00	4.042.366	Provisorio
24.08.2021	30.09.2021	18.00	4.547.661	Provisorio
23.11.2021	23.12.2021	18.00	4.547.661	Provisorio
Total distribuido en el año 2021			26.780.672	

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 diciembre de 2021 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	8.75%	8.75%	18.07%
Real	2.29%	2.29%	8.60%

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	1.762.8853	1.762.8853	1.762.8853	0.0569	0.0569	0.0569
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	106.00	106.00	210.00	0.0036	0.0036	0.0072
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1.868.8853	1.868.8853	1.972.8853	0.0605	0.0605	0.0641
D) Valor libro al inicio del periodo	1.718.4426	1.718.4426	1.670.9288	0.0591	0.0591	0.0590
Rentabilidad = (C / D - 1)	8.7546%	8.7546%	18.0712%	2.2944%	2.2944%	8.6034%

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 diciembre 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	238.620.885	213.481.981
Resultados Ejercicio Anterior	38.896.170	49.127.829
Otros	201.201	1.275.860
Dividendos	(26.780.672)	(25.264.785)
Resultados retenidos total	250.937.584	238.620.885

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. VALOR ECONÓMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Título VII, número 2.3, en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 23 de abril de 2021, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y BDO. (2020 Mario Corbo y Asociados y Real Data), para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N°1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Valorización año 2021

Sociedad emisora	Tipo de instrumento	Valor contable de la inversión (Incluye plusvalía)	Valorización N°1	Valorización N°2 BDO
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	28.568.696	28.888.176	45.151.520
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	29.599.561	44.091.143	43.846.899
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(7.930.123)	0	(7.446.697)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	11.112.377	3.592.129	11.174.335
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	231.879.017	244.617.773	300.345.673
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	4.570.889	14.837.605	20.204.889
Rentas Retail SpA	ACIN	(31.609)	0	6.566
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.521.987	5.323.947	7.494.027
Rentas Magdalena SpA	ACIN	1.407.963	1.220.548	(822.003)
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	11.400.349	16.117.719	15.582.440
Total		317.099.107	358.689.040	435.537.649

Valorización año 2020

Sociedad emisora	Tipo de instrumento	Valor contable de la inversión (Incluye plusvalía)	Valorización N°1	Valorización N°2 REAL
		M\$	M\$	DATA
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	26.830.664	35.219.519	34.383.225
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	27.698.297	41.797.032	33.802.829
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(19.751.450)	1.039.920	(19.751.587)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	28.773.829	9.226.449	28.770.952
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	79.643.054	122.089.246	132.391.710
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	7.848.000	21.066.832	11.988.276
Rentas Retail SpA	ACIN	(39.364)	0	173.078
Rentas Bucarest SpA	ACIN	7.045.817	6.867.749	6.466.473
Rentas Magdalena SpA	ACIN	2.200.203	630.681	2.443.550
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	13.137.903	25.069.136	19.447.150
Total		173.386.953	263.006.564	250.115.656

CNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

(*) Incluye valor del Good Will de Rentas Bucarest SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA (años 2021 y 2020) y Bodenor Flexcenter S.A (sólo para el año 2021). Ver nota 8b.

Para el año 2021, al reemplazar el valor libro de las inversiones en acciones de sociedades no registradas por aquellos valores que señala la valorización económica más conservadora de las mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Mario Corbo y Asociados por M\$358.689.040 (año 2020, Real Data por M\$250.115.656), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

	Saldo al 12/31/21		Saldo al 12/31/20	
	Valor libro M\$	Valor Económico M\$	Valor libro M\$	Valor Económico M\$
Patrimonio del Fondo	445.389.190	486.979.123	434.160.826	510.889.529
Número de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota ajustado	1.762.8853	1.927.5016	1.718.4426	2.022.1408

23. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

La remuneración por Administración se define en el número DOS del Título 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 será equivalente al 26,18%, IVA incluido, calculada sobre la suma de todos los dividendos que distribuya el Fondo a sus aportantes durante el ejercicio más el dividendo definitivo con cargo al respectivo ejercicio en el que se calcula la Remuneración Variable Anual, provenientes de utilidades devengadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, más el monto de la propia remuneración variable, todo ello expresado en Unidades de Fomento, que excedan de una rentabilidad real del 5% anual, calculada sobre el Patrimonio 2014 Corregido Promedio del mismo año.

Para estos efectos, se entenderá por “Patrimonio 2014 Corregido Promedio” de un año al promedio del Patrimonio 2014 Corregido al cierre de cada mes, siempre expresado en Unidades de Fomento, según se define en 2.1.1 anterior.

La Remuneración Variable Anual se calculará al 31 de diciembre de cada año, debiendo reflejarse en los estados financieros respectivos. La Remuneración Variable Anual se facturará y pagará, 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 y una vez pagado a los aportantes el dividendo definitivo correspondiente.

Se deja constancia que, para efectos del cálculo de la Remuneración Variable Anual, no se considerará el dividendo definitivo pagado durante el ejercicio respectivo con cargo al ejercicio anterior.

Consecuentemente, para efectos del cálculo de la Remuneración Variable Anual, sólo se considerarán los dividendos que el Fondo distribuye a sus aportantes a contar del 1 de enero de 2021.

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

i) Se sumarán los montos de dividendos distribuidos a los aportantes durante los correspondientes ejercicios, más los dividendos definitivos con cargo a esos mismos ejercicios, provenientes de utilidades devengadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, distribuidos durante dicho período de 5 años, más las respectivas remuneraciones variables.

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 corresponderá al período 2021 a 2025 y se realizará con los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

Se deja constancia que en dicho recálculo a efectuar cada 5 años no se considerará el dividendo definitivo pagado en el primer año de dicho período con cargo al ejercicio anterior.

Consecuentemente, para efectos del recálculo de la Remuneración Variable Anual, durante los ejercicios correspondientes al período de 5 años, solo se considerarán los dividendos que el Fondo haya distribuido a sus aportantes a contar del 1 de enero de 2021, conforme a lo indicado en el primer párrafo de la presente sección 2.2.

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 experimenté 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 diciembre de 2021 asciende a M\$3.923.953 (M\$3.762.433 al 31 de diciembre de 2020). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo se ha descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, fija y variable, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración”, cuyos valores fueron de M\$3.484.641 y M\$4.567.516 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable:

(1) Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014		314.894.420	12.786.500.22
Total cuotas en circulación	252.647.850		
Dividendos total atribuibles al año 2021			
- Dividendos pagados provisorios	66	16.674.758	538.038.78
- Dividendos aprobados por pagar	43	10.863.858	350.540.42
Remuneración variable bruta del año 2021			88.397.11
(2) Base para cálculo de remuneración variable			976.976.32
Tasa base del Patrimonio 2014	5%		UF 639.325.01
	Exceso (déficit) respecto al 5%		UF 337.651.30
	Remuneración variable (%)		26.18%
	Remuneración variable bruta UF		UF 88.397.11
	Comisión variable bruta	2.739.580	
	IVA	437.412	
	Comisión variable neta	2.302.168	

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como “Remuneración Sociedad Administradora” y cuyos valores, que incluyen la parte fija y variable, ascienden a M\$2.803.975 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 diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Tenedor	%	Cuotas a			Monto de la inversión al cierre del ejercicio		
		Al inicio del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°	M\$	%
Al 31.12.2021							
Sociedad administradora		155.440	-	-	155.440	274.023	0.0615
Personas relacionadas		360.611	-	-	360.611	635.716	0.1427
Accionistas de la sociedad administradora		40.880	3.640	-	44.520	78.484	0.0176
Trabajadores que representen el empleador		87.941	65.673	9.486	144.128	254.081	0.0570
		644.872	69.313	9.486	704.699	1.242.304	0.2789
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	0.2637

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	152,000	4/1/21	4/8/22

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo ha asumido una serie de compromisos por contratos de préstamos y líneas de bonos cuyos límites y cálculos se detallan a continuación y por los cuales se declara que han sido cumplidos en su totalidad.

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, garantizado con hipotecas de inmuebles de algunas filiales. 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 diciembre de 2021

Sociedad

	(A)	(B)
	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Saldo insoluto Crédito Banco Estado
	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	95.902.302	
Rentas Inmobiliarias SpA	62.533.128	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	64.802.211	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	283.114	
Rentas Retail SpA	2.668.451	
Bodenor Flexcenter S.A.	48.177.044	
Saldo insoluto crédito Banco Estado en Descubrimiento		84.363.648
TOTAL	274.366.250	84.363.648

RELACIÓN (A) / (B)

3.25

- 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 serie F:

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:
- 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;
- 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;
- 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.
- Se modificó el contrato de emisión de bonos por línea de títulos con fecha 21 de septiembre de 2021.

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

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 diciembre 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 12.103.919 (UF 12.139.697 al 31 de diciembre de 2020).

- Mantener una razón entre Deuda Financiera Neta del Emisor y Patrimonio igual o inferior a 0,8 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales.

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Deuda Financiera	217.263.650	102.447.654
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(7.786.492)	(38.574.250)
Deuda Financiera Neta	209.477.158	63.873.404
Patrimonio	445.389.190	434.160.826
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0.47	0.15

- 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:

	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	25.263.080	37.639.825
Gastos (sin gastos financieros)	(3.874.352)	(4.752.735)
Utilidad realizada antes de GGFF	21.388.728	32.887.090
Gastos Financieros	(2.859.278)	(3.461.997)
Cobertura de Gastos Financieros	7.5	9.5

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

Propiedad del Fondo

Sociedad

	13.12.2021	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%

- 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	Al 31 de diciembre de 2021	
	(A)	(B)
	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	95.902.302	
Rentas Inmobiliarias SpA	62.533.128	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	64.802.211	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	283.114	
Rentas Retail SpA	2.668.451	
Bodenor Flexcenter SpA	48.177.044	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales	100.691.305	
TOTAL	274.366.250	100.691.305

RELACIÓN (A) / (B)	2.72
---------------------------	-------------

Sociedad	Al 31 de diciembre de 2021	
	(A)	(B)
	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
	M\$	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 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

	31.12.2021 UF	31.12.2020 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	338.171	339.049
Rentas Inmobiliarias SpA	247.434	267.407
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	155.948	130.928
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	177.004	188.204
Rentas Magdalena SpA	76.187	
Rentas Bucarest SpA	47.731	
Rentas Retail SpA	4.955	
Bodenor Flexcenter SpA	853.627	
TOTAL	1.901.057	925.588

Garantías Emisión de Bono serie 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:

- 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.

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

- 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.

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deuda Financiera	217.263.650	102.447.654
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(7.786.492)	(38.574.250)
Deuda Financiera Neta	209.477.158	63.873.404
Patrimonio	445.389.190	434.160.826
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0.47	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:

	01.10.2020 al 31.12.2021	01.10.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	25.263.080	37.639.825
Gastos (sin gastos financieros)	(3.874.352)	(4.752.735)
Utilidad realizada antes de GGFF	21.388.728	32.887.090
Gastos Financieros	(2.859.278)	(3.461.997)
Cobertura de Gastos Financieros	7.5	9.5

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.

Al 31 de diciembre de 2021

Sociedad	(A) Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	(B) Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	95.902.302	
Rentas Inmobiliarias SpA	62.533.128	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	64.802.211	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	283.114	
Rentas Retail SpA	2.668.451	
Bodenor Flexcenter SpA	48.177.044	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		100.691.305
TOTAL	274.366.250	100.691.305

RELACIÓN (A) / (B) 2.72

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	31.12.2021 UF	31.12.2020 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	338.171	339.049
Rentas Inmobiliarias SpA	247.434	267.407
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	155.948	130.928
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	177.004	188.204
Rentas Magdalena SpA	76.187	
Rentas Bucarest SpA	47.731	
Rentas Retail SpA	4.955	
Bodenor Flexcenter SpA	853.627	
TOTAL	1.901.057	925.588

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 al menos el 67% de las acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de cada una de las siguientes Filiales:

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.12.2021	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.

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Deuda Financiera	217.263.650	102.447.654
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(7.786.492)	(38.574.250)
Deuda Financiera Neta	209.477.158	63.873.404
Patrimonio	445.389.190	434.160.826
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0.47	0.15

26. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Montos acumulado	Montos acumulado
	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Honorarios abogados	79.209	34.449
Honorarios Auditoria	7.749	9.306
Honorarios peritos	41.189	22.559
Honorarios contabilidad	21.382	20.615
Honorarios DCV	32.312	26.043
Honorarios Market Maker	51.176	49.194
Honorarios clasificación de riesgo	10.353	9.999
Otros honorarios profesionales	76.301	-
Derechos y cuota de bolsa	2.174	2.428
Gastos Memoria anual	2.626	476
Honorarios y gastos Due Dilligence	50.277	-
Otros gastos legales y notariales	1.557	61
Total	376.305	175.130

27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota			Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$	Patrimonio M\$	
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
04	1.718.1519	1.660.0000	434.087.375	88
05	1.733.6886	1.477.1900	438.012.693	88
06	1.728.9840	1.461.8500	436.824.089	89
07	1.743.0226	1.440.0900	440.370.923	89
08	1.760.0420	1.520.0000	444.670.820	89
09	1.748.1083	1.460.2500	441.655.812	88
10	1.767.9852	1.468.8800	446.677.657	86
11	1.770.8466	1.260.3800	447.400.579	86
12	1.762.8853	1.339.0000	445.389.190	87
Año 2020				
01	1.681.8876	1.790.7000	424.925.278	80
02	1.696.1394	1.501.4000	428.525.975	80
03	1.706.9497	1.548.7000	431.257.177	81
04	1.678.3655	1.738.2500	424.035.426	83
05	1.682.6686	1.550.0000	425.122.613	82
06	1.668.9608	1.640.0000	421.659.354	82
07	1.668.9664	1.553.6900	421.660.775	83
08	1.677.8497	1.464.7100	423.905.119	83
09	1.729.9818	1.570.0000	437.076.184	82
10	1.741.4121	1.600.0000	439.964.028	82
11	1.757.5472	1.738.6800	444.040.525	88
12	1.718.4426	1.640.0000	434.160.826	88

28. 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 diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	4.960.910	164.275.740	169.236.650	6.048.751	134.619.248	140.667.999	28.568.651	21.523.402	(17.438.315)	4.085.087
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	850.336	106.131.652	106.981.988	700.817	79.913.564	80.614.381	26.367.607	12.844.847	(8.318.764)	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2.439.727	112.707.014	115.146.741	1.225.053	109.350.800	110.575.853	4.570.888	14.322.867	(12.800.778)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70.000000	70.000000	15.029.289	539.953.246	554.982.535	42.493.189	226.978.450	269.471.639	285.510.896	64.793.528	(30.693.955)	34.099.573
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	373.321	2.709.342	3.082.663	5.780	3.108.492	3.114.272	(31.609)	338.187	(330.432)	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	409.101	23.166.169	23.575.270	101.894	18.671.531	18.773.425	4.801.845	2.166.511	(2.001.208)	165.303
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	7.528.542	112.946.785	120.475.327	545.126	108.529.851	109.074.977	11.400.350	9.510.110	(11.247.663)	(1.737.553)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	1.010.758	48.586.534	49.597.292	363.936	47.825.393	48.189.329	1.407.963	3.852.009	(4.644.249)	(792.240)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	1.585.408	12.704.054	14.289.462	10.438.453	11.326.592	21.765.045	(7.475.583)	26.079.868	(11.205.701)	14.874.167
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.900000	99.900000	15.322	11.105.022	11.120.344	7.968	-	7.968	11.112.376	1.762.638	(24.107.204)	(22.344.566)
						34.202.714	1.134.285.558	1.168.488.272	61.930.967	740.323.921	802.254.888	366.233.384	157.193.967	(122.788.269)	34.405.698
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	2.236.840	109.723.377	111.961.368	842.916	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	355.992	2.523.316	2.877.952	8.051	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	549.847	22.442.559	22.974.983	77.999	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	10.297.713	108.430.597	118.770.990	2.314.051	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
						20.339.760	588.525.947	608.890.759	10.461.353	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\$	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	33.856.095	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.092.423	33.856.095
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	34.237.226	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.104.721	34.237.226
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Coyancura 2283	9.457.377	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	305.158	9.457.377
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 820	3.894.918	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	125.676	3.894.918
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	20.526.773	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	662.330	20.526.773
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 520	8.758.142	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	282.596	8.758.142
Rentas Bucarest SpA	79.165.527-2	Chile	Directa	Avda. Andrés Bello N°2325	23.122.782	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	746.095	23.122.782
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	47.613.813	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.536.339	47.613.813
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	76.030.901-K	Chile	Directa	Avda. Cerro El Plomo 6000	105.848.538	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	3.415.379	105.848.538
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	48.565.699	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	1.567.053	48.565.699
Bodenor Flexcenter S.A.		Chile	Directa	Las Esteras	37.666.524	70.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.215.373	37.666.524
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	9.175.867	76.50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	10.863.000	9.175.867
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	7.367.048	37.92%	Hipoteca	UBS	US\$	8.721.600	7.367.048
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	10.015.684	37.17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	11.857.230	10.015.684
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	12.527.564	20.83%	Hipoteca	US Bank	US\$	14.830.960	12.527.564
Total					412,634,051						

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre 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:**

- i) 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.

- ii) Querrela en contra de Oscar Osses Vera presentada el 24 de mayo de 2021 en el 9° Juzgado de Garantía de Santiago por apropiación indebida y transporte de desechos a vertedero no autorizado en Lote 10 C 1 ubicado en la comuna de Cerrillos, Región Metropolitana de propiedad de Inmobiliaria Descubrimiento SpA. Dicha querrela fue remitida por el tribunal a la Fiscalía Local de Maipú, en la cual se le asignó un fiscal para su investigación y se envió orden de investigar dirigida a la Brigada Investigadora de Delitos Contra la Salud Pública y el Medioambiente de la Policía de Investigaciones (BIDEMA).

Con fecha 28 de octubre de 2021 la BIDEMA emitió y envió el informe pericial que da por acreditado el delito de apropiación indebida de áridos del cual fue víctima la querellante.

Con fecha 21 de diciembre de 2021 el abogado de la querellante comunicó al Fiscal del Ministerio Público, la decisión de poner fin al proceso legal.

En audiencia de fecha 30 de diciembre de 2021 la Fiscal comunicó la correspondiente decisión de la querellante de no perseverar en el procedimiento legal.

Transacción y juicio de cobranza en contra de "La Parrilla del Guatón Jerez SpA". Con fecha 29 de julio de 2021 se recibe el pago y se firma finiquito con el deudor.

• **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 Pérez-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 reconvenicional contra la Sociedad.

Luego, con fecha 29 de mayo de 2019, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA presentó la contestación a la demanda reconvenicional 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 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 la 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 de 2020 la sociedad inició un proceso de arbitraje para resolver diferencias con el arrendatario Comercial Hobbystore Limitada, quien ocupaba un local comercial en el Edificio Puente Suecia. Dicho proceso se encuentra pendiente. Durante el año 2021, se logró la restitución del inmueble. Todos los efectos económicos esperados y/o estimados de este arbitraje, han sido incorporados en los correspondientes estados financieros de la sociedad filial. El arrendatario interpuso un recurso de casación ante la Ilma. Corte Suprema, impugnando créditos que estaban reconocidos en instancias previas a favor del arrendador. A la fecha no ha habido avances en el Arbitraje, debido a que la demandada interpuso un recurso de recusación en contra del Juez Arbitro en el 12vo. Juzgado Civil de Santiago, la cual se encuentra pendiente de fallo.

- **Bodenor Flexcenter SA:**

Con fecha 5 de febrero de 2020, la sociedad presentó en el 21° Juzgado Civil de Santiago, 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 suspendido en virtud de la Ley 21226. Para efectos de su reanudación, y en virtud de la Ley 21379, esto podrá ser solicitado a contar del 30 de noviembre. Junto con dicha solicitud, se debe resolver el incidente interpuesto por la demandada, el cual debiese ser rechazado, en virtud de la misma Ley 21379. Dicha deuda se encuentra 100% castigada al 31 de diciembre de 2021.

- **Rentas Inmobiliarias SpA:**

Liquidación concursal Brotec Construcción SpA: El tribunal tuvo por verificado el crédito de Rentas Inmobiliarias SpA. La liquidación continúa su tramitación, de modo que se está a la espera de la realización de los bienes de la deudora para el pago del crédito a la Sociedad. Todos los efectos financieros están reflejados en los estados financieros de la Sociedad.

a) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

29. SANCIONES

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

30. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de marzo de 2022 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, previo a aprobar los presentes estados financieros, se acordó la distribución de un dividendo definitivo de \$43 por cuota.

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

31. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 22 de marzo de 2022 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

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

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Nacional M\$	
Otros títulos de deuda	238.052.042	-	35,77
Acciones no registradas	-	3.182.253	0,48
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	313.948.463	-	47,17
Otras inversiones	102.592.229	-	15,41
Total	654.592.734	3.182.253	98,83

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2021 al 31.12.2021 actual M\$	del 01.01.2020 al 31.12.2020 anterior M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	25.263.080	37.639.825
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	15.166	79.530
Dividendos Percibidos	13.588.120	23.339.320
Intereses percibidos de títulos de deuda	4.643.604	6.558.484
Otras inversiones y operaciones	7.016.190	7.662.491
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(9.337.496)	(3.223.573)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(9.337.496)	(3.223.573)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	20.589.975	7.151.478
Valorización de acciones de sociedades anónimas	20.587.898	7.150.582
Valorización de cuotas de fondos mutuos	88	10
Intereses devengados de títulos de deuda	1.989	886
GASTOS DE EJERCICIO	(6.733.630)	(8.214.732)
Gastos financieros	(2.859.278)	(3.461.997)
Comisión de la sociedad administradora	(3.484.641)	(4.567.517)
Remuneración del comité de vigilancia	(13.406)	(10.088)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(376.305)	(175.130)
Diferencias de cambio y reajustes	7.117.775	5.543.172
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	36.899.704	38.896.170

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2021 al 31.12.2021 actual M\$	del 01.01.2020 al 31.12.2020 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	9.191.954	26.201.520
Utilidad realizada de inversiones	25.263.080	37.639.825
Pérdida no realizada de inversiones	(9.337.496)	(3.223.573)
Gastos del período	(6.733.630)	(8.214.732)
Dividendos Provisorios (-)	(16.674.758)	(16.674.758)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	101.454.840	49.437.219
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	75.638.739	71.043.859
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	52.596.773	3.658.145
Dividendos definitivos declarados (menos)	(26.780.672)	(25.264.785)
Monto susceptible de distribuir	93.972.036	58.963.981

