

FONDO DE INVERSION

RENTAS INMOBILIARIAS

INFORMATIVO APORTANTES

3er TRIMESTRE 2022



INDEPENDENCIA

FONDOS DE INVERSIÓN



FONDO DE INVERSION

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
INFORMATIVO APORTANTES
SEPTIEMBRE 2022



TEMARIO

I.- ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ESTADOS FINANCIEROS

II.- EVOLUCION FONDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO

ANÁLISIS RAZONADO

INFORMACION DE SOCIEDADES FILIALES Y COLIGADAS

REMUNERACIONES POR ADMINISTRACION

EVOLUCION DEL VALOR DE LA CUOTA

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

III.- ESTADO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

DIVERSIFICACION DE LAS INVERSIONES

IV.- ANEXOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente al efectivo	7.555.957	7.786.492
Efectivo en bancos	30.312	34.480
Depósitos a plazo	101.360	100.026
Cuotas de fondos mutuos	7.424.285	7.651.986
Otros		
Otros documentos y cuentas por cobrar	3.178	0
Otros	3.178	0
Total activos corrientes	7.559.135	7.786.492
Activos no corrientes:		
Activos financieros a costo amortizado	267.915.542	238.052.042
Inversiones en sociedades filiales vía instrumentos de deuda	267.915.542	238.052.042
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	113.405.320	102.592.229
Saldos de precio por ventas de bienes raíces a sociedades filiales	113.405.320	102.592.229
Inversiones valorizadas por el método de la participación	339.199.781	317.130.716
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	19.422.583	28.568.696
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	29.835.376	29.599.561
Rentas Inmobiliarias SpA	3.375.815	4.570.889
Bodenor Flexcenter S.A.	265.031.246	231.879.017
Sociedades extranjeras (inversiones en USA)	4.941.325	3.182.254
Rentas Retail SpA	0	0
Rentas Bucarest SpA	6.618.027	6.521.987
Inmobiliara Plaza Constitución SpA	9.866.532	11.400.349
Rentas Magdalena SpA	108.877	1.407.963
Total activos no corrientes	720.520.643	657.774.987
TOTAL ACTIVOS	728.079.778	665.561.479



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
PASIVOS		
Pasivos corrientes:		
Préstamos	266.188	782.482
Remuneraciones sociedad administradora	71.182	2.803.975
Otros documentos y cuentas por pagar	8.505	9.907
Otros pasivos	51.390	63.148
Total pasivos corrientes	397.265	3.659.512
Pasivos no corrientes		
Inversión con patrimonio negativo	17.764	31.609
Préstamo hipotecario con el Banco de Chile	119.141.520	107.585.913
Bono serie G	68.907.350	62.477.880
Bono serie F	51.336.293	46.417.375
Total pasivos no corrientes	239.402.927	216.512.777
PATRIMONIO		
Aportes	165.984.971	165.984.971
Otras reservas (ajustes de conversión US\$)	8.367.067	8.241.689
Resultados acumulados	260.298.672	250.937.584
Resultado del ejercicio	66.261.269	36.899.704
Dividendos provisorios	(12.632.393)	(16.674.758)
Total patrimonio	488.279.586	445.389.190
TOTAL PASIVOS	728.079.778	665.561.479



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	ACUMULADO	
	01-01-2022 30-09-2022 M\$	01-01-2021 30-09-2021 M\$
INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes (CxC en UF a filiales)	27.745.458	12.079.665
Ingresos por dividendos	10.011.815	9.899.216
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	(3)	109.546
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonables con efecto en resultados	84	9
Resultado en venta de instrumentos financieros (DAP, FM)		
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		
Resultado (devengado) de inversiones valorizadas por el método de la participación	31.042.175	9.660.663
Otros		
TOTAL INGRESOS (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN	68.799.529	31.749.099
GASTOS		
Remuneración del comité de vigilancia	(10.974)	(9.956)
Comisión de administración	(610.740)	(553.621)
Otros gastos de la operación	(172.996)	(289.395)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN	(794.710)	(852.972)
Gastos financieros	(1.743.550)	(2.308.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO	66.261.269	28.587.787



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

EVOLUCION FONDO

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



1.- RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO

	<u>ACUMULADO</u>	
	3er Trim	M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	9.079.268	24.338.273
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	62.814	117.884
Dividendos percibidos	4.048.970	10.011.815
Intereses percibidos en títulos de deuda	7.997.885	8.214.421
Otras inversiones y operaciones	(3.030.401)	5.994.153
Pérdida No Realizada de Inversiones	(1.723.352)	(4.027.977)
Valorización de acciones de S.A.	(1.723.352)	(4.027.977)
Otras inversiones y operaciones		
Utilidad No Realizada de Inversiones	16.189.512	35.087.604
Valorización de acciones de S.A.	16.173.935	35.070.153
Valorización de cuotas de fondos mutuos	(58)	84
Intereses devengados de títulos de deuda	15.635	17.367
Otras inversiones y operaciones		
Gastos del Ejercicio	(880.791)	(2.538.260)
Gastos financieros	(611.265)	(1.743.548)
Comisión sociedad administradora	(210.922)	(610.740)
Gastos de comité de vigilancia	(3.810)	(10.974)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(54.794)	(172.998)
Reajustes y diferencias de cambio	4.871.339	13.401.629
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	27.535.976	66.261.269

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de M\$42.890 hasta los M\$488.280, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 66.261), un aumento en las otras reservas por (MM\$ 125) y repartos de dividendos por MM\$ 23.496. Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo de mayo de \$43, el dividendo provisorio de \$16 pagado en junio y el dividendo provisorio de \$20 pagado en septiembre.

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

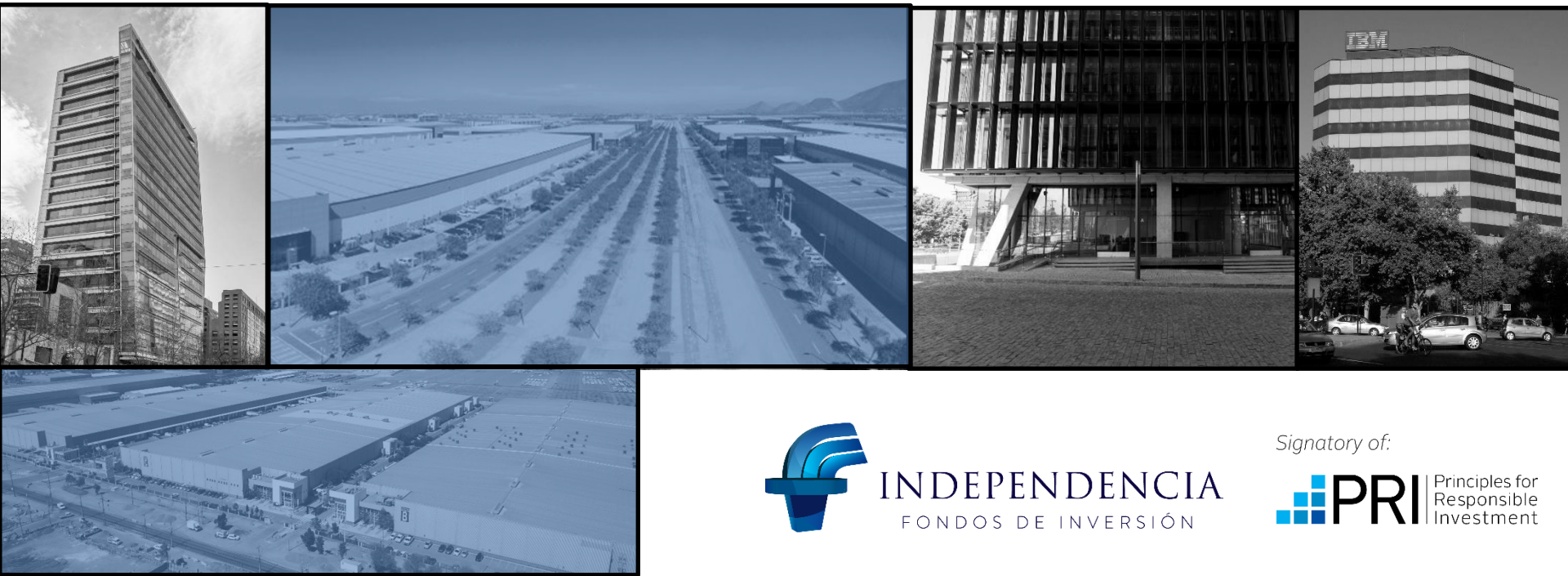
Durante este trimestre no se han producido cambios en el equipo gerencial de la Administradora ni en el Comité de Vigilancia del Fondo.

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

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 30 de septiembre de 2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:



I.- INTRODUCCIÓN



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

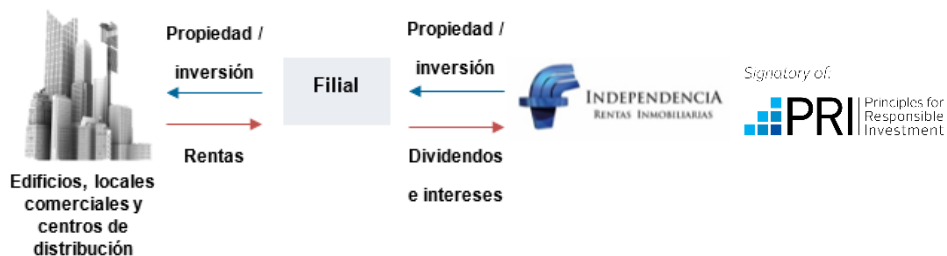
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2022 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en las filiales. Estas tasaciones se efectúan a lo largo del año de manera que el posible cambio de su valor se distribuya y refleje trimestralmente en los Estados Financieros del Fondo.

El Fondo invierte en las sociedades vía capital (acciones) y deuda (pagarés y otros instrumentos de deuda). En su balance, las inversiones en sociedades se presentan a su valor patrimonial (más su respectivo goodwill si corresponde) y los instrumentos de deuda a su valor histórico o costo amortizado. Los ingresos del Fondo provienen principalmente de

- los intereses pagados por las sociedades (originados por las deudas que mantienen con el Fondo) y
- los dividendos distribuidos por esas sociedades.

Tanto los intereses como los dividendos que pagan las sociedades al Fondo provienen del flujo de arriendos como asimismo de eventuales ventas de propiedades, después de gastos operacionales y financieros.

Al 30 de septiembre de 2022 el Fondo participa en 10 sociedades, 7 filiales en Chile con 100% de participación, 1 filial con una participación del 70%, Bodenor Flexcenter (BFC) y, adicionalmente, en 2 sociedades filiales en el extranjero, que representan el 0,5% de los activos contables del Fondo, las cuales invirtieron indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.





01

Situación
Financiera

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas

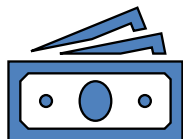


Tamaño



UF 21 millones de Total de Activos y UF 30 millones de Propiedades de Inversión, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes

Flujos



UF 1,8 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, proporcionales a la participación del Fondo en las propiedades

Rentabilidad



Tasa Interna de Retorno de un 17,3% del valor NAV + dividendos en los últimos 12 meses nominal

Activos Prime



54% del NOI proviene de Activos de Renta de Centros de Distribución un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad de activos inmobiliarios

Bajo Riesgo



Loan to Value de un 46% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda

Dividendos



\$111 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses
En 4 dividendos provisorios y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo frecuente y sostenido

Dividend Yield



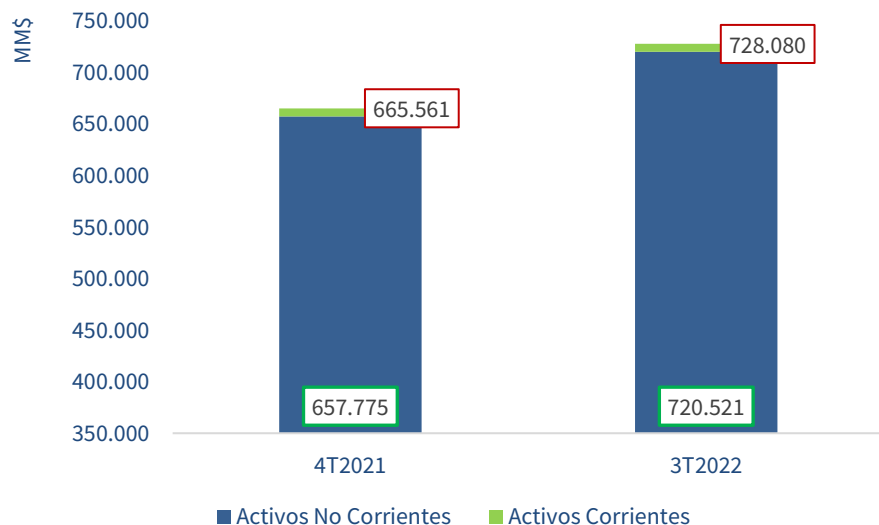
Un retorno de dividendos de un 10,2% Sobre el valor bolsa de cierre del tercer trimestre 2022, presentando un atractivo dividend yield, considerando la situación del mercado nacional

El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos como por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento y la estabilidad de sus flujos. Estos atributos de la 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.

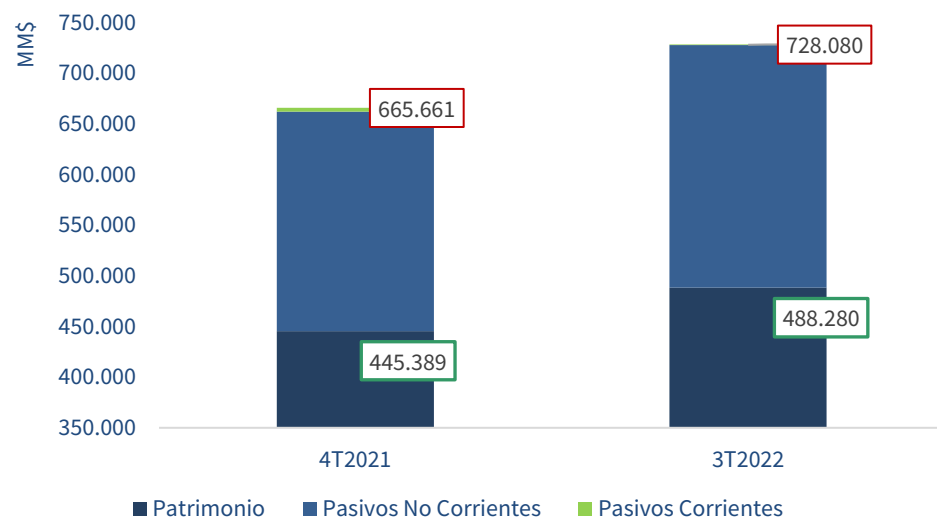
III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Análisis del Balance



Activos



Pasivos y Patrimonio



Del total de activos del Fondo, un 99% corresponde a inversiones inmobiliarias siendo el resto Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el Fondo con las filiales directas de MM\$62.746, principalmente por variación de la UF, y los resultados del año.

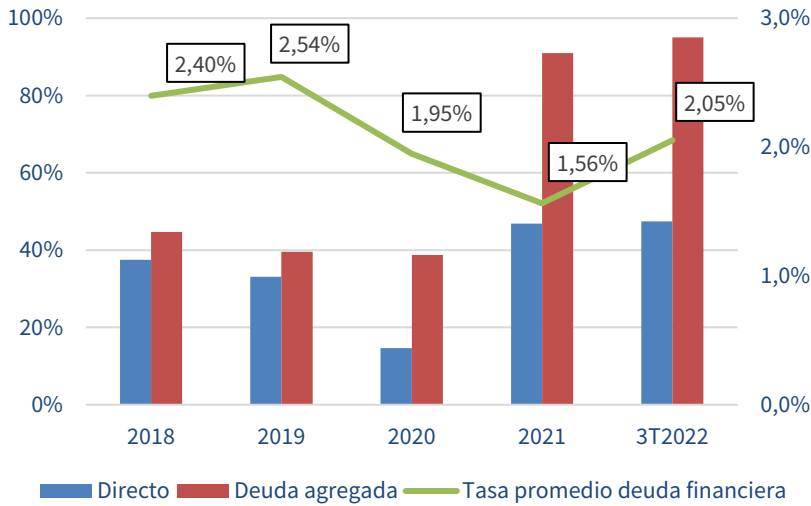
Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de **M\$42.890 hasta los M\$488.280**, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por	MM\$ 66.261
Aumento de otras reservas por	MM\$ 125
Repartos de dividendos por	MM\$(23.496)

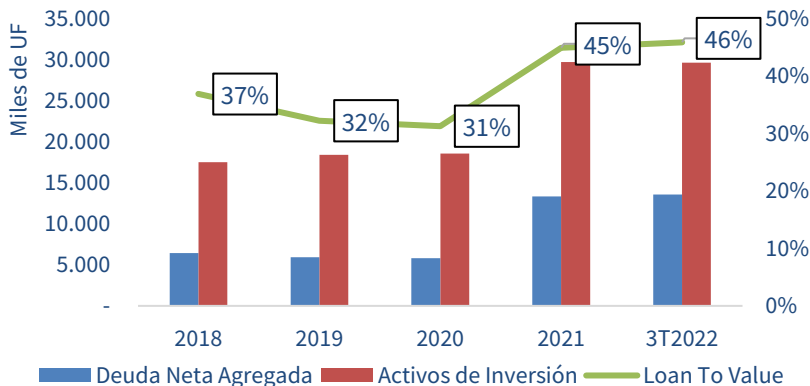
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo de mayo de **\$43**, el dividendo provisorio de **\$16** pagado en junio y el dividendo provisorio de **\$20** pagado en septiembre.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – análisis del pasivo

Leverage financiero



Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 50% ya que si bien la deuda sube como efecto del aumento de la UF el patrimonio también aumenta como efecto de los resultados del Fondo.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada de las filiales, sube respecto del 4T2021.

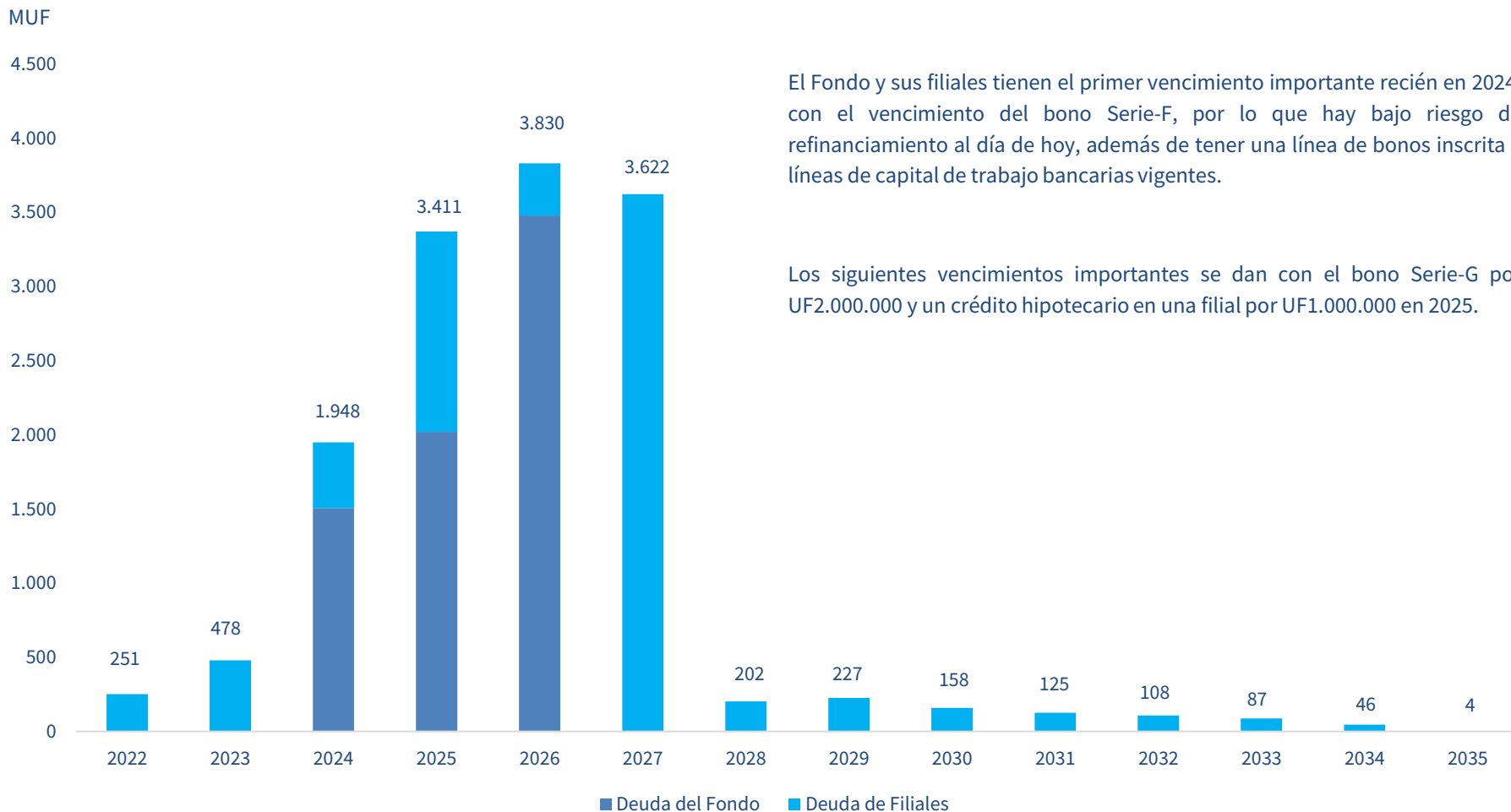
Hay que recordar que en 2021 se tomó el control de Bodenor Flexcenter por lo que también se considera el 70% de la deuda de esta compañía para el indicador. Durante este año la sociedad ha aumentado su deuda usando bancos e instituciones financieras para financiarse.

La tasa promedio ponderada se mantiene en niveles muy bajos, debido a que el Fondo aprovechó un muy buen momento de tasas y colocó el bono Serie-G a una tasa de UF+0,00%, para financiar el pago de la Serie-A que tenía una tasa de UF+2,20%, pero aumentó levemente con respecto al cierre 2021 debido a que BFC ha amortizado y refinanciado deuda en leasing mensualmente, bajando proporcionalmente la deuda antigua con menores tasas y la reprogramación del crédito hipotecario con el Banco Estado en Descubrimiento.

El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del Fondo, se ubica en un 46%, lo que demuestra el importante volumen de activos que tiene el Fondo para cubrir las deudas contraídas con terceros.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda



El Fondo y sus filiales tienen el primer vencimiento importante recién en 2024, con el vencimiento del bono Serie-F, por lo que hay bajo riesgo de refinanciamiento al día de hoy, además de tener una línea de bonos inscrita y líneas de capital de trabajo bancarias vigentes.

Los siguientes vencimientos importantes se dan con el bono Serie-G por UF2.000.000 y un crédito hipotecario en una filial por UF1.000.000 en 2025.

IV.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



	Septiembre	Septiembre	Diferencia	UDM	UDM	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)	2022	2021		Septiembre	Septiembre	
				2022	2021	
INGRESOS DEL FONDO	68.800	31.749	37.051	80.684	39.535	41.149
Intereses (a)	14.326	8.688	5.639	17.314	12.060	5.254
Reajustes	13.402	3.502	9.900	17.018	6.074	10.944
Otros Ingresos	17	0	17	20	(3)	23
Resultado Sociedades	41.054	19.560	21.494	46.333	21.404	24.928
- Distribuido al Fondo (b)	10.012	9.899	113	13.701	29.063	(15.362)
- Utilidad Devengada	35.070	12.661	22.409	42.997	(1.594)	44.591
- Pérdida Devengada (c)	(4.028)	(3.001)	(1.027)	(10.365)	(6.064)	(4.301)
GASTOS DEL FONDO (d)	(2.538)	(3.161)	623	(6.111)	(7.793)	1.682
Gastos de la operación	(795)	(853)	58	(3.816)	(4.922)	1.106
Gastos Financieros	(1.744)	(2.308)	565	(2.294)	(2.871)	576
TOTAL	66.261	28.588	37.673	74.573	31.742	42.831
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	17.772	12.425	5.347	14.539	27.265	(12.726)
BNP ejercicios anteriores	9.087	50.072	(40.986)	11.611	52.140	(40.529)
BNP total	26.859	62.497	(35.639)	26.150	79.405	(53.255)

El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante el ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio, las que junto a los resultados acumulados de períodos anteriores, podrían ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros).

El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período. El mayor monto del año 2021 se explica principalmente por dividendos distribuidos por Bodenor Flexcenter en enero de 2021, por MM\$48.594, monto que fue reinvertido por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en la misma sociedad.

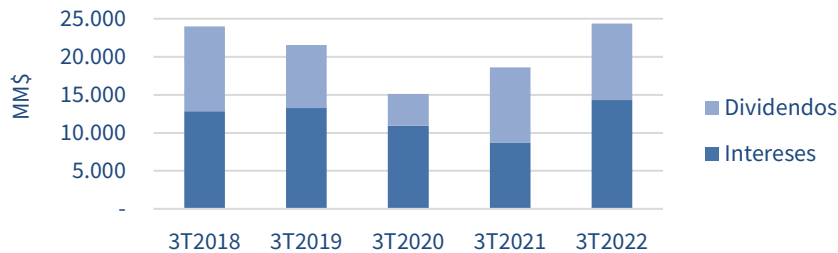


V.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Variación Patrimonial

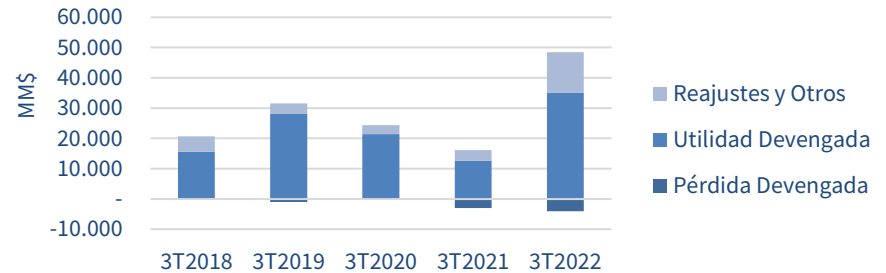


Utilidad Realizada de Inversiones



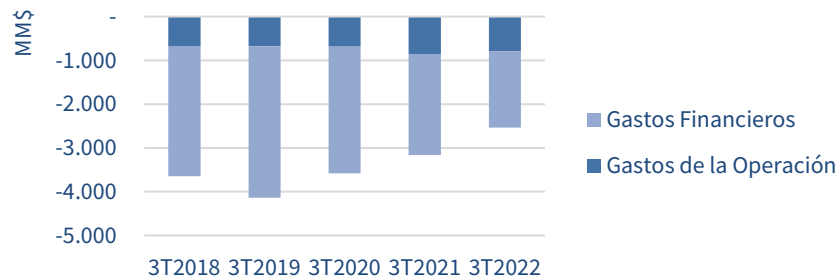
La utilidad realizada del Fondo al 3er trimestre de año alcanzó \$24.338 millones, lo que significa un aumento de un 30,9% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores intereses percibidos de las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó al alza respecto del año 2021, el 1 de enero de 2022.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



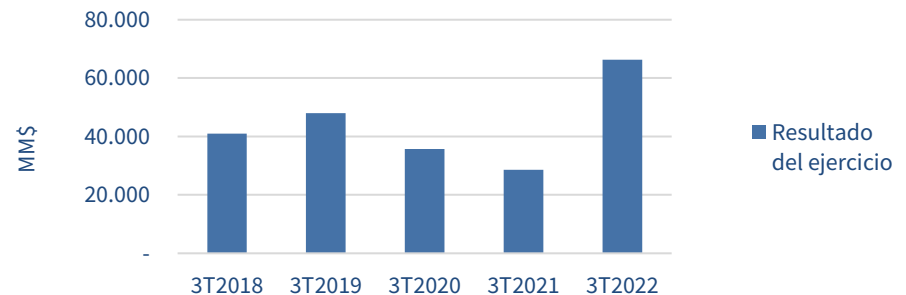
Las utilidades devengadas al 3T22 fueron mayores a las del 3er trimestre del año anterior, principalmente por las utilidades devengadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF ha sido un 13,9% en los 9 primeros meses del año comparado con un 4,8% del año anterior. Finalmente, la segunda etapa de tasaciones en que se retasó un 39% de la cartera directa y el 100% de la cartera de BFC, el cual arrojó plusvalías netas que se analizan más adelante.

Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$2.538 millones, siendo un **19,7% menores a los acumulados al 3T2021**. Respecto de los gastos financieros, si bien la tasa de la deuda y los montos a septiembre son similares, como promedio anual la deuda financiera del año 2021 es mayor, pues hasta el mes de julio estuvo vigente el bono binde-a.

Resultado del Ejercicio



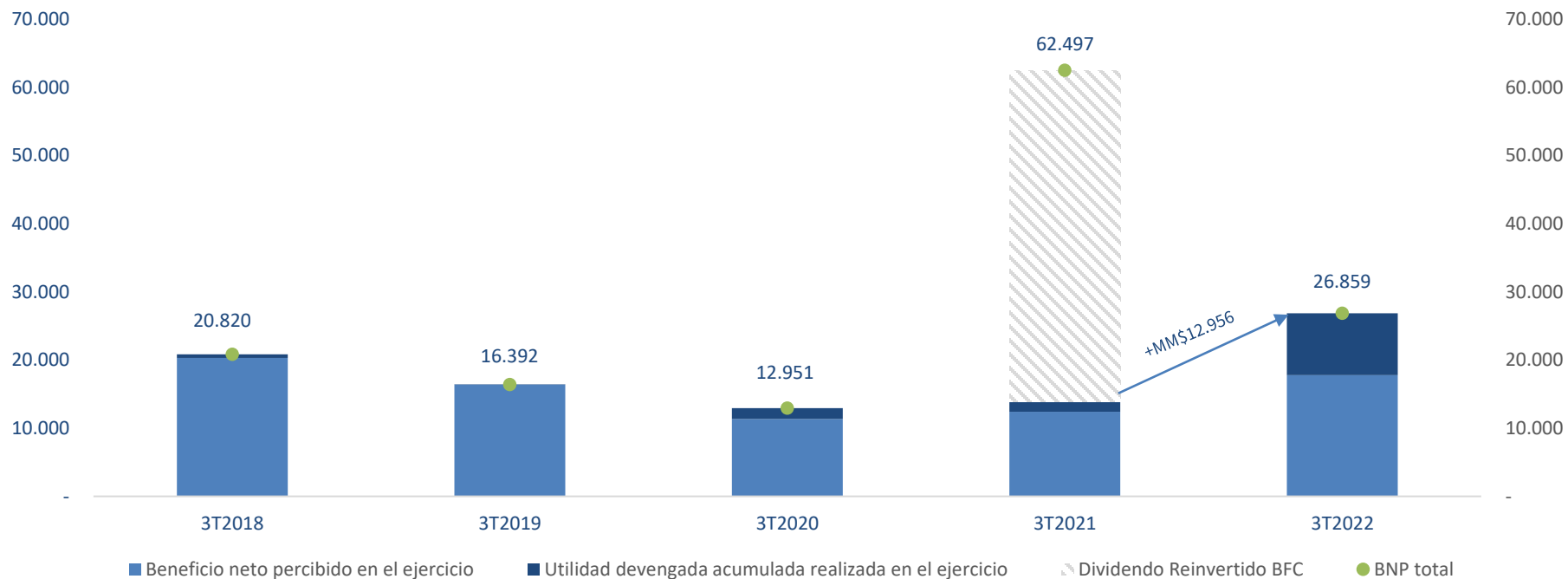
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece MM\$ 37.674 en los primeros nueve meses del año con respecto al mismo período del año anterior.

VI.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$



La suma del Beneficio Neto Percibido más las utilidades realizadas de ejercicios anteriores a 3T22, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales con los gastos, fue de MM\$26.859, lo que se compara con los MM\$62.497 del año anterior, el cual está influenciado por el dividendo extraordinario reinvertido en BFC. Sin este dividendo la cifra neta del efecto del dividendo de BFC sería de MM\$13.903, por lo que al 3T2022 obtuvo beneficios netos MM\$12.956 mayores que el mismo período del año anterior.

VII.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	Septiembre 2022	Diciembre 2021	Septiembre 2021
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	49,1	49,4	47,7
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	19,0	2,1	9,4
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	0,2	1,7	0,2
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	99,8	98,3	99,8
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.933	1.763	1.748
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	262	146	113
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	70	36	49
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	4,1	2,4	3,3
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	111	106	106
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,3	6,2	6,3
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio UDM	%	16,1	8,4	7,3
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio UDM	%	10,7	5,4	4,9



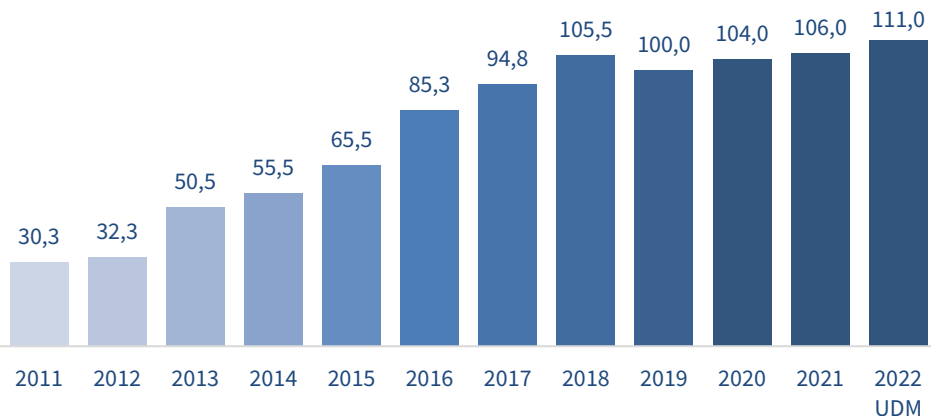
02

Información
Bursátil

VIII.- DIVIDENDOS Y SITUACIÓN BURSÁTIL



Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)

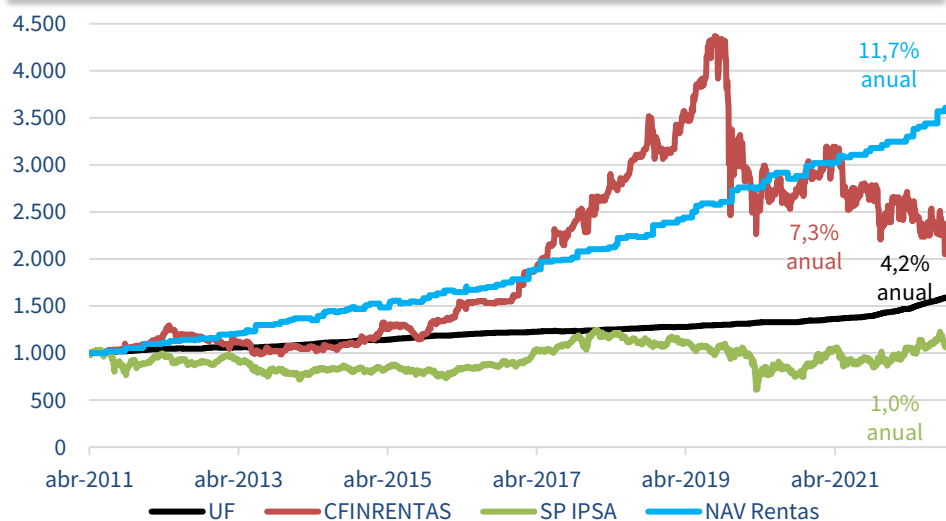


Los dividendos repartidos durante 2022 ascienden a **\$93** por cuota, mientras que los mismos durante los últimos 12 meses llegan a **\$111** por cuota.

El gráfico de dividendos pagados demuestra que, a pesar de la volatilidad de los últimos años, estos se han podido mantener estables debido a la calidad de la cartera de clientes y activos inmobiliarios.

La rentabilidad del valor libro ajustado entre el 30 de septiembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022, incluidos los dividendos, es de **16,9%**. Si nos referimos a toda la vida del Fondo, la rentabilidad del valor de la cuota ajustado por dividendos, es de un **9,6%** nominal compuesto anual.

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 7/nov/22



La cuota en el mercado se encuentra en niveles de \$1.090 al cierre de septiembre, lo que implica un descuento de 44% respecto al valor libro de \$1.933.

A pesar de esto, desde la apertura a la bolsa hasta el 7 de noviembre de 2022, la cuota de mercado tiene una rentabilidad nominal anual de 7,3% ajustada por dividendos y de un 11,7% en su valor NAV.

Esto se compara con una rentabilidad de un 1,0% nominal anual del IPISA desde esa fecha.

El rendimiento del valor de mercado de la cuota llega a UF + 3,1% anual desde la apertura a la bolsa, lo que demuestra la protección contra la inflación que entrega el Fondo.

IX.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/18	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	30/sept/22
Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.933
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 111
Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,3%
Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	16,9%
Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.090
Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	7,6%
Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	10,2%
Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	-17,8%
Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	49,4%
Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,56
TIR Nominal Contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	17,3%
TIR Real de Mercado UDM	20,2%	5,2%	-15,4%	-17,7%	-28,2%

El valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2021 se encontraba en \$1.460,25 lo que implicaba un dividend yield sobre precio inicial de 7,6% para septiembre 2022.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **16,9%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,3%**.

El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2022 para los últimos 12 meses llegó a un 10,2%. El precio en esa fecha alcanzó los **\$1.090** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 44% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/09/2021, los dividendos repartidos y como valor final el NAV al 30/09/22 fue de **+17,3%**.



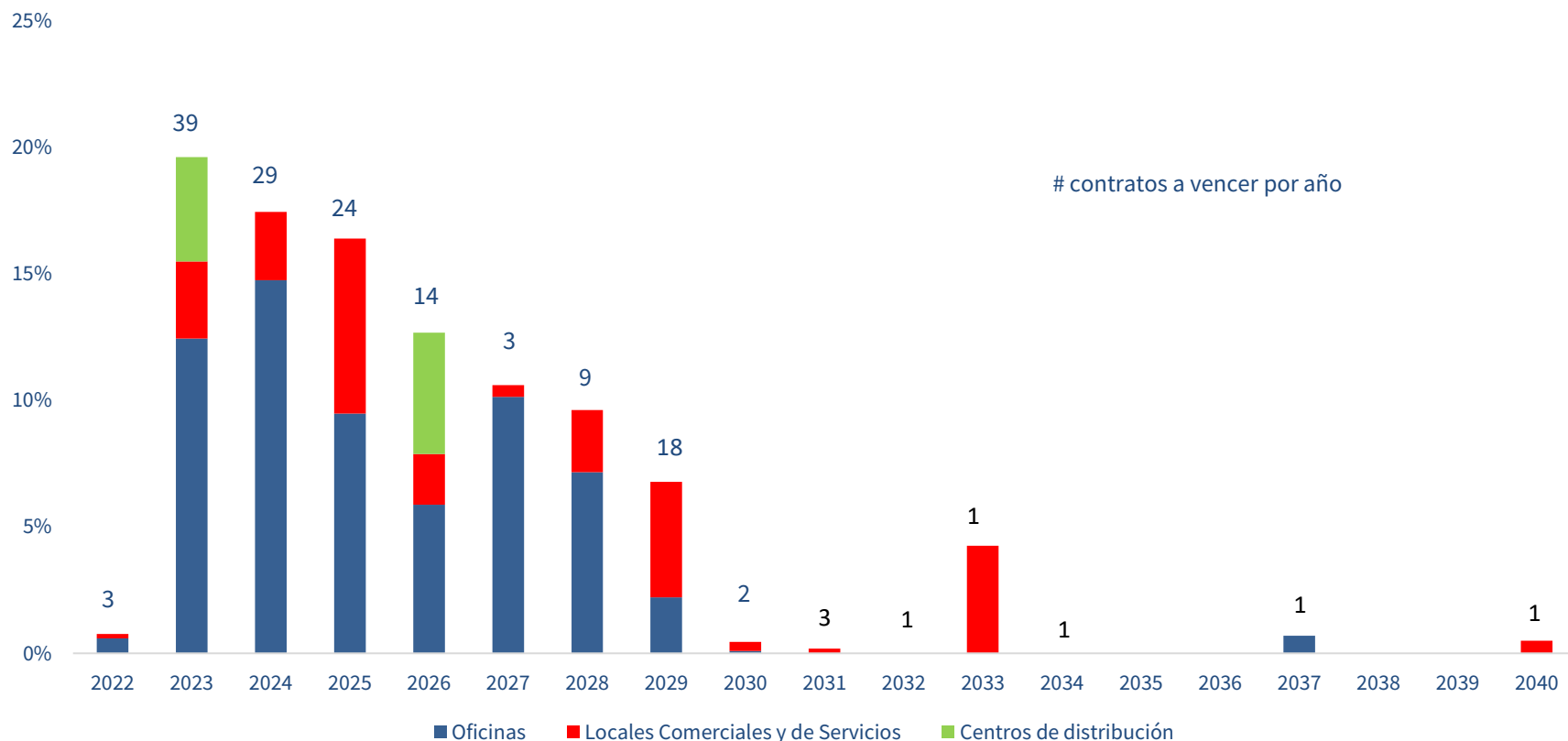


03

Cartera
de Bienes
Raíces

X.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – Cartera Directa (% de la renta mensual)



Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de septiembre de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente.

Del total de 149 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,5 años.

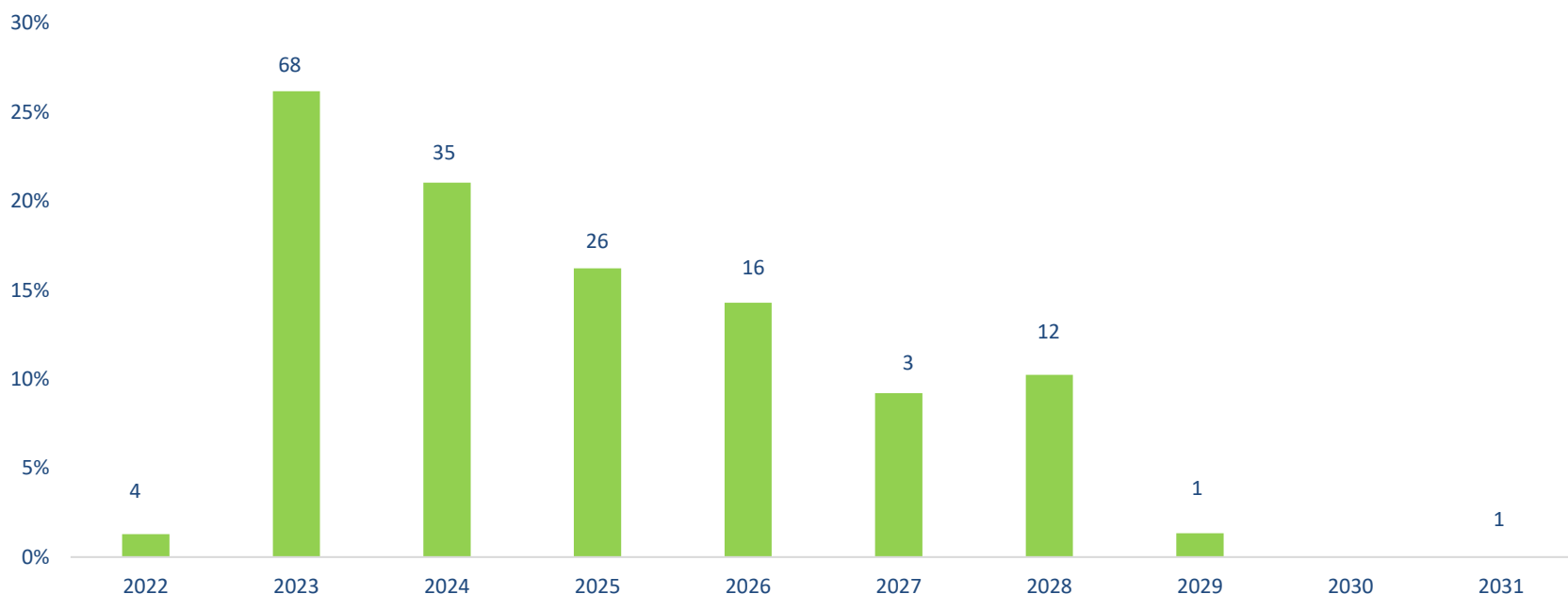
El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

XI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – BFC (% de la renta mensual)



contratos a vencer por año



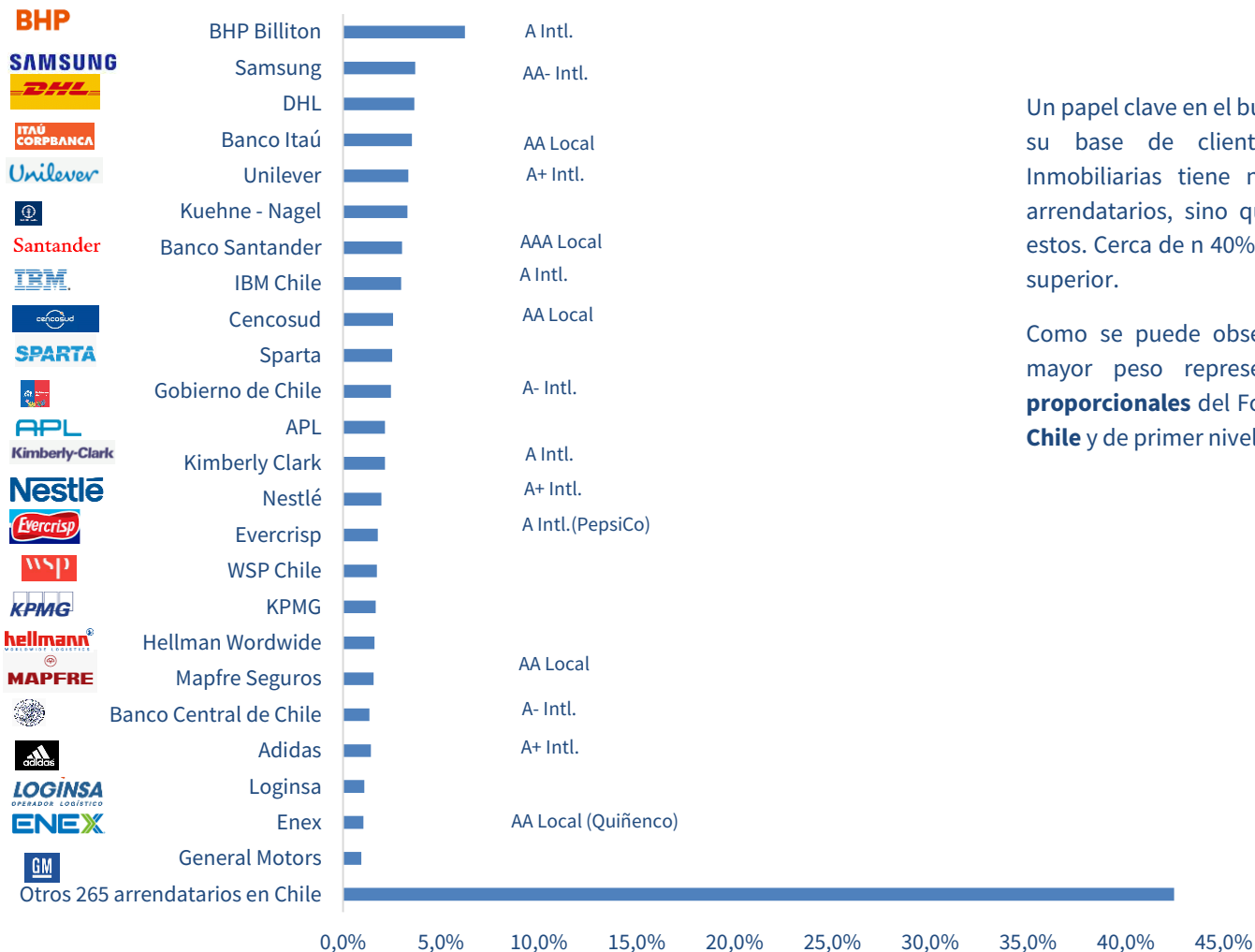
Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de septiembre de 2022 ascienden a MUF 110 aproximadamente.

Del total de 166 contratos de la cartera, 94 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 2,6 años.

El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

X.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del Fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos. Cerca de n 40% de la cartera total tiene clasificación A- o superior.

Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al **6% de las rentas proporcionales** del Fondo y con más de **260 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio.

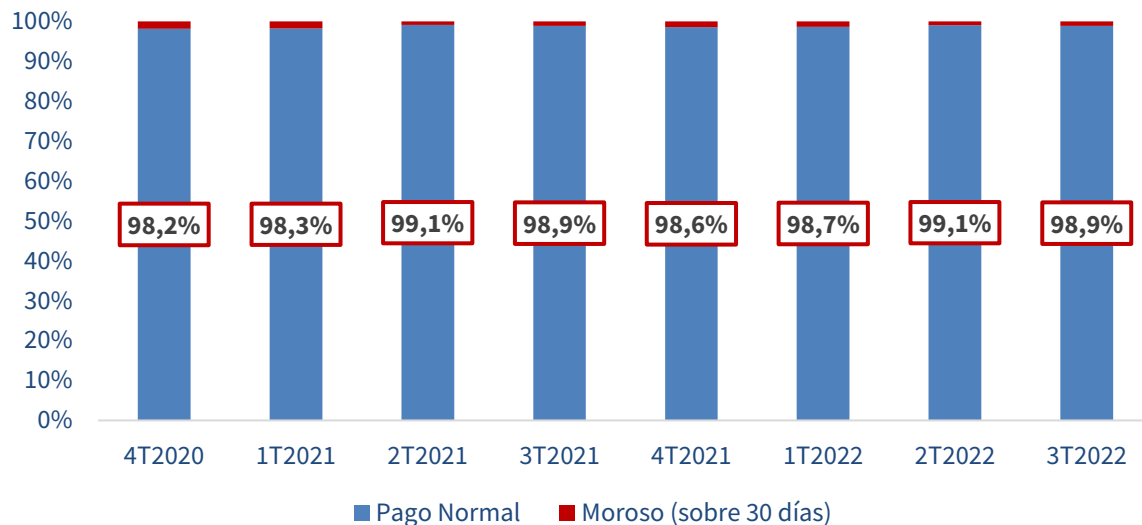
*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

XIII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Cartera de clientes (sin BFC) resiliente a pandemia



Al tercer trimestre de 2022 el comportamiento de pagos fue el siguiente:

Pago Normal: 98,9%

Morosidad (sobre 30 días): 1,1%

La deuda morosa, que es la mayor a 30 días, ha ido cayendo sostenidamente respecto al cierre 2020 de niveles de 1,8% a 1,1% al cierre de este trimestre (cuadro rojo en el gráfico), El principal moroso era un cliente que representaba el 0,3% de los ingresos de los últimos 12 meses y demoró su pago por un tema administrativo, monto que a la fecha de estos EE.FF. ya se encuentra pagado.



XIV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Segunda etapa de tasaciones



A septiembre correspondió tasar las propiedades de las filiales, Plaza Araucano, Inm. Plaza Constitución y Bodenor Flexcenter

Los activos tasados acumulados al mes de septiembre corresponden al 76% de la cartera total administrada.

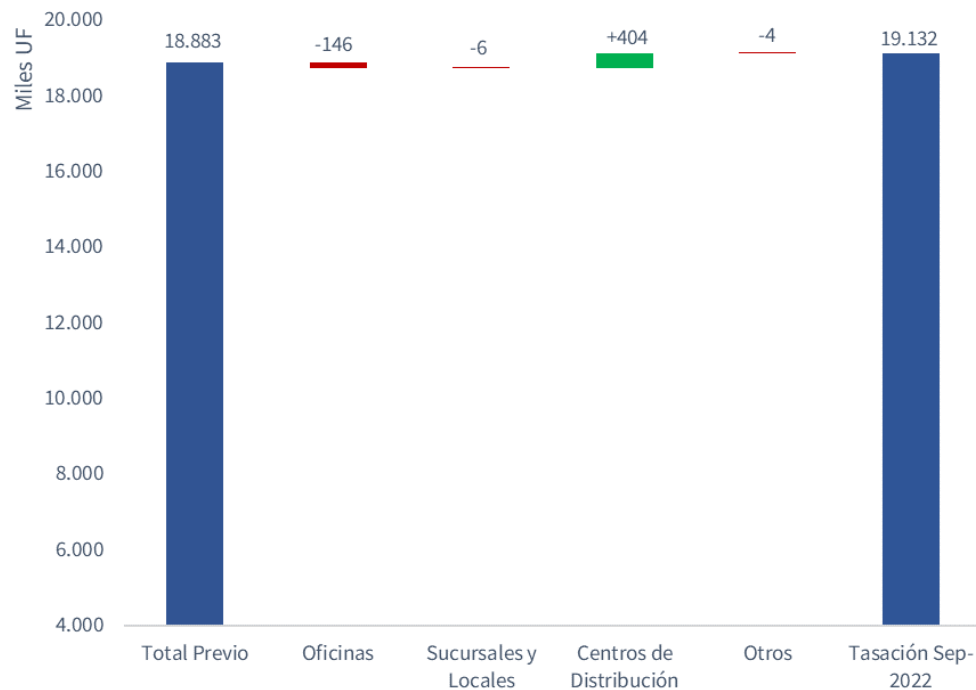
El resultado del proceso de tasaciones durante el mes de septiembre resultó en una plusvalía neta de UF248.742 lo que equivale a un +1,32% del total tasado en la segunda etapa y se acumulan UF 100.083 de plusvalías durante el año, quedando el total de los activos tasados durante 2022 con una plusvalía de un 0,33%.

Las principales desvalías se dieron nuevamente en oficinas, principalmente debido a mayores tasas de descuento al año anterior, lo que se vio compensado con plusvalías obtenidas en Bodenor Flexcenter dentro de lo que se destacó la primera tasación de las etapas A y B del proyecto ENEA 3, las cuales fueron recibidas durante este año. Se espera recibir y tasar la etapa C para los EE.FF. de diciembre

El efecto absoluto en resultados en cada sociedad es menor a las desvalía y plusvalías, debido a que se deben aplicar impuestos diferidos.

ETAPA 2	Total previo a retasación	Tasación Sep-22	UF / m² Sep-22	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (Incl. Est. y bod.)	6.552.793	6.406.992	110,4	- 145.801	-2,23%
Sucursales y Locales	458.013	452.255	72,6	- 5.758	-1,26%
Centros de distribución	11.622.503	12.026.555	20,2	404.053	3,48%
Otros	250.075	246.323	n/a	- 3.752	-1,50%
Total Etapa 2	18.883.383	19.132.125		248.742	1,32%

CARTERA NACIONAL PROPORCIONAL	Total previo a retasación	Tasación Sep-22	UF / m² Sep-22	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (Incl. Est. y bod.)	12.532.525	12.267.085	90,1	- 265.440	-2,12%
Sucursales y Locales	4.277.649	4.203.846	80,7	- 73.803	-1,73%
Centros de distribución	12.714.926	13.163.472	20,0	448.547	3,53%
Otros	705.292	696.072	n/a	- 9.220	-1,31%
Total Cartera	30.230.392	30.330.475		100.083	0,33%

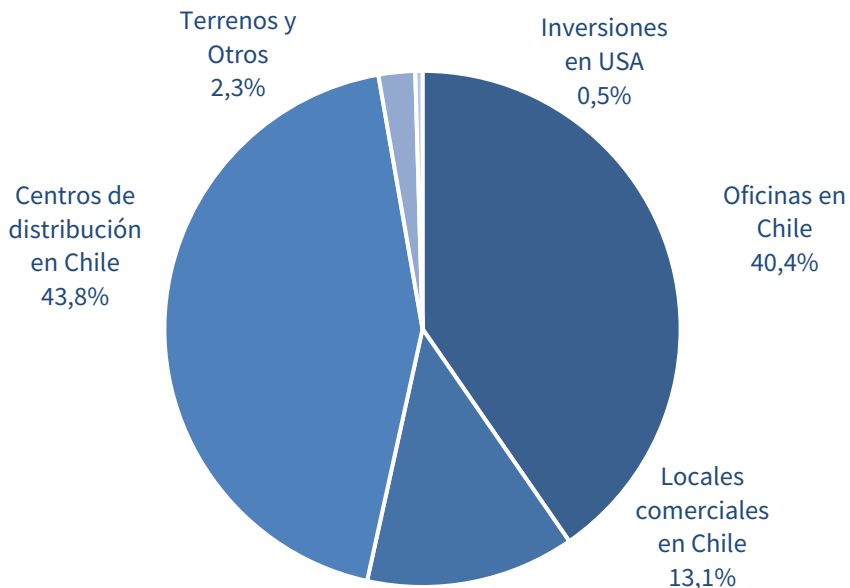


XV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

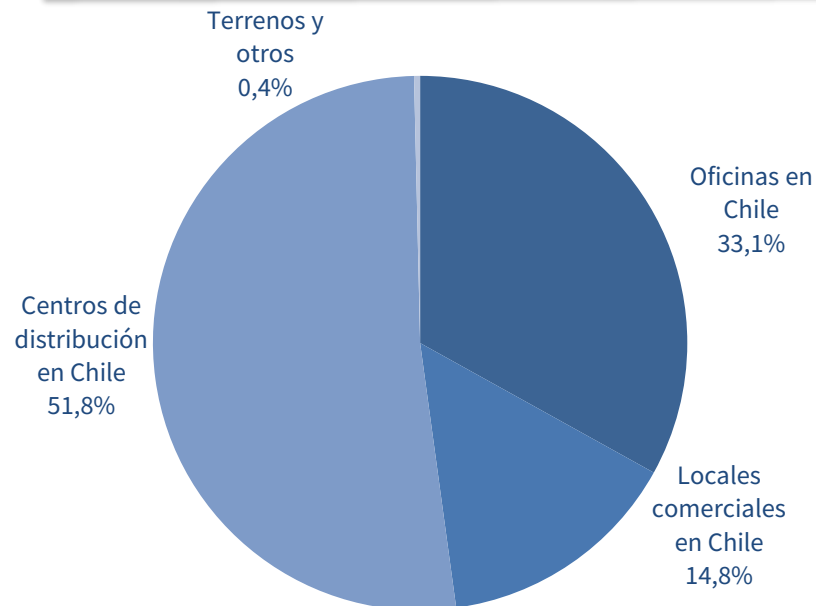
Diversificación por tipo de activo



Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones, superficies y rentabilidad, así como por condiciones normativas, que podrían tener diversos efectos en los activos del Fondo.

Con la segunda etapa del proceso de tasaciones se puede observar un cambio en el peso de los Centros de Distribución dentro del Fondo donde supera el valor de las oficinas y pasa a ser la mayor inversión.

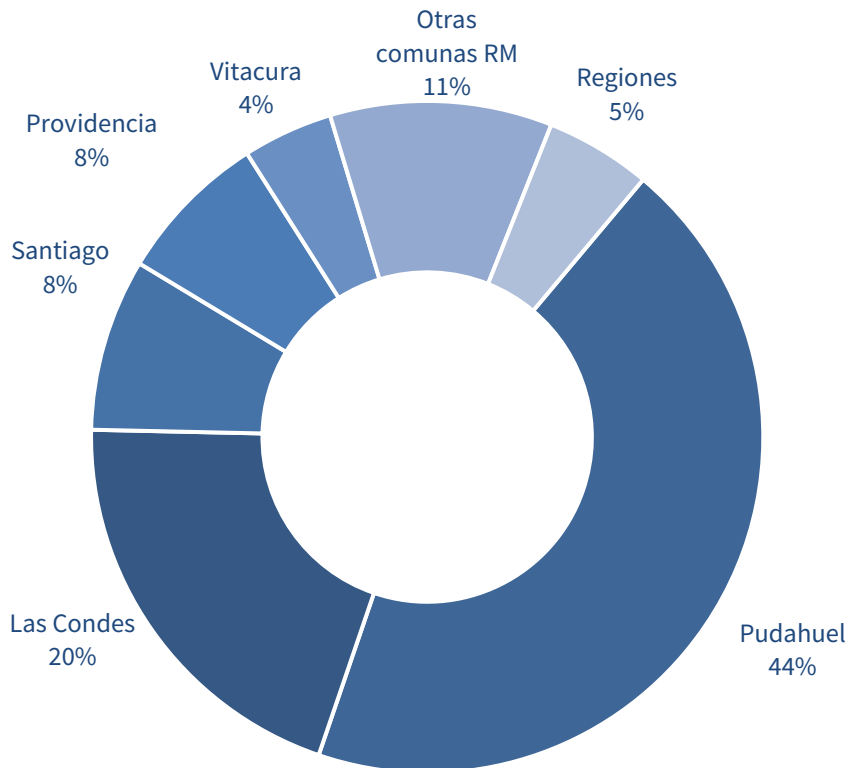
Una importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0,46% en todo el mercado⁽¹⁾. De hecho, BFC terminó el trimestre con 0 m² de vacancia, además de haber terminado la segunda etapa del nuevo proyecto ENEA 3, el cual se encuentra con las tres etapas ya colocadas con distintos clientes. Al 3er trimestre se tasó a fair value las etapas A y B de ENEA 3.

XVI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Distribución Geográfica



Distribución geográfica por valor de tasación de los activos - Cartera Total.



El Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel, como medida adicional para mitigar riesgos.

Como se observa en el gráfico, **un 44% de la cartera se encuentra en Pudahuel**, lo que son activos de centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, **cerca de un tercio de los activos se encuentran en comunas prime como Providencia, Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 8% de la cartera se encuentra en Santiago Centro.

Si se observa la ubicación de los activos dentro de Las Condes, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

XVII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

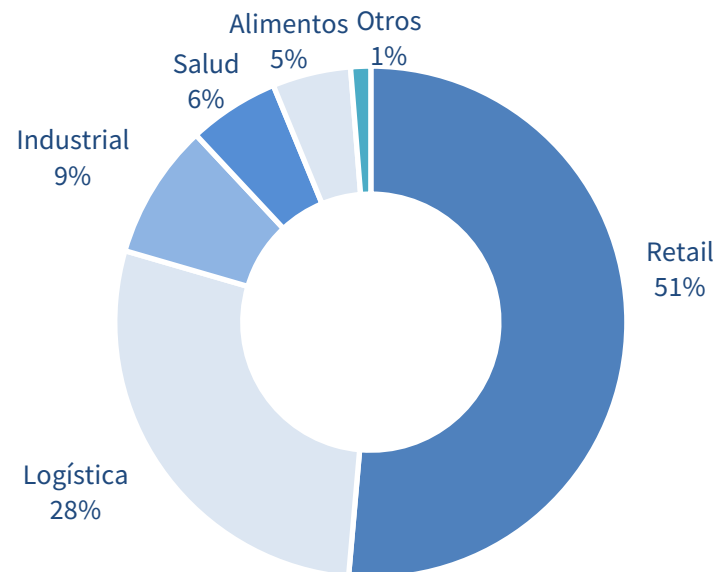
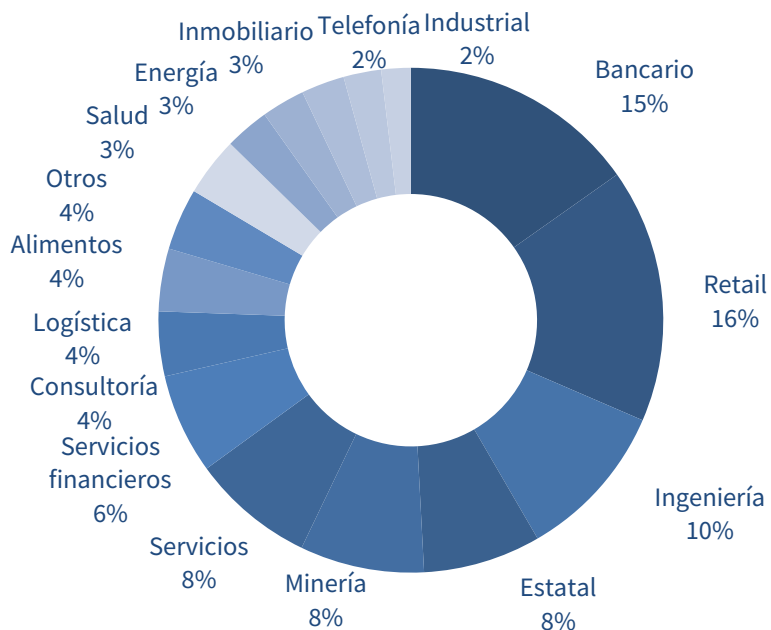
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta.



Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional

Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter



El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor Flexcenter.

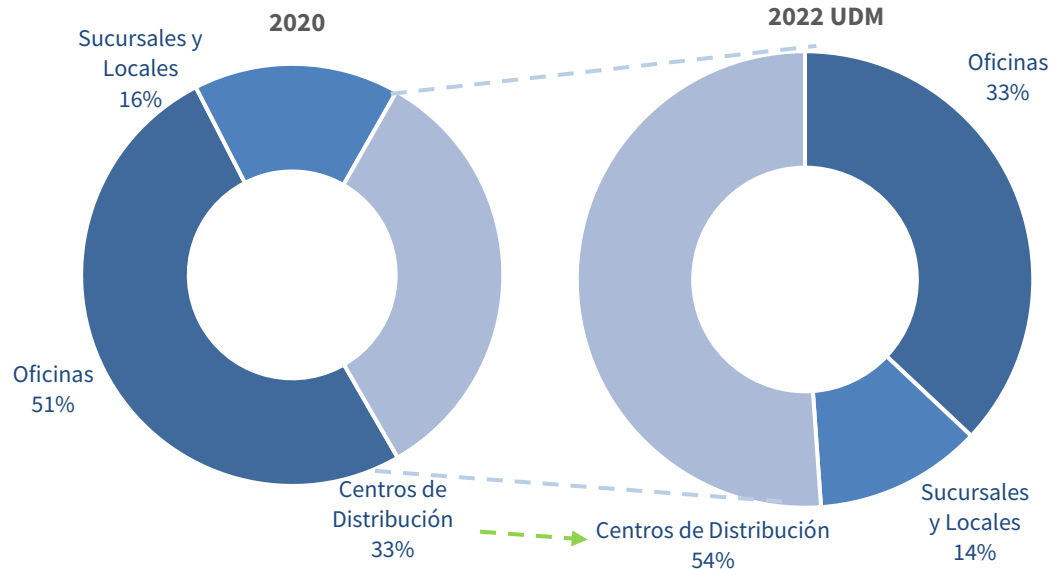
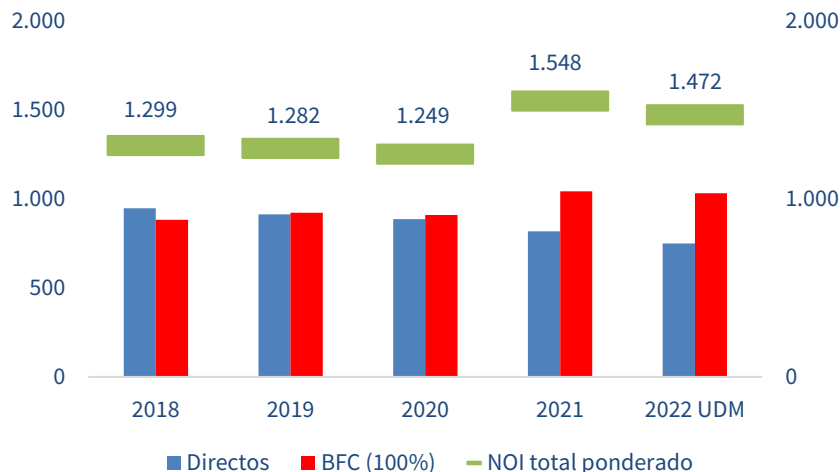
XVII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

NOI Cartera Directa y BFC



NOI en miles de UF generado por la cartera directa y BFC (*)

Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 4T20 – 3T22



El NOI de las filiales individualmente se mantuvo estable entre 2018 y 2020, luego en 2021 y los últimos 12 meses a septiembre 2022, se puede observar una caída en el NOI de la filiales controladas en un 100%, lo que se compensa con la gran crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años. Las principales razones de la caída del NOI en la cartera directa se debe a los períodos que hubo vacancia por la salida de un cliente importante y entrada posterior de otro de la misma categoría a partir de Julio, además de los m2 vacantes en Santiago Centro. En BFC se mantiene el NOI a pesar del aumento en los ingresos por renta debido al un aumento en las contribuciones de bienes raíces y que el proyecto ENEA 3 aún no se encuentran rentado al 100%.

El aporte creciente de BFC al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en esta compañía donde los centros de distribución pasan a ser el 54% del NOI del Fondo.

(*) NOI = Net Operating Income: Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes – otros gastos propios de la propiedad.

(**) Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

XIX.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional



Durante el período las filiales nacionales del Fondo no han tenido cambios significativos en las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 7,8%** de la rentas (8,2% al 31 de diciembre de 2021), no obstante, **la vacancia en los activos de oficinas llega a un 20,3%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 5,6% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución**. Cabe destacar que la vacancia en oficinas aumentó fuerte, desde 15,9% hasta 20,7% durante el año 2021, con la salida de una entidad estatal en un edificio del centro.

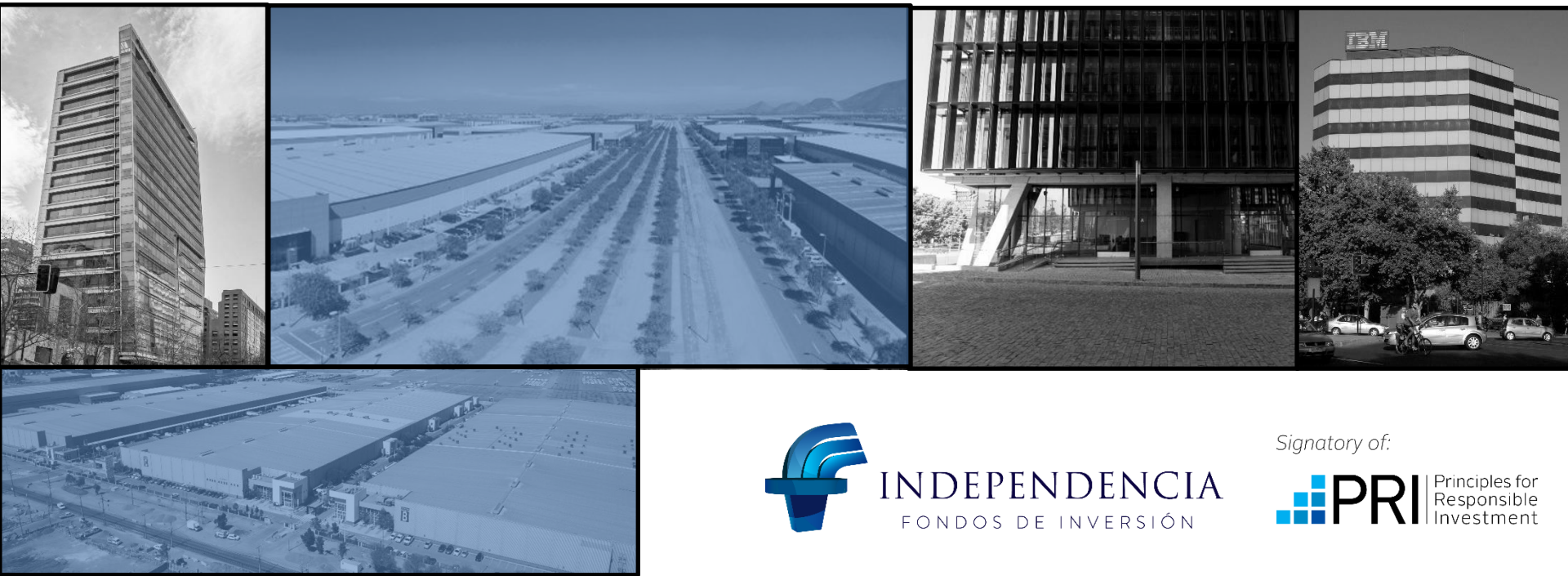
El aumento de la vacancia en locales comerciales se explica por el término anticipado de 5 sucursales bancarias, con quienes se acordó el pago total de las rentas al vencimiento del contrato en 2028 para dar término a estos. Dos de estas sucursales ya se encuentran nuevamente arrendadas y una se encuentran con negociaciones avanzadas para ser arrendadas.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	3T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	337
NOI total UDM (MUF)	1.299	1.282	1.249	1.548	1.472
Oficinas					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.128
Renta UF/M ² prom. ardo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,420
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,147
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,1%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	20,3%
NOI oficinas UDM (MUF)	639	597	582	532	480
Locales comerciales					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.320
Renta UF/M ² prom. ardo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,445
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,1%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,6%
NOI locales comerciales UDM (MUF)	326	238	231	215	200
Centros de distribución					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M ² prom. ardo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
NOI centros de distribución UDM (MUF)	334	447	436	800	792
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.361
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,9%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,8%

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 30 de septiembre de 2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:





III.- INFORMACION de SOCIEDADES FILIALES Y COLIGADAS

A) Inmobiliaria descubrimiento SpA

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

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

Porcentaje de participación: 100%

Balance Inmobiliaria descubrimiento SpA al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	2.099.169	Pasivo Corriente	3.428.000
Activo no corriente	179.939.040	Pasivo no corriente	159.187.627
		Patrimonio	19.422.582
TOTAL	182.038.209	TOTAL	182.038.209
		Resultado del ejercicio	798.328

B) Rentas Inmobiliarias SpA

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

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

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Rentas Inmobiliarias SpA al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	461.098	Pasivo corriente	612.750
Activo no Corriente	123.118.436	Pasivo no corriente	119.590.969
		Patrimonio	3.375.815
TOTAL	123.579.534	TOTAL	123.579.534
		Resultado del ejercicio	(1.195.074)



C) Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

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

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	8.533.400	Pasivo corriente	351.190
Activo no Corriente	122.941.134	Pasivo no corriente	121.256.812
		Patrimonio	9.866.532
TOTAL	131.474.534	TOTAL	131.474.534
		Resultado del ejercicio	(1.533.818)

D) Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

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

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

Porcentaje de participación: 100%.

Balance Inmobiliaria Plaza Araucano SpA al 30 de septiembre de 2022

	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	195.982	Pasivo corriente	315.173
Activo no corriente	113.573.464	Pasivo no corriente	86.850.850
		Patrimonio	26.603.423
TOTAL	113.769.446	TOTAL	113.769.446
		Resultado del ejercicio	1.889.591



E) Constitution Real Estate Corp

Sociedad a través de la cual el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias realiza las inversiones en el extranjero. Esta sociedad está domiciliada en BVI y tiene inversiones en 3 sociedades constituidas en delaware, Estados Unidos. Con inversiones en 2 bienes raíces de tipo comercial con contratos de arriendo vigentes, en conjunto con socios operadores en ese país.

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

Porcentaje de participación: 99,99%.

Balance Constitution Real Estate Corporation al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	4.401	Pasivos corrientes	7.804
Activo no corriente	5.073.383	Pasivos no corrientes	12.751.247
		Patrimonio	(7.681.267)
TOTAL	5.077.784	TOTAL	5.077.784
		Resultado del ejercicio	1.333.753

F) Limitless Horizon Limited

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

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

Porcentaje de participación: 99,999999%.

Balance Limitless Horizon Limited al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo Corriente	6.600	Pasivos corrientes	8.324
Activo no corriente	12.624.238	Pasivos no corrientes	0
		Patrimonio	12.622.514
TOTAL	12.630.838	TOTAL	12.630.838
		Resultado del ejercicio	(9.986)



G) Bodenor Flexcenter S.A.

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

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

Porcentaje de participación: 70%.

Balance de Bodenor Flexcenter S.A. al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	34.800.590	Pasivo corriente	31.479.469
Activo no corriente	642.298.256	Pasivo no corriente	312.748.153
		Patrimonio	332.871.224
TOTAL	677.098.846	TOTAL	677.098.846
		Resultado del ejercicio	57.545.285

H) Rentas Retail SpA

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

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

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Rentas Retail SpA al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	405.215	Pasivo corriente	3.779
Activo no corriente	3.016.923	Pasivo no corriente	3.436.123
		Patrimonio	(17.764)
TOTAL	3.422.138	TOTAL	3.422.138
		Resultado del ejercicio	13.845



I) Rentas Bucarest SpA

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

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

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	70.661	Pasivo corriente	96.599
Activo no Corriente	25.594.543	Pasivo no corriente	20.670.719
		Patrimonio	4.897.886
TOTAL	25.665.204	TOTAL	25.665.204
		Resultado del ejercicio	774.752

J) Rentas Magdalena SpA

Esta sociedad fue creada en agosto del año 2019 y su principal activo es el edificio ubicado en Isidora Goyenechea 3520 esquina Magdalena, en la comuna de Las Condes.

Porcentaje de participación: 100%

Balance de Rentas Magdalena SpA al 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	M\$	PASIVOS	M\$
Activo corriente	246.190	Pasivo corriente	250.164
Activo no Corriente	52.651.728	Pasivo no corriente	52.538.877
		Patrimonio	108.877
TOTAL	52.897.918	TOTAL	52.897.918
		Resultado del ejercicio	(1.299.086)



ANEXO 1
julio 2022

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	M\$	314.894.420		
(+) Aportes de capital	M\$	0		
(-) Disminuciones de capital	M\$	0		
Total Patrimonio corregido	M\$	314.894.420,00		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	12.786.500,24		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)		1,30%		
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	13.852,04		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de julio	33.417,26	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	58.348.541
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.852,6713 neto	\$	95.328.459
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.935,7856 neto	\$	64.688.651
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.798,5241 neto	\$	60.101.747
Rentas Retail SpA	UF	51,8241 neto	\$	1.731.819
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.025,3669 neto	\$	67.682.212
Rentas Bucarest SpA	UF	396,3349 neto	\$	13.244.426
Rentas Magdalena SpA	UF	833,8032 neto	\$	27.863.418
Remuneración	UF	11.640,37 neto	\$	388.989.273
IVA	UF	2.211,67 IVA	\$	73.907.962
Remuneración total	UF	13.852,040 Total	\$	462.897.235



ANEXO 1
agosto 2022

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	M\$	314.894.420		
(+) Aportes de capital	M\$	0		
(-) Disminuciones de capital	M\$	0		
Total Patrimonio corregido	M\$	<u>314.894.420,00</u>		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	<u>12.786.500,24</u>		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)		1,30%		
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	<u>13.852,04</u>		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de agosto	33.836,51	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	59.080.577
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.852,6713 neto	\$	96.524.441
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.935,7856 neto	\$	65.500.229
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.798,5241 neto	\$	60.855.779
Rentas Retail SpA	UF	51,8241 neto	\$	1.753.547
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.025,3669 neto	\$	68.531.347
Rentas Bucarest SpA	UF	396,3349 neto	\$	13.410.590
Rentas Magdalena SpA	UF	833,8032 neto	\$	28.212.990
Remuneración neta	UF	11.640,37 neto	\$	393.869.500
IVA	UF	2.211,67 IVA	\$	74.835.205
Remuneración total	UF	13.852,040 Total	\$	468.704.705



ANEXO 1
septiembre 2022

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	M\$	314.894.420		
(+) Aportes de capital	M\$	0		
(-) Disminuciones de capital	M\$	<u>0</u>		
Total Patrimonio corregido	M\$	<u>314.894.420,00</u>		
Valor UF	\$	24.627,10		
Patrimonio corregido en UF	UF	<u>12.786.500,24</u>		
Tasa remuneración anual (IVA incluido)				1,30%
Remuneración bruta anual en UF	UF	166.224,50		
Remuneración bruta mensual en UF	UF	<u>13.852,04</u>		
Remuneración neta mensual en UF	UF	11.640,37		
	UF al	Cierre de septiembre	34.258,23	
Remuneración al Fondo	UF	1.746,0600 neto	\$	59.816.925
<i>Remuneración a las Sociedades</i>				
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	UF	2.852,6713 neto	\$	97.727.470
Rentas Inmobiliarias SpA	UF	1.935,7856 neto	\$	66.316.588
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	UF	1.798,5241 neto	\$	61.614.252
Rentas Retail SpA	UF	51,8241 neto	\$	1.775.402
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	UF	2.025,3669 neto	\$	69.385.485
Rentas Bucarest SpA	UF	396,3349 neto	\$	13.577.732
Rentas Magdalena SpA	UF	833,8032 neto	\$	28.564.622
Remuneración neta	UF	11.640,37 neto	\$	398.778.476
IVA	UF	2.211,67 IVA	\$	75.767.910
Remuneración total	UF	13.852,040 Total	\$	474.546.386



5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

1.- LIQUIDEZ CORRIENTE	19,020	veces
2.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO	0,49	veces
3.- RENTABILIDAD DEL NAV (DESDE EL INICIO DEL FONDO)	9,65%	
4.- RENTABILIDAD ANUAL DE LOS ACTIVOS (A) UTILIDAD SOBRE ACTIVO ANUALIZADA	12,13%	
5.- GASTOS OP. SOBRE ACTIVO FINAL DEL FONDO	0,02%	

(A) = ANUALIZADO



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ESTADO DE INVERSIONES

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

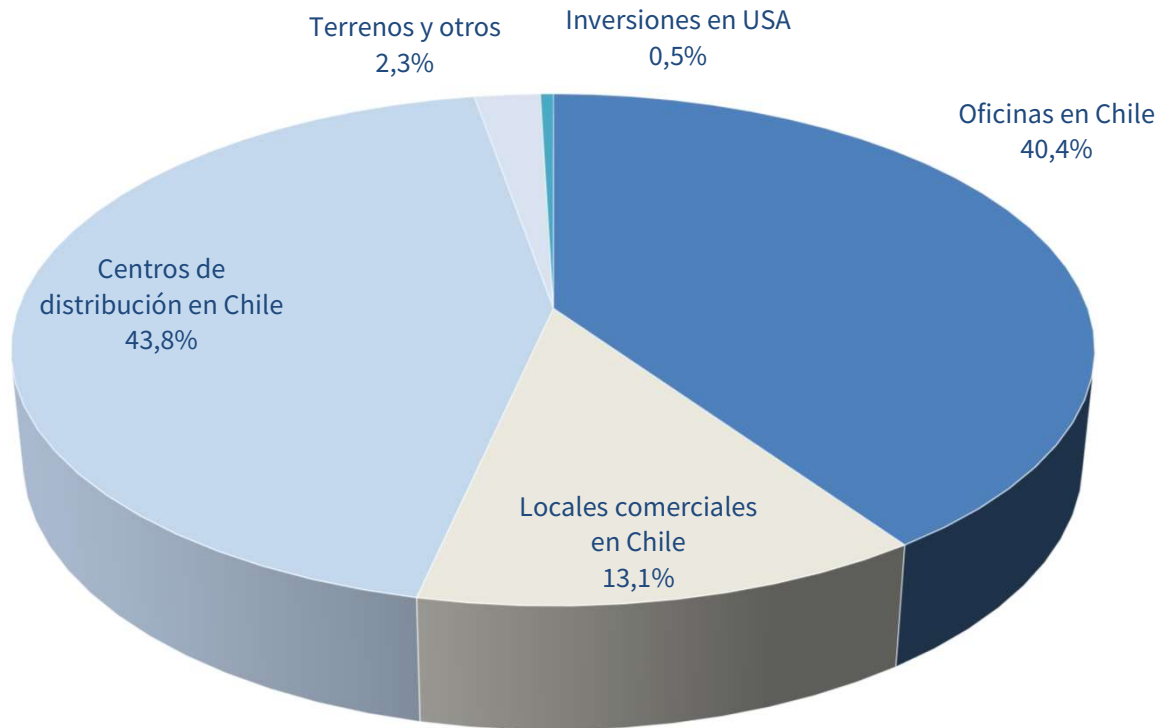
CARTERA	2018	2019	2020	2021	3T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	337
NOI total UDM (MUF)	1.299	1.282	1.249	1.548	1.256
Oficinas					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.128
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,420
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,147
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,1%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	20,3%
NOI oficinas UDM (MUF)	639	597	582	532	480
Locales comerciales					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.320
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,445
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,1%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,6%
NOI locales comerciales UDM (MUF)	326	238	231	215	200
Centros de distribución					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
NOI centros de distribución UDM (MUF)	334	447	436	800	576
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.361
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,9%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,8%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	157.844 m ²	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	81.915 m ²	38.771 m ²	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²

La superficie en Chile considera participación en BFC (40% hasta 2020 y 70% desde 2021)

La superficie en EEUU se muestran separada para un mejor análisis de la cartera en Chile



2.- DIVERSIFICACION GEOGRÁFICA DE LAS INVERSIONES



Distribución geográfica de los activos - Cartera total

Total inversiones

UF 30.369.406

	Directo	Indirecto	USA		
Oficinas en Chile	12.261.305	12.261.305		40,37%	
Locales comerciales en Chile	3.970.854	3.970.854		13,08%	
Centros de distribución en Chile	13.304.042	1.136.917	12.167.125	43,81%	
Terrenos y otros	696.161	696.161		2,29%	
Inversiones en USA	137.044		137.044	0,45%	
Total	30.369.406	18.065.237	12.167.125	137.044	100,00%

Para el gráfico se considera en el denominador el total de las inversiones

Directo	Indirecto	USA
A valor de tasación		
A valor de tasación		
A valor de tasación	A valor de tasación, un 70%	
A valor de tasación		
Valor contable de la inversión		



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

ANEXOS

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

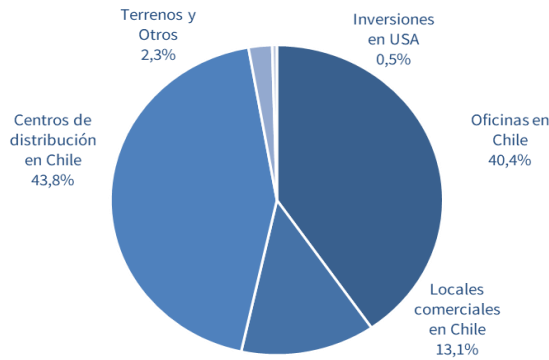
RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

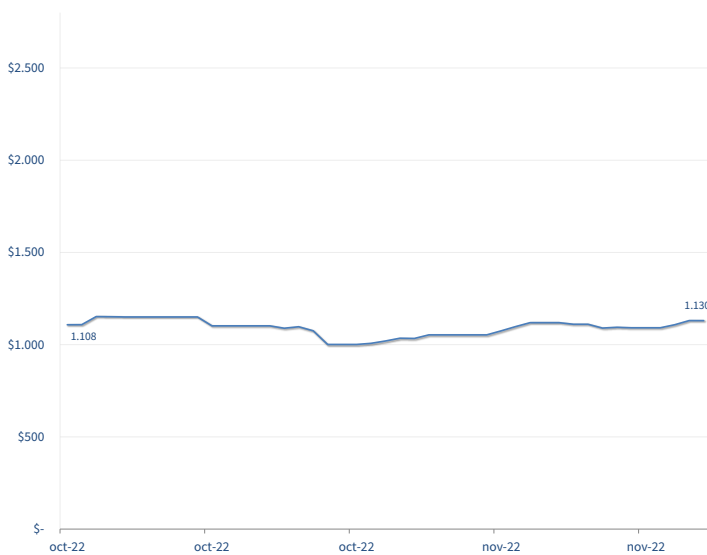
Inicio del Fondo
Abril 1995
Vencimiento
Abril 2030

FECU SEPTIEMBRE 2022

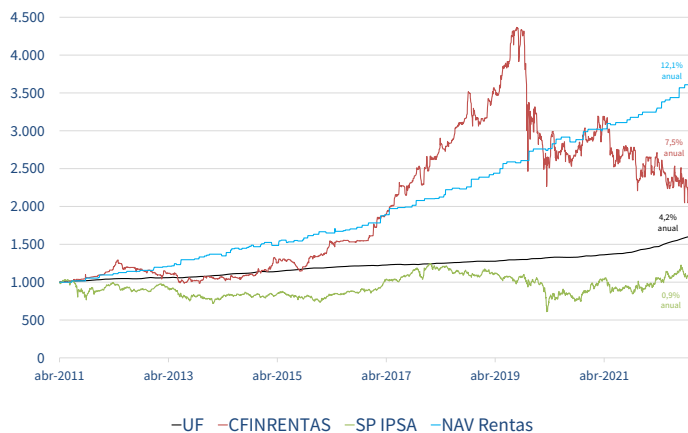
Diversificación de la cartera según destino y país según tasación.



Evolución del Precio últimos durante los últimos 45 días (al 16 de noviembre de 2022)



Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 04/nov/22

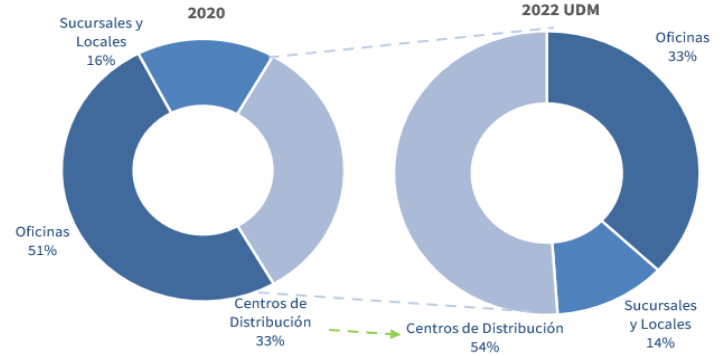


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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

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

Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 4T20 - 3T 2022

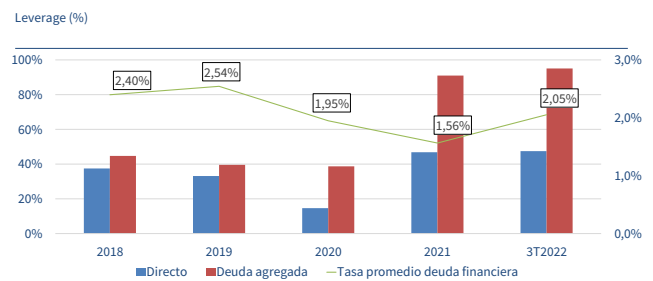


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2018	2019	2020	2021	3T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	337
NOI total UDM (MUF)	1.299	1.282	1.249	1.548	1.256
Oficinas					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.128
Renta UF/M² prom. arndo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,420
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.147
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,1%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	20,3%
NOI oficinas UDM (MUF)	639	597	582	532	480
Locales comerciales					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.320
Renta UF/M² prom. arndo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,445
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,1%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,6%
NOI locales comerciales UDM (MUF)	326	238	231	215	200
Centros de distribución					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M² prom. arndo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
NOI centros de distribución UDM (MUF)	334	447	436	800	576
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.361
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,9%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,8%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	157.844 m²	120.719 m²	238.288 m²	256.234 m²	256.234 m²
Superficie en los EEUU	81.915 m²	38.771 m²	38.771 m²	17.456 m²	17.456 m²

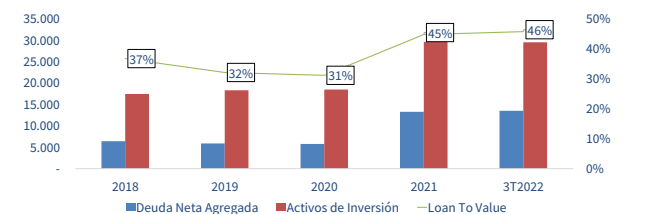
La superficie en Chile considera participación en BFC (40% hasta 2020 y 70% desde 2021)
La superficie en EEUU se muestran separada para un mejor análisis de la cartera en Chile

Situación de endeudamiento



Tasa promedio deuda financiera: tasa promedio ponderada de todas las deudas del fondo y sus filiales, a partir de 2021 se incluye la deuda de Bodenor Flexcenter.

Loan to Value Total (LTV)



A Partir de 2021, se considera la deuda proporcional de BFC para todos los indicadores.

Leverage directo: Deuda financiera del Fondo sobre el patrimonio del Fondo.

Leverage con Deuda Agregada: Deuda proporcional del Fondo y su participación proporcional en la deuda de las Filiales, sobre el Patrimonio del Fondo.

LTV: Loan to Value. Es la diferencia relativa entre el monto de la Deuda Financiera del Fondo y sus filiales y el valor de tasación de sus propiedades, ponderado por la participación del fondo.



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

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	FECU SEPTIEMBRE 2022
Independencia Administradora General de Fondos S.A. Rosario Norte 100, Of.1501, Las Condes F: 22.636 2000 www.independencia-sa.cl email: rentas@independencia-sa.cl		PRi		

Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI UDM UF	Renta anual UF	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	12.261.305	479.827	677.556	5,5%
Locales de servicio y comerciales	3.970.854	200.321	259.092	6,5%
Centros de distribución	1.136.917	69.786	89.304	7,9%
Total directo Fondo	17.369.076	749.934	1.025.952	5,9%
Total Directo	UF 17.369.076	UF 1.025.952		

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

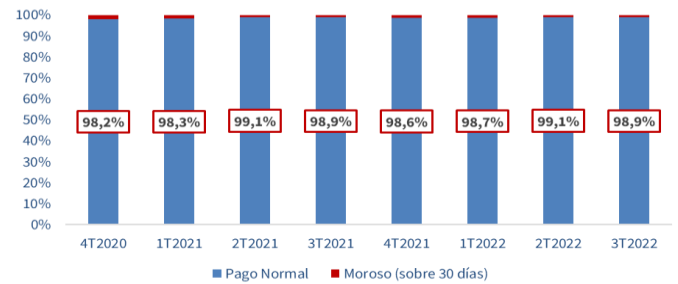
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	Renta anual UF
Desarrollos	51.084	
Terrenos y otros	645.077	7.212
Subtotal Fondo	696.161	7.212
Total Directo	UF 696.161	UF 7.212

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

NOI			
Inversiones directas	UF 18.065.237	UF 749.934	
Inversiones indirectas*	UF 12.304.169		
Activos del Fondo en Bodenor Flexcenter	UF 12.167.125	UF 718.175	NOI BFC (70%)
Activos en Estados Unidos	UF 137.044		Propiedades en USA en liquidación
Total Inversiones	UF 30.369.406	UF 1.471.806	NOI proporcional del fondo. Considera el 70% del NOI de BFC

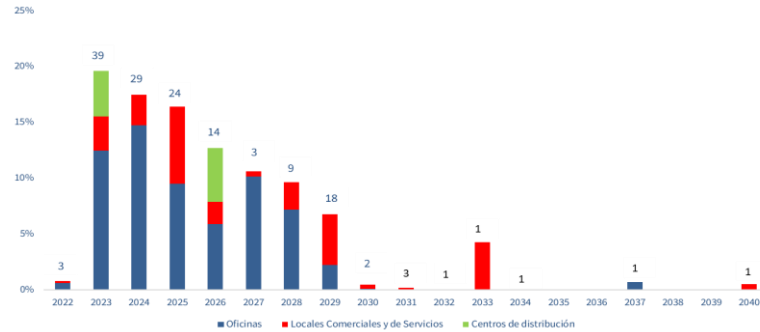
* Valor de la tasación cierre de septiembre de 2022 ponderado por la participación del Fondo.

Situación de pagos y morosidad



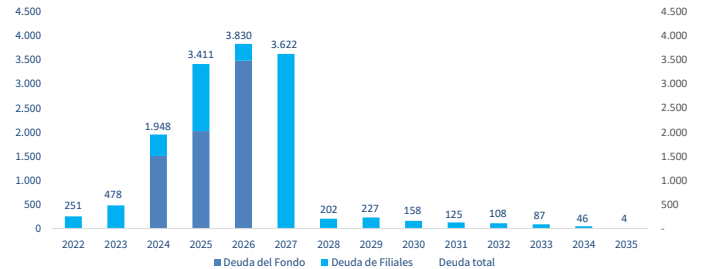
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

Perfil de vencimientos - cartera nacional directa (como % de la renta mensual en UF)

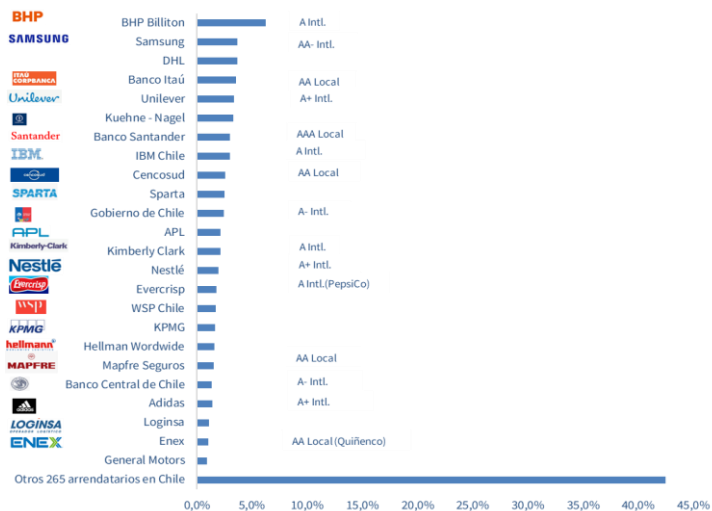


Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de septiembre de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente. Del total de 149 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,5 años. El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

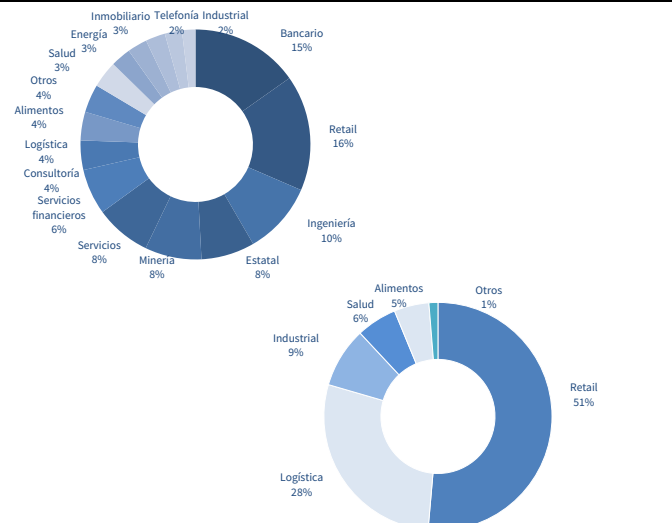
La deuda morosa, que es la mayor a 30 días, ha ido cayendo sostenidamente respecto al cierre 2020 de niveles de 1,8% a 1,1% al cierre de este trimestre (cuadro rojo en el gráfico). El principal moroso era un cliente que representaba el 0,3% de los ingresos de los últimos 12 meses y demoró su pago por un tema administrativo, monto que a la fecha de estos EE.FF. ya se encuentra pagado.



Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa y cartera BFC



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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 30 de septiembre de 2022 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 07 junio 2022. Adicionalmente, para sus líneas 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 7 de julio de 2022.

1.7. Inscripción de Cuotas

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

Con fecha 8 de octubre de 2019, se aprobó el aumento de número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 mediante la relación de canje de las cuotas ya suscritas y pagadas del Fondo a la fecha de la Asamblea por las nuevas cuotas emitidas, de 10 nuevas cuotas por cada 1 cuota ya suscrita y pagada del Fondo.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2022 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 15 de noviembre 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 intermedios en conformidad con NIIF y normas de la CMF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

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.

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

Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual

Efectúa medicaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.

Mayo de
2020

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de junio de 2022

Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato

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:

- (a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y
- (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.

Mayo de
2020

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de junio de 2022

Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto

Define como ejemplo de costo directamente atribuible:

“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)”

Agrega:

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.

Mayo de
2020

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de junio de 2022

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

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros</p> <p>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>	<p>Mayo de 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>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>

<u>Modificación NIIF 17</u> – Contratos de Seguros	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 		
<u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u> - Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<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>		
<u>Modifica NIC 8</u> – definición de estimaciones contables	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<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>		
<u>Revelación de Políticas Contables</u>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p>		
<u>Modificación a NIC 12</u>	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacciónLas 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 la 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.</p> <p>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>		

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.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 30 de septiembre de 2022, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera intermedios al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, estados de resultados integrales intermedio, estados de cambios en el patrimonio neto intermedio y estados de flujos de efectivo intermedio (método directo) por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
	\$	\$	\$
UF	34.258,23	30.991,74	30.088,37
DÓLAR	960,24	844,69	811,9

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 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 participe tiene derecho a los activos netos del acuerdo. El Fondo reconoce su participación en negocios conjuntos como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación. Los estados financieros de los negocios conjuntos en donde participa el Fondo han sido preparados para los mismos ejercicios de reporte, usando políticas contables consistentes. Se realizan ajustes necesarios para mantener en línea cualquier política contable diferente que pueda existir.

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

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

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

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

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

conservadora para cada propiedad, de entre dos evaluadores independientes. No obstante, el Directorio de la Administradora en algún caso podría adoptar un valor distinto al menor de ambas tasaciones, lo cual debe quedar fundamentado en el acta de la sesión correspondiente. En el caso de una asociada o coligada, el criterio de contabilización podría ser distinto del valor más conservador dependiendo de su propia administración, lo cual será revelado adecuadamente.

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas suscritas y pagadas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas, descontando aquellas cuotas propias que el Fondo haya adquirido y mantenga en su poder (ver Nota N°16).

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 22 de marzo de 2022 se acordó distribuir la cantidad total de \$27.538.615.650 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$109 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2021 por \$16.674.758.100 y el saldo de \$10.863.857.550 equivalente a \$43 por cuota, se pagó el 05 de mayo de 2022, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo a celebrarse el día 29 de abril de 2022, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2021. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo	Definitivo 2021	22-03-2022	05-05-2022	43,00	<u>10.863.858</u>
Total dividendo definitivo con cargo a resultados 2021					<u><u>10.863.858</u></u>

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2022 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2022:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	22-03-2022	31-03-2022	14,00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	24-05-2022	30-06-2022	16,00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	23-08-2022	30-09-2022	20,00	<u>5.052.957</u>
Total dividendos provisorios pagados en el año 2022					<u>12.632.393</u>

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.

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo	Definitivo 2020	16-03-2021	05-05-2021	40,00	<u>10.105.914</u>
Total dividendo definitivo con cargo a resultados 2020					<u>10.105.914</u>

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	16-03-2021	31-03-2021	14,00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	17-05-2021	30-06-2021	16,00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	28-08-2021	30-09-2021	18,00	4.547.661
Dividendo 4	Provisorio	23-11-2021	23-12-2021	18,00	<u>4.547.661</u>
Total dividendos provisorios pagados en el año 2021					<u>16.674.758</u>

2.15 Tributación

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

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

“6.1. Para efectos de acogerse al Beneficio Tributario establecido en el artículo 107° número 2) de la Ley de la Renta, la Administradora deberá distribuir entre los Partícipes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

6.2. De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo Artículo 83 de la Ley, las remuneraciones por los servicios de administración que la Administradora cobre por la gestión del Fondo, en aquella parte que corresponda a cuotas de propiedad de inversionistas sin domicilio ni residencia en Chile, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado establecido en el decreto ley N°825, de 1974.”

2.16 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El Fondo no tiene inversiones directas en propiedades de inversión.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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 discontinuadas 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 periodo 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 intermedios al 30 de septiembre de 2022 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.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario los precios de los bienes raíces aumenten o disminuyan su valor en un 2% (considerando una tasa de impuesto del 27% vigente actualmente), el efecto en resultado y patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$15.083.338 como utilidad o pérdida según corresponda.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de sensibilidad de los precios de las propiedades de inversión de las filiales del Fondo valorizadas al 30 de septiembre de 2022.

Análisis de sensibilidad de precios de propiedades de inversión de filiales.		Variación de precios	
		+ 2%	- 2%
Filial	Valor M\$	Utilidad M\$	Pérdida M\$
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	122.572.125	1.789.553	(1.789.553)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	179.381.423	2.618.969	(2.618.969)
Rentas Bucarest SpA	25.562.566	373.213	(373.213)
Rentas Inmobiliarias SpA	120.264.383	1.755.860	(1.755.860)
Rentas Magdalena SpA	51.980.218	758.911	(758.911)
Rentas Retail SpA	2.947.027	43.027	(43.027)
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	113.573.464	1.658.173	(1.658.173)
Bodenor Flexcenter SA	416.824.163	6.085.633	(6.085.633)
Totales	1.033.105.369	15.083.338	(15.083.338)

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 30 de septiembre de 2022 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 5,15 MMUSD, representando el 0,68% 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.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario el tipo de cambio aumente o disminuya su valor en un 10%, el efecto en resultado o patrimonio a nivel del Fondo sería de

M\$494.132 como utilidad o pérdida según corresponda, lo que representa un 0,0679% de los activos del Fondo. Es decir, por cada peso que varíe el tipo de cambio el efecto al 30 de septiembre de 2022 es de M\$5.146.

Análisis de sensibilidad de variación de tipo de cambio sobre los activos distintos de la moneda funcional.		Variación cambiaria	
		+ 10%	- 10%
Concepto	M\$	M\$	M\$
Activos en dólares	4.941.325	494.132	(494.132)
Totales	4.941.325	494.132	(494.132)

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.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo tiene como práctica que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que este riesgo está acotado a que no existan condiciones adecuadas para financiamiento en aquellos períodos en que existen vencimientos de deuda. La deuda financiera del Fondo tiene vencimientos en 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. A continuación, se presenta análisis de sensibilidad a distintas tasas de refinanciamiento al vencimiento de cada obligación, tomando como base la tasa BCU 5 años (obtenida del Banco Central) más un spread de 100 bps (tasa esperada 3,03%) y considerando dos escenarios con aumento y disminución de 100 bps:

Análisis de sensibilidad de tasa de interés al 30 de septiembre de 2022				Efecto en resultados	
				2,03%	4,03%
Instrumento	Tasa efectiva	Vencimiento	Capital M\$	Variación en gasto financiero anual	
				M\$	M\$
Bonos serie F	1,99%	01-10-2024	51.387.345	(20.555)	(1.048.302)
Bonos serie G	0,27%	31-01-2025	68.516.460	(1.205.890)	(2.576.219)
Préstamo Banco de Chile	0,89%	26-01-2026	119.903.805	(1.366.903)	(3.764.979)
Totales			239.807.610	(2.593.348)	(7.389.500)

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 290 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 20 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 7% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

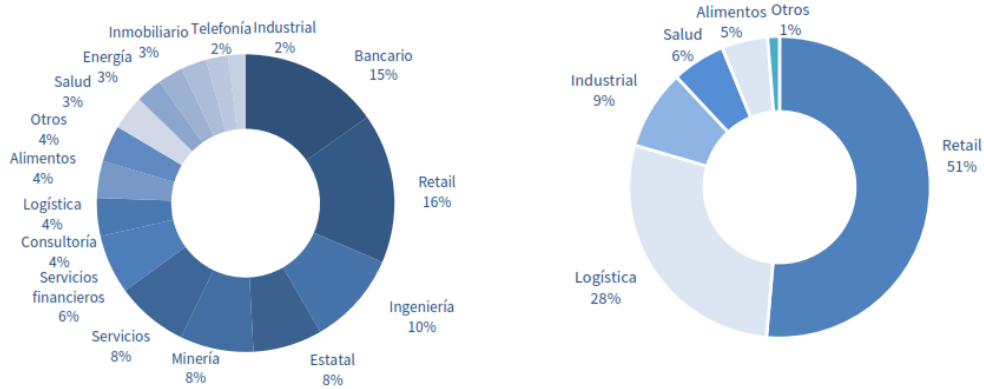
Además, se realizan las siguientes acciones:

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

Para el cierre al 30 de septiembre de 2022 la morosidad correspondía a 1,10% de las rentas netas de los últimos 12 meses (1,41% al 31 de diciembre de 2021). 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.



Debido a las cuarentenas decretadas a raíz de la pandemia del COVID-19, algunos clientes requirieron ajustes temporales 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 aquellos 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 0,7% (equivalente a M\$227.938) 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 30 de septiembre de 2022 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 97,8% del total facturado neto de los últimos 12 meses. El saldo de 1,1% no percibido corresponde a deuda vigente y a facilidades de pago acordadas.

Al 30 de septiembre de 2022 la tasa de “vacancia financiera” (*) por rentas de arrendamiento alcanza a 7,8% (8,2% al 31 de diciembre de 2021). Para el cálculo de la tasa de “vacancia física” (**) por metros cuadrados y de la tasa de vacancia financiera se adoptan los criterios de medición de vacancia establecidos por la ACAFI.

CARTERA	TIPO VACANCIA	30.09.2022	31.12.2021
Oficinas	FINANCIERA	20,3%	20,7%
	FISICA	21,1%	20,1%
Locales comerciales	FINANCIERA	5,6%	5,2%
	FISICA	5,1%	5,3%
Centros de distribución	FINANCIERA	0,0%	0,0%
	FISICA	0,0%	0,0%
Total metros en Chile		809.361	808.313
Total Vacancia financiera		7,8%	8,2%
Total Vacancia física		3,9%	3,7%

(*) Vacancia Financiera: Corresponde al porcentaje de ingresos potenciales de rentas de arrendamiento que se podrían haber percibido por los metros cuadrados vacantes respecto de los ingresos totales.
 (**) Vacancia Física: Corresponde al porcentaje de metros cuadrados que no se han podido ocupar con arrendatarios respecto al total de metros cuadrados disponibles para la renta.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo cuenta con una razón de liquidez equivalente a 19,0 veces sus pasivos corrientes (2,1 veces al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de septiembre de 2022 el saldo de pasivos financieros presenta los siguientes vencimientos futuros:

Vencimientos de pasivos	Hasta 1 mes M\$	de 1 a 3 meses M\$	de 3 a 12 meses M\$	de 1 a 3 años M\$	de 3 a 5 años M\$	de 5 a 10 años M\$
Préstamos bancarios	-	235.317	-	-	119.141.520	-
Bonos de oferta pública	-	-	30.871	120.243.643	-	-
Totales	-	235.317	30.871	120.243.643	119.141.520	-

Para afrontar estos vencimientos, el Fondo puede realizar un aumento de capital, refinanciarlos y/o vender activos.

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:

	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	239.800.192	220.172.289
Patrimonio neto	488.279.586	445.389.190
Índice de apalancamiento	49,11%	49,43%

El reglamento interno del Fondo establece, en el título IV, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 100% de su patrimonio. Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo tenga activos afectos a un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 30 de septiembre de 2022 fue de un 49,11% (49,43% al 31 de diciembre 2021).

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables significativas

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

i. Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera:

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 30 de septiembre de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	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	267.915.542	-	267.915.542	36,80	238.052.042	-	238.052.042	35,77
Subtotal	267.915.542	-	267.915.542	36,80	238.052.042	-	238.052.042	35,77
Total	267.915.542	-	267.915.542	36,80	238.052.042	-	238.052.042	35,77

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 variable anualmente que equivale a BCU 20 años + 2% anual, y cuya valorización se registra a costo amortizado, siendo esta una adecuada aproximación del valor justo, debido a que corresponden a operaciones de muy poca liquidez en el mercado.

El saldo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	4,59	47.643.636	43.100.860
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	4,59 - 4,65	103.832.397	90.760.578
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	4,59	53.680.986	48.562.554
Rentas Retail SPA.	P	4,59	3.417.464	3.091.613
Rentas Bucarest SpA.	P	4,59	12.126.686	10.970.418
Rentas Magdalena SpA.	P	4,59	17.976.355	16.745.984
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	4,59 - 6,5	29.238.018	24.820.035
Total			<u>267.915.542</u>	<u>238.052.042</u>

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

	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	238.052.042	232.310.092
Intereses y reajustes	34.651.593	21.079.063
Cobro de intereses	(9.225.843)	(6.040.325)
Nuevos títulos de deuda no registrados	4.932.750	-
Amortización de capital	<u>(495.000)</u>	<u>(9.296.788)</u>
Saldo final	267.915.542	238.052.042
Menos: Porción no corriente	<u>(267.915.542)</u>	<u>(238.052.042)</u>
Porción corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

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

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados del ejercicio
				Capital	Votos										
Al 30 de septiembre de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	2.099.169	179.939.040	182.038.209	3.428.000	159.187.627	162.615.627	19.422.582	23.217.920	(22.419.592)	798.328
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	195.982	113.573.464	113.769.446	315.173	86.850.850	87.166.023	26.603.423	12.129.915	(10.240.324)	1.889.591
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	461.098	123.118.436	123.579.534	612.750	119.590.969	120.203.719	3.375.815	15.471.406	(16.666.480)	(1.195.074)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	34.800.590	642.298.256	677.098.846	31.479.469	312.748.153	344.227.622	332.871.224	105.060.471	(47.515.186)	57.545.285
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	405.215	3.016.923	3.422.138	3.779	3.436.123	3.439.902	(17.764)	457.521	(443.676)	13.845
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	70.661	25.594.543	25.665.204	96.599	20.670.719	20.767.318	4.897.886	3.721.119	(2.946.367)	774.752
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	8.533.400	122.941.134	131.474.534	351.190	121.256.812	121.608.002	9.866.532	14.995.353	(16.529.171)	(1.533.818)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	246.190	52.651.728	52.897.918	250.164	52.538.877	52.789.041	108.877	5.597.842	(6.896.928)	(1.299.086)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	4.401	5.073.383	5.077.784	7.804	12.751.247	12.759.051	(7.681.267)	1.351.945	(18.192)	1.333.753
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	6.600	12.624.238	12.630.838	8.324	-	8.324	12.622.514	1.498.703	(1.508.689)	(9.986)
Total						46.823.306	1.280.831.145	1.327.654.451	36.553.252	889.031.377	925.584.629	402.069.822	183.502.195	(125.184.605)	58.317.590
Al 31 de diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	40,00000	40,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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\$	99,99000	99,99000	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\$	99,90000	99,90000	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

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
A1 30.09.2022											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.568.696	798.328	-	-	-	-	-	(9.882.972)	(61.469)	19.422.583
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	26.367.608	1.889.590	-	-	-	-	-	(1.653.775)	-	26.603.423
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	4.570.889	(1.195.074)	-	-	-	-	-	-	-	3.375.815
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A. (3)	199.857.628	40.281.700	-	-	-	-	-	(6.881.000)	(248.472)	233.009.856
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(7.930.123)	1.333.740	-	-	-	-	-	-	(1.084.807)	(7.681.190)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	11.112.377	(9.987)	-	-	-	-	-	-	1.520.126	12.622.516
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.801.846	774.751	-	-	-	-	-	(678.711)	-	4.897.886
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	11.400.349	(1.533.817)	-	-	-	-	-	-	-	9.866.532
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	1.407.963	(1.299.086)	-	-	-	-	-	-	-	108.877
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodenor Flexcenter S.A.	32.021.389	-	-	-	-	-	-	-	-	32.021.389
	Subtotal Activos por inversión (*)	317.130.716	41.040.145	-	-	-	-	-	(19.096.458)	125.378	339.199.781
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(31.609)	13.845	-	-	-	-	-	-	-	(17.764)
Total		317.099.107	41.053.990	-	-	-	-	-	(19.096.458)	125.378	339.182.017
A1 31.12.2021											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	26.830.664	4.085.087	-	-	-	-	-	(2.275.908)	(71.147)	28.568.696
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	24.466.344	4.526.083	-	-	-	-	-	(2.624.819)	-	26.367.608
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	7.848.000	1.522.089	-	-	-	-	-	(4.799.200)	-	4.570.889
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A. (3)	79.643.054	23.869.701	-	-	184.361.240	-	(32.021.389)	(55.593.744)	(40.1234)	199.857.628
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(19.751.450)	1.536.861	-	-	-	-	-	-	(3.715.534)	(7.930.123)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	28.773.829	(22.344.564)	-	-	-	(692.958)	78.823	-	5.297.247	11.112.377
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	5.325.676	165.304	-	-	-	-	-	(689.134)	-	4.801.846
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	13.137.903	(1.737.554)	-	-	-	-	-	-	-	11.400.349
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.200.203	(792.240)	-	-	-	-	-	-	-	1.407.963
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodenor Flexcenter S.A.	-	-	-	-	-	-	32.021.389	-	-	32.021.389
Total	Subtotal Activos por inversión (*)	173.426.317	24.830.767	-	-	184.361.240	(692.958)	78.823	(65.982.805)	1.109.332	317.130.716
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(39.364)	7.755	-	-	-	-	-	-	-	(31.609)
		173.386.953	24.838.522	-	-	184.361.240	(692.958)	78.823	(65.982.805)	1.109.332	317.099.107

(*) 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 30 de septiembre de 2022 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\$17.764 (MM\$31.609 Al 31 de diciembre de 2021). (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 30 de septiembre de 2022 por un monto neto de M\$4.941.325 (ver Anexo A), (M\$3.182.254 al 31 de diciembre de 2021). El Fondo invierte de forma indirecta en las sociedades Rentas USA Corp., Rentas Citicenter 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.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 30.09.2022	Al 31.12.2021
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	798.328	4.085.087
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	1.889.590	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	(1.195.074)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	40.281.700	23.869.701
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	1.333.740	15.536.861
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	(9.987)	(22.344.564)
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	13.845	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	774.751	165.304
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	(1.533.817)	(1.737.554)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	(1.299.086)	(792.240)
	Totales	41.053.990	24.838.522

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 %	Tasa vigente nominal %	Vencimiento	30.09.2022 M\$	31.12.2021 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	17.312.240	15.661.534
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	25.04.2030	6.214.872	5.622.289
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	47.666.211	43.121.283
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	4,59	4,59	25.04.2025	9.942.706	8.994.678
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,59	4,59	25.04.2025	5.054.048	6.994.791
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	8.972.847	8.117.295
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	7.563.729	4.419.893
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	10.678.667	9.660.466
Total								113.405.320	102.592.229
Total Cuentas por cobrar por operaciones								113.405.320	102.592.229

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

Pasivos Corrientes :		País	Tipo de entidad	moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	30.09.2022	31.12.2021
Rut	Nombre	deudora				%	%	M\$	M\$
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile		Pesos	N/A	N/A	N/A	71.182	2.803.975

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

- a) **Clases de préstamos:**

	Saldo al 30.09.2022		Saldo al 31.12.2021	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	235.317	119.141.520	481.166	107.585.913
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	30.871	120.243.643	301.316	108.895.255
Total de préstamos	266.188	239.385.163	782.482	216.481.168

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.

- b) **Préstamos bancarios:**

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

País	Nombre acreedor	Moneda Unid	Tipo de Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
								Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
								M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes al 30.09.2022											
Chile	Banco de Chile	UF		Bullet	0,79%	0,89%	-	-	-	235.317	235.317
Totales								-	-	235.317	235.317
Corrientes al 31.12.2021											
Chile	Banco de Chile	UF		Bullet	0,79%	0,89%	-	481.166	-	-	481.166
Totales								481.166	-	-	481.166

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
				real anual	efectiva anual		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 30.09.2022										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	119.141.520	-	119.141.520
No Corrientes al 31.12.2021										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	107.585.913	-	107.585.913

c) Préstamos con el público - BONOS

c.1) Préstamos con el público corrientes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Real anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 30 de septiembre de 2022										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	-	-	-	-
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	-	-	30.871	30.871	30.871
						-	-	30.871	30.871	30.871
Corrientes al 31 de diciembre de 2021										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	231.111	-	231.111	231.111
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	70.205	-	-	70.205	70.205
						70.205	231.111	-	301.316	301.316

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Real anual %	Efectiva anual %	Garantía	Mas de 1 hasta 3 años M\$			Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
							Mas de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$		
No Corrientes al 30 de septiembre de 2022											
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 24	51.336.293	-	-	51.336.293	51.336.293
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 24	68.907.350	-	-	68.907.350	68.907.350
							120.243.643	-	-	120.243.643	120.243.643
No Corrientes al 31 de diciembre de 2021											
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 24	-	46.417.375	-	46.417.375	46.417.375
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 24	-	62.477.880	-	62.477.880	62.477.880
							-	108.895.255	-	108.895.255	108.895.255

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”.

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		30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreedores Varios								
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	8.505	9.907
Total							8.505	9.907

12. OTROS PASIVOS

	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
a) Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	51.390	63.148

Las provisiones de gastos corresponden a honorarios de servicios profesionales.

	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
b) Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	17.764	31.609

La provisión de inversión negativa corresponde al ajuste por patrimonio negativo en la inversión Rentas Retail SpA ver nota 8 letra b.

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	10.813.091	3.370.026	4.647.342	3.971.666	15.460.433	7.341.692
Activos financieros a costo amortizado	25.425.750	7.847.087	9.225.843	4.544.386	34.651.593	12.391.473
Reajustes de pasivos en UF	(22.837.208)	(7.824.964)	-	-	(22.837.208)	(7.824.964)
Otros	-	-	470.640	171.464	470.640	171.464
Totales	13.401.633	3.392.149	14.343.825	8.687.516	27.745.458	12.079.665

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	30.312	34.480
Cuotas de fondos mutuos (1)	101.360	100.026
Depósitos a Plazo (2)	7.424.285	7.651.986
Total	7.555.957	7.786.492

(1) Al 30 de septiembre de 2022, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 91.681,8008 cuotas a un valor de \$1.105,5634 cada una. 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.

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

Al 30 de septiembre 2022							Al 31 de diciembre 2021						
Institución	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institución	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0,7900%	CLP	20-10-2022	4.918	13	4.931	Banco BCI	0,3500%	CLP	12-01-2022	2.500.000	875	2.500.875
Banco BCI	0,9100%	CLP	03-11-2022	1028.000	312	1028.312	Banco BCI	0,3300%	CLP	12-01-2022	3.516.000	773	3.516.773
Banco BCI	0,8800%	CLP	06-10-2022	2.500.000	734	2.500.734	Banco BCE	0,3100%	CLP	12-01-2022	1.634.000	338	1.634.338
Banco BCI	0,8800%	CLP	18-10-2022	2.384.000	11.888	2.395.888							
Banco BCI	0,8900%	CLP	13-10-2022	1.490.000	4.420	1.494.420							
Total				7.406.918	17.367	7.424.285	Total				7.650.000	1.986	7.651.986

15. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo según normativa vigente no posee propiedades de inversión en forma directa.

16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 30 de septiembre de 2022, 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 30 de septiembre de 2022 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 \$1.932,6489 (252.647.850 cuotas a \$1.762,8853 al 31 de diciembre de 2021).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	30.09.2022				31.12.2021			
	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°
	Saldo de inicio	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850
Saldo al cierre	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre de 2022 el detalle de dividendos distribuidos y acordados distribuir por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22.03.2022	31.03.2022	14,00	3.537.070	Provisorio 2022
22.03.2022	05.05.2022	43,00	10.863.858	Definitivo 2021
24.05.2022	30.06.2022	16,00	4.042.366	Provisorio 2022
23.08.2022	30.09.2022	20,00	5.052.957	Provisorio 2022
Total año 2022			<u>23.496.251</u>	

Al 31 de diciembre de 2021 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
31.03.2021	14,00	3.537.070	Provisorio 2021
05.05.2021	40,00	10.105.914	Definitivo 2020
30.06.2021	16,00	4.042.366	Provisorio 2021
30.09.2021	18,00	4.547.661	Provisorio 2021
23.12.2021	18,00	4.547.661	Provisorio 2021
Total distribuido en el año 2021		<u>26.780.672</u>	

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 30 de septiembre de 2022 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	14,91%	16,91%	24,26%
Real	4,11%	2,97%	5,16%

La rentabilidad de la cuota es calculada sumando los dividendos efectivamente pagados en el período informado (B).

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro ajustado cuota al cierre	1932,65	1932,65	1932,65	0,0564	0,0564	0,0564
B) Dividendos por cuota pagados en el período	93,00	111,00	217,00	0,0028	0,0034	0,0070
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	2.025,65	2.043,65	2.149,65	0,0592	0,0598	0,0634
D) Valor libro al inicio del período	1.762,89	1.748,11	1.729,98	0,0569	0,0581	0,0603
Rentabilidad = (C / D - 1)	14,91%	16,91%	24,26%	4,11%	2,97%	5,16%

18. 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.

19. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 30 de septiembre de 2022 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2021 M\$165.984.971 representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas).
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	30-09-2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	250.937.584	238.620.885
Resultados Ejercicio Anterior	36.899.704	38.896.170
Otros	-	201.201
Dividendos	<u>(27.538.616)</u>	<u>(26.780.672)</u>
Resultados retenidos total	<u>260.298.672</u>	<u>250.937.584</u>

21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

22. 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.

23. VALOR ECONOMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS

Al 30 de septiembre de 2022 no se realizaron valorizaciones por peritos, las cuales se realizan sólo al 31 de diciembre de cada año. A continuación, se muestra toda la información presentada al 31 de diciembre de 2021 sin ajuste alguno:

Valorización al 31 de diciembre de 2021		(*)		
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización N°1 MARIO CORBO	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)	-	(7.446.697)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	11.112.377	3.592.129	11.174.335
Bodenor Flexcenter SpA.	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)	-	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

(*) Incluye Good Will de Rentas Bucarest SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA y Bodenor Flexcenter S.A.

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Valor económico de la cuota	30.09.2022	31.12.2021	
	Valor Libro	Valor Libro	Valorización Económica
Patrimonio del fondo (M\$)	488.279.586	445.389.190	486.979.123
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota (\$/cuota)	1.932,65	1.762,89	1.927,50

24. 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 experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno.

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

De acuerdo a lo establecido en el ítem 3.6 del número TRES del capítulo VI del reglamento interno del Fondo: “la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ella, podrán cobrar a las sociedades o cualquier otro vehículo de inversión en que invierta el Fondo, servicios de administración o asesoría profesional. Cualquier monto que se pague por este concepto, deberá ser descontado de la remuneración de cargo del Fondo indicada

anteriormente en el número DOS del presente Título VI y tendrá como límite máximo, el monto total que corresponda a las remuneraciones fijas y variables mencionadas en dicha sección. En caso de que en estos vehículos participen terceros, el descuento sólo corresponderá a la prorrata que le corresponda al Fondo en el vehículo pertinente.”

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022 asciende a M\$3.218.816 (M\$2.915.924 al 30 de septiembre de 2021). 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 30 de septiembre de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración”, cuyos valores fueron de M\$610.740 y M\$553.621 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable:

	M\$	31-12-2021 UF
(1) Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014	314.894.420	12.786.500,22
Total cuotas en circulación	252.647.850	
<u>Dividendos total atribuibles al año 2021</u>		
- Dividendos pagados provisorios	66	16.674.758
- Dividendos aprobados por pagar	43	10.863.858
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 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, 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\$71.182 y M\$2.803.975 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 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	
	Al inicio del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio		
	% N°	N°	N°	N°		
Al 30.09.2022						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	300.411	0,0615
Personas relacionadas	360.611	-	-	360.611	696.934	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	44.520	-	-	44.520	86.042	0,0176
Trabajadores que representen el empleador	144.128	29.728	22.549	151.307	292.423	0,0599
	704.699	29.728	22.549	711.878	1.375.810	0,2818
Al 31.12.2021						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	274.023	0,0615
Personas relacionadas	360.611	0	0	360.611	635.716	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	40.880	3.640	0	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

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

25. 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	147.000	23-03-2022	10-04-2023

26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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. Con fecha 8 de febrero de 2022 se reprogramó este crédito por el saldo insoluto a esa fecha de UF 2.550.000 con vencimiento el 8 de febrero de 2027. Asimismo, dentro del mismo contrato de reprogramación, se tomó un crédito adicional de UF 300.000 con vencimiento el 8 de febrero de 2027.

Para efectos de la reprogramación, 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 67% de las acciones de Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (Ver Nota 8).
- Las sociedades filiales indicadas en el primer párrafo 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 Estado. A mayor abundamiento, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA también se obligan a cumplir dicha obligación.
- 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:

- a) Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF de Valores y Seguros bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- b) Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio

de 2014 y 27 de noviembre de 2016, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7701 y 614, respectivamente;

- c) Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.
- d) 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:

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

Mediante escritura pública de fecha 21 de julio de 2016, suscrita en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N°4200-2016, las sociedades Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, otorgaron una Fianza y Codeuda Solidaria para garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de dinero que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias haya contraído o contraiga con los Tenedores de Bonos. Se incorpora como filial Garante la Sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, siendo la sociedad continuadora de la fusión por incorporación de Inmobiliaria Nueva Plaza Araucano SpA, la cual nace de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA producida el 30 de abril de 2018.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 30 de septiembre de 2022 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 11.700.950 (UF 12.103.919 al 31 de diciembre de 2021).

2. 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.

	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Deuda Financiera	239.651.351	217.263.650
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(7.555.957)</u>	<u>(7.786.492)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>232.095.394</u>	<u>209.477.158</u>
Patrimonio	<u>488.279.586</u>	<u>445.389.190</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,48	0,47

3. 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:

	01.10.2021 al 30.09.2022 M\$	01.10.2020 al 30.09.2021 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	31.014.621	41.122.078
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(3.816.091)</u>	<u>(4.922.077)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>27.198.530</u>	<u>36.200.001</u>
Gastos Financieros	<u>(2.294.487)</u>	<u>(2.870.798)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	11,9	12,6

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	30.09.2022	31.12.2021
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

Al 30 de septiembre de 2022	(A)	(B)
Sociedad	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	103.150.524	
Rentas Inmobiliarias SpA	67.658.987	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	71.734.425	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	322.367	
Rentas Retail SpA	2.947.027	
Bodenor Flexcenter SpA	57.893.370	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		95.081.151
TOTAL	303.706.700	95.081.151
RELACIÓN (A) / (B)		3,19

Al 31 de diciembre de 2021		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	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 Bucarest SpA		-	
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	

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	01.10.2021 al 30.09.2022	01.10.2020 al 30.09.2021
	UF	UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	339.708	330.649
Rentas Inmobiliarias SpA	210.557	250.611
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	147.853	158.048
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	191.123	174.723
Rentas Magdalena SpA	68.197	75.728
Rentas Bucarest SpA	50.858	49.455
Rentas Retail SpA	6.131	4.367
Bodenor Flexcenter SpA	1.263.201	831.061
TOTAL	2.277.628	1.874.642

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:

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

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

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

	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Deuda Financiera	239.651.351	217.263.650
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(7.555.957)</u>	<u>(7.786.492)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>232.095.394</u>	<u>209.477.158</u>
Patrimonio	<u>488.279.586</u>	<u>445.389.190</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,48	0,47

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:

	01.10.2021 al 30.09.2022 M\$	01.10.2020 al 30.09.2021 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	31.014.621	41.122.078
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(3.816.091)</u>	<u>(4.922.077)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>27.198.530</u>	<u>36.200.001</u>
Gastos Financieros	<u>(2.294.487)</u>	<u>(2.870.798)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	11,9	12,6

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 30 de septiembre de 2022		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		103.150.524	
Rentas Inmobiliarias SpA		67.658.987	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		71.734.425	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		322.367	
Rentas Retail SpA		2.947.027	
Bodenor Flexcenter SpA		57.893.370	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales			95.081.151
TOTAL		303.706.700	95.081.151
RELACIÓN (A) / (B)		3,19	

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.

Sociedad	Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses	
	01.10.2021 al 30.09.2022	01.10.2020 al 30.09.2021
	UF	UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	339.708	330.649
Rentas Inmobiliarias SpA	210.557	250.611
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	147.853	158.048
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	191.123	174.723
Rentas Magdalena SpA	68.197	75.728
Rentas Bucarest SpA	50.858	49.455
Rentas Retail SpA	6.131	4.367
Bodenor Flexcenter SpA	1.263.201	831.061
TOTAL	2.277.628	1.874.642

Garantías préstamo Banco de Chile:

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

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	30.09.2022	31.12.2021
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.

	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deuda Financiera	239.651.351	217.263.650
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(7.555.957)</u>	<u>(7.786.492)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>232.095.394</u>	<u>209.477.158</u>
Patrimonio	<u>488.279.586</u>	<u>445.389.190</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,48	0,47

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del	Montos acumulado	Montos acumulado
	Trimestre	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.07.2022	01.01.2022	01.01.2021
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2021
	M\$	M\$	M\$
Honorarios abogados	10.149	37.532	66.159
Honorarios Auditoria	2.336	6.656	5.582
Honorarios peritos	9.885	28.263	29.731
Honorarios contabilidad	1.362	17.411	15.917
Honorarios DCV	7.939	23.683	22.117
Honorarios Market Maker	14.495	41.973	38.019
Honorarios clasificación de riesgo	3.198	9.397	7.719
Otros honorarios profesionales	5.227	6.386	73.994
Derechos y cuota de bolsa	200	385	1.970
Gastos Memoria anual	-	1.310	2.625
Honorarios y gastos Due Dilligence	-	-	14.350
Otros gastos legales y notariales	-	-	11.212
Total	54.791	172.996	289.395
% sobre el activo del fondo	0,0075	0,0238	0,0442

28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes Nº
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2022				
01	1.773,5402	1.375,8600	448.081.115	87
02	1.812,7797	1.297,6000	457.994.892	86
03	1.775,7838	1.322,1100	448.647.971	86
04	1.807,5303	1.320,1000	456.668.647	86
05	1.843,4439	1.156,2600	465.742.132	84
06	1.843,1822	1.155,0300	465.676.024	82
07	1.864,8405	1.191,8800	471.147.948	81
08	1.903,8571	1.159,9600	481.005.395	81
09	1.932,6489	1.090,0000	488.279.586	81
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

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

a) Información consolidada de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 30 de septiembre de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	2.099.169	179.939.040	182.038.209	3.428.000	159.187.627	162.615.627	19.422.582	23.217.920	(22.419.592)	798.328
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	195.982	113.573.464	113.769.446	315.173	86.850.850	87.166.023	26.603.423	12.129.915	(10.240.324)	1.889.591
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	461.098	123.118.436	123.579.534	612.750	119.590.969	120.203.719	3.375.815	15.471.406	(16.666.480)	(1.195.074)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	34.800.590	642.298.256	677.098.846	31.479.469	312.748.153	344.227.622	332.871.224	105.060.471	(47.515.186)	57.545.285
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	405.215	3.016.923	3.422.138	3.779	3.436.123	3.439.902	(17.764)	457.521	(443.676)	13.845
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	70.661	25.594.543	25.665.204	96.599	20.670.719	20.767.318	4.897.886	3.721.119	(2.946.367)	774.752
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	8.533.400	122.941.134	131.474.534	351.190	121.256.812	121.608.002	9.866.532	14.995.353	(16.529.171)	(1.533.818)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	246.190	52.651.728	52.897.918	250.164	52.538.877	52.789.041	108.877	5.597.842	(6.896.928)	(1.299.086)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	4.401	5.073.383	5.077.784	7.804	12.751.247	12.759.051	(7.681.267)	1.351.945	(18.192)	1.333.753
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	6.600	12.624.238	12.630.838	8.324	-	8.324	12.622.514	1.498.703	(1.508.689)	(9.986)
						46.823.306	1.280.831.145	1.327.654.451	36.553.252	889.031.377	925.584.629	402.069.822	183.502.195	(125.184.605)	58.317.590
Al 31 de Diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	70,00000	70,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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)	165.305
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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\$	99,99000	99,99000	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\$	99,90000	99,90000	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	(122.788.209)	34.405.698

b) Gravámenes y prohibiciones

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	38.948.765	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.136.917
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	21.943.869	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 640.543
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 520	9.502.479	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 277.378
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	76.030.901-K	Chile	Directa	Avda. Cerro El Plomo 6000	113.251.097	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 3.305.807
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	50.837.699	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.483.956
Rentas Bucarest SpA	79.165.527-2	Chile	Directa	Avda. Andrés Bello N°2325	25.559.894	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 746.095
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	37.845.786	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.104.721
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Coyancura 2283	10.454.173	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 305.158
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 820	4.305.437	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 125.676
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	51.980.218	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.517.306
Bodenor Flexcenter S.A.		Chile	Directa	Las Esteras	42.379.383	70,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.237.057
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	11.385.787	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 11.857.230
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	14.241.281	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 14.830.960
Total					<u>432.635.868</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2022, 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.

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 pendiente para ser visto ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones.

Al 30 de septiembre de 2022 están pendientes las audiencias de absolución de posiciones solicitadas respecto del Gobernador de la Región Metropolitana, el Ministro de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

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.

Con fecha 8 de noviembre de 2022 se llevaron a cabo las audiencias de absolución de posiciones solicitadas respecto del Gobernador de la Región Metropolitana, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. Respecto de las tres instituciones, se presentaron escritos delegando la facultad de absolver en funcionarios del servicio, llegando sólo un representante del Ministerio y de la SEREMI. Debido a lo anterior, sólo se pudo llevar a cabo la diligencia respecto de estas dos instituciones. Respecto del Gobernador, se solicitará se haga efectivo el apercibimiento de ser tenido por confeso, pues se trataba del segundo llamado a absolver. Una vez se agoten las gestiones relacionadas con la absolución de posiciones, la causa deberá volver al estado de relación, para la vista de los recursos de casación en la forma y apelación en contra de la sentencia que rechazó la demanda.

- (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.

- **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. Con fecha 26 de julio de 2022 el juez arbitro dictó sentencia favorable a Rentas Bucarest SpA, confirmando las rentas de arrendamiento adeudadas.

- **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.

Atendidas las interpretaciones de los tribunales civiles respecto de la forma en que se producía la suspensión del procedimiento en virtud de la Ley 21379, producto de la pandemia, época en que se suspendió la tramitación de los juicios ejecutivos, dado que el demandado cuestionó la suspensión del procedimiento, para mayor seguridad, fue ingresada nuevamente la demanda ejecutiva pertinente, la que tiene el Rol C-7809-2022 y se tramita ante el 4° Juzgado Civil de Santiago, la cual a esta fecha se encuentra proveída y encargada su notificación a receptor judicial.

Todos los efectos económicos aludidos a dicha deuda se encuentran incorporados en los estados financieros de la sociedad al cierre de los presentes estados financieros.

- **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.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

30. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, 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.

32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 15 de noviembre de 2022 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

* * * * *

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 30 de septiembre de 2022

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	267.915.542	-	36,80
Acciones no registradas	-	4.941.325	0,68
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	334.258.456	-	45,91
Otras inversiones	113.405.320	-	15,58
Total	<u>715.579.318</u>	<u>4.941.325</u>	<u>98,96</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2022	del 01.01.2021
	al 30.09.2022	al 30.09.2021
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONE	24.338.273	18.586.732
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	117.884	8.665
Dividendos Percibidos	10.011.815	9.899.216
Intereses percibidos de títulos de deuda	8.214.421	3.459.797
Otras inversiones y operaciones	5.994.153	5.219.054
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(4.027.977)	(3.000.599)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(4.027.977)	(3.000.599)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	35.087.604	12.661.271
Valorización de acciones de sociedades anónimas	35.070.152	12.661.262
Valorización de cuotas de fondos mutuos	84	9
Intereses devengados de títulos de deuda	17.368	-
GASTOS DE EJERCICIO	(2.538.260)	(3.161.312)
Gastos financieros	(1.743.550)	(2.308.341)
Comisión de la sociedad administradora	(610.740)	(553.620)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.974)	(9.956)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(172.996)	(289.395)
Diferencias de cambio y reajustes	13.401.629	3.501.695
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	66.261.269	28.587.787

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2022 al 30.09.2022 actual M\$	del 01.01.2021 al 30.09.2021 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	17.772.036	12.424.822
Utilidad realizada de inversiones	24.338.273	18.586.732
Pérdida no realizada de inversiones	(4.027.977)	(3.000.598)
Gastos del período	<u>(2.538.260)</u>	<u>(3.161.312)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(12.632.393)	(12.127.097)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	92.194.809	98.930.543
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	110.646.794	75.638.739
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	9.086.631	50.072.476
Dividendos definitivos dedarados (menos)	<u>(27.538.616)</u>	<u>(26.780.672)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u>97.334.452</u>	<u>99.228.268</u>