



**MEMORIA**  
**ANUAL**  
**2019**  
FONDO DE INVERSIÓN  
INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS



# >01

## CARTA DEL PRESIDENTE

2



### SEÑORES APORTANTES:

Este año corresponde dirigirme a ustedes en circunstancias muy desafiantes para nuestra querida Patria y siento como nunca el deber de transmitirles nuestra visión de la situación que enfrenta el Fondo Rentas Inmobiliarias, en representación del Directorio y de todo el equipo de profesionales de Independencia, de forma franca como ha sido siempre nuestro estilo de administración, pues estamos ciertos es uno de los atributos por el cual nos han confiado la gestión de este importante Fondo desde 1995.

El año 2019 se inició auspiciosamente para el Fondo, pues la Asamblea extendió su plazo de duración hasta 2030 y se amplió el límite de endeudamiento de 0,5 veces a 1 vez el Patrimonio. Estas renovadas condiciones robustecieron la posición financiera para captar nuevos recursos en mejores condiciones de plazo y costo, reforzando la política de inversión inmobiliaria a largo plazo que lo ha distinguido desde su fundación.

Hasta el tercer trimestre la tendencia era muy favorable para nuestros diferentes negocios y se podían constatar claros síntomas de mejoría en las condiciones de mercado en materia de rentas, niveles de ocupación y perspectivas de recuperación en la actividad de inversión de los principales sectores de actividad de la economía. En este contexto nuestros esfuerzos se orientaban a la búsqueda de nuevas oportunidades de desarrollo de proyectos de inversión en las áreas de logística y oficinas.

Este escenario se alteró radicalmente a partir del 18 de octubre por los diversos acontecimientos que se han desarrollado y que determinaron un importante cambio de las prioridades y condiciones en que se desenvuelve la actividad de inversiones en general y del sector inmobiliario de renta comercial, en particular. En efecto, los deterioros en la seguridad y el orden público, alteraron de manera fundamental las posibilidades de desarrollar los planes previstos, teniendo que reenfocar nuestros esfuerzos a conservar la capacidad generadora de flujos de la cartera, lo cual se ha logrado exitosamente. Incluso hemos conseguido cerrar nuevos contratos de arriendo en condiciones de mercado similares a las existentes antes de octubre.



**Lo concreto es que una vez más se está poniendo a prueba la fortaleza de nuestra cartera de propiedades, la que está demostrando su gran capacidad de absorber convulsiones financieras sin alterar su generación de flujos...**

Especial mención merece la intensa y difícil negociación de los seguros de nuestras propiedades, la cual coincidió con los problemas de fines de año, particularmente lo referido a las coberturas de actos vandálicos y terroristas debido a las enormes pérdidas ocasionadas a centros comerciales y supermercados por todos conocidas, los cuales, al no estar en el foco principal del Fondo, no tienen una participación significativa en nuestra cartera de propiedades.

Sin perjuicio de las consideraciones anteriores, el Directorio determinó retasar el cuarto trimestre los principales activos que ya habían sido tasados con anterioridad, para corregir los valores según lo estimaran los tasadores designados. Este proceso arrojó un menor valor de UF 273.258 respecto a las tasaciones vigentes.

Un aspecto clave de nuestra estrategia ante estas contingencias, fue reforzar nuestra situación de liquidez de modo de tener una situación financiera robusta para afrontar eventuales problemas y especialmente para estar preparados en caso de tener oportunidades de inversión favorables, entre estas la compra de las propias cuotas del Fondo.

El precio bursátil de la cuota ha sufrido una importante caída en el mercado a contar de octubre desde niveles de sobre 1,5 veces el valor libro a cotizarse a valores similares a éste, experimentando una caída de 24% al cierre del año 2019. Podemos fundamentadamente sostener que esta caída no se explica en la disminución de los flujos provenientes de rentas, pues nuestra selecta cartera de clientes ha seguido cumpliendo a cabalidad y no contamos con información alguna que lleve a pensar que esto pueda deteriorarse, más allá de casos puntuales de menor significancia.

La incertidumbre del panorama que podemos apreciar ha ido aumentando a causa de los acontecimientos de convulsión social y política que internamente nos afecta, sumado a que ha sobrevenido una crisis financiera mundial a causa del Coronavirus, alterándose notablemente las valorizaciones económicas de los activos financieros y las condiciones de acceso a créditos.

Lo concreto es que una vez más se está poniendo a prueba la fortaleza de nuestra cartera de propiedades, la que está demostrando su gran capacidad de absorber

convulsiones financieras sin alterar su generación de flujos, razón por la cual nuestra política de dividendos se mantiene constante y los Aportantes pueden seguir contando con un flujo trimestral estable y defensivo frente a la mayor inflación que enfrentamos en el país. La fortaleza y diversificación de nuestros arrendatarios, de las ubicaciones de las propiedades y de las fechas de vencimiento de los diversos contratos, son un elemento esencial para lograr este resultado.

Será determinante para nuestros futuros planes de inversión el que se vayan decantando las alternativas de políticas públicas internas y podamos enfrentar un panorama más definido, dada la importancia que tiene el nivel de actividad de la inversión pública y privada en la demanda de nuestras propiedades. Asimismo, la evolución de las condiciones financieras y comerciales externas -que inciden de forma importante en nuestra economía- pueden influir notablemente las opciones de hacer nuevas inversiones, tanto en el mercado de bienes raíces ya construidos como vía la adquisición de terrenos y desarrollo de nuevas construcciones para la renta.

Los cambios que estamos viviendo en el mercado, sin duda tendrán efectos significativos en las actuales estructuras de carteras de inversión de empresas, inversores institucionales y calificados, lo cual podría derivar en un mercado mucho más activo del que hemos enfrentado desde el cuarto trimestre del 2019 hasta la fecha. En Chile la exposición de los Fondos de Pensiones a los activos inmobiliarios es relativamente baja, lo cual favorece un ajuste menos profundo comparado con mercados desarrollados.

Expresando una vez más nuestro agradecimiento por la confianza depositada por ustedes, los saluda atentamente

**Fernando Sánchez Chaigneau**  
Presidente



## > 02

# CARTERA INMOBILIARIA E INVERSIONES

4



Conjunto Parque San Damián

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

Es uno de los primeros fondos inmobiliario de Chile, cerrando el año 2019 con activos por 21,4 millones de UF y patrimonio por UF 14,9 millones. La cartera de inversiones está compuesta por 83 propiedades edificadas que generan rentas comerciales: oficinas, locales comerciales y centros de distribución (97% del valor de la cartera se ubica en Chile y 3% en Estados Unidos) y terrenos por 120.719 m<sup>2</sup> para posibles desarrollos.

Su estrategia de inversión, basada en una cartera diversificada en cuanto a tipo de activos, clientes de primer nivel, ubicaciones y plazos de contratos, le ha dado una gran estabilidad frente a los vaivenes financieros. Así lo demuestra su positivo desempeño durante las crisis económicas que se iniciaron en 1998 y 2008, sin dejar de mencionar otros eventos como el terremoto de febrero de 2010 o alzas puntuales en la tasa de vacancia de algún mercado, como ocurrió con las oficinas en Santiago en los años 2015 y 2016. Los últimos acontecimientos acaecidos durante el último trimestre del 2019 en el país han hecho que se revise el valor de las propiedades con ajustes mínimos en ellos respaldados siempre por tasadores independientes.

No sólo la estabilidad ha sido una fortaleza, sino también la rentabilidad de la cuota. Desde el inicio del Fondo, en junio de 1995, la cuota ha mostrado una rentabilidad nominal de 10% promedio anual. En el mercado bursátil la rentabilidad ha sido superior, mostrando un desempeño extraordinario en los años 2015 al 2019: 15,3%, 19,9%, 53,5%, 22,9% y 7,81, respectivamente (variación anual del precio de la cuota más dividendos pagados en el año).

Los dividendos anuales aumentaron un 53% respecto del año 2015, mientras el valor libro de la cuota con dividendos aumentó un 13%, mostrando un dividend yield de 5,0 al cierre del año 2019.

## DIVERSIFICACIÓN

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

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

Los contratos de arriendo son mayoritariamente de mediano y largo plazo (el vencimiento promedio de estos ponderado por renta es de 4,6 años) y son denominados en UF, lo cual otorga una alta predictibilidad a los ingresos del Fondo y una efectiva protección contra la inflación.

## CIFRAS DE LA CARTERA (PONDERADAS POR PARTICIPACIÓN DEL FONDO)

VACANCIA = 7,37% *	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	9	83
Número de contratos	131	48	142	321
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)</b>				<b>164.561 m<sup>2</sup></b>
Superficie	138.989 m <sup>2</sup>	25.572 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> promedio	UF 91,17	UF 49,2		
Renta UF/M <sup>2</sup> promedio	UF 0,50	UF 0,46		
Vacancia	9,85% *	2,34%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				<b>63.891 m<sup>2</sup></b>
Superficie	48.326 m <sup>2</sup>	13.199 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> promedio	UF 81,91	UF 34,39		
Renta UF/M <sup>2</sup> promedio	UF 0,51	UF 0,20		
Vacancia	3,56% *	1,96%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCIÓN</b>				<b>373.770 m<sup>2</sup></b>
Superficie	62.883 m <sup>2</sup>		296.886 m <sup>2</sup>	
Valor UF/M <sup>2</sup> promedio	UF 17,23		UF 16,89	
Renta UF/M <sup>2</sup> promedio	UF 0,12		UF 0,12	
Vacancia	0,00%		1,55%	
<b>Total Metros Construidos</b>	<b>250.198 m<sup>2</sup></b>	<b>38.771 m<sup>2</sup></b>	<b>296.886 m<sup>2</sup></b>	<b>585.855 m<sup>2</sup></b>
Terrenos para desarrollar	117.711 m <sup>2</sup>		3.008 m <sup>2</sup>	120.719 m <sup>2</sup>

\* Se incorporó a la cartera el Conjunto Parque San Damián, con nuevas oficinas y placa comercial, que obtuvo su recepción municipal en enero de 2019.



Edificio Cerro El Plomo

## PRINCIPALES ACTIVOS Y CLIENTES DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

### EDIFICIO CERRO EL PLOMO:

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

### CONJUNTO PLAZA SAN DAMIÁN:

Ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes, este conjunto de 3 edificios, de los cuales 2 pertenecen completamente al fondo, contiene oficinas de empresas como Nestlé, Ausenco, Clínica Las Condes, Bata, entre otras.

### EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN:

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



Edificio Isidora Goyenechea 3520

### EDIFICIO ISIDORA GOYENECHEA 3520:

Se encuentra en Av. Isidora Goyenechea, barrio El Golf, comuna de Las Condes. Sus arrendatarios son Mapfre Seguros y KPMG.

### EDIFICIO BANDERA:

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

### CONJUNTO PARQUE SAN DAMIÁN:

Obtuvo su recepción municipal en enero de 2019. Consiste en 2 torres de oficinas (17.423 m<sup>2</sup>) y una placa de locales comerciales (2.850 m<sup>2</sup>), ubicadas en Av. Las Condes, próximas al barrio San Damián. Entre sus arrendatarios están Banco Santander, Quest Capital y OK Market.



Edificio El Cóndor 760

**EDIFICIO BUCAREST:**

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

**EDIFICIO PROVIDENCIA 655:**

Conocido como el Edificio corporativo IBM, se ubica en la esquina de las avenidas Providencia y Salvador. En el mismo terreno se está gestando la construcción de un segundo edificio, de una superficie de 10.200 m<sup>2</sup>.



Sucursal bancaria, Isidora Goyenechea

**CENTROS DE DISTRIBUCIÓN:**

Centro de distribución en Av. Vespucio/Ruta 68 arrendado a la empresa APL Logistics y participación de un 40% en la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. con grandes bodegas arrendadas a empresas como Unilever, Kimberly Clarke, Sal Lobos, Trilogic, Adidas, Indumotora, Ditec, Bridgestone, entre otras.

**LOCALES COMERCIALES:**

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



## > 03

# EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

8



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

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

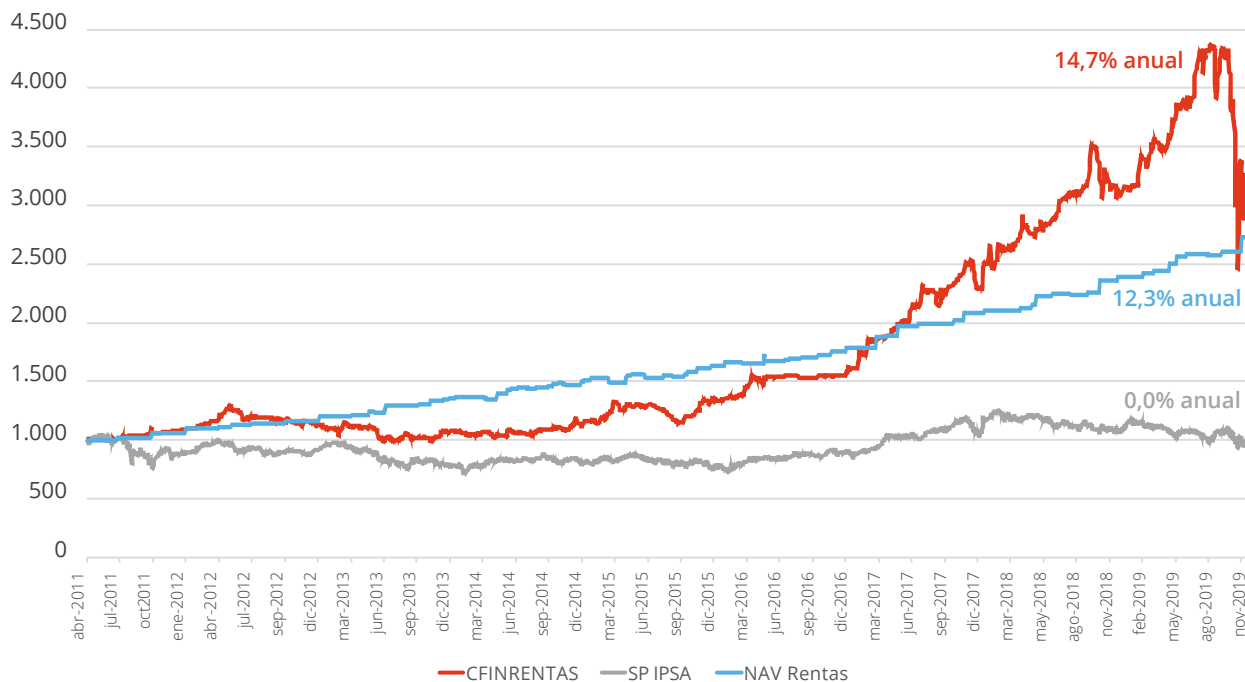
Por otra parte, el Precio de mercado de la cuota es al cual se efectúan transacciones en la Bolsa de Comercio y está determinado solamente por la oferta y la demanda de cuotas del Fondo. Al transarse en Bolsa, el precio es afectado directamente por variables externas al mismo Fondo, como las expectativas acerca de la actividad económica o de algún mercado en particular, nivel de tasas de interés de renta fija. Este vehículo de inversión se define como de mediano - largo plazo y por lo tanto no es recomendable buscar rentabilidades altas a corto plazo con su compra.

El Valor Cuota o NAV entrega una información confiable con relación al comportamiento del activo subyacente, que ha mostrado gran estabilidad y rentabilidad en sus 23 años de historia, con un promedio que ronda el 10% anual. El año 2019 el rendimiento de la cuota con dividendos llega al 13%.

A continuación se presenta a continuación un cuadro con la variación del precio de mercado con dividendos por los períodos de 1, 2, 3, 4 y 5 años. Desde su apertura en Bolsa, el desempeño de mercado de la cuota presenta una rentabilidad compuesta anualizada de 14,7% al 30 de diciembre de 2019.



## VARIACIÓN DEL PRECIO DE MERCADO DE LA CUOTA CON DIVIDENDOS



## >04

# ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

10



Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea

### 1.1. IDENTIFICACIÓN

<b>Razón Social:</b>	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
<b>Domicilio:</b>	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
<b>Teléfono:</b>	(56) 22 636 2000
<b>E-mail:</b>	finversion@independencia-sa.cl
<b>Página web:</b>	www.independencia-sa.cl
<b>RUT:</b>	96.753.330-0
<b>Representante Legal:</b>	Sr. Juan Pablo Grez Prado
<b>Asesores Legales:</b>	Barros y Errázuriz Abogados
<b>Asesores Contables:</b>	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
<b>Número de Empleados:</b>	29

### 1.2. CONSTITUCIÓN

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

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

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



Edificio Plaza Constitución



# >05

## ADMINISTRACIÓN

### DIRECTORIO



**PRESIDENTE**

Fernando Sánchez Chaigneau  
Ingeniero Comercial / Pontificia  
Universidad Católica de Chile



**DIRECTORA**

Cecilia Schultz Alvarado  
Ingeniero Comercial / Pontificia  
Universidad Católica de Chile



**DIRECTOR**

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



**DIRECTOR**

Pablo Undurraga Yoacham  
Ingeniero Comercial / Universidad  
de Chile



**DIRECTOR**

Fernando Barros Tocornal  
Abogado / Universidad de Chile



**DIRECTOR**

Enrique Ovalle Puelma  
Ingeniero Comercial / Universidad  
de Chile



## ADMINISTRACIÓN

### GERENTE CORPORATIVO

Francisco Herrera Fernández  
Ingeniero Civil / Pontificia  
Universidad Católica de Chile

### GERENTE GENERAL

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

### GERENTE DE DESARROLLO

Eugenio Cristi Celedón  
Ingeniero Comercial /  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile

### GERENTE AREA FIDUCIARIA

Cristóbal Gevert Reinhardt  
Ingeniero Comercial /  
Universidad Mayor  
MSc. In Finance / Frankfurt  
School of Finance &  
Management

### GERENTE DE FINANZAS, ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Matías Menéndez Bass  
Ingeniero Comercial /  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile  
Executive MBA / Universidad  
Adolfo Ibañez

## CONSEJO INMOBILIARIO:

### RODRIGO FUENZALIDA CALVO

Ingeniero Comercial /  
Universidad de Chile

### PABLO JORDÁN FUCHS

Arquitecto / Pontificia  
Universidad Católica de Chile

### LUIS IGNACIO MONTALVA HERREROS

Socio Oficina Montalva  
Quindos

### ANDRÉS OLIVOS BAMBACH

Ingeniero Comercial /  
Universidad de Chile

### JOSÉ MIGUEL SAAVEDRA

Ingeniero Comercial /  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile

## > 06

# ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

14



Oficinas en avenida Isidora Goyenechea

### INFORMACIÓN HISTÓRICA

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

Su Reglamento Interno fue aprobado inicialmente mediante Resolución N° 075 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero, en adelante “CMF”), con fecha 20 de abril de 1995. Tras diversas modificaciones, como la del año 2012 que cambió su nombre por el actual “Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias”, fue adecuado a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y la nueva normativa, mediante la aprobación de sus aportantes en Asamblea Extraordinaria celebrada el 29 de enero de 2015. El depósito del Reglamento Interno en la CMF se efectuó el 10 de febrero de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017 se depositó un nuevo texto refundido, con modificaciones solicitadas por la CMF.

Durante el año 2019 fue aprobada una prórroga del plazo, hasta el año 2030 y adicionalmente se aumentó el límite de endeudamiento del Fondo al equivalente de un 100% de su patrimonio, lo que dio lugar a la última modificación del Reglamento Interno que quedó depositado en la CMF con fecha 24 de octubre de 2019.



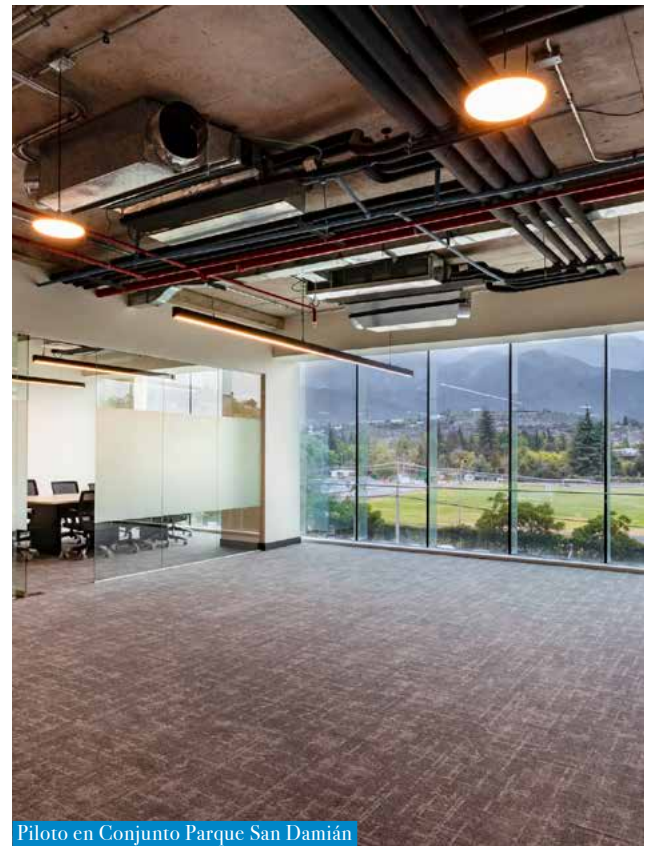


## DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias se orienta a la adquisición de bienes raíces que poseen una proyección comercial atractiva, con capacidad de generar rentas de largo plazo, principalmente en Chile, para lo cual ha privilegiado la adquisición y desarrollo de propiedades para renta, ubicadas preferentemente en las principales áreas comerciales e industriales del país. Asimismo, ha invertido una parte de su cartera (que al cierre de 2019 representa el 3%) en propiedades comerciales para renta en Estados Unidos de Norteamérica.

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

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



Piloto en Conjunto Parque San Damián

# >07

## APORTANTES Y DIVIDENDOS

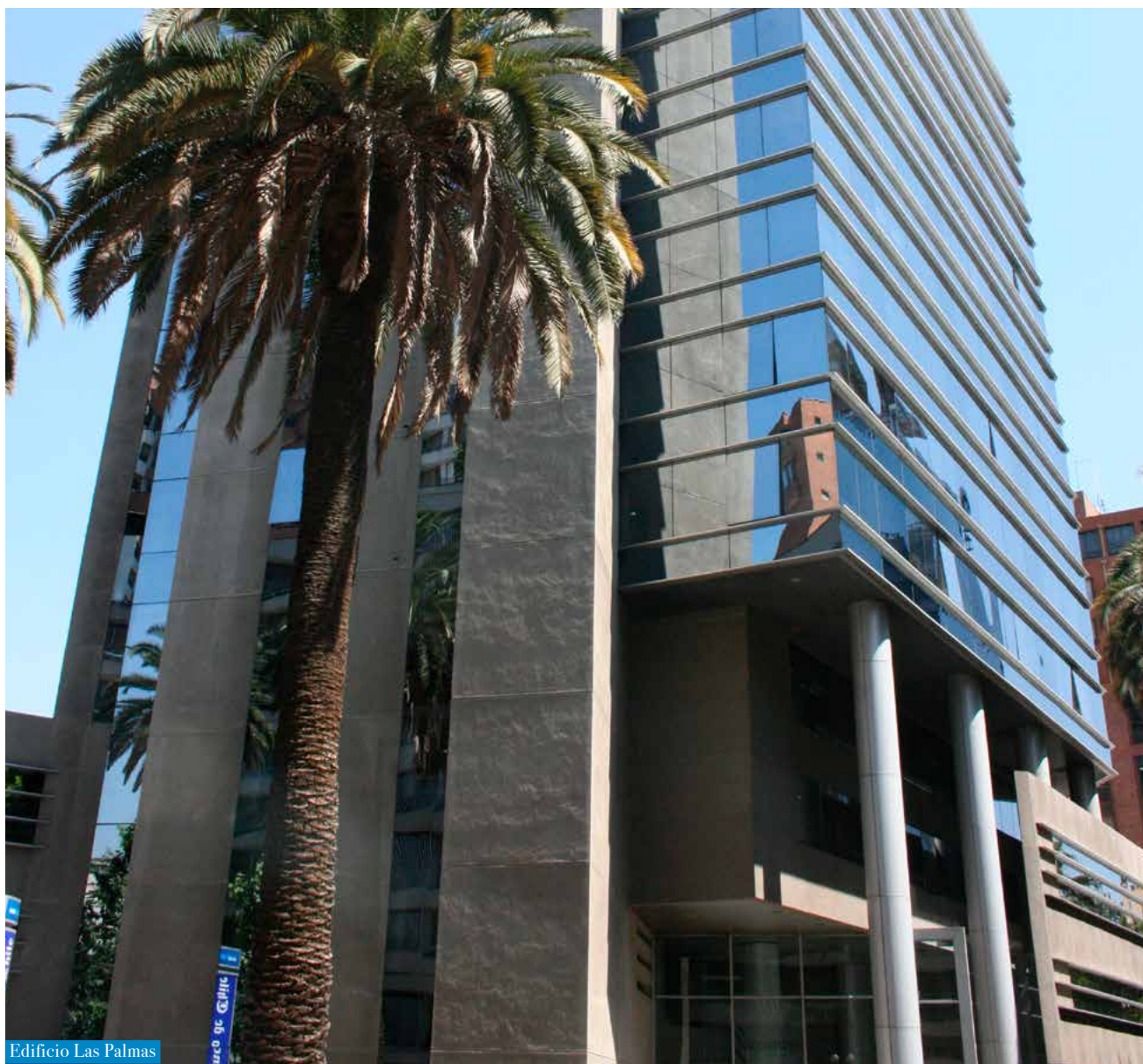
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, LOS APORTANTES DEL FONDO SON LOS SIGUIENTES:

	<b>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL</b>	<b>% DEL FONDO</b>
1	AFP CAPITAL S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	19,63%
2	AFP CUPRUM S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	13,09%
3	AFP HABITAT S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	12,99%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	8,43%
5	LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	8,41%
6	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	4,90%
7	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	3,55%
8	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	3,68%
9	BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	3,50%
10	BCI CORREDOR DE BOLSA S.A.	3,15%
11	BTG PACTUAL CHILE S.A. CORREDORES DE BOLSA	2,91%
12	CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	2,17%
13	OTROS APORTANTES	13,59%
		<b>100,00%</b>

### DIVIDENDOS

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

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 94,8	\$ 105,5	\$ 100



Edificio Las Palmas



# > 08

## INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS

### A) INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO S.A.

El objeto de la sociedad es la inversión principalmente en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas, locales comerciales y centros de distribución).

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

Porcentaje de participación: 100%  
Rut: 96.622.490 – 8



Centro de distribución en Laguna Sur, Pudahuel

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	984.895	1.750.669
Activo no corriente	149.658.782	144.036.498
<b>TOTAL</b>	<b>150.643.677</b>	<b>145.787.167</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	781.839	800.675
Pasivo no corriente	119.968.307	116.268.846
Patrimonio	29.893.531	28.717.646
<b>TOTAL</b>	<b>150.643.677</b>	<b>145.787.167</b>

## B) RENTAS INMOBILIARIAS SPA

El objeto de la sociedad es mantener inversiones en bienes raíces comerciales para la renta, en especial oficinas, locales y placas comerciales de edificios.

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

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 76.166.875 - 7



Sucursal bancaria en el sur de Chile, séptima región.

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	2.201.294	345.922
Activo no corriente	102.348.153	103.669.455
<b>TOTAL</b>	<b>104.549.447</b>	<b>104.015.377</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	1.100.303	460.814
Pasivo no corriente	97.154.492	94.230.201
Patrimonio	6.294.652	9.324.362
<b>TOTAL</b>	<b>104.549.447</b>	<b>104.015.377</b>

### C) INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCION SPA

El objeto de la sociedad es la inversión en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas y locales comerciales). La cartera de inversiones de esta sociedad está compuesta por un conjunto de 2 edificios de oficinas y la placa comercial de un tercer edificio en el conjunto denominado Plaza San Damián (Av. Las Condes 11283), donde tienen sus oficinas empresas como Nestlé, Ausenco, Bata, Seguros CLC y otras. Esta sociedad desarrolló también un conjunto de dos edificios de oficinas en Av. Las Condes 11700, el cual obtuvo su recepción municipal en el mes de enero de 2019 y ya tiene algunos arrendatarios como Quest Capital, Banco Santander y OK Market.

Porcentaje de participación: 100%  
Rut: 96.964.040 – 6



Conjunto Parque San Damián, Las Condes

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	6.989.364	21.241.766
Activo no corriente	102.574.051	84.186.389
<b>TOTAL</b>	<b>109.563.415</b>	<b>105.428.155</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	1.299.193	3.069.740
Pasivo no corriente	95.597.634	98.053.879
Patrimonio	12.666.588	4.034.536
<b>TOTAL</b>	<b>109.563.415</b>	<b>105.428.155</b>





#### D) INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO SPA

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

Porcentaje de participación: 100%  
Rut. 76.030.901-K



Edificio Cerro el Plomo, Las Condes

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	1.390.531	2.597.963
Activo no corriente	95.206.762	83.341.478
<b>TOTAL</b>	<b>96.597.293</b>	<b>85.939.441</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	668.979	591.075
Pasivo no corriente	72.120.794	67.389.692
Patrimonio	23.807.520	17.958.674
<b>TOTAL</b>	<b>96.597.293</b>	<b>85.939.441</b>

### E) RENTAS RETAIL SPA

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

Porcentaje de participación: 100%  
Rut. 76.483.691-K



Sucursal Bancaria en Las Condes

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	333.473	360.817
Activo no corriente	2.747.301	2.697.247
<b>TOTAL</b>	<b>3.080.774</b>	<b>3.058.064</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	12.204	11.386
Pasivo no corriente	2.839.155	2.780.791
Patrimonio	229.415	265.887
<b>TOTAL</b>	<b>3.080.774</b>	<b>3.058.064</b>

## F) 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 grandes empresas como: Unilever, Kimberly Clarke, Sal Punta Lobos, en las comunas de Colina, Lampa y Pudahuel, además de Concepción y Puerto Montt.

Porcentaje de participación: 40%  
Rut. 99.593.200-8



Centro de distribución en Pudahuel

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	19.079.221	6.044.691
Activo no corriente	400.506.547	368.519.741
<b>TOTAL</b>	<b>419.585.768</b>	<b>374.564.232</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	18.825.995	14.881.598
Pasivo no corriente	211.530.278	187.548.384
Patrimonio	189.229.495	172.134.250
<b>TOTAL</b>	<b>419.585.768</b>	<b>374.564.232</b>

### G) RENTAS BUCAREST SPA

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

Porcentaje de participación: 100%  
Rut. 76.165.527-2



Edificio Puente Suecia, Providencia

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	695.280	1.064.564
Activo no corriente	22.051.056	20.001.408
<b>TOTAL</b>	<b>22.746.336</b>	<b>21.065.972</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	71.907	42.964
Pasivo no corriente	17.047.936	16.085.808
Patrimonio	5.626.493	4.937.200
<b>TOTAL</b>	<b>22.746.336</b>	<b>21.065.972</b>



## H) RENTAS MAGDALENA SPA

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

Porcentaje de participación: 100%  
Rut. 76.905.385-9



Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea, Las Condes

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	713.063	402.391
Activo no corriente	46.040.739	44.906.345
<b>TOTAL</b>	<b>46.753.802</b>	<b>45.308.736</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	338.074	27.656.383
Pasivo no corriente	44.213.145	15.449.769
Patrimonio	2.202.583	2.202.584
<b>TOTAL</b>	<b>46.753.802</b>	<b>45.308.736</b>

## 1) CONSTITUTION REAL ESTATE CORP / LIMITLESS HORIZON LIMITED

Sociedades a través de las cuales el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ha realizado inversiones inmobiliarias en Estados Unidos. Estas sociedades están domiciliadas en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2018 tienen inversiones en 14 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en distintas zonas de los Estados Unidos, existe un socio local especializado.

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

Constitution Real Estate Corp  
 Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	5.903.255	9.746.978
Activo no corriente	24.266.984	33.336.781
<b>TOTAL</b>	<b>30.170.239</b>	<b>43.083.759</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	750.512	9.433.277
Pasivo no corriente	39.355.348	38.823.560
Patrimonio	(9.935.621)	(5.173.078)
<b>TOTAL</b>	<b>30.170.239</b>	<b>43.083.759</b>

## LIMITLESS HORIZON LIMITED

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente	13.731	17.169
Activo no corriente	29.004.634	30.000.121
<b>TOTAL</b>	<b>29.018.365</b>	<b>30.017.290</b>

PASIVOS	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente	4.113	1.802
Pasivo no corriente	0	0
Patrimonio	29.014.252	30.015.488
<b>TOTAL</b>	<b>29.018.365</b>	<b>30.017.290</b>



## > 09

# ASG, CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA

28



Desde hace varios años, Independencia AGF y el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (el Fondo) vienen efectuando actividades sostenibles que benefician a sus arrendatarios, aportantes, empleados y comunidades en general. A través de la ejecución de nuestra estrategia comercial, nosotros creemos que podemos realizar actividades con impacto ambiental y social positivo que apoyan la prosperidad del Fondo y de las comunidades que funcionan en torno a las inversiones de su propiedad.

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

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





## IMPACTO AMBIENTAL

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

Se inició, con algunos edificios que pertenecen al Fondo, la implementación de un plan de reciclaje de residuos, en conjunto con nuestros arrendatarios, cuyo resultado acumulado, al 31 de diciembre de 2019, representaba un aporte al medio ambiente en términos de ahorro de energía y un menor consumo de agua, deforestación y emisiones de dióxido de carbono. La idea es ir extendiendo paulatinamente este plan a todos los edificios que son 100% propiedad del Fondo. Los siguientes datos fueron aportados por la empresa Rembre, con quienes hemos estado trabajando en el reciclaje de residuos:



### CERTIFICADO I-REC ENERGÍA RENOVABLE COMUNIDAD EDIFICIO CERRO EL PLOMO 6000

**4.580 MWh anuales**

Por el periodo comprendido entre enero de 2018 y diciembre de 2024

El presente certificado acredita que la totalidad de la energía contratada es inyectada al sistema eléctrico por medios de generación de energías renovables.

I-REC Standard, autentifica que según informes, registros y análisis propios, Enel Generación Chile S.A. está facultado para otorgar este certificado a favor de COMUNIDAD EDIFICIO CERRO EL PLOMO 6000, por la totalidad de la energía suministrada por la red a sus instalaciones ubicadas en la comuna de Las Condes.

Gerente de Trading y Comercialización  
Humberto Espejo Paluz

## IMPACTO SOCIAL

Independencia desde sus inicios ha apoyado a diversos proyectos sociales a través de donaciones que efectúa cada año a distintas fundaciones.

Adicionalmente, durante el año 2019 iniciamos un proyecto piloto en el edificio Cerro El Plomo 6000, consistente en un voluntariado en el colegio Achiga-Comeduc, de la misma comuna donde se ubica el edificio, logrando realizar 5 talleres de emprendimiento dictados por trabajadores de empresas arrendatarias del edificio. Asimismo, se efectuó una campaña de donación de alimentos a la Fundación DAR,

logrando recaudar más de 700 productos, y una campaña de regalos navideños para los niños de la Fundación Santa Ana y del Patronato Madre-Hijo (ex Patronato Nacional de la Infancia), logrando recaudar regalos para más de 300 niños.

Este programa de proyectos de impacto social, que hemos denominado "Impacto +" (Impacto Más), se inició en el segundo semestre de 2019 y logró la participación de más de 80 colaboradores de empresas arrendatarias del edificio Cerro El Plomo 6000. Nuestro objetivo es continuar implementándolo en más edificios del Fondo, de modo de aumentar la participación y el beneficio social que ello implica, tanto para los colaboradores como para las comunidades que reciben ayuda.



## GOBERNANZA

Independencia Administradora General de Fondos S.A. tiene un directorio compuesto por 7 miembros, donde existen y funcionan distintos comités, lo cual implica que directores se involucren en mayor grado en áreas más específicas del negocio, mejorando así el nivel de control.

Los principales comités son:

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

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

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

- Promover la transparencia y eficacia en los negocios que desarrolla Independencia con apego a la normativa que los regula coherentemente con el régimen legal.
- Amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas y los aportantes.

- Garantizar un trato equitativo a todos los inversionistas, aportantes y colaboradores.
- Garantizar la revelación oportuna y precisa de la información relativa a Independencia, incluida la situación financiera, los resultados, la administración de Independencia y sus Fondos, de modo que ésta sea puesta a disposición del mercado, reguladores y grupos de interés en forma oportuna, confiable, relevante y suficiente, siendo de fácil acceso al público, y cumpliendo con la reglamentación vigente.
- Garantizar el control efectivo de la dirección ejecutiva por parte del Directorio y su responsabilidad frente a los acreedores y aportantes.
- Dar cumplimiento al Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.
- Contar con una adecuada Gestión de Riesgo y Control Interno, que permita conocer y minimizar los riesgos a los cuales Independencia enfrenta en su diversas inversiones.
- Contar con políticas de remuneración y compensación de modo que sean consecuentes con los objetivos y estrategia de largo plazo de Independencia, velando por su adecuado cumplimiento.
- El Directorio es el principal articulador del gobierno corporativo y de una gestión prudente de los riesgos que enfrenta la entidad. En ese contexto, la labor estratégica del Directorio, orientada a la fijación de políticas y evaluación de su cumplimiento, se mantiene separada de las funciones propias de los gerentes u otras instancias en las que delega su implementación definitiva.

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

Durante el año 2020 continuaremos implementando políticas, programas y proyectos orientados a efectuar y a mantener inversiones y operaciones que apunten a la sostenibilidad. Expandiremos nuestros programas de reciclaje y eficiencia energética en los edificios del Fondo, incorporaremos más comunidades en nuestros proyectos sociales “Impacto +” y seguiremos fortaleciendo nuestros procesos internos y gobierno corporativo para efectuar una gestión de excelencia en nuestros fondos de inversión bajo administración.

# > 10

## SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

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


32



JUAN ARIZTÍA MATTE  
Director



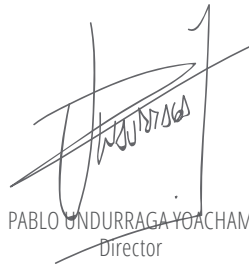
CECILIA SCHULTZ ALVARADO  
Directora



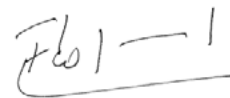
FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU  
Presidente



ENRIQUE OVALLE PUELMA  
Director



PABLO UNDURRAGA YOACHAM  
Director



FERNANDO BARROS TOCORNAL  
Director





Deloitte  
Auditores y Consultores Limitada  
Rosario Norte 407  
Rut: 80.276.200-3  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: (56) 227 297 000  
Fax: (56) 223 749 177  
deloittechile@deloitte.com  
www.deloitte.cl

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Aportantes de  
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [www.deloitte.com/cl/acercade](http://www.deloitte.com/cl/acercade) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

### **Base de Contabilización**

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros se presentan en forma individual de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su oficio circular N°592, por lo tanto, los mencionados estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Dichas inversiones se presentan registradas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio del controlador. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

### **Otro asunto – Modificaciones al Reglamento Interno**

Como se indica en Nota 1.4 a los estados financieros y con fecha 29 de mayo de 2019, la Administradora del Fondo, efectuó modificaciones al reglamento interno en la Comisión para el Mercado Financiero.

### **Otro asunto – Auditores Independientes antecesores**

Los estados financieros por año terminado el 31 de diciembre de 2018 de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 26 de febrero de 2019.

**Otro asunto – Estados complementarios**

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

Marzo 13, 2020  
Santiago, Chile

Tomás Castro G.  
RUT: 12.628.754-2

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)**

	Nota N°	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	42.110.844	11.331.347
Otros activos		25.321	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>42.136.165</b>	<b>11.331.347</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos financieros a costo amortizado	7	282.168.499	282.674.927
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	103.927.609	101.195.786
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	178.526.860	164.602.920
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>564.622.968</b>	<b>548.473.633</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>606.759.133</b>	<b>559.804.980</b>



	Nota N°	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	10a	5.847.381	27.359.280
Remuneraciones sociedad administradora	9b	2.385.433	2.669.244
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	110.529	110.971
Otros pasivos	12	50.631	37.729
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>8.393.974</b>	<b>30.177.224</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	10a	176.208.593	132.793.955
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>176.208.593</b>	<b>132.793.955</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Aportes	19b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		9.225.952	8.663.038
Ganancias acumuladas	19c	213.481.981	188.334.939
Ganancias del ejercicio		49.127.829	49.262.372
Dividendos provisorios		(15.664.167)	(15.411.519)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>422.156.566</b>	<b>396.833.801</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>606.759.133</b>	<b>559.804.980</b>

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

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)**

	Nota N°	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
<b>Ingresos (Pérdidas) de la operación</b>			
Intereses y reajustes	13	23.289.348	24.431.560
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(53)	(3.633)
Cambio netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		179	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	33.811.035	32.419.361
<b>Total ingresos netos de la operación</b>		<b>57.100.509</b>	<b>56.847.288</b>
<b>Gastos:</b>			
Remuneración del comité de vigilancia		(16.699)	(14.269)
Comisión de administración	23	(3.021.824)	(3.289.824)
Otros gastos de operación	26	(187.466)	(232.936)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(3.225.989)</b>	<b>(3.537.029)</b>
Ganancia de la operación		53.874.520	53.310.259
Costos financieros		(4.746.691)	(4.047.887)
<b>Ganancia antes de impuesto</b>		<b>49.127.829</b>	<b>49.262.372</b>
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>49.127.829</b>	<b>49.262.372</b>

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>49.127.829</b>	<b>49.262.372</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Ajustes de conversión	1.488.432	3.425.540
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	(28.711)	(42.569)
<b>Total resultado integral</b>	<b>50.587.550</b>	<b>52.645.343</b>

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)**

	Otras reservas									
	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2019	165.984.971	-	9.802.961	(99.305)	(1.040.618)	8.663.038	188.334.939	49.262.372	(15.411.519)	396.833.801
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	49.262.372	(49.262.372)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>165.984.971</b>	<b>-</b>	<b>9.802.961</b>	<b>(99.305)</b>	<b>(1.040.618)</b>	<b>8.663.038</b>	<b>237.597.311</b>	<b>-</b>	<b>(15.411.519)</b>	<b>396.833.801</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(25.012.137)	-	(252.648)	(25.264.785)
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	49.127.829	-	49.127.829
* Otros resultados integrales	-	-	1.488.432	(28.711)	-	1.459.721	-	-	-	1.459.721
Otros movimientos	-	-	(896.807)	-	-	(896.807)	896.807	-	-	-
<b>Saldo final período actual 31 de diciembre de 2019</b>	<b>165.984.971</b>	<b>-</b>	<b>10.394.586</b>	<b>(128.016)</b>	<b>(1.040.618)</b>	<b>9.225.952</b>	<b>213.481.981</b>	<b>49.127.829</b>	<b>(15.664.167)</b>	<b>422.156.566</b>
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2018	165.984.971	-	6.377.421	(56.736)	(1.040.618)	5.280.067	169.080.346	43.883.667	(13.386.245)	370.842.806
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	43.883.667	(43.883.667)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>165.984.971</b>	<b>-</b>	<b>6.377.421</b>	<b>(56.736)</b>	<b>(1.040.618)</b>	<b>5.280.067</b>	<b>212.964.013</b>	<b>-</b>	<b>(13.386.245)</b>	<b>370.842.806</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(24.629.074)	-	(2.025.274)	(26.654.348)
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	49.262.372	-	49.262.372
* Otros resultados integrales	-	-	3.425.540	(42.569)	-	3.382.971	-	-	-	3.382.971
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final período actual 31 de diciembre de 2018</b>	<b>165.984.971</b>	<b>-</b>	<b>9.802.961</b>	<b>(99.305)</b>	<b>(1.040.618)</b>	<b>8.663.038</b>	<b>188.334.939</b>	<b>49.262.372</b>	<b>(15.411.519)</b>	<b>396.833.801</b>

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS - M\$)**

	Nota N°	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:</b>			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		17.797.283	17.426.954
Dividendos recibidos (+)		16.358.332	14.616.023
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	1.872.135
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(3.502.303)	(4.849.568)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		7.891.288	(16.969.614)
Otros (+ ó -)		4.988.484	6.673.741
<b>Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)</b>		<b>43.533.084</b>	<b>18.769.671</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:</b>			
Compra de activos financieros (-)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:</b>			
Obtención de préstamos (+)		63.712.250	24.181.930
Pago de préstamos (-)		(51.200.999)	(9.015.101)
Repartos de dividendos (-)	15	(25.264.785)	(26.654.348)
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)</b>		<b>(12.753.534)</b>	<b>(11.487.519)</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		30.779.550	7.282.152
<b>Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)</b>		<b>11.331.347</b>	<b>4.052.828</b>
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(53)	(3.633)
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)</b>	<b>14</b>	<b>42.110.844</b>	<b>11.331.347</b>

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



## ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	26
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	26
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	32
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	36
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	37
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	39
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	43
10. PRÉSTAMOS	43
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	46
12. OTROS PASIVOS	46
13. INTERESES Y REAJUSTES	47
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	47
15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	48
16. RENTABILIDAD DEL FONDO	49
17. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	50
18. EXCESOS DE INVERSIÓN	50
19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	50
20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	50
21. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	50
22. VALOR ECONÓMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS	51
23. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	52
24. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N°20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N°18.045)	56
25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	56
26. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	60
27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	61
28. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	62
29. SANCIONES	65
30. HECHOS POSTERIORES	65
31. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	66
 ANEXO I	 67
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	67
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	68
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	69

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

### NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO

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

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

#### 1.2. DURACIÓN DEL FONDO

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

#### 1.3. OBJETIVO DEL FONDO

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

#### 1.4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO

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

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

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

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

## 1.5. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

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

## 1.6. 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](http://www.feller-rate.com), en mayo de 2019.

Adicionalmente, para su emisión de bonos el Fondo cuenta con una clasificación de solvencia de “AA~” por parte de Fitch Ratings, ratificada el 16 de abril de 2019 y “AA” por parte de Feller-Rate, actualizada en julio de 2019, ambas con perspectivas estables.

Con fecha 12 de diciembre de 2019 se inscribió ante la CMF una nueva línea de bonos por UF 7.000.000 (plazos de hasta 10 y 20 años), cuya clasificación de solvencia fue de “AA” por parte de Feller Rate y de “AA-” por Fitch Rating.

## 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. 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.

## NOTA 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

### 2.1 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 10 de marzo de 2020, han sido preparados de acuerdo con las normas de impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

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

## 2.2 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

### A) LAS SIGUIENTES NIIF, ENMIENDAS A NIIF E INTERPRETACIONES HAN SIDO ADOPTADAS EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

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

### B) LAS SIGUIENTES NIIF, ENMIENDAS A NIIF E INTERPRETACIONES QUE HAN SIDO EMITIDAS, PERO SU FECHA DE APLICACIÓN AÚN NO ESTÁ VIGENTE.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

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 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto intermedio y estados de flujos de efectivo (método directo) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## 2.4 CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

### A) MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

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

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

### B) TRANSACCIONES Y SALDOS

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

	31.12.2019	31.12.2018
	\$	\$
UF	28.309,94	27.565,79
DÓLAR	748,74	694,77

46

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

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

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

## 2.5 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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



Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un 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 a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

### **2.5.6 CLASIFICACIÓN COMO DEUDA O PATRIMONIO**

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

### **2.5.7 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO**

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

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

### **2.5.8 PASIVOS FINANCIEROS**

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

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

### **2.5.9 PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS POSTERIORMENTE A COSTO AMORTIZADO**

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

### **2.5.10 BAJA EN CUENTAS DE PASIVOS FINANCIEROS**

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

### **2.5.11 ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

## **2.6 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS)**

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

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

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

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

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

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

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y normalmente involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada partícipe tiene derecho a los activos netos del acuerdo. El Fondo reconoce su participación en negocios conjuntos como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación. Los estados financieros de los negocios conjuntos en donde participa el Fondo han sido preparados para los mismos ejercicios de reporte, usando políticas contables consistentes. Se realizan ajustes necesarios para mantener en línea cualquier política contable diferente que pueda existir.

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

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

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

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

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

## 2.7 PRESENTACIÓN NETA O COMPENSADA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

## 2.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

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

## 2.9 DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

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

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

## 2.10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

## 2.11 APORTES (CAPITAL PAGADO)

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

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

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir

las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

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

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

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

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

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

## **2.12 CUOTAS PROPIAS EN CARTERA**

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

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

## **2.13 INGRESOS FINANCIEROS O INGRESOS POR DIVIDENDOS**

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

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

## **2.14 REPARTOS DE BENEFICIOS (DIVIDENDOS)**

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

- 5.1. El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 70% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir un porcentaje superior y sin perjuicio de lo dispuesto en las secciones 5.5 y 6.1 del R.I. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.
- 5.2. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.
- 5.3. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas, dentro de la definición de Beneficios Netos



Percibidos, situación de la cual habrá que informar en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

- 5.4. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.
- 5.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 6.1 siguiente, el Fondo distribuirá siempre como dividendo el mayor valor entre: (i) un monto equivalente al 7% del total de los aportes efectuados al Fondo a partir del 1 de mayo de 2009, reajustados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha del aporte y la fecha de la Asamblea correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea.

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

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

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

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	26-02-2019	28-03-2019	130,00	3.284.422
Dividendo 2	Provisorio	28-05-2019	28-06-2019	135,00	3.410.746
Dividendo 3	Provisorio	20-08-2019	26-09-2019	175,00	4.421.337
Dividendo 4	Provisorio	19-11-2019	19-12-2019	18,00	4.547.662

<b>Total dividendos provisorios pagados en el año 2019</b>					<b>15.664.167</b>
--	--	--	--	--	-------------------

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 28 de marzo de 2018 se acordó distribuir la cantidad total de \$24.629.074.275 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$975 por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2017 (\$13.386.244.950) y

el saldo de \$11.242.829.325 equivalente a \$445 por cuota se pagó el día 10 de mayo de 2018, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 11 de abril de 2018, aprobó los Estados Financieros correspondientes al año 2017. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2018 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2018:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	06-03-2018	28-03-2018	130,00	3.284.422
Dividendo 2	Provisorio	22-05-2018	28-06-2018	130,00	3.284.422
Dividendo 3	Provisorio	21-08-2018	27-09-2018	175,00	4.421.337
Dividendo 4	Provisorio	20-11-2018	18-12-2018	175,00	4.421.338
<b>Total dividendos provisorios pagados en el año 2018</b>					<b>15.411.519</b>

## 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.

54

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

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

## 2.16 GARANTÍAS

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

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

## 2.17 SEGMENTOS

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

## NOTA 3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.

## NOTA 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 29 de enero de 2015, actualizado con fecha 25 de julio de 2017, posteriormente, con fecha 29 de mayo de 2019 y vuelto a actualizar con fecha 24 de octubre de 2019, como se describe en la nota 1.4, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en el sitio web [www.aindependencia.cl](http://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 5 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 al 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 predeterminado 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.

## NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

### 5.1. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

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

#### 5.1.1 RIESGOS DE MERCADO

##### a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. El Fondo tiene participaciones, indirectamente a través de sus sociedades filiales y coligadas, en más de 90 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 precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

##### b) Riesgo cambiario

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

Al 31 de diciembre de 2019 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 22,9 MMUSD, representando el 2,83% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 5% de sus activos puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

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

##### c) Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

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

### **5.1.2 Riesgo de crédito**

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

Para el Fondo y sus filiales este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios. El Fondo a través de sus sociedades filiales tiene contratos con más de 200 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 100 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 8% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

Además, se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Todos los contratos de arriendo son otorgados mediante escritura pública y algunos 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, 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.

La tasa de morosidad de la cartera directa nacional, al 31 de diciembre de 2019 es de 0,00% (0,00% al 31 de diciembre 2018) de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

Dadas las acciones que se realizan y el comportamiento histórico de la cartera, el riesgo de crédito del Fondo es menor.

### **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.

#### 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. Cabe hacer notar que la Administradora dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos que establece un conjunto de políticas y procedimientos que tienen como propósito controlar y mitigar los riesgos de los procesos.

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

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales, de responsabilidad civil, vandalismo y terrorismo. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que se encuentran con límites para ciertas coberturas conforme a las mejores condiciones imperantes del mercado. Esta información fue dada a conocer en comunicado oficial publicado en la página web de la Administradora con fecha 29 de noviembre de 2019.

#### 5.1.5 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pasivos exigibles	184.602.567	162.971.179
Patrimonio neto	422.156.566	396.833.801
<b>Índice de apalancamiento</b>	<b>43,73%</b>	<b>41,07%</b>

El reglamento interno del Fondo establece, en el número 4 de su título IV, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 100% de su patrimonio. El nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2019, medido de esta forma, fue de un 43,73%.

Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo tenga activos afectos a un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

## **NOTA 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.

## NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

### A) COMPOSICIÓN DE LA CARTERA:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2019				Al 31 de diciembre de 2018			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>								
<b>Inversiones no registradas:</b>								
Otros títulos de deuda no registrados	282.168.499	-	282.168.499	46,50	282.674.927	-	282.674.927	50,50
Subtotal	282.168.499	-	282.168.499	46,50	282.674.927	-	282.674.927	50,50
<b>Total</b>	<b>282.168.499</b>	<b>-</b>	<b>282.168.499</b>	<b>46,50</b>	<b>282.674.927</b>	<b>-</b>	<b>282.674.927</b>	<b>50,50</b>

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

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	3,75 - 6,50	81.502.342	79.360.270
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	3,79 - 4,00	39.371.225	38.336.320
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	2,22 - 3,79	77.811.028	83.683.571
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	3,75 - 3,79	42.023.141	40.918.528
Rentas Retail SPA.	P	3,77 - 3,79	2.753.312	2.680.938
Rentas Bucarest SpA.	P	3,79	10.021.118	9.757.704
Rentas Magdalena SpA.	P	3,77	15.550.522	15.141.764
Bodenor Flexcenter SA.	P	4,00	13.135.811	12.795.832
<b>Total</b>			<b>282.168.499</b>	<b>282.674.927</b>

**B) EL MOVIMIENTO DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO SE RESUME COMO SIGUE:**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldos de inicio al 1 de enero	282.674.927	270.571.477
Intereses y reajustes	19.008.332	18.790.274
Cobro de intereses	(11.554.568)	(11.538.209)
Nuevos títulos de deuda no registrados	2.776.868	72.583.243
Amortización de capital	(10.737.060)	(67.731.858)

<b>Saldo final</b>	<b>282.168.499</b>	<b>282.674.927</b>
--------------------	--------------------	--------------------

Menos: Porción no corriente	(282.168.499)	(282.674.927)
-----------------------------	---------------	---------------

<b>Porción corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------------------	----------	----------

**NOTA 8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

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

64

**A) INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA DE SUBSIDIARIAS Y ASOCIADA:**

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación Capital	Votos	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\$
<b>Al 31 de diciembre de 2019:</b>															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	984.888	150.057.141	151.042.029	781.840	120.366.620	121.148.460	29.893.569	14.888.076	(11.951.345)	2.936.731
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.390.531	95.206.762	96.597.293	668.979	72.120.794	72.789.773	23.807.520	17.249.499	(8.219.962)	9.029.537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.175.665	102.373.782	104.549.447	1.100.303	97.154.492	98.254.795	6.294.652	12.802.259	(9.840.769)	2.961.490
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	19.079.221	400.506.547	419.585.768	18.825.995	211.530.278	230.356.273	189.229.495	54.006.735	(26.911.490)	27.095.245
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	333.473	2.747.301	3.080.774	12.204	2.839.155	2.851.359	229.415	205.766	(242.238)	(36.472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	664.473	22.083.033	22.747.506	73.077	17.047.937	17.121.014	5.626.492	3.584.862	(1.944.673)	1.640.189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	6.827.981	102.667.474	109.495.455	1.231.232	95.597.634	96.828.866	12.666.589	20.283.498	(11.623.037)	8.660.461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	692.259	46.061.543	46.753.802	338.073	44.213.145	44.551.218	2.202.584	3.252.575	(3.047.572)	205.003
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	23.118	11.291.189	11.314.307	6.835	23.159.693	23.166.528	(11.852.221)	49	(4.384.642)	(4.384.593)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	13.731	29.004.634	29.018.365	4.113	-	4.113	29.014.252	1.970.175	(9.629)	1.960.546
<b>Total</b>						<b>32.185.340</b>	<b>961.999.406</b>	<b>994.184.746</b>	<b>23.042.651</b>	<b>684.029.748</b>	<b>707.072.399</b>	<b>287.112.347</b>	<b>128.243.494</b>	<b>(78.175.357)</b>	<b>50.068.137</b>

<b>Al 31 de diciembre de 2018:</b>															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.750.663	144.406.143	146.156.806	800.675	116.638.449	117.439.124	28.717.682	27.749.015	(22.238.203)	5.510.812
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.597.963	83.341.478	85.939.441	591.075	67.389.692	67.980.767	17.958.674	14.106.450	(6.035.797)	8.070.653
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	345.922	103.669.455	104.015.377	460.814	94.230.201	94.691.015	9.324.362	12.997.033	(10.148.122)	2.848.911
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	6.044.491	368.519.741	374.564.232	14.881.598	187.548.384	202.429.982	172.134.250	69.481.440	(32.271.116)	37.210.324
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	360.817	2.697.247	3.058.064	11.386	2.780.791	2.792.177	265.887	295.518	(266.645)	28.873
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.064.564	20.001.408	21.065.972	42.964	16.085.808	16.128.772	4.937.200	1.971.070	(1.534.053)	437.017
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	21.241.766	84.186.389	105.428.155	3.069.740	98.053.879	101.123.619	4.304.536	20.381.146	(19.418.551)	962.595
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	402.391	44.906.345	45.308.736	27.656.383	15.449.769	43.106.152	2.202.584	1.415.927	(1.051.003)	364.924
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,999000	99,999000	30.061	10.281.822	10.311.883	1.803	17.239.434	17.241.237	(6.929.354)	59	(2.529.011)	(2.528.952)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	17.169	30.000.121	30.017.290	1.802	-	1.802	30.015.488	2.922.893	(9.285)	2.913.608
<b>Total</b>						<b>33.855.807</b>	<b>892.010.149</b>	<b>925.865.956</b>	<b>47.518.240</b>	<b>615.416.407</b>	<b>662.934.647</b>	<b>262.931.309</b>	<b>151.320.551</b>	<b>(95.501.786)</b>	<b>55.818.765</b>



**B) EL MOVIMIENTO DURANTE EL PERÍODO FUE EL SIGUIENTE:**

Rut	Sociedades	Saldo de inicio MS	Participación en resultados MS	Participación en otros resultados integrales MS	Resultados no realizados MS	Adiciones MS	Bajas MS	Otros MS	Dividendos Pagados MS	Ajustes por conversión MS	Saldo de cierre MS
<b>AI 31.12.2019</b>											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.717.682	2.936.731	-	-	-	-	-	(1.732.132)	(28.711)	29.893.570
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	17.958.674	9.029.537	-	-	-	-	-	(3.180.691)	-	23.807.520
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	9.324.362	2.961.490	-	-	-	-	-	(5.991.200)	-	6.294.652
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	68.853.700	10.838.098	-	-	-	-	-	(4.000.000)	-	75.691.798
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(6.929.284)	(4.384.548)	-	-	-	-	-	-	(538.269)	(11.852.101)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	30.015.485	1.960.546	-	-	-	(4.988.484)	-	-	2.026.701	29.014.248
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	265.887	(36.472)	-	-	-	-	-	-	-	229.415
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.937.200	1.640.189	-	-	-	-	-	(950.898)	-	5.626.491
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	4.304.536	8.660.461	-	-	-	-	-	(298.408)	-	12.666.589
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.202.584	205.003	-	-	-	-	-	(205.003)	-	2.202.584
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
<b>Total</b>		<b>164.602.920</b>	<b>33.811.035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.988.484)</b>	<b>-</b>	<b>(16.358.332)</b>	<b>1.459.721</b>	<b>178.526.860</b>
<b>AI 31.12.2018</b>											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA (*)	54.697.090	5.510.812	-	-	-	(27.565.554)	1	(3.882.098)	(42.569)	28.717.682
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.985.479	7.421.168	-	-	462.855	-	-	(2.910.828)	-	17.958.674
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	8.106.651	2.848.911	-	-	-	-	-	(1.631.200)	-	9.324.362
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A. (*)	20.175.007	14.031.023	-	-	37.647.670	-	-	(3.000.000)	-	68.853.700
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(3.893.542)	(2.528.927)	-	-	-	-	(5)	-	(506.810)	(6.929.284)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	32.427.087	2.913.608	-	-	-	(8.873.830)	-	(383.730)	3.932.350	30.015.485
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	237.014	28.873	-	-	-	-	-	-	-	265.887
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.866.780	437.017	-	-	-	-	(1)	(366.596)	-	4.937.200
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (*)	-	1.391.952	-	-	4.991.815	-	-	(2.079.231)	-	4.304.536
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA (*)	-	364.924	-	-	2.200.000	-	-	-362.340	-	2.202.584
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	-	-	-	-	-	-	3.231.953	-	-	3.231.953
<b>Total</b>		<b>131.321.707</b>	<b>32.419.361</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.302.340</b>	<b>(36.439.384)</b>	<b>3.231.948</b>	<b>(14.616.023)</b>	<b>3.382.971</b>	<b>164.602.920</b>

El criterio de valoración de las propiedades de inversión que reflejan las sociedades subsidiarias y asociadas corresponde al referido en la Nota 2.6, consistente en el menor valor de tasación efectuado por dos peritos independientes, con excepción de la Sociedad Bodenor Flexcenter S.A., cuyo directorio adoptó un criterio basado en el promedio de la valoración efectuada por dos tasadores independientes.

Respecto de las propiedades de inversión de las sociedades filiales, que fueron tasadas en los meses de junio y septiembre de 2019, el directorio consideró conveniente revisar estas tasaciones en diciembre del 2019 incorporando en su valoración, eventuales efectos producto de los hechos ocurridos a nivel nacional a contar del 18 de octubre de 2019.

Cabe señalar que las propiedades de inversión de las sociedades filiales, a la fecha de los presentes estados financieros, no sufrieron daños relevantes a causa de los citados hechos. En Hecho Esencial del día 5 de noviembre de 2019 se comunica, que a esa fecha, los inmuebles pertenecientes a las sociedades filiales del Fondo no registraron daños de consideración.

(\*) **Otros movimientos**

- Con fecha 29 de noviembre de 2019 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por el inmueble ubicado en calle Serrano N°276-280 de la ciudad de Iquique.
- Con fecha 22 de agosto de 2019 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por el inmueble ubicado en Av. Apoquindo 3001 de la ciudad de Santiago.
- Con fecha 29 de octubre de 2018 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, suscribió una escritura de compraventa por el inmueble denominado Torre C de Plaza San Damián, correspondiente a los pisos 3 al 10 más estacionamientos y bodegas. Adicionalmente, suscribió una promesa de compraventa por la venta de parte del zócalo de dicha Torre C.
- Con fecha 20 de julio de 2018, mediante instrumento público se constituyó la sociedad Rentas Magdalena SpA, el Fondo de Inversiones Independencia Rentas Inmobiliarias, en su calidad de único accionista de la sociedad, posee la totalidad de las acciones (100%). Esta sociedad adquirió un edificio de oficinas ubicado en calle Isidora Goyenechea N° 3520, comuna de Las Condes.
- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público se modificó la sociedad Inmobiliaria Descubrimiento SpA, dividiéndola en cuatro sociedades por acciones, la cuales son:
  - Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (continuadora).
  - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Araucano SpA.
  - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA.
  - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA.

66

Como consecuencia de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA., dicha sociedad disminuyó su capital, en la cantidad correspondiente al capital de las nuevas sociedades constituidas al efecto.

- Haciendo frente a la nueva normativa, con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, se acuerda la fusión por incorporación de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Araucano SpA., en la sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA., esta última incorpora la totalidad del patrimonio (incluye goodwill por M\$3.231.953) y acciones de la sociedad absorbida.

Por consiguiente y como consecuencia de la fusión el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, paso a ser dueño de la totalidad de las acciones de la sociedad inmobiliaria Plaza Araucano SpA, aumentando su porcentaje de participación del 50% al 100%.

- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias quien es el único accionista de la Sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA., declara que se ha producido la disolución de esta sociedad en cumplimiento de los artículos vigésimo sexto y séptimo de sus estatutos sociales, al haberse reunido la totalidad de las acciones en un único accionista.

Por otra parte, la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA., es poseedor del 20% de participación en la sociedad Bodenor Flexcenter SA., por lo anterior y, como consecuencia de la disolución, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aumentó su porcentaje de participación en esta sociedad de un 20% al 40%.

- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, en su calidad de único accionista de la Sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA, y esta a su vez única accionista de la Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA., acuerdan la fusión de la Sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA. en la Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. por incorporación de la primera en la segunda, la cual incorporará la totalidad del patrimonio y acciones de la Sociedad absorbida.

Por consiguiente y como consecuencia de la fusión el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, pasó a ser dueño de la totalidad de las acciones de la Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. (100%).

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

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

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

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente		Vencimiento	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
					efectiva %	nominal %			
<b>Activos Corrientes :</b>									
	No hay saldo en este rubro							-	-
<b>Activos no corrientes:</b>									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	14.306.299	13.930.246
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	28.09.2021	5.135.777	5.000.779
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	39.389.880	38.354.485
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	3,79	3,79	25.04.2025	8.216.344	8.000.371
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	3,79	3,79	25.04.2025	16.446.773	16.014.457
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.570.589	7.371.588
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	4.037.427	3.931.300
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	8.824.520	8.592.560
<b>Total</b>								<b>103.927.609</b>	<b>101.195.786</b>
<b>Total Cuentas por cobrar por Operaciones</b>								<b>103.927.609</b>	<b>101.195.786</b>

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

Pasivos Corrientes : Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	nominal %	Vencimiento	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
	Independencia Administradora								
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	31-01-2020	2.385.433	2.669.244

## NOTA 10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

### A) CLASES DE PRÉSTAMOS:

	Saldo al 31.12.2019		Saldo al 31.12.2018	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	5.031.620	77.286.136	26.767.256	77.735.529
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	815.761	98.922.457	592.024	55.058.426
<b>Total de préstamos</b>	<b>5.847.381</b>	<b>176.208.593</b>	<b>27.359.280</b>	<b>132.793.955</b>

### B) PRÉSTAMOS BANCARIOS:

#### B.1) PRÉSTAMOS BANCARIOS CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
				Real Anual	nominal anual		Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
<b>Corrientes al 31.12.2019</b>										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	5.031.620	-	-	5.031.620
<b>Totales</b>							<b>5.031.620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.031.620</b>
<b>Corrientes al 31.12.2018</b>										
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,20%	-	Sin garantía	1.518.545	-	-	1.518.545
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,20%	-	Sin garantía	2.070.742	-	-	2.070.742
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,85%	-	Sin garantía	16.408.661	-	-	16.408.661
Chile	Banco BICE	UF	Anual	3,97%	-	Sin garantía	1.792.764	-	-	1.792.764
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	4.976.544	-	-	4.976.544
<b>Totales</b>							<b>26.767.256</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.767.256</b>

**B.2) PRÉSTAMOS BANCARIOS NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente Vencimientos Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	Total no corriente M\$
				real anual	nominal anual					
<b>No Corrientes al 31.12.2019</b>										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Hipoteca	5.095.789	72.190.347	-	77.286.136
<b>No Corrientes al 31.12.2018</b>										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Hipoteca	4.961.842	72.773.687	-	77.735.529

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

**C) PRÉSTAMOS CON EL PÚBLICO - BONOS****C.1) PRÉSTAMOS CON EL PÚBLICO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %					
<b>Corrientes al 31 de Diciembre de 2019</b>										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	605.999	-	-	605.999	605.999
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1,95	1,99	-	-	209.762	209.762	209.762
						605.999	-	209.762	815.761	815.761
<b>Corrientes al de 31 diciembre de 2018</b>										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	592.024	-	-	592.024	592.024

## C.2) PRÉSTAMOS CON EL PÚBLICO NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Nominal Anual %	Efectiva anual %	Garantía	No Corriente Vencimiento Mas de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
<b>No Corrientes al 31 de diciembre de 2019</b>											
Bono Serie A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 24	56.569.658	-	-	56.569.658	56.569.658
Bono Serie F	Chile	UF	Al final	1,95	1,99	Nota 24	-	42.352.799	-	42.352.799	42.352.799
							-	42.352.799	-	98.922.457	98.922.457
<b>No Corrientes al 31 de diciembre de 2018</b>											
Bono	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 24	-	55.058.426	-	55.058.426	55.058.426

Con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.500.000, por un plazo de 6 años, a una tasa de carátula de 1,95% anual. La emisión de bonos se efectuó conforme a:

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

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a cumplir ciertos ratios y condiciones que se detallan en la Nota 25.

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000, por un plazo de 5 años, a una tasa de carátula de 2,3% anual. La emisión de bonos se efectuó conforme a:

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

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a cumplir ciertos ratios y condiciones que se detallan en la Nota 25.

## NOTA 11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

### A) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no registran saldos por cobrar corrientes y no corrientes.



**B) OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
					efectiva %	nominal %		
<b>Acreedores Varios</b>								
79806660-9	B&E Abogados Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	10.083
60805000-0	Tesorería General de la República	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	1.286
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	14.636	29.591
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	95.893	70.011
<b>Total</b>							<b>110.529</b>	<b>110.971</b>

**NOTA 12. OTROS PASIVOS**

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>Otros pasivos corrientes:</b>		
Provisiones de gastos	50.631	37.729

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados en el año 2019 y 2018 respectivamente.

**NOTA 13. INTERESES Y REAJUSTES**

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	4.281.016	5.641.286
Activos financieros a costo amortizado	19.008.332	18.790.274
<b>Total</b>	<b>23.289.348</b>	<b>24.431.560</b>

**NOTA 14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo en bancos	49.395	978.951
Cuotas de fondos mutuos (1)	203.250	110
Depósitos a Plazo (2)	41.858.199	10.352.286
<b>Total</b>	<b>42.110.844</b>	<b>11.331.347</b>

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

Al 31 de diciembre 2019						Al 31 de diciembre 2018					
Institucion	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interés Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0,2100%	02-01-2020	3.036.000	6.011	3.042.011	Banco Chile	0,2100%	04-01-2019	8.750.000	1.838	8.751.838
Banco Chile	0,1653%	16-01-2020	10.462.000	8.369	10.470.369	Banco Chile	0,2100%	03-01-2019	1.600.000	448	1.600.448
Banco Chile	0,1920%	23-01-2020	1.426.000	989	1.426.989						
Banco Chile	0,1867%	23-01-2020	134.000	86	134.086						
Banco Chile	0,1927%	23-01-2020	4.952.000	3.087	4.955.087						
Banco Chile	0,1757%	23-01-2020	8.169.000	3.703	8.172.703						
Banco Chile	0,1983%	30-01-2020	3.047.000	863	3.047.863						
Banco Chile	0,0780%	13-01-2020	5.807.000	1.259	5.808.259						
Banco Chile	0,0303%	03-01-2020	4.800.000	832	4.800.832						
<b>Total</b>			<b>41.833.000</b>	<b>25.199</b>	<b>41.858.199</b>	<b>Total</b>			<b>10.350.000</b>	<b>2.286</b>	<b>10.352.286</b>

## NOTA 15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

72

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

El 8 de octubre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó y aprobó el aumento de acciones suscritas y pagadas de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, mediante la relación de canje de 10 a 1. Al 31 de diciembre de 2019 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 \$1.670,9288 (25.264.785 cuotas a \$15.706,9930 al 31 de diciembre de 2018).

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
<b>Total</b>	<b>25.264.785</b>	<b>-</b>	<b>25.264.785</b>	<b>25.264.785</b>
Canje de cuota al 28.10.2019			252.647.850	252.647.850
<b>Total</b>	<b>25.264.785</b>	<b>-</b>	<b>252.647.850</b>	<b>252.647.850</b>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	31.12.2019				31.12.2018			
	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	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.264.785	25.264.785
Canje de cuotas 10 a 1			(25.264.785)	(25.264.785)			-	-
Canje de cuotas 10 a 1	-		252.647.850	252.647.850	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>252.647.850</b>	<b>252.647.850</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.264.785</b>	<b>25.264.785</b>

### REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28.03.2018	130,00	3.284.422	Provisorio
10.05.2018	445,00	11.242.829	Definitivo
28.06.2018	130,00	3.284.422	Provisorio
27.09.2018	175,00	4.421.337	Provisorio
20.12.2018	175,00	4.421.338	Provisorio
<b>Total distribuido en el año 2018</b>	<b>1.055,00</b>	<b>26.654.348</b>	

## NOTA 16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2019 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	12,75%	12,75%	27,84%
Real	9,84%	9,84%	21,36%

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

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	1.670,9288	1.670,9288	1.670,9288	0,0590	0,0590	0,0590
B) Dividendos por cuota pagados en el período	100,00	100,00	205,50	0,0036	0,0036	0,0075
C) Valor al Cierre más dividendo ( A + B )	1.770,9288	1.770,9288	1.876,4288	0,0626	0,0626	0,0665
D) Valor libro al inicio del período	1.570,6993	1.570,6993	1.467,8249	0,0570	0,0570	0,0548
<b>Rentabilidad = ( C / D - 1 )</b>	<b>12,7478%</b>	<b>12,7478%</b>	<b>27,8374%</b>	<b>9,8403%</b>	<b>9,8403%</b>	<b>21,3621%</b>

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

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

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

## NOTA 18. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

## NOTA 19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) Gestión de Aportes – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) Aporte Total y número de cuotas - Al 31 de diciembre de 2019 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2018 M\$165.984.971 representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas).
- c) Resultados retenidos - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	188.334.939	169.080.346
Resultados Ejercicio Anterior	49.262.372	43.883.667
Otros	896.807	-
Dividendos definitivos	(25.012.137)	(24.629.074)
<b>Resultados retenidos total</b>	<b>213.481.981</b>	<b>188.334.939</b>

## NOTA 20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

## NOTA 22. VALOR ECONÓMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Título VII, número 2.3, en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 25 de abril de 2019, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y Valued Ltda. (2018 Mario Corbo y Asociados y Valued), para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N°1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

### VALORIZACIÓN AÑO 2019

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización n°1 MARIO CORBO (M\$)	Valorización n°2 VALUED (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	29.893.570	39.232.849	29.262.992
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	27.039.473	30.094.659	31.833.389
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(11.852.101)	2.154.160	(11.852.210)
Limitless Horizon	ACNE	29.014.248	16.389.643	29.011.351
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	75.691.798	90.314.155	82.674.604
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	6.294.652	26.209.937	11.899.474
Rentas Retail SPA	ACIN	229.415	575.048	252.477
Rentas Bucarest SpA	ACIN	7.346.632	7.255.284	7.433.797
Rentas Magdalena SpA	ACIN	2.202.584	0	2.845.708
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	12.666.589	26.149.477	22.326.750
<b>Total</b>		<b>178.526.860</b>	<b>238.375.212</b>	<b>205.688.332</b>

76

### VALORIZACIÓN AÑO 2018

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización n°1 MARIO CORBO (M\$)	Valorización n°2 VALUED (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	28.717.681	40.183.451	32.733.552
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	21.190.628	33.408.127	24.231.811
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(4.480.677)	748.538	(4.480.677)
Limitless Horizon	ACNE	30.012.486	22.522.687	3.012.486
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	68.853.700	83.010.330	74.894.389
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	9.324.362	30.026.643	14.582.217
Rentas Retail SPA	ACIN	265.887	718.647	386.205
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.657.346	7.576.325	5.453.034
Rentas Magdalena SpA	ACIN	2.202.584	0	2.255.445
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	4.304.536	26.326.192	6.655.628
<b>Total</b>		<b>167.048.533</b>	<b>244.520.940</b>	<b>159.724.090</b>

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2019, al reemplazar el valor libro de las inversiones en acciones de sociedades no registradas por aquellos valores que señala la valorización económica más conservadora de las mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Valued por M\$205.688.332 (año 2018, Valued por M\$186.724.090), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

	Saldo al 31.12.19		Saldo al 31.12.18	
	Valor libro M\$	Valor económico M\$	Valor libro M\$	Valor económico M\$
Patrimonio del Fondo	422.156.566	449.318.038	396.833.801	416.509.358
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor cuota ajustado	1.670,9288	1.778,4360	1.570,6993	1.648,5767

Como referencia para los inversionistas y el mercado en general, cabe señalar que en el informe del perito Mario Corbo y Asociados se incluyó un análisis completo de los flujos futuros del Fondo y de su costo de capital promedio, obteniendo un valor económico de la cuota de \$ 2.132.

## NOTA 23. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

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

### 2.1 REMUNERACIÓN FIJA.

- (2.1.1) La Remuneración Fija corresponderá a un 1,3% anual, IVA incluido, calculado sobre el valor del patrimonio del Fondo determinado al día 31 de diciembre de 2014, expresado en Unidades de Fomento, más todos los aportes de capital que se materialicen en el Fondo y menos las disminuciones de capital que el mismo Fondo distribuya a contar de esa fecha, todas ellas expresadas en Unidades de Fomento (en adelante “Patrimonio 2014 Corregido”).
- (2.1.2) La Remuneración Fija se devengará por períodos mensuales vencidos, según el valor de la Unidad de Fomento al cierre del respectivo mes y deberá pagarse dentro de los 5 primeros días del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

### 2.2 REMUNERACIÓN VARIABLE.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Año</b>	<b>BNP para cálculo de remuneración variable (\$)</b>	<b>UF</b>	<b>BNP para cálculo de remuneración variable (UF)</b>
2015	21.307.905.504	25.629,09	831.395,32
2016	21.817.498.996	26.347,98	828.052,06
2017	27.330.837.728	26.798,14	1.019.878,16
2018	27.600.454.331	27.565,79	1.001.257,51
2019	26.986.227.308	28.309,94	953.242,12
(i) BNP para cálculo de remuneración variable			4.633.825,17
(ii) Patrimonio al 31 de diciembre de 2014 (UF)			12.786.500,22
26,18% del valor determinado			376.258,99
Remuneraciones variables cobradas con cargo a los años 15, 16, 17, 18 y 19			375.979,11
Diferencia (i) - (ii)			279,88

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

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

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

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

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2019 asciende a M\$3.654.799 (M\$3.610.376 al 31 de diciembre de 2018). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo al mecanismo establecido en el Reglamento Interno, cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan en el estado de resultados integrales como "Comisión de administración" y cuyos valores fueron de M\$3.021.824 y M\$ 3.289.824, que incluye la comisión variable por M\$2.326.610 y M\$2.611.968 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable:

	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>UF 12.786.500</b>	<b>UF 12.786.500</b>
Beneficio neto percibido en UF antes de comisión variable. (1)	UF 814.412	UF 947.197
Realización de utilidades devengadas años anteriores en UF	UF 138.830	UF 54.061
<b>Beneficio neto percibido en UF para cálculo de comisión variable (2)</b>	<b>UF 953.242</b>	<b>UF 1.001.258</b>
5% de (1)	UF 639.325	UF 639.325
Exceso (déficit) respecto al 5% de (1)	UF 313.917	UF 361.933
Comisión variable neta equivalente al 22%	UF 69.062	UF 79.625
Comisión variable neta M\$	1.955.134	2.194.931
IVA (M\$)	371.476	417.037
<b>Comisión variable bruta (M\$)</b>	<b>2.326.610</b>	<b>2.611.968</b>

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valores que incluye la parte fija y variable, ascienden a M\$2.385.433 y M\$2.669.244 respectivamente.

**TENENCIA DE CUOTAS POR LA ADMINISTRADORA, ENTIDADES RELACIONADAS A LA MISMA Y OTROS**

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

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

<b>Tenedor</b>	<b>Cuotas a Comienzos del ejercicio N°</b>	<b>Adquiridas en el año N°</b>	<b>Rescatadas en el año N°</b>	<b>Al cierre del ejercicio N°</b>	<b>Monto de la inversión al cierre del ejercicio M\$</b>	<b>%</b>
<b>Al 31.12.2019</b>						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	259.729	0,0615
Personas relacionadas	322.330	133.457	16.000	439.787	734.853	0,1741
Accionistas de la sociedad administradora	3.640	-	-	3.640	6.082	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	20.720	3.940	-	24.660	41.205	0,0098
<b>Al 31.12.2018</b>						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	240.901	0,0615
Personas relacionadas	28.369	5.464	1.600	32.233	499.547	0,1123
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	5.641	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	32.112	0,0082

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

<b>Naturaleza</b>	<b>Emisor</b>	<b>Representante de los beneficiarios</b>	<b>Monto UF</b>	<b>Vigencia</b>	
				<b>desde</b>	<b>hasta</b>
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	145.000	04-03-2019	11-03-2020

## NOTA 25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

- Mantener al menos un 66,67% de las acciones de las sociedades Rentas Inmobiliarias SpA, Inmobiliaria Descubrimiento SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo tiene un 100% de cada sociedad mencionada.
- Mantener en estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 7.848.344.

Garantías Emisión de Bono:

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000, por un plazo de 5 años. Posteriormente, con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó la segunda emisión de bonos por un monto de UF 1.500.000,00, por un plazo de 6 años.

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

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

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

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

Mediante escritura pública de fecha 21 de julio de 2016, suscrita en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio N°4200-2016, las sociedades Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, otorgaron una Fianza y Codeuda Solidaria para garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de dinero que el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias haya contraído o contraiga con los Tenedores de Bonos. Adicionalmente, de acuerdo a lo señalado en la cláusula Séptima, Número Tres, letra b, del Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos, según escritura pública de fecha 25 de julio de 2016, suscrita en la notaría Raúl Undurraga Laso, bajo repertorio N°3534-2014, que en el caso de fusión de una Filial Garante, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente en su caso, asumirá solidariamente todas y cada una de las obligaciones que este contrato y las correspondientes escrituras complementarias imponen al Emisor o la Filial Garante que se trate, según el caso; o si se tratase de una División del Emisor o de una Filial Garante, serán responsables solidariamente de las obligaciones que por este acto se estipulan para el Emisor y de las que apliquen a las Filiales Garantes, todas las sociedades o fondos de inversión que surjan de la respectiva división, sin perjuicio que entre todos ellos pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del Patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción. Conforme a esto, se incorpora como filial Garante la Sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, siendo la sociedad continuadora de la fusión por incorporación de Inmobiliaria Nueva Plaza Araucano SpA, la cual nace de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA producida el 30 de abril de 2018.

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de diciembre de 2019 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 14.558.911 (UF 14.577.342 al 31 de diciembre de 2018).

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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deuda Financiera	182.055.974	160.153.235
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(42.110.844)	(11.331.347)
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>139.945.130</b>	<b>148.821.888</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>422.156.566</b>	<b>396.833.801</b>
<b>Deuda Financiera Neta / Patrimonio</b>	<b>0,33</b>	<b>0,38</b>

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

Últimos 12 meses:

	<b>01.01.2019 al</b>	<b>01.01.2018 al</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	31.162.500	31.083.175
Gastos (sin gastos financieros)	(3.225.989)	(3.537.029)
<b>Utilidad realizada antes de GGFF</b>	<b>27.936.511</b>	<b>27.546.146</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>(4.746.691)</b>	<b>(4.047.887)</b>
<b>Cobertura de Gastos Financieros</b>	<b>5,9</b>	<b>6,8</b>

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

#### **Propiedad del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018:**

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

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

Al 31 de diciembre de 2019:

<b>Sociedad</b>	<b>Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)</b>	<b>Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)</b>
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	94.717.867	
Rentas Inmobiliarias SpA	69.217.960	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	58.250.314	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	94.910.540	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		57.627.374
<b>TOTAL</b>	<b>317.096.681</b>	<b>57.627.374</b>
	(A)	(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 5,50

84

<b>Sociedad</b>	<b>Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)</b>	<b>Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)</b>
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	93.156.718	
Rentas Inmobiliarias SpA	72.160.543	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	45.214.740	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	83.061.730	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		66.109.815
<b>TOTAL</b>	<b>293.593.731</b>	<b>66.109.815</b>
	(A)	(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 4,44

Al 31 de diciembre de 2018:

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



Ingresos por Arriendos últimos 12 meses:

<b>Sociedad</b>	<b>31.12.2019 UF</b>	<b>31.12.2018 UF</b>
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	361.562	369.044
Rentas Inmobiliarias SpA	275.730	284.038
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	112.028	110.115
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	191.200	251.737
<b>TOTAL</b>	<b>940.520</b>	<b>1.014.934</b>

## NOTA 26. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

<b>Tipo de gasto</b>	<b>Montos acumulado Ejercicio Actual 01.01.2019 31.12.2019 M\$</b>	<b>Montos acumulado Ejercicio Anterior 01.01.2018 31.12.2018 M\$</b>
Honorarios abogados	36.641	78.994
Honorarios Auditoria	9.059	8.838
Honorarios peritos	23.496	21.662
Honorarios contabilidad	20.032	19.533
Honorarios DCV	30.492	26.429
Honorarios Market Maker	47.779	56.284
Honorarios clasificación de riesgo	9.774	9.749
Derechos de bolsa	1.847	1.593
Gastos Memoria anual	476	1.809
Gastos de asamblea	1.321	488
Honorarios y gastos Due Dilligence	-	7.557
Otros gastos legales y notariales	760	-
Gastos Correo y courier	369	-
Gastos Generales	5.420	-
<b>Total</b>	<b>187.466</b>	<b>232.936</b>
% sobre el activo del fondo	0,0309	0,0424

## NOTA 27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$		
<b>Año 2019</b>				
01	16.074,7292	20.000,0000	406.124.576	76
02	16.082,7783	21.428,0000	406.327.935	76
03	16.131,2190	22.379,0000	407.551.779	75
04	16.219,1636	21.828,0000	409.773.681	75
05	16.038,5271	23.600,0000	405.209.940	75
06	16.057,0198	23.999,0000	405.677.153	72
07	16.153,0054	26.389,0000	408.102.209	73
08	16.319,9211	26.750,0000	412.319.297	75
09	16.821,7053	26.400,0000	424.996.767	76
10	1.688,8707	2.291,6000	426.689.553	77
11	1.714,2749	1.984,0000	433.107.857	78
12	1.670,9288	1.999,6300	422.156.566	80
<b>Año 2018</b>				
01	14.729,2815	17.800,0000	372.132.130	70
02	14.867,0244	17.500,0000	375.612.176	71
03	14.894,5577	18.275,0000	376.307.797	70
04	14.998,0399	18.300,0000	378.922.253	70
05	14.686,1137	18.345,0000	371.041.504	70
06	14.828,2621	18.600,0000	374.632.854	69
07	14.903,8223	19.700,0000	376.541.865	70
08	15.101,3730	19.900,0000	381.532.943	71
09	15.497,9873	20.420,0000	391.553.317	70
10	15.691,6454	20.479,0000	396.446.047	72
11	15.762,6315	20.038,6000	398.239.495	70
12	15.706,9930	19.475,0000	396.833.801	71

## NOTA 28. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

### A) INFORMACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2019:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	984.895	149.658.782	150.643.677	781.839	119.968.307	120.750.146	29.893.531	14.888.076	(11.951.345)	2.936.731
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.390.531	95.206.762	96.597.293	668.979	72.120.794	72.789.773	23.807.520	17.249.499	(8.219.962)	9.029.537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.201.294	102.348.153	104.549.447	1.100.303	97.154.492	98.254.795	6.294.652	12.802.259	(9.840.769)	2.961.490
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	333.473	2.747.301	3.080.774	12.204	2.839.155	2.851.359	229.415	172.366	(208.838)	(36.472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	695.280	22.051.056	22.746.336	71.907	17.047.936	17.119.843	5.626.493	3.584.862	(1.944.673)	1.640.189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	6.989.364	102.574.051	109.563.415	1.299.193	95.597.634	96.896.827	12.666.588	20.283.498	(11.623.037)	8.660.461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	713.063	46.040.739	46.753.802	338.074	44.213.145	44.551.219	2.202.583	3.252.575	(3.047.572)	205.003
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	5.903.255	24.266.984	30.170.239	750.512	39.355.348	40.105.860	(9.935.621)	1.701.140	(5.969.812)	(4.268.672)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	13.731	29.004.634	29.018.365	4.113	-	4.113	29.014.252	1.970.175	(9.629)	1.960.546
						19.224.886	573.898.462	593.123.348	5.027.124	488.296.811	493.323.935	99.799.413	75.904.450	(52.815.637)	23.088.813

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de Diciembre de 2018:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.750.669	144.036.498	145.787.167	800.675	116.268.846	117.069.521	28.717.646	21.675.152	(16.164.340)	5.510.812
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.597.963	83.341.478	85.939.441	591.075	67.389.692	67.980.767	17.958.674	14.106.450	(6.035.797)	8.070.653
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	345.922	103.669.455	104.015.377	460.814	94.230.201	94.691.015	9.324.362	12.997.033	(10.148.122)	2.848.911
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	360.817	2.697.247	3.058.064	11.386	2.780.791	2.792.177	265.887	295.518	(266.645)	28.873
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.064.564	20.001.408	21.065.972	42.964	16.085.808	16.128.772	4.937.200	1.971.070	(1.534.053)	437.017
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	21.241.766	84.186.389	105.428.155	3.069.740	98.053.879	101.123.619	4.304.536	20.381.146	(19.418.551)	962.595
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	402.391	44.906.345	45.308.736	27.656.383	15.449.769	43.106.152	2.202.584	1.415.927	(1.051.003)	364.924
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	9.746.978	33.336.781	43.083.759	9.433.277	38.823.560	48.256.837	(5.173.078)	2.063.820	(4.307.183)	(2.243.363)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	17.169	30.000.121	30.017.290	1.802	-	1.802	30.015.488	2.922.893	(9.285)	2.913.608
						37.528.239	546.175.722	583.703.961	42.068.116	449.082.546	491.150.662	92.553.299	77.829.009	(58.934.979)	18.894.030

## B) GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

Tipo de cambio 748,74  
 Valor UF 28.309,84

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía / valor contable	% 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 -Ay 2-B, Pudahuel, Santiago	30.673.640	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.083.494
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morandé 115	33.130.193	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.170.267
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	19.156.821	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	676.682
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres Ay B, Las Condes, Santiago	43.595.581	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1.539.939
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	46.040.739	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	1.626.310
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	11.684.836	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	15.606.000
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	9.454.610	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$	12.627.000
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	10.492.161	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	14.013.000
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	15.362.310	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$	20.517.550

## C) JUICIOS Y CONTINGENCIAS

88

Al 31 de diciembre de 2019, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios y contingencias.

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

- Inmobiliaria Descubrimiento SpA:

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

Inmobiliaria Descubrimiento SpA rindió sus respectivas pruebas y la causa se encuentra actualmente pendiente de resolución por parte de Tribunal de primera instancia.

- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

i) La Sociedad fue demandada en un juicio arbitral iniciado por Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. con fecha 5 de abril de 2017, por un monto de UF 43.000. La sentencia definitiva del árbitro, de fecha 20 de diciembre de 2018, resultó favorable a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA., pues se rechazó la demanda en todas sus partes, pero sin condena en costas. Posteriormente, con fecha 28 de diciembre de 2018, Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. interpusieron un Recurso de Queja en contra del árbitro ante la Corte de Apelaciones de Santiago, proceso del cual Inmobiliaria Plaza Constitución SpA se hizo parte. Con fecha 23 de abril del año 2019, la corte de apelaciones dictó sentencia rechazando el recurso de queja en contra del árbitro.

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

Mediante demanda de fecha 17 de abril de 2019, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA solicitó el cumplimiento forzado de la promesa de arriendo suscrita por las partes en el Convenio de 28 de junio de 2013, más indemnización de perjuicios, habida consideración que cumplidas las condiciones establecidas entre las partes en dicha promesa, Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A., no concurrió a la firma del contrato de arriendo respectivo. Con fecha 8 de mayo de 2019, MPC contestó la demanda e interpuso demanda reconvenicional contra la Sociedad.

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

A la fecha las partes rindieron su prueba.

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

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

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

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

## D) OPERACIONES DISCONTINUADAS

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

## NOTA 29. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

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

### **NOTA 30. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

Con fecha 27 de febrero de 2020, mediante Hecho Esencial, se informa un reparto de dividendo provisorio de \$14 por cuota con cargo a los Beneficios Netos Percibidos del ejercicio 2020, que se pagará a partir del 27 de marzo de 2020.

### **NOTA 31. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS**

Con fecha 13 de marzo de 2020 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

## ANEXO I ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2019

Descripción	Monto invertido Nacional M\$	Extranjero M\$	% invertido sobre activo del fondo
Otros títulos de deuda	282.168.499	-	46,50
Acciones no registradas	-	17.162.148	2,83
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	161.364.712	-	26,59
Otras inversiones	103.927.609	-	17,13
<b>Total</b>	<b>547.460.820</b>	<b>17.162.148</b>	<b>93,06</b>

**B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	del 01.01.2019 al 31.12.2019 actual M\$	del 01.01.2018 al 31.12.2018 anterior M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES</b>	<b>31.162.500</b>	<b>31.083.175</b>
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	74.101	51.310
Dividendos Percibidos	13.328.626	13.125.794
Intereses percib. De títulos de deuda	10.692.390	8.841.780
Otras inversiones y operaciones	7.067.383	9.064.291
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(2.460.478)</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(2.460.478)	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>22.968.265</b>	<b>19.302.913</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	22.942.887	19.293.567
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	179	-
Intereses devengados de títulos de deuda	25.199	9.346
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>GASTOS DE EJERCICIO</b>	<b>(7.972.680)</b>	<b>(7.584.916)</b>
Gastos financieros	(4.746.691)	(4.047.887)
Comisión de la sociedad administradora	(3.021.824)	(3.289.824)
Remuneración del comité de vigilancia	(16.699)	(14.269)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(187.466)	(232.936)
Diferencias de cambio	5.430.222	6.461.200
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>49.127.829</b>	<b>49.262.372</b>



**C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

	<b>del 01.01.2019 al 31.12.2019 actual M\$</b>	<b>del 01.01.2018 al 31.12.2018 anterior M\$</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>20.729.342</b>	<b>23.498.259</b>
Utilidad realizada de inversiones	31.162.500	31.083.175
Pérdida no realizada de inversiones	(2.460.478)	-
Gastos del período	(7.972.680)	(7.584.916)
Saldo neto deudor de diferencias de cambios	-	-
Dividendos Provisorios (-)	(15.664.167)	(15.411.519)
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>50.314.516</b>	<b>47.898.121</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	71.396.380	71.036.962
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	3.930.273	1.490.233
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(25.012.137)	(24.629.074)
<b>Monto susceptible de distribuir</b>	<b>55.379.691</b>	<b>55.984.861</b>



**INDEPENDENCIA**  
Fondos de Inversión

---