

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2022

Contenido:

Estados de situación financiera Intermedios.

Estados de resultados integrales Intermedios.

Estados de cambios en el patrimonio Intermedios neto.

Estados de flujos de efectivo (método directo) Intermedios.

Notas a los estados financieros Intermedios.

M\$- Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

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

	Nota N°	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	7.169.460	7.786.492
Otros activos		<u>2.378</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		<u>7.171.838</u>	<u>7.786.492</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	257.175.286	238.052.042
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	109.527.624	102.592.229
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	<u>323.983.024</u>	<u>317.130.716</u>
Total activos no corrientes		<u>690.685.934</u>	<u>657.774.987</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>697.857.772</u></u>	<u><u>665.561.479</u></u>

Las notas adjuntas N°1 a la N°32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	821.716	782.482
Remuneraciones sociedad administradora	9b	68.748	2.803.975
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	11.593	9.907
Otros pasivos	12a	53.249	63.148
Total pasivos corrientes		955.306	3.659.512
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	231.203.391	216.481.168
Otros pasivos	12b	23.051	31.609
Total pasivos no corrientes		231.226.442	216.512.777
Total pasivos		232.181.748	220.172.289
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	20b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		8.246.524	8.241.689
Ganancias acumuladas	20c	260.298.672	250.937.584
Ganancias del ejercicio		38.725.293	36.899.704
Dividendos provisorios		(7.579.436)	(16.674.758)
Total patrimonio neto		465.676.024	445.389.190
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		697.857.772	665.561.479

Las notas adjuntas N°1 a la N°32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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

	Nota	01.01.2022	01.01.2021	01.04.2022	01.04.2021
	Nº	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación					
Intereses y reajustes	13	17.828.184	7.652.581	10.338.336	3.514.542
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(3)	109.546	-	76.112
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		143	1	75	(245)
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8c	<u>22.554.439</u>	<u>14.557.706</u>	<u>11.227.225</u>	<u>6.726.218</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>40.382.763</u>	<u>22.319.834</u>	<u>21.565.636</u>	<u>10.316.627</u>
Gastos:					
Remuneración del comité de vigilancia		(7.162)	(6.609)	(3.645)	(3.321)
Comisión de administración	24	(399.818)	(367.073)	(203.507)	(184.628)
Otros gastos de operación	27	<u>(118.205)</u>	<u>(151.893)</u>	<u>(54.169)</u>	<u>(103.536)</u>
Total gastos de operación		<u>(525.185)</u>	<u>(525.575)</u>	<u>(261.321)</u>	<u>(291.485)</u>
Ganancia de la operación		39.857.578	21.794.259	21.304.315	10.025.142
Costos financieros		<u>(1.132.285)</u>	<u>(1.650.033)</u>	<u>(583.544)</u>	<u>(994.102)</u>
Ganancia antes de impuesto		38.725.293	20.144.226	20.720.771	9.031.040
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Ganancia del ejercicio		<u>38.725.293</u>	<u>20.144.226</u>	<u>20.720.771</u>	<u>9.031.040</u>

Las notas adjuntas N°1 a la N°32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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

		01.01.2022	01.01.2021	01.04.2022	01.04.2021
	Nota	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio		38.725.293	20.144.226	20.720.771	9.031.040
Otros resultados integrales:					
Ajustes de conversión		329.231	213.330	704.212	75.382
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		<u>(324.396)</u>	<u>(8.943)</u>	<u>(354.564)</u>	<u>(3.160)</u>
Total otros resultados integrales	8b	<u>4.835</u>	<u>204.387</u>	<u>349.648</u>	<u>72.222</u>
Total resultado integral		<u><u>38.730.128</u></u>	<u><u>20.348.613</u></u>	<u><u>21.070.419</u></u>	<u><u>9.103.262</u></u>

Las notas adjuntas N°1 a la N°32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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

	Otras reservas					Total	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de	Conversion	Inversiones	Otras					
	M\$	flujo de caja	M\$	valorizadas por	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
		M\$	M\$	el método de la	M\$					
				participación						
				M\$						
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2022	165.984.971	-	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	250.937.584	36.899.704	(16.674.758)	445.389.190
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	36.899.704	(36.899.704)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	287.837.288	-	(16.674.758)	445.389.190
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(27.538.616)	-	9.095.322	(18.443.294)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	38.725.293	-	38.725.293
* Otros resultados integrales	-	-	329.231	(324.396)	-	4.835	-	-	-	4.835
Saldo final período actual 30 de junio de 2022	165.984.971	-	10.191.832	(904.690)	(1.040.618)	8.246.524	260.298.672	38.725.293	(7.579.436)	465.676.024
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2021	165.984.971	-	8.482.089	(107.913)	(1.040.618)	7.333.558	238.620.885	38.896.170	(16.674.758)	434.160.826
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	38.896.170	(38.896.170)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	8.482.089	(107.913)	(1.040.618)	7.333.558	277.517.055	-	(16.674.758)	434.160.826
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(26.780.672)	-	9.095.322	(17.685.350)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	20.144.226	-	20.144.226
* Otros resultados integrales	-	-	213.330	(8.943)	-	204.387	-	-	-	204.387
Saldo final período actual 30 de junio de 2021	165.984.971	-	8.695.419	(116.856)	(1.040.618)	7.537.945	250.736.383	20.144.226	(7.579.436)	436.824.089

Las notas adjuntas N°1 a la N°32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS - MÉTODO DIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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

	Nota N°	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.01.2021 30.06.2021 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		9.298.035	5.717.074
Dividendos recibidos (+)		15.698.408	56.752.068
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(3.274.980)	(4.523.977)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(2.837.750)	8.776.271
		<u>18.883.713</u>	<u>66.721.436</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	(184.361.240)
		<u>-</u>	<u>(184.361.240)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	161.056.051
Pago de préstamos (-)		(1.057.448)	(1.567.868)
Repartos de dividendos (-)	16	(18.443.294)	(17.685.350)
		<u>(19.500.742)</u>	<u>141.802.833</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		<u>(19.500.742)</u>	<u>141.802.833</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>(617.029)</u>	<u>24.163.029</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		7.786.492	38.574.250
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(3)	109.546
		<u>(3)</u>	<u>109.546</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	<u>7.169.460</u>	<u>62.846.825</u>

Las notas adjuntas N°1 a la N°32 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	30
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	31
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	36
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	44
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	45
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	47
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	49
10. PRÉSTAMOS	50
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	53
12. OTROS PASIVOS	53
13. INTERESES Y REAJUSTES	53
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	54
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	54
16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	54
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	56
18. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	56
19. EXCESOS DE INVERSIÓN	56
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	56
21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	57
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	57
23. VALOR ECONOMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS	57
24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	58
25. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N°20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N°18.045)	62
26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	62
27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	69
28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	69
29. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	70
30. SANCIONES	74
31. HECHOS POSTERIORES	74
32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	74
ANEXO I	75
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	75
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	76
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	77

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución del Fondo

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

Con fecha 29 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobó el texto del reglamento interno adecuado a la Ley N°20.712, el cual fue depositado en la CMF el día 10 de febrero de 2015 y entró en vigencia el 12 de marzo de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno, que incorporó modificaciones requeridas según oficio emitido el 14 de julio de 2017 por la CMF y que entró en vigencia el 5 de agosto de 2017. Con fecha 25 de abril de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron modificaciones al reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 29 de mayo de 2019 y entró en vigencia el 28 de junio de 2019. Con fecha 8 de octubre de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones. El texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 24 de octubre de 2019 y entró en vigencia a contar del 7 de noviembre de 2019. Finalmente, con fecha 26 de noviembre de 2021, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones al texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 30 de noviembre de 2021 y entró en vigencia el 30 de diciembre de 2021.

1.2. Duración del Fondo

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

1.3. Objetivo del Fondo

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

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

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

Las modificaciones realizadas implican que a contar del primero de enero de 2021, la Remuneración Variable Anual se calculará aplicando un 26,18% IVA incluido, a la diferencia entre : (i) la suma de todos los dividendos que distribuya el Fondo a los Aportantes durante el respectivo ejercicio más el dividendo definitivo del mismo ejercicio provenientes de utilidades devengadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, más el monto de la misma Remuneración Variable; y (ii) una rentabilidad real anual del 5% calculada sobre el Patrimonio 2014 Corregido Promedio, del Fondo según se define en el mismo Reglamento Interno.

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

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

Al 30 de junio de 2022 no ha habido otras modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

1.5. Administración del Fondo

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

1.6. Clasificación de Riesgo

A la fecha de los presentes estados financieros, la clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo es Primera Clase Nivel 1, emitida por Feller Rate y publicada en su página web www.feller-rate.com, el 07 junio 2022. Adicionalmente, para sus líneas de bonos el Fondo cuenta con una clasificación de solvencia de “AA- (cl); Perspectiva Estable” por parte de Fitch Rating, ratificada el 21 de enero de 2022 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 7 de julio de 2022.

1.7. Inscripción de Cuotas

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

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros al 30 de junio de 2022 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 23 de agosto de 2022, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)	Enero de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8.
La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.		Se permite su aplicación anticipada

<p><u>Modificación NIIF 3</u> – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa medicaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022</p>
<p><u>Modificación NIC 37</u>- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022</p>
<p><u>Modificación NIC 16</u> – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible:</p> <p>“costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)”</p> <p>Agrega:</p> <p>Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022</p>

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

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	<p>Mayo de 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos) Septiembre de 2014 Fecha aplazada en forma indefinida

Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.

La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.

Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros julio 2020 Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.

La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:

- a. Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema.
- b. Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables.
- c. Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1 julio 2020 Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.

El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.

<p><u>Modifica NIC 8</u> – definición de estimaciones contables</p> <p>Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p>Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.</p>		
<p><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p><u>Modificación a NIC 12</u></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p>	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p>Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar al reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en la fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso.</p>		
<p>Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.</p>		

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

2.3 Período cubierto

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

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
	\$	\$	\$
UF	33.086,83	30.991,74	29.709,83
DÓLAR	932,08	844,69	727,76

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”.

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

2.5.1 Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2 Costo amortizado y método del interés efectivo

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

2.5.5 Baja en cuentas de activos financieros

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

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

2.5.6 Clasificación como deuda o patrimonio

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

2.5.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

2.5.8 Pasivos financieros

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

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

2.5.9 Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

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

2.5.10 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

2.5.11 Estimación del valor razonable

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11 Aportes (Capital pagado)

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

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo podrá acordar nuevas emisiones de cuotas, en la medida que sigan existiendo en el mercado alternativas de inversión con las características definidas en el Reglamento Interno. Para estos efectos, deberá darse cumplimiento

al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos.

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

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

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

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

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

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

2.12 Cuotas propias en cartera

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

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

2.13 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

2.14 Repartos de beneficios (Dividendos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	22-03-2022	31-03-2022	14,00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	24-05-2022	30-06-2022	16,00	<u>4.042.366</u>
Total dividendos provisorios pagados en el año 2022					<u><u>7.579.436</u></u>

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 16 de marzo de 2021 se acordó distribuir la cantidad total de \$26.780.672.100 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$106 por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2020 por \$16.674.758.100 y el saldo de \$10.105.914.000 equivalente a \$40 por cuota, se pagó a partir del día 05 de mayo de 2021, luego de que la

Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 22 de abril de 2021, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2020. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

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

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

2.15 Tributación

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

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

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

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

2.16 Propiedades de inversión

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

El Fondo no tiene inversiones directas en propiedades de inversión.

2.17 Garantías

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

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

2.18 Segmentos

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

2.19 Combinaciones de negocios

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

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

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

- Los activos o pasivos por impuestos diferidos, y activos o pasivos relacionados con acuerdos de beneficios a los empleados se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a la renta y la NIC 19, respectivamente;
- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la compañía celebrados para reemplazar los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 en la fecha de adquisición; y
- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas se miden de acuerdo con esa Norma.

La Plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación patrimonial previamente poseída por la adquirente (si hubiese) en la adquirida sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si, luego de una re-evaluación, los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente poseída por la adquirente en la adquirida (si la hubiese), dicho exceso se reconoce inmediatamente en resultados como una ganancia por una compra en términos muy ventajosos.

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

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

Cuando la contraprestación transferida por la Sociedad en una combinación de negocios incluye activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación se mide al valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que se califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente, con los correspondientes ajustes contra la Plusvalía. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de información adicional obtenida durante el “periodo de medición” (el cual no puede exceder a un año desde la fecha de adquisición) acerca de hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición.

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

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

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

Combinaciones de negocio bajo control común:

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

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

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 29 de enero de 2015, actualizado con fechas 25 de julio de 2017, 29 de mayo de 2019, 24 de octubre de 2019 y 26 de noviembre de 2021, como se describe en la nota 1.4, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en el sitio web www.aindependencia.cl y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

“POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

En el cumplimiento de la política de inversión de los recursos del Fondo, la Administradora actuará con absoluta independencia de otros intereses del área inmobiliaria y de servicios financieros, exigiendo a sus ejecutivos y personal administrativo vinculado con la toma de decisiones de inversión, un especial cuidado y transparencia en el proceso de toma de decisiones, de manera de evitar conflictos de interés y propender así a la mejor administración del Fondo, buscando en todo momento que las operaciones de adquisición y enajenación de activos que se hagan por cuenta del Fondo se efectúen en exclusivo interés de éste.

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

2.1. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en:

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

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

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.1 Límite Máximo por tipo de instrumento respecto del activo del Fondo. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo:
 - (3.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas

inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: Hasta un 100%.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3.2.1) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, incluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 45% del activo del Fondo;

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

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

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

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

4.1 Contratos de Derivados:

(4.1.1) Objetivo de los Contratos de Derivados. Los contratos de derivados referidos en el presente Reglamento Interno se celebrarán con el objeto de obtener una adecuada cobertura de riesgos cambiarios y financieros de las inversiones del Fondo en el exterior, sin perder de vista el objetivo de optimizar la rentabilidad y el valor de las inversiones en el largo plazo.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

5.1. Gestión de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

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

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

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

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

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

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario los precios de los bienes raíces aumenten o disminuyan su valor en un 2% (considerando una tasa de impuesto del 27% vigente actualmente), el efecto en resultado y patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$14.373.703 como utilidad o pérdida según corresponda.

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

Análisis de sensibilidad de precios de propiedades de inversión de filiales.		Variación de precios	
		+ 2%	- 2%
Filial	Valor M\$	Utilidad M\$	Pérdida M\$
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	120.203.764	1.754.975	(1.754.975)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	173.241.215	2.529.322	(2.529.322)
Rentas Bucarest SpA	24.690.750	360.485	(360.485)
Rentas Inmobiliarias SpA	116.152.455	1.695.826	(1.695.826)
Rentas Magdalena SpA	50.202.846	732.962	(732.962)
Rentas Retail SpA	2.846.490	41.559	(41.559)
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	113.308.968	1.654.311	(1.654.311)
Bodenor Flexcenter SA	383.853.688	5.604.264	(5.604.264)
Totales	984.500.176	14.373.703	(14.373.703)

b) Riesgo cambiario

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

Al 30 de junio de 2022 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 4,865 MUSD, representando el 0,65% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 5% de sus activos puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario el tipo de cambio aumente o disminuya su valor en un 10%, el efecto en resultado o patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$469.307 como utilidad o pérdida según corresponda, lo que representa un 0,0672% de los activos del Fondo. Es decir, por cada peso que varíe el tipo de cambio el efecto al 30 de junio de 2022 es de M\$4.865.

Análisis de sensibilidad de variación de tipo de cambio sobre los activos distintos de la moneda funcional.		Variación cambiaria	
		+ 10%	- 10%
Concepto	M\$	M\$	M\$
Activos en dólares	4.534.365	469.307	(469.307)
Totales	4.534.365	469.307	(469.307)

La exposición al riesgo en el tipo de cambio es monitoreada periódicamente y revisada trimestralmente por la Gerencia de Finanzas, Administración y RRHH de la Administradora.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo tiene como práctica que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que este riesgo está acotado a que no existan condiciones adecuadas para financiamiento en aquellos períodos en que existen vencimientos de deuda. La deuda financiera del Fondo tiene vencimientos en octubre de 2024 (MM UF 1,5), enero de 2025 (MM UF 2) y enero de 2026 (MM UF 3,5), correspondientes a dos emisiones de bonos y un contrato de crédito con el Banco de Chile, respectivamente. A continuación, se presenta análisis de sensibilidad a distintas tasas de refinanciamiento al vencimiento de cada obligación:

Análisis de sensibilidad de tasa de interés al 30 de junio de 2022				Efecto en resultados anual	
				Tasa 1,73%	Tasa 3,73%
Instrumento	Tasa efectiva	Vencimiento	Capital M\$	Variación en gasto financiero anual	
				M\$	M\$
Bonos serie F	1,99%	01-10-2024	49.630.245	129.039	(863.566)
Bonos serie G	0,27%	31-01-2025	66.173.660	(966.135)	(2.289.609)
Préstamo Banco de Chile	0,89%	26-01-2026	115.803.905	(972.753)	(3.288.831)
Totales			231.607.810	(1.809.850)	(6.442.006)

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

5.1.2 Riesgo de crédito

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

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

Para mitigar este riesgo se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios. El Fondo a través de sus sociedades filiales tiene contratos con más de 290 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 20 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 7% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

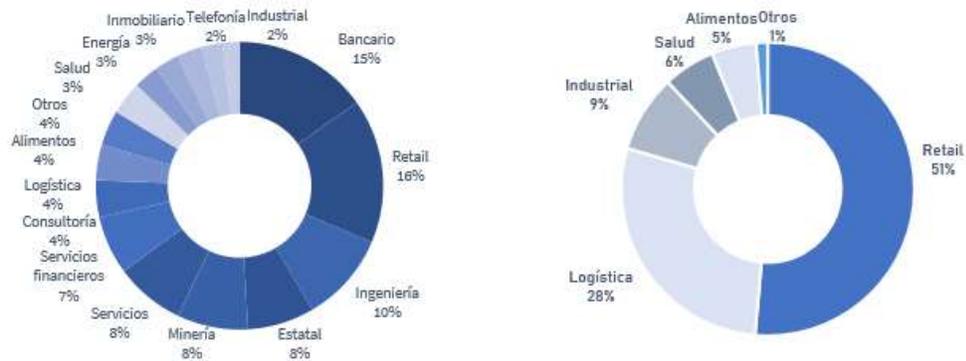
Además, se realizan las siguientes acciones:

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

Para el cierre al 30 de junio de 2022 la morosidad correspondía a 0,91% de las rentas netas de los últimos 12 meses (1,41% al 31 de diciembre de 2021). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

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

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



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

La Administración ha considerado realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales por un monto que equivale a un 0,7% (equivalente a M\$227.938) de las rentas de los últimos 12 meses. Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Al 30 de junio de 2022 el total de ingresos por renta y saldos en cobranza recibidos oportunamente para los activos de la cartera directa nacional del Fondo fue de un 97,2% del total facturado neto de los últimos 12 meses. El saldo de 1,9% no percibido corresponde a deuda vigente y a facilidades de pago acordadas.

Al 30 de junio de 2022 la tasa de “vacancia financiera” (*) por rentas de arrendamiento alcanza a 8,5% (8,2% al 31 de diciembre de 2021). Para el cálculo de la tasa de “vacancia física” (**) por metros cuadrados y de la tasa de vacancia financiera se adoptan los criterios de medición de vacancia establecidos por la ACAFI.

CARTERA	TIPO VACANCIA	30.06.2022	31.12.2021
Oficinas	FINANCIERA	21,8%	20,7%
	FISICA	21,5%	20,1%
Locales comerciales	FINANCIERA	5,8%	5,2%
	FISICA	5,3%	5,3%
Centros de distribución	FINANCIERA	0,0%	0,0%
	FISICA	0,0%	0,0%
Total metros en Chile		809.439	808.313
Total Vacancia financiera		8,5%	8,2%
Total Vacancia física		4,0%	3,7%

(*) Vacancia Financiera: Corresponde al porcentaje de ingresos potenciales de rentas de arrendamiento que se podrían haber percibido por los metros cuadrados vacantes respecto de los ingresos totales.

(**) Vacancia Física: Corresponde al porcentaje de metros cuadrados que no se han podido ocupar con arrendatarios respecto al total de metros cuadrados disponibles para la renta.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2022, el Fondo cuenta con una razón de liquidez equivalente a 7,5 veces sus pasivos corrientes. Al 31 de diciembre de 2021 la razón fue equivalente a 2,1 veces sus pasivos corrientes.

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

Vencimientos de pasivos	Hasta 1 mes M\$	de 1 a 3 meses M\$	de 3 a 12 meses M\$	de 1 a 3 años M\$	de 3 a 5 años M\$	de 5 a 10 años M\$
Préstamos bancarios	-	504.353	-	-	114.988.468	-
Bonos de oferta pública	74.616	-	242.747	116.214.923	-	-
Totales	74.616	504.353	242.747	116.214.923	114.988.468	-

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

5.1.4 Riesgo operacional

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.5 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	232.181.748	220.172.289
Patrimonio neto	465.676.024	445.389.190
Índice de apalancamiento	49,86%	49,43%

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

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 30 de junio de 2022 fue de un 49,86% (49,43% al 31 de diciembre 2021).

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables significativas

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

i. Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera:

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

Instrumento	Al 30 de junio de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	257.175.286	-	257.175.286	36,85	238.052.042	-	238.052.042	35,77
Subtotal	257.175.286	-	257.175.286	36,85	238.052.042	-	238.052.042	35,77
Total	257.175.286	-	257.175.286	36,85	238.052.042	-	238.052.042	35,77

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

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

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	4,59	46.014.546	43.100.860
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	4,59 - 4,65	98.702.676	90.760.578
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	4,59	51.845.459	48.562.554
Rentas Retail SPA.	P	4,59	3.300.610	3.091.613
Rentas Bucarest SpA.	P	4,59	11.712.035	10.970.418
Rentas Magdalena SpA.	P	4,59	17.361.685	16.745.984
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	4,59 - 6,5	28.238.275	24.820.035
Total			<u>257.175.286</u>	<u>238.052.042</u>

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

	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	238.052.042	232.310.092
Intereses y reajustes	22.284.780	21.079.063
Cobro de intereses	(5.999.286)	(6.040.325)
Nuevos títulos de deuda no registrados	3.332.750	-
Amortización de capital	<u>(495.000)</u>	<u>(9.296.788)</u>
Saldo final	257.175.286	238.052.042
Menos: Porción no corriente	<u>(257.175.286)</u>	<u>(238.052.042)</u>
Porción corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

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

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados
				Capital	Votos										M\$
Al 30 de junio de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.111.331	173.737.117	174.848.448	2.261.796	153.800.008	156.061.804	18.786.644	14.315.087	(14.167.677)	147.410
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	508.559	113.308.968	113.817.527	303.899	85.025.397	85.329.296	28.488.231	10.265.051	(7.251.805)	3.013.246
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	990.326	119.008.583	119.998.909	606.497	115.824.028	116.430.525	3.568.384	9.741.942	(10.744.447)	(1.002.505)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	39.881.770	597.541.312	637.423.082	30.718.292	299.226.466	329.944.758	307.478.324	55.317.493	(26.523.054)	28.794.439
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	393.322	2.906.222	3.299.544	3.964	3.318.631	3.322.595	(23.051)	292.653	(284.095)	8.558
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	195.592	24.722.728	24.918.320	68.989	19.958.437	20.027.426	4.890.894	2.403.810	(1.892.951)	510.859
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	7.653.266	120.777.085	128.430.351	508.743	116.564.947	117.073.690	11.356.661	10.609.487	(10.653.176)	(43.689)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	325.375	50.768.644	51.094.019	306.325	50.638.161	50.944.486	149.533	3.132.766	(4.391.198)	(1.258.432)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	17.588	4.652.631	4.670.219	5.693	12.385.055	12.390.748	(7.720.529)	1.043.761	(13.641)	1.030.120
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	8.314	12.253.927	12.262.241	7.427	-	7.427	12.254.814	964.506	(971.734)	(7.228)
Total						51.085.443	1.219.677.217	1.270.762.660	34.791.625	856.741.130	891.532.755	379.229.905	108.086.556	(76.893.778)	31.192.778
Al 31 de diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	4.960.902	164.725.148	169.686.050	6.048.751	135.068.603	141.117.354	28.568.696	21.635.269	(17.550.182)	4.085.087
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	850.336	106.131.652	106.981.988	700.817	79.913.564	80.614.381	26.367.607	12.844.847	(8.318.764)	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.439.727	112.707.014	115.146.741	1.225.053	109.350.800	110.575.853	4.570.888	14.322.867	(12.800.778)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	15.029.289	539.953.246	554.982.535	42.493.189	226.978.450	269.471.639	285.510.896	64.793.528	(30.693.955)	34.099.573
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	373.321	2.709.342	3.082.663	5.780	3.108.492	3.114.272	(31.609)	338.187	(330.432)	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	409.101	23.166.169	23.575.270	101.894	18.671.531	18.773.425	4.801.845	2.166.511	(2.001.208)	165.303
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	7.528.542	112.946.785	120.475.327	545.126	108.529.851	109.074.977	11.400.350	9.510.110	(11.247.663)	(1.737.553)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.010.758	48.586.534	49.597.292	363.936	47.825.393	48.189.329	1.407.963	3.852.009	(4.644.249)	(792.240)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	98.329	3.714.092	3.812.421	8.106	11.734.516	11.742.622	(7.930.201)	15.554.217	(17.201)	15.537.016
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	15.322	11.105.022	11.120.344	7.968	-	7.968	11.112.376	1.762.638	(24.107.204)	(22.344.566)
Total						32.715.627	1.125.745.004	1.158.460.631	51.500.620	741.181.200	792.681.820	365.778.811	146.780.183	(111.711.636)	35.068.547

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
A1 30.06.2022											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.568.696	147.410	-	-	-	-	-	(9.882.973)	(46.489)	18.786.644
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	26.367.608	3.013.246	-	-	-	-	-	(892.623)	-	28.488.231
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	4.570.889	(1.002.505)	-	-	-	-	-	-	-	3.568.384
99.593.200-8	Bodeno Flexcenter S.A. (3)	199.857.628	20.156.107	-	-	-	-	-	(4.501.001)	(277.907)	215.234.827
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(7.930.123)	1.030.110	-	-	-	-	-	-	(820.434)	(7.720.447)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	11.112.377	(7.228)	-	-	-	-	-	-	1.149.665	12.254.814
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.801.846	510.859	-	-	-	-	-	(421.811)	-	4.890.894
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	11.400.349	(43.688)	-	-	-	-	-	-	-	11.356.661
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	1.407.963	(1.258.430)	-	-	-	-	-	-	-	149.533
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodeno Flexcenter S.A.	32.021.389	-	-	-	-	-	-	-	-	32.021.389
	Subtotal Activos por inversión (*)	317.130.716	22.545.881	-	-	-	-	-	(15.698.408)	4.835	323.983.024
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(31.609)	8.558	-	-	-	-	-	-	-	(23.051)
Total		317.099.107	22.554.439	-	-	-	-	-	(15.698.408)	4.835	323.959.973
A1 31.12.2021											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	26.830.664	4.085.087	-	-	-	-	-	(2.275.908)	(71.147)	28.568.696
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	24.466.344	4.526.083	-	-	-	-	-	(2.624.819)	-	26.367.608
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	7.848.000	1.522.089	-	-	-	-	-	(4.799.200)	-	4.570.889
99.593.200-8	Bodeno Flexcenter S.A. (3)	79.643.054	23.869.701	-	-	184.361.240	-	(32.021.389)	(55.593.744)	(401.234)	199.857.628
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(9.751.450)	15.536.861	-	-	-	-	-	-	(3.715.534)	(7.930.123)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	28.773.829	(22.344.564)	-	-	-	(692.958)	78.823	-	5.297.247	11.112.377
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	5.325.676	165.304	-	-	-	-	-	(689.134)	-	4.801.846
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	11.400.349	(173.754)	-	-	-	-	-	-	-	11.400.349
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.200.203	(792.240)	-	-	-	-	-	-	-	1.407.963
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodeno Flexcenter S.A.	-	-	-	-	-	-	32.021.389	-	-	32.021.389
Total	Subtotal Activos por inversión (*)	173.426.317	24.830.767	-	-	184.361.240	(692.958)	78.823	(65.982.805)	1.109.332	317.130.716
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(39.364)	7.755	-	-	-	-	-	-	-	(31.609)
		173.386.953	24.838.522	-	-	184.361.240	(692.958)	78.823	(65.982.805)	1.109.332	317.099.107

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

(1) La inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. Al 30 de junio de 2022 presenta patrimonio negativo, por lo cual dicha inversión se presenta en el estado de situación financiera como un pasivo no corriente por un monto de MM\$23.051 (MM\$31.609 Al 31 de diciembre de 2021). (Ver Nota 12).

(2) La inversión en las sociedades extranjeras Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Ltd., en su conjunto son consideradas como una sola inversión y son presentadas en el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022 por un monto neto de M\$4.534.367 (ver Anexo A), (M\$3.182.254 al 31 de diciembre de 2021). El Fondo invierte de forma indirecta en las sociedades Rentas USA Corp., Rentas Citicentre Inc. y Reus Westgate Inc., a través de su filial Constitution Real Estate Corp.

(3) En enero de 2021 el Fondo suscribió y pagó 40.000 nuevas acciones de la sociedad Bodeno Flexcenter S.A., con lo cual pasó de una participación del 40% al 70% del capital social y la toma del control de la Sociedad.

Otros movimientos

Con fecha 26 de enero de 2021 el Fondo suscribió y pagó 40.000 nuevas acciones de la sociedad Bodenor Flexcenter S.A., con lo cual pasó de una participación del 40% al 70% del capital social y la toma del control de la Sociedad. El valor pagado por las acciones fue de M\$184.361.239, lo que originó un goodwill de M\$32.021.389.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 30.06.2022	Al 31.12.2021
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	147.410	4.085.087
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.013.246	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	(1.002.505)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	20.156.107	23.869.701
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	1.030.110	15.536.861
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	(7.228)	(22.344.564)
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	8.558	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	510.859	165.304
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	(43.688)	(1.737.554)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	(1.258.430)	(792.240)
	Totales	<u>22.554.439</u>	<u>24.838.522</u>

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

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

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

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente efectiva nominal % %	Vencimiento	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos corrientes:							-	-
Activos no corrientes:								
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00 25.04.2025	16.720.278	15.661.534
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73 25.04.2030	6.002.365	5.622.289
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50 25.04.2025	46.036.349	43.121.283
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	4,59	4,59 25.04.2025	9.602.733	8.994.678
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	4,59	4,59 25.04.2025	4.881.234	6.994.791
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50 25.04.2025	8.666.036	8.117.295
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48 25.04.2025	7.305.100	4.419.893
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48 25.04.2025	10.313.529	9.660.466
Total							<u>109.527.624</u>	<u>102.592.229</u>
Total Cuentas por cobrar por operaciones							<u>109.527.624</u>	<u>102.592.229</u>

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

Pasivos Corrientes :		Pais	Tipo de entidad	moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva nominal	30.06.2022	31.12.2021
Rut	Nombre					%	M\$	M\$
	Independencia Administradora							
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	<u>68.748</u>	<u>2.803.975</u>

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

- a) **Clases de préstamos:**

	Saldo al 30.06.2022		Saldo al 31.12.2021	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	504.353	114.988.468	481.166	107.585.913
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	<u>317.363</u>	<u>116.214.923</u>	<u>301.316</u>	<u>108.895.255</u>
Total de préstamos	<u>821.716</u>	<u>231.203.391</u>	<u>782.482</u>	<u>216.481.168</u>

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

- b) **Préstamos bancarios:**

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

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 30.06.2022										
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	504.353	-	504.353
Totales							<u>-</u>	<u>504.353</u>	<u>-</u>	<u>504.353</u>
Corrientes al 31.12.2021										
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	481.166	-	-	481.166
Totales							<u>481.166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>481.166</u>

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

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
				real anual	efectiva anual		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 30.06.2022										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	114.988.468	-	114.988.468
No Corrientes al 31.12.2021										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	107.585.913	-	107.585.913

c) Préstamos con el público - BONOS**c.1) Préstamos con el público corrientes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.**

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento				Deuda Corriente M\$
				Real anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total montos nominales M\$	
Corrientes al 30 de junio de 2022										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	-	242.747	242.747	242.747
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	74.616	-	-	74.616	74.616
						74.616	-	242.747	317.363	317.363
Corrientes al 31 de diciembre de 2021										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	231.111	-	231.111	231.111
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	70.205	-	-	70.205	70.205
						70.205	231.111	-	301.316	301.316

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

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Real		Efectiva anual %	Garantía	Mas de			Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
				anual %	anual %			1 hasta 3 años M\$	3 hasta 5 años M\$	5 hasta 10 años M\$		
No Corrientes al 30 de junio de 2022												
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 24	49.588.539	-	-	49.588.539	49.588.539	
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 24	66.626.384	-	-	66.626.384	66.626.384	
							116.214.923	-	-	116.214.923	116.214.923	
No Corrientes al 31 de diciembre de 2021												
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 24	-	46.417.375	-	46.417.375	46.417.375	
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 24	-	62.477.880	-	62.477.880	62.477.880	
							-	108.895.255	-	108.895.255	108.895.255	

Bono Serie G:

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

Esta emisión se efectuó conforme a:

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

Bono Serie F:

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

Esta emisión se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°3534-2014 y las Escrituras Complementarias de fecha 25 de noviembre de 2015, 29 de enero de 2016 y 27 de septiembre de 2018, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7601, 614 y 6054-14, respectivamente.
- La Escritura Complementaria de fecha 21 de enero de 2021 otorgada en la notaría de Santiago de don Ricardo San Martín Urrejola, bajo el repertorio N°2.328-2021.
- Con fecha 25 de agosto de 2021, se celebró la Junta de Tenedores de Bonos Serie F, emitidos con cargo a la Línea de Bonos inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (la “CMF”) bajo el N°828, según el contrato de emisión de bonos por títulos de deuda que consta en escritura pública otorgada con fecha 25 de junio de 2014 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y sus modificaciones posteriores (el “Contrato de Emisión”). En dicha Junta, los Tenedores de Bonos Serie F acordaron, entre otros puntos, lo siguiente: “Modificar el Contrato de Emisión en lo referido a: (i) Reemplazar la referencia de Superintendencia de Valores y Seguros por Comisión para el Mercado Financiero; (ii) Modificar la definición de “Filial” y de “Tasa Referencial”; (iii) Modificar la Cláusula Segunda “Antecedentes de Emisor”; (iv) Modificar la Cláusula Sexta “Antecedentes y Características de la Emisión”; (v) Modificar la Cláusula Novena “Declaraciones y Aseveraciones del Emisor”; (vi) Modificar la Cláusula Décima “Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones”; (vii) Modificar la Cláusula Undécima “Incumplimiento del Emisor”, y (viii) Modificar la Cláusula Décimo Cuarta “Representante de los Tenedores de Bonos”.

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

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

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreeedores Varios								
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	11.593	9.907
Total							11.593	9.907

12. OTROS PASIVOS

30.06.2022
M\$

31.12.2021
M\$

a) Otros pasivos corrientes:

Provisiones de gastos

53.249

63.148

Las provisiones de gastos corresponden a honorarios de servicios profesionales.

30.06.2022
M\$

31.12.2021
M\$

b) Otros pasivos no corrientes:

Provisión inversión negativa

23.051

31.609

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

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	30.06.2022	30-06-2021	30.06.2022	30-06-2021	30.06.2022	30-06-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	6.935.395	2.090.819	3.025.267	2.618.617	9.960.662	4.709.436
Activos financieros a costo amortizado	16.285.494	4.937.838	5.999.286	3.012.068	22.284.780	7.949.906
Reajustes de pasivos en UF	(14.690.597)	(5.115.884)	-	-	(14.690.597)	(5.115.884)
Otros	-	24.362	273.339	84.761	273.339	109.123
Totales	8.530.292	1.937.135	9.297.892	5.715.446	17.828.184	7.652.581

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Efectivo en bancos	92.026	34.480
Cuotas de fondos mutuos (1)	92.391	100.026
Depósitos a Plazo (2)	6.985.043	7.651.986
Total	7.169.460	7.786.492

(1) Al 30 de junio de 2022, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 85.527,9358 cuotas a un valor de \$1.080,2479 cada una. Al 31 de diciembre de 2021, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 95.379,9258 cuotas a un valor de \$1.048,7192 cada una.

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

Al 30 de junio 2022							Al 31 de diciembre 2021						
Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0,6800%	CLP	20-07-2022	4.811	11	4.822	Banco BCI	0,3500%	CLP	12-01-2022	2.500.000	875	2.500.875
Banco BCI	0,7400%	CLP	06-07-2022	6.978.500	1721	6.980.221	Banco BCI	0,3300%	CLP	12-01-2022	3.516.000	773	3.516.773
							Banco BCE	0,3100%	CLP	12-01-2022	1.634.000	338	1.634.338
Total				6.983.311	1.732	6.985.043	Total				7.650.000	1.986	7.651.986

15. PROPIEDADES DE INVERSION

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

16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 30 de junio de 2022, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 252.647.850 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros.

Al 30 de junio de 2022 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 252.647.850 con un valor de \$1.843,1822 (252.647.850 cuotas a \$1.762,8853 al 31 de diciembre de 2021).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	30.06.2022				31.12.2021			
	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°
	Saldo de inicio	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850
Saldo al cierre	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22.03.2022	31.03.2022	14,00	3.537.070	Provisorio 2022
22.03.2022	05.05.2022	43,00	10.863.858	Definitivo 2021
24-05-2022	30.06.2022	16,00	<u>4.042.366</u>	Provisorio
Total año 2022			<u>18.443.294</u>	

Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
31.03.2021	14,00	3.537.070	Provisorio 2021
05.05.2021	40,00	10.105.914	Definitivo 2020
30.06.2021	16,00	4.042.366	Provisorio 2021
30.09.2021	18,00	4.547.661	Provisorio 2021
23.12.2021	18,00	<u>4.547.661</u>	Provisorio 2021
Total distribuido en el año 2021		<u>26.780.672</u>	

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

	Rentabilidad Acumulada		
	Período	Últimos 12	Últimos 24
	Actual	meses	meses
Nominal	8,70%	12,91%	23,32%
Real	1,86%	1,61%	7,82%

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

	Rentabilidad Nominal(\$)			Rentabilidad Real(UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro ajustado cuota al cierre	1.843,18	1.843,18	1.843,18	0,0557	0,0557	0,0557
B) Dividendos por cuota pagados en el período	73,00	109,00	215,00	0,0023	0,0034	0,0071
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1.916,18	1.952,18	2.058,18	0,0580	0,0591	0,0628
D) Valor libro al inicio del período	1.762,89	1.728,98	1.668,96	0,0569	0,0582	0,0582
Rentabilidad = (C / D - 1)	8,70%	12,91%	23,32%	1,86%	1,61%	7,82%

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

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

19. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

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

c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	30-06-2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	250.937.584	238.620.885
Resultados Ejercicio Anterior	36.899.704	38.896.170
Otros	-	201.201
Dividendos	<u>(27.538.616)</u>	<u>(26.780.672)</u>
Resultados retenidos total	<u>260.298.672</u>	<u>250.937.584</u>

21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

23. VALOR ECONOMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS

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

Valorización al 31 de diciembre de 2021		(*)		
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización N°1 MARIO CORBO	Valorización N°2 BDO
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	ACIN	28.568.696	28.888.176	45.151.520
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	ACIN	29.599.561	44.091.143	43.846.899
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(7.930.123)	-	(7.446.697)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	11.112.377	3.592.129	11.174.335
Bodenor Flexcenter SpA.	ACIN	231.879.017	244.617.773	300.345.673
Rentas Inmobiliarias SpA.	ACIN	4.570.889	14.837.605	20.204.889
Rentas Retail SpA	ACIN	(31.609)	-	6.566
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.521.987	5.323.947	7.494.027
Rentas Magdalena SpA	ACIN	1.407.963	1.220.548	(822.003)
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	11.400.349	16.117.719	15.582.440
Total		317.099.107	358.689.040	435.537.649

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

ACNE: Acciones extranjeras
 ACIN: Acciones nacionales

Valor económico de la cuota	30.06.2022	31.12.2021	
	Valor Libro	Valor Libro	Valorización Económica
Patrimonio del fondo (M\$)	465.676.024	445.389.190	486.979.123
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota (\$/cuota)	1.843,18	1.762,89	1.927,50

24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

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

2.1 Remuneración Fija.

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

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

2.2 Remuneración Variable.

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

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

La Remuneración Variable Anual se calculará al 31 de diciembre de cada año, debiendo reflejarse en los estados financieros respectivos. La Remuneración Variable Anual se facturará y pagará, en caso de que corresponda, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación, por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes, de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior y una vez pagado a los aportantes el dividendo definitivo correspondiente.

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

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

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

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

El primer recálculo de comisiones para estos efectos corresponderá al período 2021 a 2025 y se realizará con los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

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

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 30 de junio de 2022 asciende a M\$2.103.119 (M\$1.932.930 al 30 de junio de 2021). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo se ha descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, fija y variable, por los periodos terminados al 30 de junio de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración”, cuyos valores fueron de M\$399.818 y M\$367.073 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable:

	M\$	31-12-2021 UF
(1) Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014	314.894.420	12.786.500,22
Total cuotas en circulación	252.647.850	
<u>Dividendos total atribuibles al año 2021</u>		
- Dividendos pagados provisorios	66	16.674.758
- Dividendos aprobados por pagar	43	10.863.858
		538.038,78
		350.540,42
Remuneración variable bruta del año 2021		88.397,11
(2) Base para cálculo de remuneración variable		976.976,32
Tasa base del Patrimonio 2014	5%	UF 639.325,01
Exceso (déficit) respecto al 5%		UF 337.651,30
Remuneración variable (%)		26,18%
Remuneración variable bruta UF		UF 88.397,11
Comisión variable bruta	2.739.580	
IVA	437.412	
Comisión variable neta	2.302.168	

Los valores adeudados por el Fondo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valores, que incluyen la parte fija y variable, ascienden a M\$68.748 y M\$2.803.975 respectivamente.

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

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

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	
	Al inicio del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio		
	% N°	N°	N°	N°		
Al 30.06.2022						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	286.504	0,0615
Personas relacionadas	360.611	-	-	360.611	664.672	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	44.520	-	-	44.520	82.058	0,0176
Trabajadores que representen el empleador	144.128	16.479	-	160.607	296.028	0,0636
	704.699	16.479	-	721.178	1.329.262	0,2854
Al 31.12.2021						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	274.023	0,0615
Personas relacionadas	360.611	0	0	360.611	635.716	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	40.880	3.640	0	44.520	78.484	0,0176
Trabajadores que representen el empleador	87.941	65.673	9.486	144.128	254.081	0,0570
	644.872	69.313	9.486	704.699	1.242.304	0,2789

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	147.000	23-03-2022	10-04-2023

26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo ha asumido una serie de compromisos por contratos de préstamos y líneas de bonos cuyos límites y cálculos se detallan a continuación y por los cuales se declara que han sido cumplidos en su totalidad.

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco del Estado de Chile, por un monto de UF 3.000.000 a un plazo de 8 años, garantizado con hipotecas de inmuebles de algunas filiales. Al 30 de junio de 2020 el monto adeudado ascendía a UF2.730.000, deuda que fue traspasada con esta misma fecha mediante un contrato de novación a Inmobiliaria Descubrimiento SpA. Con fecha 8 de febrero de 2022 se reprogramó este crédito por el saldo insoluto a esa fecha de UF 2.550.000 con vencimiento el 8 de febrero de 2027. Asimismo, dentro del mismo contrato de

reprogramación, se tomó un crédito adicional de UF 300.000 con vencimiento el 8 de febrero de 2027.

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

- Enviar al Banco sus estados financieros anuales y los de sus sociedades filiales Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA debidamente auditados, dentro de los primeros 5 meses de cada año.
- Mantener la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 66,7% de las acciones de Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (Ver Nota 8).
- Las sociedades filiales no pueden constituir sobre las rentas de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles hipotecados a favor del Banco, prendas u otros gravámenes ni otorguen mandatos de cobro a favor de otros acreedores, ni que cedan o enajenen a ningún título dichas rentas, sin la autorización previa y escrita del Banco.
- Entregar al Banco junto con los estados financieros, un certificado de cumplimiento de las obligaciones y compromisos establecidos, suscrito por el Gerente General o el Gerente de Administración y Finanzas de su administradora.

Garantías Emisión de Bono serie F:

Con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó la segunda emisión de bonos (Serie F) por un monto de UF 1.500.000 por un plazo de 5,5 años.

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

- a) Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF de Valores y Seguros bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- b) Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 2016, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7701 y 614, respectivamente;
- c) Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.
- d) Se modificó el contrato de emisión de bonos por línea de títulos con fecha 21 de septiembre de 2021.

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

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

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

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 30 de junio de 2022 la suma de los patrimonios de cada Filial Garante en la proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) más los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 11.803.069 (UF 12.103.919 al 31 de diciembre de 2021).

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

	30-06-2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deuda Financiera	232.025.107	217.263.650
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(7.169.460)</u>	<u>(7.786.492)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>224.855.647</u>	<u>209.477.158</u>
Patrimonio	<u>465.676.024</u>	<u>445.389.190</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,48	0,47

3. Mantener una Cobertura de Gastos Financieros (GGFF) igual o superior a 2,5 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de cuatro trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo.

Últimos 12 meses:

	01.07.2021 al 30.06.2022 M\$	01.07.2020 al 30.06.2021 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	28.293.006	39.184.741
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(3.873.962)</u>	<u>(4.822.128)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>24.419.044</u>	<u>34.362.613</u>
Gastos Financieros	<u>(2.341.530)</u>	<u>(2.747.356)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	10,4	12,5

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	30.06.2022	31.12.2021
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

Al 30 de junio de 2022	(A)	(B)
Sociedad	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	99.616.898	
Rentas Inmobiliarias SpA	65.345.808	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	69.371.182	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	304.904	
Rentas Retail SpA	2.846.490	
Bodenor Flexcenter SpA	51.433.888	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		88.124.848
TOTAL	<u>288.919.170</u>	<u>88.124.848</u>
RELACIÓN (A) / (B)		3,28

Sociedad	(A)	(B)
	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	95.902.302	
Rentas Inmobiliarias SpA	62.533.128	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	64.802.211	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	283.114	
Rentas Bucarest SpA	-	
Rentas Retail SpA	2.668.451	
Bodenor Flexcenter SpA	48.177.044	
Deuda financiera Neta Proporcional sin garantías reales		100.691.305
TOTAL	274.366.250	100.691.305
RELACIÓN (A) / (B)		2,72

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	01.07.2021 al 30.06.2022	01.07.2020 al 30.06.2021
	UF	UF
	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	343.574
Rentas Inmobiliarias SpA	225.452	257.380
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	149.304	147.612
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	192.312	173.554
Rentas Magdalena SpA	68.419	76.803
Rentas Bucarest SpA	49.503	51.457
Rentas Retail SpA	5.866	3.773
Bodenor Flexcenter SpA	884.408	810.628
TOTAL	1.918.838	1.851.149

Garantías Emisión de Bono serie G:

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

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

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

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

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

	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Deuda Financiera	232.025.107	217.263.650
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(7.169.460)</u>	<u>(7.786.492)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>224.855.647</u>	<u>209.477.158</u>
Patrimonio	<u>465.676.024</u>	<u>445.389.190</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,48	0,47

- Mantener una Cobertura de Gastos Financieros (GGFF) igual o superior a 2,5 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de cuatro trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo.

Últimos 12 meses:

	01.07.2021 al 30.06.2022 M\$	01.07.2020 al 30.06.2021 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	28.293.006	39.184.741
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(3.873.962)</u>	<u>(4.822.128)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>24.419.044</u>	<u>34.362.613</u>
Gastos Financieros	<u>(2.341.530)</u>	<u>(2.747.356)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	10,4	12,5

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

Al 30 de junio de 2022	(A) Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	(B) Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Sociedad		
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	99.616.898	
Rentas Inmobiliarias SpA	65.345.808	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	69.371.182	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	304.904	
Rentas Retail SpA	2.846.490	
Bodenor Flexcenter SpA	51.433.888	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		88.124.848
TOTAL	<u>288.919.170</u>	<u>88.124.848</u>
RELACIÓN (A) / (B)		3,28

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	01.07.2021 al	01.07.2020 al
	30.06.2022	30.06.2021
	UF	UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	343.574	329.942
Rentas Inmobiliarias SpA	225.452	257.380
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	149.304	147.612
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	192.312	173.554
Rentas Magdalena SpA	68.419	76.803
Rentas Bucarest SpA	49.503	51.457
Rentas Retail SpA	5.866	3.773
Bodenor Flexcenter SpA	884.408	810.628
TOTAL	1.918.838	1.851.149

Garantías préstamo Banco de Chile:

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

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	30.06.2022	31.12.2021
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

	30.06.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deuda Financiera	232.025.107	217.263.650
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(7.169.460)	(7.786.492)
Deuda Financiera Neta	224.855.647	209.477.158
Patrimonio	465.676.024	445.389.190
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,48	0,47

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del	Montos acumulado	Montos acumulado
	Trimestre	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.04.2022	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2021
	M\$	M\$	M\$
Honorarios abogados	10.120	27.383	53.588
Honorarios Auditoria	2.172	4.320	3.722
Honorarios peritos	9.189	18.378	17.845
Honorarios contabilidad	5.782	16.049	10.554
Honorarios DCV	7.872	15.744	16.102
Honorarios Market Maker	14.013	27.478	25.185
Honorarios clasificación de riesgo	3.132	6.199	5.126
Otros honorarios profesionales	579	1.159	-
Honorarios Tasadores	-	-	1.990
Derechos y cuota de bolsa	-	185	1.240
Gastos Memoria anual	1.310	1.310	1.309
Honorarios y gastos Due Dilligence	-	-	14.350
Otros gastos legales y notariales	-	-	882
Total	54.169	118.205	151.893
% sobre el activo del fondo	0,0078	0,0169	0,0215

28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2022				
01	1.773,5402	1.375,8600	448.081.115	87
02	1.812,7797	1.297,6000	457.994.892	86
03	1.775,7838	1.322,1100	448.647.971	86
04	1.807,5303	1.320,1000	456.668.647	86
05	1.843,4439	1.156,2600	465.742.132	84
06	1.843,1822	1.155,0300	465.676.024	82
Año 2021				
01	1.730,1411	1.690,0000	437.116.435	87
02	1.734,1078	1.805,0000	438.118.600	90
03	1.708,9526	1.790,0000	431.763.193	88
04	1.718,1519	1.660,0000	434.087.375	88
05	1.733,6886	1.477,1900	438.012.693	88
06	1.728,9840	1.461,8500	436.824.089	89

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

a) Información consolidada de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital											
				Votos											
Al 30 de junio de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	1.111.331	173.737.117	174.848.448	2.261.796	153.800.008	156.061.804	18.786.644	14.315.087	(14.167.677)	147.410
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	508.558	113.308.968	113.817.526	303.899	85.025.397	85.329.296	28.488.230	10.265.051	(7.251.805)	3.013.246
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	990.325	119.008.583	119.998.908	606.497	115.824.028	116.430.525	3.568.383	9.741.942	(10.744.447)	(1.002.505)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	39.881.774	597.541.312	637.423.086	30.718.292	299.226.466	329.944.758	307.478.328	55.317.493	(26.523.054)	28.794.439
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	393.322	2.906.222	3.299.544	3.964	3.318.631	3.322.595	(23.051)	292.653	(284.095)	8.558
76.165.527-2	Rentas Bucearest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	195.591	24.722.728	24.918.319	68.989	19.958.437	20.027.426	4.890.893	2.403.810	(1.892.951)	510.859
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	7.653.266	120.777.085	128.430.351	508.743	116.564.947	117.073.690	11.356.661	10.609.487	(10.653.176)	(43.689)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	325.373	50.768.644	51.094.017	306.325	50.638.161	50.944.486	149.531	3.132.766	(4.391.198)	(1.258.432)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	17.591	4.652.631	4.670.222	5.693	12.385.055	12.390.748	(7.720.526)	1.043.761	(13.641)	1.030.120
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	8.312	12.253.927	12.262.239	7.427	0	7.427	12.254.812	964.506	(971.734)	(7.228)
						51.085.443	1.219.677.217	1.270.762.660	34.791.625	856.741.130	891.532.755	379.229.905	108.086.556	(76.893.778)	31.192.778

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital											
				Votos											
Al 31 de Diciembre de 2021:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	4.960.910	164.275.740	169.236.650	6.048.751	134.619.248	140.667.999	28.568.651	21.523.402	(17.438.315)	4.085.087
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	850.336	106.131.632	106.981.968	700.817	79.913.564	80.614.381	26.367.607	12.844.847	(8.318.764)	4.526.083
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	2.439.727	112.707.014	115.146.741	1.225.053	109.350.800	110.575.853	4.570.888	14.322.867	(12.800.778)	1.522.089
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	15.029.289	539.953.246	554.982.535	42.493.189	226.978.450	269.471.639	285.510.896	64.793.528	(30.693.955)	34.099.573
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	373.321	2.709.342	3.082.663	5.780	3.108.492	3.114.272	(31.609)	338.187	(330.432)	7.755
76.165.527-2	Rentas Bucearest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	409.101	23.166.169	23.575.270	101.894	18.671.531	18.773.425	4.801.845	2.166.511	(2.001.208)	165.303
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	7.528.542	112.946.785	120.475.327	545.126	108.529.851	109.074.977	11.400.350	9.510.110	(11.247.663)	(1.737.553)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	1.010.758	48.586.534	49.597.292	363.936	47.825.393	48.189.329	1.407.963	3.852.009	(4.644.249)	(792.240)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	1.585.408	12.704.054	14.289.462	10.438.453	11.326.592	21.765.045	(7.475.583)	26.079.868	(11.205.701)	14.874.167
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	15.322	11.105.022	11.120.344	7.968	-	7.968	11.112.376	1.762.638	(24.107.204)	(22.344.566)
						34.202.714	1.134.285.558	1.168.488.272	61.930.967	740.323.921	802.254.888	366.233.384	157.193.967	(122.788.269)	34.405.698

b) Gravámenes y prohibiciones

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	37.616.980	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.136.917
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	21.193.537	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 640.543
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 520	9.177.558	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 277.378
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	76.030.901-K	Chile	Directa	Avda. Cerro El Plomo 6000	113.004.064	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 3.415.379
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	50.832.582	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.536.339
Rentas Bucarest SpA	79.165.527-2	Chile	Directa	Avda. Andrés Bello N°2325	24.685.918	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 746.095
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	36.551.716	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.104.721
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Coyancura 2283	10.096.711	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 305.158
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 820	4.158.220	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 125.676
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	50.202.846	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.517.306
Bodenor Flexcenter S.A.	-	Chile	Directa	Las Esteras	40.212.840	70,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.215.373
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	10.125.185	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 10.863.000
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	8.129.229	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 8.721.600
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	11.051.887	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 11.857.230
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	13.823.641	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 14.830.960
Total					<u>440.862.915</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2022, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios ni contingencias.

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

- **Inmobiliaria Descubrimiento SpA:**

- (i) Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, Ministerio de la Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, el cual se tramita ante el 30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, mediante el cual la Sociedad pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de su propiedad ubicado en la comuna de Cerrillos.

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

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

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

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

Con fecha 29 de diciembre de 2020 se presentaron en contra de dicha sentencia recursos de casación en la forma y apelación, los que a esta fecha se encuentran en tabla para revisión de la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago. Al 30 de junio de 2022 el juicio, tanto en el recurso de apelación y casación, se encuentra pendiente para ser visto ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones.

El impacto económico de la aludida afectación ya está debidamente reflejado e incorporado en los estados financieros de la Sociedad por medio de su valor comercial en su condición actual.

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

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

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

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

(iii) Transacción y juicio de cobranza en contra de “La Parrilla del Guatón Jerez SpA”. Con fecha 29 de julio se recibe el pago y se firma finiquito con el deudor.

- **Rentas Bucarest SpA:**

Durante el mes de junio de 2020 la sociedad inició un proceso de arbitraje para resolver diferencias con el arrendatario Comercial Hobbystore Limitada, quien ocupaba un local comercial en el Edificio Puente Suecia. Dicho proceso se encuentra pendiente. Durante el año 2021, se logró la restitución del inmueble. Todos los efectos económicos esperados y/o estimados de este arbitraje, han sido incorporados en los correspondientes estados financieros de la sociedad filial. Con fecha 26 de julio de 2022 el juez arbitro dictó sentencia favorable a Rentas Bucarest SpA, confirmando las rentas de arrendamiento adeudadas.

- **Bodenor Flexcenter SA:**

Con fecha 5 de febrero de 2020, la sociedad presentó en el 21° Juzgado Civil de Santiago, demanda ejecutiva en contra de Premier Logística SpA y de su codeudor solidario Jaime Enrique Navarro Martínez por deuda impaga de \$64.740.737. El demandado presentó excepciones y el juicio se encuentra suspendido en virtud de la Ley 21226. Para efectos de su reanudación, y en virtud de la Ley 21379, esto podrá ser solicitado a contar del 30 de noviembre. Junto con dicha solicitud, se debe resolver el incidente interpuesto por la demandada, el cual debiese ser rechazado, en virtud de la misma Ley 21379. Dicha deuda se encuentra 100% castigada al 30 de junio de 2022. El abogado agregará una nueva gestión.

- **Rentas Inmobiliarias SpA:**

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

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

30. SANCIONES

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

31. HECHOS POSTERIORES

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

32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 23 de agosto de 2022 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

* * * * *

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

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

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	257.175.286	-	36,85
Acciones no registradas	-	4.534.365	0,65
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	319.448.659	-	45,78
Otras inversiones	109.527.624	-	15,69
Total	<u>686.151.569</u>	<u>4.534.365</u>	<u>98,97</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2022	del 01.01.2021
	al 30.06.2022	al 30.06.2021
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONE	15.259.004	12.229.078
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	55.070	7.737
Dividendos Percebidos	5.962.845	6.521.507
Intereses percibidos de títulos de deuda	5.339.968	2.310.754
Otras inversiones y operaciones	3.901.121	3.389.080
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(2.304.623)	(1.154.838)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(2.304.623)	(1.154.838)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	18.898.092	9.198.915
Valorización de acciones de sociedades anónimas	18.896.217	9.191.037
Valorización de cuotas de fondos mutuos	143	1
Intereses devengados de títulos de deuda	1.732	7.877
GASTOS DE EJERCICIO	(1.657.470)	(2.175.608)
Gastos financieros	(1.132.285)	(1.650.033)
Comisión de la sociedad administradora	(399.818)	(367.073)
Remuneración del comité de vigilancia	(7.162)	(6.609)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(118.205)	(151.893)
Diferencias de cambio y reajustes	8.530.290	2.046.679
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	38.725.293	20.144.226

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2022 al 30.06.2022 actual M\$	del 01.01.2021 al 30.06.2021 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	11.296.911	8.898.632
Utilidad realizada de inversiones	15.259.004	12.229.078
Pérdida no realizada de inversiones	(2.304.623)	(1.154.838)
Gastos del período	<u>(1.657.470)</u>	<u>(2.175.608)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(7.579.436)	(7.579.436)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	92.845.726	98.828.374
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	110.646.794	75.638.739
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	9.737.548	49.970.307
Dividendos definitivos dedarados (menos)	<u>(27.538.616)</u>	<u>(26.780.672)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u><u>96.563.201</u></u>	<u><u>100.147.570</u></u>