DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

INFORME ANUAL COMITÉ DE VIGILANCIA

EJERCICIO 2022

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS

CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

El Comité de Vigilancia que suscribe este informe fue designado en la Asamblea Ordinaria de Aportantes realizada con fecha 28 de abril de 2022, y está compuesto por las siguientes personas:

ROBERTO PERALES GONZÁLEZ
MARIO TESSADA PÉREZ
PAUL MAZOYER RABIE

SESIONES ORDINARIAS

El Comité de Vigilancia, conforme a los acuerdos adoptados en la Asamblea Ordinaria de Aportantes antes referida, sesionó en las fechas que a continuación se indican:

Sesión N° 189: 3 de junio de 2022
Sesión N° 190: 5 de agosto de 2022
Sesión N° 191: 11 de octubre de 2022
Sesión N° 192: 2 de diciembre de 2022
Sesión N° 193: 6 de enero de 2023
Sesión N° 194: 28 de marzo de 2023

Adicionalmente, el Comité se reunió para efectos de elaborar y consensuar el presente informe.

Cabe señalar que la sesión de fecha 6 de enero de 2023, fue celebrada en dependencias de Bodenor Flexcenter, instancia en la que el Comité pudo visitar las instalaciones de la Compañía.

Las principales actividades del Comité se centraron en dar pleno cumplimiento de lo que dispone el Artículo 70 de la Ley Nº 20.712 y su Reglamento, y el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el Fondo). Con este objetivo, el Comité:

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

- Comprobó que la Sociedad Administradora cumpliera con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, especialmente lo referido a los gastos que son cargados al Fondo.

- Verificó que la información entregada a los aportantes sea suficiente, veraz y oportuna.

- Constató que las inversiones, variaciones de capital y otras operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno del Fondo.

Con relación a estas materias y a las funciones desarrolladas por el Comité, se destaca:

- En las sesiones periódicas efectuadas se tomó conocimiento y se realizaron las actividades que se detallan a continuación.

  - *Revisión de informes, comunicaciones con los aportantes y hechos relevantes publicados.*

    Se revisaron y analizaron los informes periódicos preparados por la Sociedad Administradora y puestos a disposición de los aportantes, referidos al desempeño y actividades desarrolladas por el Fondo.

    Además de las citaciones a asamblea y avisos de dividendos, la AGF publicó información respecto a la siguiente información de interés:

    - 16/12/2022: Se comunica a los Aportantes respecto a las instrucciones emanadas por la CMF mediante NCG 488 de

    De acuerdo a lo informado por la Administradora, y ratificado por los Auditores del Fondo, la comunicaciones y oficios recibidos desde la CMF no contenían situaciones relevantes para el Fondo.

  - *Compromisos, juicios y contingencias.*

    En la Nota 29 b) de los EEFF del Fondo, se presentan los gravámenes y prohibiciones de las sociedades directas e indirectas bajo el Fondo, sin existir situaciones que informar.

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Sin perjuicio que a la fecha el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios ni contingencias, a nivel de sus sociedades se informa lo siguiente:

Inmobiliaria Descubrimiento SpA:

(i) Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, Ministerio de la Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, el cual se tramita ante el 30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, mediante el cual la Sociedad pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de su propiedad ubicado en la comuna de Cerrillos.
La demanda fue presentada con fecha 5 de enero de 2017 y contestada por parte del Consejo de Defensa del Estado, en representación del Fisco de Chile, con fecha 8 de mayo de 2017.
El tribunal citó a las partes a oír sentencia con fecha 10 de enero de 2020. con fecha 24 de agosto de 2020 el tribunal dictó sentencia en primera instancia mediante la cual se rechaza la demanda presentada por Inmobiliaria Descubrimiento SpA. en contra del Estado de Chile.
Con fecha 29 de diciembre de 2020 se presentaron en contra de dicha sentencia recursos de casación en la forma y apelación pendiente para ser visto ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones.
Al 31 de diciembre de 2022 están pendientes las audiencias de absolución de posiciones solicitadas respecto del Gobernador de la Región Metropolitana, el Ministro de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
El impacto económico de la aludida afectación ya está debidamente reflejado e incorporado en los estados financieros de la Sociedad por medio de su valor comercial en su condición actual.
Con fecha 8 de noviembre de 2022 se llevaron a cabo las audiencias de absolución de posiciones solicitadas respecto del Gobernador de la Región Metropolitana, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. Respecto de las tres instituciones, se presentaron escritos delegando la facultad de absolver en funcionarios del servicio, llegando sólo un representante del Ministerio y de la SEREMI. Debido a lo anterior, sólo se pudo llevar a cabo la diligencia respecto de estas dos instituciones. Respecto del

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Gobernador, se solicitará se haga efectivo el apercibimiento de ser tenido por confeso, pues se trataba del segundo llamado a absolver. Una vez se agoten las gestiones relacionadas con la absolución de posiciones, la causa deberá volver al estado de relación, para la vista de los recursos de casación en la forma y apelación en contra de la sentencia que rechazó la demanda.
A la fecha de este informe no se ha informado nuevos avances al respecto.

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

Con fecha 31 de agosto de 2022 se presentó demanda ejecutiva en contra de Bioscell S.A., representada por Rodrigo Mardones Peterman, quien suscribió un pagaré de UF3.436,6786. Con fecha 15 de noviembre de 2022 la causa se recibió a prueba, siendo notificada dicha resolución con fecha 6 de diciembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendientes las declaraciones de los testigos de la demandada.
Bioscell y Rodrigo Mardones.
Con fecha 31 de agosto de 2022 se presentó demanda de término de contrato de arrendamiento por el no pago de rentas y la restitución del local arrendado más el cobro de las rentas adeudadas con indemnización de perjuicios en contra de Bioscell S.A. representada por don Rodrigo Mardones Peterman y contra este último por si solo. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendiente fijar por el tribunal la nueva fecha de audiencia testimonial de la demandada, en lo que dice relación con el incidente de nulidad de la notificación.
Todos los efectos económicos aludidos a dicha deuda se encuentran incorporados en los estados financieros de la sociedad al cierre de los presentes estados financieros.
A la fecha de este informe no se ha informado nuevos avances al respecto.

Limitless Horizon Ltd:

En otros asuntos relevantes informados en los EEFF de Limitless Horizon, se indica que durante el 2022 y 2021 hubo incumplimientos, en el pago de los intereses con vencimiento trimestral relacionado con los créditos hipotecarios que mantenían las sociedades filiales de Constitution Real State

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Corp (Rentas Citicentre Inc. y Reus Westgate Inc.), lo que generó el castigo del 100% de las cuentas por cobrar ascendente a US$ 30.613.108 al 31 de diciembre de 2022 y UD$ 28.526.380 al 31 de diciembre de 2021.

Constitution Real Estate Corp:

En otros asuntos relevantes informados para esta sociedad, se indica que la misma mantenía una inversión registrada por el método de la participación en la Sociedad Reus Westgate LLC. En mayo de 2021 el banco notificó a Reus Westgate LLC que comenzaron las acciones de forclosure sobre la propiedad. En julio de 2021 nombraron al síndico para administrar la propiedad, no obstante, la sociedad continúa siendo titular de ésta. Como Reus Westgate Inc. perdió el control de su subsidiaria, se discontinúa su consolidación y reconoce su participación accionaria a valor razonable de US$1,00 debido a la intención de renunciar a la propiedad del préstamo sin esperar recibir o realizar ningún valor. Con fecha 20 de diciembre de 2022, se autorizó la disolución de Reus Westgate Inc.

Con fecha 27 de ocrubre de 2022, se aprobó la disolución de la sociedad Rentas Citicentre Inc, con la cual, Contitution Real Estate Corp mantenía préstamos más intereses a largo plazo. Dichos saldos fueron castigados en un 100% al 31 de diciembre de 2022. Producto de esa disolución se ha procedido a eliminar el activo y el pasivo del crédito hipotecario, debido a la imposibilidad de cumplir con los pagos del crédido hipotecario contratado por Wells Fargo iniciando con el proceso de forclosure, el cual finalizó el 17 de junio de 2022.

- *Funcionamiento de la Administradora*

En base a la revisión realizada por los Auditores y a la lectura de los manuales que mantiene la Administración del Fondo, Surlatina confirmó que existen procedimientos y políticas que permiten asegurar la continuidad del negocio. Estas se encuentran actualizadas en base a los planes de contingencia por COVID, que corresponden a lo último informado al regulador y en base a la situación actual del país.

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Adicionalmente informamos que en Carta a la Administración emitida por Deloitte, con fecha 24 de febrero 2023, no se detectaron debilidades importantes ni deficiencias significativas en control interno de la sociedad. Sólo se detectaron otros asuntos de control interno y que podrían ayudar a la Sociedad a mejorar y/o fortalecer su estructura de control interno.

- *Riesgo de vacancia y morosidad.*

De acuerdo a lo informado en la nota de riesgo financiero de los EEFF del Fondo, para el cierre al 31 de diciembre de 2022 la morosidad correspondía a 0,68% 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.

Al respecto La Administración mantiene un stock de estimaciones de deudores incobrables en los estados financieros de las sociedades filiales por un monto que equivale a un 0,4% de las rentas de los últimos 12 meses. Esta cifra tampoco considera las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Al 31 de diciembre de 2022 la tasa de "vacancia financiera" (*porcentaje de ingresos potenciales de rentas de arrendamiento que se podrían haber percibido por los metros cuadrados vacantes respecto de los ingresos potenciales totales*) por rentas de arrendamiento alcanza 8,5% (8,2% al 31 de diciembre de 2021). Para el cálculo de la tasa de "vacancia física" (*porcentaje de metros cuadrados que no se han podido ocupar con arrendatarios respecto al total de metros cuadrados*.) y de la tasa de vacancia financiera se adoptan los criterios de medición de vacancia establecidos por la ACAFI.

CARTERA	TIPO VACANCIA	31.12.2021	31.12.2021
Oficinas	FINANCIERA	22,1%	20,7%
	FISICA	22,9%	20,1%
Locales Comerciales	FINANCIERA	4,8%	5,2%
	FISICA	4,3%	5,3%
Centros de distribución	FINANCIERA	0,0%	0,0%
	FISICA	0,0%	0,0%

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Total metros en Chile	809.987	808.313
Total Vacancia financiera	8,5%	8,2%
Total Vacancia física	4,1%	3,7%

- *Revisión de los gastos de cargo del Fondo.*

En función de los antecedentes proporcionados por la Sociedad Administradora y por los Auditores, el Comité considera que los gastos corresponden a aquellos que están autorizados por la normativa vigente y por el Reglamento Interno del Fondo. No se detectaron gastos mal imputados a la contabilidad del Fondo y la suma de éstos no excedió los límites máximos establecidos.

De la revisión del 100% de los Gastos de cargo del Fondo, realizada por los Aauditores, no se identificaron gastos que no estén autorizados por el Reglamento Interno. Para ello, solicitaron documentación de respaldo como contratos, facturas, cartolas bancarias, a modo de verificar tanto glosa como periodo de registro y que efectivamente estos gastos sean de cargo del Fondo auditado.

Para los gastos de las sociedades en las cuales invierte el Fondo de Inversión y en el caso particular de Bodenor, la revisión de los Auditores se realizó en base a muestreo, aplicando procedimientos analíticos sustantivos a modo de validar las partidas más relevantes de los estados financieros, en base a su definición de materialidad. De lo anterior, los Auditores no identificaron situaciones que deban ser reportadas.

- *Revisión de la remuneración fija mensual y de la remuneración variable cobrada por la Administradora al Fondo.*

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, fija y variable, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales como "Comisión de administración", cuyos valores fueron de M$3.977.537 y M$3.484.641 respectivamente.

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

De acuerdo a lo validado por los Auditores del Fondo y según lo informado por la Sociedad Administradora a este Comité, las remuneraciones fueron determinadas según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. Adicionalmente los Auditores confirmaron el correcto recálculo y distribución entre las sociedades.

- *Revisión de las políticas de inversión, diversificación, liquidez y reparto de beneficios.*

De acuerdo a lo informado periódicamente por la Sociedad Administradora y conforme al resultado de la Auditoría del Fondo, éstas cumplen con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

- *Revisión de la cartera de inversiones mantenida y de las inversiones y proyectos en desarrollo.*

De acuerdo a lo informado por la Sociedad Administradora y conforme al resultado de la Auditoría del Fondo, la cartera de inversiones se ajustó a la política y a los límites establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

- *Revisión del endeudamiento del Fondo.*

De acuerdo al seguimiento informado por la Sociedad Administradora y a la revisión realizada por los Auditores del Fondo, se cumplió con los límites de endeudamiento definidos en el Reglamento Interno del Fondo.

- *Compromisos y garantías otorgadas por el Fondo.*

Los Auditores informaron su revisión al respecto, sin encontrar observaciones que reportar. Dentro de la lectura realizada a las actas de directorio y accionistas de la Administración del Fondo y en base a las indagaciones con la administración, no identificaron situaciones con respecto a estas materias. En base a su revisión, observaron que existen garantías asociadas a las obligaciones del Fondo, reveladas en los estados financieros del Fondo. Adicionalmente, el abogado de la Aadministradora, en su respuesta de fecha 1 de febrero de

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

2023 y actualización del 16 de marzo de 2023, no ha indicado la existencia de embargos.

- *Revisión de los seguros que protegen los activos del Fondo*.

La Administración confirmó a este Comité que todas las construcciones están aseguradas contra todo riesgo de bienes físicos, que incluye incendio, sismo y otros adicionales, terrorismo, vandalismo y responsabilidad civil. Los Auditores del Fondo circularizaron y solicitaron las pólizas vigentes, de las cuales no tuvieron observaciones que mencionar.

- Bonos de oferta pública.

De acuerdo a lo confirmado por la propia Administradora y corroborado por los Auditores del Fondo, se dio cumplimiento de los covenants establecidos en los contratos de emisión de bonos de oferta pública.

- *Mora y cobranza.*

Se revisó y analizó los arrendatarios con pagos de arriendo atrasados, así como también las medidas de cobranza realizadas por la Sociedad Administradora.

- *Sociedades filiales.*

En cada sesión ordinaria, se revisó y analizó el desempeño de las sociedades filiales del Fondo y sus gastos.

- *Garantía en favor de los aportantes del Fondo.*

El Comité consultó respecto a la garantía que la Sociedad Administradora debe tomar a favor de los aportantes. La administración indicó que el Banco BICE, en su calidad de representante de los beneficiarios, emitió un certificado dando cuenta de que se le hizo entrega de la correspondiente garantía. Ésta consiste en la Boleta de Garantía N° 277450-4 por UF 147.000, emitida por el Banco de Chile el 23 de marzo de 2022

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

y válida hasta el 10 de abril de 2023. Fue tomada por "Independencia Administradora General de Fondos S.A." en beneficio del "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias", y a favor de los beneficiarios de la garantía, con el exclusivo objeto de ser usada en los términos de los artículos 12 y 13 de la Ley N°20.712. Dicha póliza se encuentra renovada mediante Boleta de Garantía N° 996525-2 por UF 143.000, emitida por el Banco de Chile el 30 de marzo de 2023 y válida hasta el 10 de abril de 2024, lo que consta en certificado emitido por Banco BICE de fecha 25 de marzo de 2022.

- *Estados financieros.*

Trimestralmente se revisaron los antecedentes financieros del Fondo enviados a la Comisión para el Mercado Financiero.

- *Tasaciones.*

La Sociedad Administradora informó al Comité de Vigilancia sobre los resultados de las tasaciones realizadas a los activos del Fondo y sus sociedades filiales, sus variaciones y efectos contables.

Habiendo tasado el 100% de la cartera directa nacional, se reconoció un efecto negativo de UF 3.932. Esto representa una disminución de 0,01% del valor de las propiedades de la cartera directa nacional, lo que no implica cambios materiales en la cartera del Fondo.

Cabe señalar que este resultado tiene 2 principales componentes, una desvalorización de la cartera de oficinas y locales, principalmente explicadas por la desvalorización del sector del centro de Santiago, y una valorización de las Bodegas que tiene el Fondo, especialmente explicada por la obtención de la recepción de los nuevos desarrollos y firma de contratos de arriendos en las nuevas bodegas de Bodenor Flexcenter.

Al 31 de diciembre de 2022, los Auditores del Fondo revisaron los informes de tasación proporcionados por la Administración y estos a su vez fuero validados por sus especialistas del área respectiva. De ello, pudieron concluir que los informes de tasación cumplen con lo establecido en las

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Normas IFRS y no existen cambios relevantes con respecto al procedimiento de tasación aplicado en el periodo anterior. Los tasadores son independientes, y lo han verificado a través de confirmaciones. Aadicionalmente confirmaron que los efectos de dichas tasaciones se han registrado correctamente en los estados financieros de cada una de las Sociedades en donde se mantienen las propiedades de Inversión.

- *Conflicto de Intereses.*

Recordamos que, con motivo de la incorporación de Fernando Barros como nuevo Director de la AGF, este Comité consideró necesario aclarar los eventuales conflictos de intereses y posible relación entre Independencia AGF y el Estudio Jurídico Barros y Errázuriz, que pudiera emanar de su condición de Director y al mismo tiempo de socio del mencionado estudio jurídico, principal proveedor de servicios legales del Fondo.

En informe legal encargado por este Comité, el abogado Armando Massarente concluyó que el Estudio Jurídico Barros Errázuriz no es relacionado con Independencia a pesar de que el Sr. Barros participe como director de ésta última. Sin embargo, opinó que el Sr. Barros no debía participar en las asesorías, prestaciones jurídicas o cualquier otro servicio que le preste el Estudio Jurídico al Fondo. Asimismo, recomendó que se abstuviese de participar en decisiones relacionadas con los servicios legales contratados por la AGF e informara los cambios de propiedad o de control que se produzcan en el Estudio Jurídico.

En cumplimiento con lo anterior, la Administradora comunicó que, en sesión de directorio del 22 de mayo de 2018, se acordó que el Sr. Barros se abstendría de participar en decisiones de contratación de servicios legales, así como en asesorías legales prestadas por Barros y Errázuriz al Fondo y sus filiales. Por otra parte, la Sociedad Administradora ratificó con fecha 4 de abril de 2023 que no ha habido cambios en la situación del Sr. Barros en el Estudio Jurídico, ni tampoco participa como socio en la propiedad de la AGF.

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

- Peritos Valorizadores

  - Tal como se revela en las notas de los EEFF del Fondo, y de acuerdo a lo establecido en el Título VII, número 2.3 del Reglamento Interno, en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 28 de abril de 2022 se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y BDO, para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N°1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero.

    Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Valorización al 31 de diciembre de 2022 (*)

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	18.609.562	21.233.822	30.842.842
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	ACIN	30.851.490	45.570.576	53.378.197
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(7.327.131)	-	(6.684.252)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	10.797.247	3.391.580	4.143.446
Bodenor Flexcenter SpA.	ACIN	273.977.798	291.221.911	385.571.683
Rentas Inmobiliarias SpA.	ACIN	3.089.576	9.894.134	14.607.680
Rentas Retail SpA	ACIN	(16.177)	-	198.638
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.573.780	5.062.758	9.053.626
Rentas Magdalena SpA	ACIN	91.361	-	2.194.778
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	9.696.377	4.995.415	18.079.160
Total		346.343.883	381.370.196	511.385.798

Para el año 2022, al reemplazar el valor libro de las inversiones en acciones de sociedades no registradas por aquellos valores que señala la valorización económica más conservadora de las mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Mario Corbo y Asociados por M$381.370.196 (año 2021 M$358.689.040), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Valor económico de la cuota	Saldo al 31.12.2022		Saldo al 31.12.2021	
	Valor Libro	Valorización Económica	Valor Libro	Valorización Económica
Patrimonio del fondo (M$)	493.500.229	528.526.542	445.389.190	486.979.123
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota ($/cuota)	1.953,31	2.091,95	1.762,89	1.927,50

Cabe señalar que, al 31 de diciembre de 2022, y de acuerdo a lo informado en los EEFF del Fondo, se realizó una prueba de deterioro del goodwill registrado en los estados financieros por las inversiones en Bodenor Flexcenter S.A., Inmobiliaria Plaza Araucano SpA y Rentas Bucarest SpA. Este análisis fue encargado al perito BDO Consulting y cuyos resultados para las tres inversiones, mostraron que el valor económico sigue siendo mayor al valor libro de los patrimonios por lo cual no existe deterioro del goodwill.

- Sesión con los auditores.

  - También se sostuvo una reunión con ejecutivos de la empresa de auditores externos del Fondo, Surlatina Auditores Limitada, oportunidad en que se analizaron las respuestas a un cuestionario que previamente le envió el Comité, obteniendo de parte de ellos una opinión y confirmación de las siguientes materias, entre otras:

    - Los activos del Fondo se encuentran valorados de acuerdo a las normas de la Comisión para el Mercado Financiero, así como también el cálculo del patrimonio del Fondo.

    - Los gastos cargados al Fondo corresponden a los autorizados en el Reglamento Interno y están dentro de los límites establecidos en él. Por otro lado, aunque no se identificó una política formal de provisiones, existe un manual de procedimientos contables donde se señala el procedimiento para el registro de provisiones.

    - Las remuneraciones fija y variable fueron correctamente calculadas y se distribuyen de manera apropiada entre el Fondo y sus sociedades filiales.

    - Cálculo correcto de la utilidad del Fondo susceptible de distribuir a los aportantes.

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

- Se cumplieron las normas legales y el Reglamento Interno.

- No existen hechos relevantes que no estén indicados en los estados financieros del Fondo.

- Se revisaron los informes de tasación, los cuales han sido validados por el especialista del área respectiva. Los informes de tasación cumplen con lo establecido en las Normas IFRS y no existen cambios relevantes con respecto al procedimiento de tasación aplicado en el periodo anterior. Los tasadores son independientes, según se verificó a través de confirmaciones. Los efectos de las tasaciones se han registrado correctamente en los estados financieros.

- Las inversiones que mantiene el Fondo en Activos financieros a costo amortizado son valorizadas de acuerdo a las Normas IFRS. Para ello se aplican análisis de deterioro una vez al año y esto se encuentra documentado por la Administración del Fondo. No existen cambios con respecto al año anterior en relación con el método de valorización.

- Respecto a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de las propiedades pertenecientes a las sociedades filiales, dado que este es el segundo año de auditoría por parte de Surlatina, fueron solicitados en el ejercicio anterior copia de los certificados de dominio de los bienes raíces y no observaron situaciones que reportar. Durante el ejercicio 2022 no han surgido cambios de los cuales sea necesario actualizar nuestros procedimientos de revisión.

PRESENTACION DE PERITOS Y AUDITORES DEL FONDO

Este Comité recibió las siguientes cotizaciones para los servicios de Valorizadores, Tasadores (a modo informativo) y Auditoría del Fondo para el periodo 2023:

Cotizaciones de Tasadores (a modo informativo) y Valorizadores - Ejercicio 2023

TASADOR	VALOR (UF)
Cushman	UF 1.045,7 (IVA incluido)

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Colliers	1.157,9 (IVA incluido)
TINSA	1.404,2 (IVA incluido)
CAPRATE	562,0 (Exento de IVA)
GEA	617,5 (Exento de IVA)
Valued	695,0 (IVA incluido)
TRANSSA	729,1 (IVA incluido)
Real Source	758,6 (IVA incluido)
BDO	(*) 800,0 (Exento de IVA)
BMI	819,3 (IVA incluido)
Real Data	854,6 (Exento de IVA)
Arenas y Cayo	868,7 (IVA incluido)

(*) Si BDO es elegido a su vez como valorizador, cobraría 650 UF por las tasaciones.

VALORIZADORES	TOTAL (UF)
BDO	(*) 450 (Exento de IVA)
INTEGRA	1.904 (IVA incluido)
ANALYTICS LAB	400 (Exento de IVA)
MARIO CORBO	630 (Exento de IVA)
SITKA	650 (Exento de IVA)

(*) Si BDO es elegido a su vez como tasador, cobraría 350 UF por la valorización.

Para consideración de la Asamblea, adjuntamos cuadro histórico de Peritos y Tasadores del Fondo.

Peritos designados por la AOA		
2012	Tinsa	Valora
2013	Tinsa	Valued
2014	Transsa	Valued
2015	Transsa	Valued
2016	Mario Corbo	Valued
2017	Mario Corbo	Valued
2018	Mario Corbo	Valued
2019	Mario Corbo	Valued
2020	Mario Corbo	Real Data
2021	Mario Corbo	BDO
2022	Mario Corbo	BDO

Tasadores		
2012	Tinsa	Valora
2013	Tinsa	Valued
2014	Tinsa	Valued
2015	Transsa	Valued
2016	Transsa	Valued
2017	Real Data	Valued
2018	Real Data	Valued
2019	Real Data	Valued
2020	Real Data	Transsa
2021	Real Data	Transsa
2022	GEA Tasaciones	Transsa

Cotizaciones servicio de Auditoría Externa - Ejercicio 2023

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

FONDO Y SOCIEDADES	BDO	SURLATINA	KPMG	Deloitte
FONDO RENTAS	UF 80	UF 250	UF 470	UF 445
IMOB. DESCUBRIMIENTO SPA (Incluye Araucaria Corp.)	UF 420	UF 240	UF 420	UF 365
RENTAS INMOBILIARIAS S.A.	UF 480	UF 120	UF 350	UF 180
INMOB. PLAZA ARAUCANO	UF 150	UF 120	UF 300	UF 180
CONSTITUTION REAL ESTATE (Incluye Rentas USA Corp. Citicentre y Westgate)	UF 80	UF 240	UF 900	UF 365
LIMITLESS HORIZON	UF 50	UF 120	UF 380	UF 165
RENTAS RETAIL S.A.	UF 150	UF 60	UF 350	UF 70
INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCIÓN	UF 190	UF 120	UF 350	UF 180
RENTAS MAGDALENA SPA	UF 140	UF 100	UF 350	UF 140
RENTAS BUCAREST SPA	UF 140	UF 100	UF 350	UF 115
TOTAL GRUPO RENTAS	**UF 1.880**	**UF 1.470**	**UF 4.220**	**UF 2.205**
BODENOR FLEXCENTER	UF 310	UF 300	UF 350	UF 490
TOTAL COTIZACION con 70% de BFC	**UF 2.097**	**UF 1.680**	**UF 4.465**	**UF 2.548**

Para efectuar la valorización económica de las inversiones del Fondo, el Comité resolvió proponer los siguientes proveedores:

- Mario Corbo
- Sitka
- BDO

Sin perjuicio de lo anterior, este Comité incluyó previamente las cotizaciones de informes de sociedades presentadas por los tasadores, en el evento que la Asamblea decida elegir a alguno(s) de ellos como valorizador. BDO es el único que ofrece ambas opciones, quien propone un precio especial por tomar ambas cosas juntas de UF 1.000.

Por otra parte, el Comité de Vigilancia resolvió proponer a la Junta de Aportantes la siguiente terna de auditores independientes:

- Surlatina (prestó servicios al Fondo durante 2016, 2017, 2018, 2021 y 2022)
- Deloitte (prestó servicios al Fondo en 2012, 2013, 2014, 2015, 2019 y 2020)
- KPMG

DocuSign Envelope ID: EDB006AD-FAF7-4CAF-839F-59F4D1C049E1

Se adjuntan a este informe las cotizaciones para los señores Aportantes.

CONCLUSIONES

Basándonos en los antecedentes y la información entregada por la Sociedad Administradora y por los auditores del Fondo, podemos informar que Independencia Administradora General de Fondos S.A. no ha contravenido las normas que rigen a los Fondos de Inversión y en especial al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias.

También que la Sociedad Administradora ha informado suficiente, veraz y oportunamente a los aportantes.

Finalmente, que hemos constatado que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo fueron realizadas de acuerdo con la Ley N° 20.712, a su Reglamento y al Reglamento Interno del Fondo.

DocuSigned by: Roberto Perales González BBA198EF50F840E...
DocuSigned by: Mario Tesada Pérez 77633AE3E6434FA...
DocuSigned by: Paul Mazoyer Rabié 874E0AED6D66430...

Roberto Perales González Mario Tesada Pérez Paul Mazoyer Rabié

Santiago, 18 de abril de 2023

Se adjunta:

1) Copia del informe con respuestas de los auditores del Fondo a las consultas del Comité de Vigilancia (incluye las consultas efectuadas).

2) Propuestas de valorizaciones económicas y auditoría externa a disposición de los aportantes en la AGF.

Santiago, 31 de marzo de 2023

Señores
Roberto Perales González
Mario Tessada Pérez
Paul Mazoyer Rabié
Comité de Vigilancia Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias
Presente

Ref: Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias

De mi consideración:

Mediante la presente respondemos su carta de mes de noviembre de 2022, respecto de antecedentes relativos al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, en adelante "el Fondo".

1. Copia del Certificado del Dictamen de Auditoría de la Sociedad Administradora del Fondo, correspondiente al ejercicio 2022.

Se adjunta copia del Certificado del Dictamen de Auditoría de la Sociedad Administradora del Fondo, correspondiente al año 2022, extendido con fecha 21 de marzo de 2023.

2. Información de los Auditores de la Sociedad Administradora del Fondo, respecto de la revisión efectuada por ellos de las Actas de las sesiones de Directorio de la Sociedad Administradora realizadas durante el ejercicio 2022. Detallar consultas y observaciones realizadas, si corresponde.

No hay un informe o alguna información específica de los auditores de la Administradora respecto de la revisión efectuada a las actas de directorio celebradas durante el año 2022. Solo al respecto se indica que revisaron la totalidad de las citadas actas.

3. Eventuales objeciones o aprensiones de los auditores planteadas a la Sociedad Administradora en carta enviada durante el proceso de Auditoría ("Carta a la Administración"). Solicitamos que se nos entregue copia de la carta.

Los auditores de la Administradora no efectuaron objeciones o aprensiones relacionadas con el Fondo en su "Carta a la Administración", cuya copia se adjunta.

4. Copia del Certificado de cumplimiento del patrimonio mínimo de la Sociedad Administradora y de la constitución de la garantía en beneficio del Fondo, correspondiente al ejercicio 2022. Entregar carta de la compañía de seguro en que certifica que ha emitido la póliza de seguros acorde con lo indicado por la Sociedad Administradora.

   En relación con el cumplimiento del patrimonio mínimo de la Sociedad Administradora exigido en el artículo 4° de la ley N° 20.712 adjuntamos certificado suscrito por el gerente general de la Administradora, además del detalle del cálculo enviado cada mes a la CMF (en correos adjuntos). Cabe señalar que el cumplimiento del patrimonio mínimo también se ha declarado en la nota 26 de los estados financieros trimestrales de la Administradora.

   Respecto de la constitución de la garantía en beneficio de los aportantes del Fondo, adjuntamos copia de la boleta de garantía por UF 147.000 con vencimiento el 10 de abril de 2023 extendida por el Banco de Chile y copia del correspondiente certificado emitido por el Banco BICE, correspondientes al ejercicio 2022. La información sobre la constitución de garantía que estuvo vigente durante el ejercicio 2022 se encuentra en la nota 25 de la FECU del Fondo al 31 de diciembre de 2022. Se adjunta además la boleta de garantía correspondiente al ejercicio 2023 emitida por el Banco de Chile, por UF 143.000 y válida hasta el 10 de abril de 2024.

5. Antecedentes respecto a la medición de la calidad de la gestión de riesgos que posee la Sociedad Administradora realizada por la CMF, conforme a lo establecido en el número iii) del artículo 13 de la Ley Nº 20.712, si corresponde, y su eventual impacto en el monto de la garantía a que se hace referencia en el número anterior.

   A esta fecha no tenemos conocimiento ni hemos recibido antecedentes de que la CMF haya hecho alguna medición de la calidad de gestión de riesgos de la Administradora, por lo cual el valor de la garantía en beneficio de los aportantes del Fondo se determina conforme a la normativa general establecida por la CMF. No obstante, la Administradora cumple con lo establecido en la Ley y la normativa de la CMF, teniendo implementado un sistema de gestión de riesgos, para lo cual cuenta, entre otros, con un Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno, Código de Ética y Conducta, Manual de Tratamiento de Conflictos de Interés, Matriz de Riesgos y Manual de Prevención Delitos contemplados en la ley N° 20.393, todos estos aprobados por el directorio y a los cuales se les hace una revisión y actualización permanente. Adicionalmente, como parte del gobierno corporativo, existe un Comité de Auditoría y Control de Gestión, en el cual participan tres miembros del directorio y el Oficial de Cumplimiento, órgano que evalúa permanentemente los riesgos de la administradora y sus fondos, además de informarse directamente de las revisiones de auditoría interna, las cuales a partir del año 2019 son realizadas por un auditor externo (actualmente Grant Thornton Chile).

6. Descripción de las principales normas de control interno definidas por la Sociedad Administradora y que son críticas para la adecuada administración del Fondo, especialmente de sus inversiones y gastos, para el cumplimiento de la Ley Nº 20.712, su Reglamento y el Reglamento Interno del Fondo.

   Se adjunta anexo con resumen de los principales normas y mecanismos de control interno definidas por la Administradora y que son necesarias para la adecuada administración del Fondo y el cumplimiento de su reglamento interno.

7. Declaración que se ha dado fiel y cabal cumplimiento durante todo el período, a las normas establecidas en el artículo 8 de la Ley Nº 20.712 relativa a requisitos que deben cumplir los directores de la sociedad administradora.

   Confirmamos que hemos dado fiel y cabal cumplimiento, durante todo el período, a las normas establecidas en el artículo 8 de la Ley N° 20.712, respecto de la idoneidad y requisitos que deben cumplir los directores, gerentes, administradores y ejecutivos principales de la sociedad administradora. Asimismo, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Norma de Carácter General N° 412 de la CMF, con relación a la acreditación de conocimientos de directores, gerentes y demás personas que desempeñan las funciones indicadas en esa normativa.

8. Declaración que se ha dado fiel y cabal cumplimiento durante todo el período, a las normas mencionadas en el artículo 18 de la Ley Nº 20.712 relativa a la obligación de informar a los Aportantes. Listado de toda la información que se ha enviado a los Aportantes durante este ejercicio.

   La Administradora declara que ha informado en forma veraz, suficiente y oportuna a los Aportantes del Fondo y al público en general, sobre las características del Fondo y sobre cualquier hecho o información esencial relacionada con el Fondo o la Administradora.

   La información enviada a la CMF, a los aportantes del Fondo y al mercado, durante el ejercicio 2022 consistió en la publicación en el sitio web de la Administradora, de la siguiente información:

   - **Estados financieros trimestrales y análisis razonado respectivo en las fechas exigidos por la CMF. Los Estados Financieros correspondientes al 31 de diciembre de cada año son sometidos a un proceso de auditoría externa, el cual es realizado por auditores nombrados directamente por la Asamblea de Aportantes. Estos fueron emitidos dentro de los plazos dispuestos por la cmf.**
   - **Memoria anual del Fondo, con información al cierre de cada año, emitida con la debida anticipación respecto de la Asamblea Ordinaria de Aportantes.**
   - **Folleto informativo (se actualiza al menos cada 120 días), con información de riesgos asociados, beneficios tributarios y rentabilidad de la cuota (a valor libro) históricas y probables, comparadas con la industria relevante. El valor cuota informado no debe tener una antigüedad mayor a 120 días.**

- **Ficha trimestral, con información actualizada sobre el desempeño de la cuota del Fondo en la Bolsa de Comercio, cifras financieras de la última FECU, valor libro de la cuota al cierre del último trimestre e información de cartera de inversiones, con detalle de cantidad de propiedades, contratos, superficies y vacancias para los distintos tipos de inmuebles, además de la diversificación por tipo de propiedad. Esta se emite con la FECU correspondiente (marzo, junio, septiembre y diciembre).**
- **Informe trimestral a los aportantes, el cual contiene: copia de los estados financieros enviados a la Comisión para el Mercado Financiero, comentario a los resultados del Fondo, análisis razonado, análisis de los gastos, información detallada sobre las comisiones de administración, evolución trimestral del valor libro de la cuota, principales indicadores financieros del Fondo, información financiera de las filiales, cartera de inversiones inmobiliarias, porcentaje de estas inversiones sobre el total de activos y gráficos de diversificación geográfica y por tipo de producto. Este también se emite junto con la FECU del período.**
- **Presentaciones con información general del Fondo, actualizadas durante el año, luego de la publicación de los estados financieros trimestrales. Se realizan con posterioridad a la emisión de cada FECU.**
- **Hechos esenciales informados a la CMF, el mismo día o al día siguiente que el directorio acuerda el reparto de los 4 dividendos provisorios y el dividendo definitivo. Estos fueron emitidos los días 22 de marzo (dividendos provisorio del 31 de marzo y definitivo del 5 de mayo), 25 de mayo (dividendo provisorio del 30 de junio), 24 de agosto (dividendo provisorio del 30 de septiembre) y 21 de noviembre (dividendo provisorio del 22 de diciembre); todas fechas correspondientes al año 2022.**
- **Citación a asambleas de ordinarias de aportantes y a asambleas extraordinaria de aportantes, efectuadas con la debida antelación exigida por la normativa CMF. Fue citada el 28 de marzo de 2023, y correspondió a la Asamblea Ordinaria de Aportantes a realizarse el 28 de abril de 2022.**

9. Declaración del Gerente General de la AGF respecto al cumplimiento durante todo el período, del Reglamento Interno en general y en forma especial de las normas relativas a las características y diversificación de las inversiones del Fondo, valorización de las mismas, operaciones realizadas, reparto de beneficios y aportes, rescates y valorización de las cuotas.

Se adjunta declaración del gerente general de la Administradora.

10. Declaración del Gerente General de la AGF respecto del cumplimiento, durante todo el período, de la norma vigente conjunta de la Superintendencia de Pensiones y CMF que fija las comisiones máximas que pueden ser pagadas con cargo a los fondos de pensiones.

Se incluye en la misma declaración de numeral anterior.

11. Copia del Informe emitido por los auditores del Fondo en relación con el cumplimiento de la Ley N° 20.712, en lo referido a la comunicación y/o uso de información privilegiada y a las transacciones con empresas relacionadas.

Se adjunta informe de los auditores del Fondo en relación con el cumplimiento de la Ley 20.712; se adjunta informe de los auditores de la Administradora referido al uso de información privilegiada; y respecto de transacciones con entidades relacionadas, en la nota 24 de los estados financieros del Fondo se informa que "el Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas".

12. Declarar si la Sociedad Administradora cuenta con una política y manual de prevención, identificación, gestión y control de los potenciales conflictos de interés que se pueden producir en la administración del fondo. Se solicita adjuntar documento y detallar situaciones en que fue aplicado durante el período, si corresponde.

El Reglamento Interno del Fondo tiene incorporados mecanismos de resolución de eventuales conflictos de interés, establecidos en el capítulo X. También se menciona el tema en el número UNO del capítulo II de dicho Reglamento Interno. Adicionalmente, en diciembre de 2022 el directorio de la Administradora aprobó un Manual de Conflictos de Interés, el cual se adjunta. Durante el ejercicio 2022 no fue necesaria su aplicación.

13. En cuanto a los efectos del Covid-19 solicitamos lo siguiente:

- Describir brevemente respecto a los protocolos utilizados para operar en forma remota por parte de la AGF y los efectos que éstos han tenido en el cumplimiento del RI y de los requisitos normativos.

Desde el comienzo de la pandemia en el año 2020 y mientras la autoridad no aplicó cuarentena total, Independencia AGF adoptó hasta el mes de agosto 2021 la modalidad de teletrabajo parcial mediante dos turnos alternados de 2 semanas cada uno, siempre respetando el trabajo en casa de aquellas personas que viven en las comunas que estaban en cuarentena o que hubieren tenido contacto estrecho con personas infectadas. Desde el punto de vista del logro de los objetivos planteados (Cumplimiento del RI, requisitos normativos y otros como los son la continuidad y el control de pagos o la mantención de las propiedades), estos procedimientos han tenido plena efectividad por un lado para evitar la propagación del virus a través de la oficina y por otro, Independencia ha podido mantener hasta la fecha su operación y la del Fondo sin inconveniente.

- Informar si existe un plan formal de continuidad del negocio, si fue conocido y/o aprobado por Directorio de la AGF, su fecha de creación y entrada en vigor.

Existe un plan formal de continuidad del negocio, consistente en mantener una infraestructura adecuada para responder a contingencias que puedan afectar el

funcionamiento operacional. Esto se describe en el anexo 2 del Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno, el cual fue aprobado por Directorio y sus actualizaciones son aprobadas cada año, la última en diciembre de 2022 y anteriormente en diciembre de 2021.

- Describir si los efectos de la pandemia han modificado los riesgos operativos y financieros y si éstos se encuentran debidamente reflejados en los EEFF del Fondo, sus sociedades filiales y de la AGF.

  - **Los principales riesgos operativos son:**

    Continuidad de las funciones de cobranza, facturación, contabilidad, pagos.

    En este sentido Independencia AGF tiene procedimientos claros y definidos respecto de estos temas los que son detallados en anexo solicitado en el punto 6.- de este cuestionario. Además, existe un manual de procedimientos, el cual se adjunta, y su cumplimiento es verificado trimestralmente por el Comité de Gestión y Auditoría).

    Riesgo de morosidad y vacancia.

    Si bien la morosidad sufrió un leve incremento respecto al promedio histórico del Fondo, ella nunca ha superado el 2% de las rentas contratadas en el año y por lo tanto no ha afectado su situación financiera.

    Sobre la vacancia, si bien ha aumentado respecto a las oficinas principalmente, ella se ha podido compensar con la bajísima vacancia que en el mismo período han presentado las bodegas, activo que para el Fondo es muy relevante, por lo que en el gran promedio ella encuentra dentro de los márgenes normales del negocio. Además el tamaño del Fondo permite soportar una vacancia de acuerdo con la realidad actual.

  - **Estos 2 efectos se ven reflejados en los Estados Financieros del Fondo correspondientes al año 2022 mediante provisiones efectuadas:**
    - **Por morosidad en pago de arriendos en los casos que no se ha llegado a un acuerdo de pago con los arrendatarios.**
    - **Tanto por pago de gastos comunes como pago de cuentas para las propiedades vacantes (que por estar vacantes las debe cancelar el Fondo)**
    - **Estas provisiones han afectado de manera marginal los resultados del Fondo.**

14. Copia de la correspondencia, oficios, multas y otras con la CMF que diga relación directa con el Fondo.

    Se adjunta copia de las comunicaciones intercambiadas entre la Administradora y la CMF durante el año 2022, sobre oficios relacionadas con el Fondo. Las comunicaciones hacia la CMF durante el ejercicio tuvieron relación, principalmente, con

    - **Los pagos de dividendos.**

    - **Hubo comunicaciones al mercado y a la CMF respecto del impacto que ha tenido la actual crisis sanitaria que vive el país.**

- **Se recibieron oficios de orden administrativo, que fueron oportunamente contestados.**

- **El resto de las comunicaciones corresponde a la citación a las Asambleas de Aportantes, acuerdos de asamblea y sus actas.**

- **Se adjuntan cartas digitalizadas, emails con la CMF y oficios debidamente contestados.**

- **Comunicaciones con cmf por asamblea de tenedores del bono binde-f que buscaba homologar las condiciones del bono con las disposiciones del Reglamente interno, realizada en agosto.**

La CMF no ha aplicado multas ni a la sociedad administradora ni al Fondo durante 2022.-.

15. Adopción de nuevas políticas o cambios relevantes a ellas por parte de Sociedad Administradora que digan relación con la administración del Fondo.

    No se han adoptado nuevas políticas este año.

16. Al menos cuatro cotizaciones por servicios de Auditoría Externa del Fondo para el ejercicio 2022.

    Se solicitaron cotizaciones de honorarios a las firmas auditoras: BDO, Deloitte, KPMG, Ernst & Young y Surlatina. Se adjunta cuadro resumen con los valores obtenidos, incluyendo la auditoría de las sociedades filiales del Fondo. Se recibieron las cotizaciones de Surlatina, KPMG, Deloitte y BDO. Ernst &Young no enviará cotización.

    Cabe señalar lo siguiente:

- **Ernst & Young es arrendatario de una filial del Fondo, Inmobiliaria Plaza Araucano.**

17. Al menos cuatro cotizaciones por servicios de valorización del Fondo para el ejercicio 2023. Estas deben precisar su alcance, metodología, equipo de trabajo, experiencia y limitaciones.

    Se adjuntan cotizaciones de honorarios a los siguientes peritos: ANALYTICS LAB., BDO, INTEGRA CHILE, SITKA y MARIO CORBO. BDO ofrece un descuento por tomar además el servicio de tasaciones, el que se detalla en la cotización.

18. Cualquier otra información significativa adicional que sea de interés para ser traspasada a los señores Aportantes (Ej.: Cambios en el key management people, cambio de controlador, sanciones, multas, juicios u otros)

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

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco del Estado de Chile, por un monto de UF 3.000.000 a un plazo de 8 años, garantizado con hipotecas de inmuebles de algunas filiales. Al 30 de junio de 2020 el monto adeudado ascendía a UF2.730.000, deuda que fue traspasada con esta misma fecha mediante un contrato de novación a Inmobiliaria Descubrimiento SpA. Con fecha 8 de febrero de 2022 se reprogramó este crédito por el saldo insoluto a esa fecha de UF 2.550.000 con vencimiento el 8 de febrero de 2027. Asimismo, dentro del mismo contrato de reprogramación, se tomó un crédito adicional de UF 300.000 con vencimiento el 8 de febrero de 2027.

Para efectos de la reprogramación y nuevo crédito, el Fondo asumió los siguientes compromisos:

- Enviar al Banco sus estados financieros anuales y los de sus sociedades filiares Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA debidamente auditados, dentro de los primeros 5 meses de cada año.

- Mantener la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 67% de las acciones de Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (Ver Nota 8).

- Las sociedades filiales 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 anualmente 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 con 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 31 de diciembre 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 11.521.751 (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.

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.

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.

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.

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.

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 con lo siguiente:

a) La Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°990 del 12 de diciembre de 2019;

b) El Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escritura pública de fecha 12 de septiembre de 2019, en la notaría de Santiago de don Juan San Martín Urrejola, bajo los repertorios N°38.5674-2019.

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

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

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

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

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.

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:

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.

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

- Inmobiliaria Descubrimiento SpA:

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

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

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

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

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

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

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

- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

Bioscell:
A inicios del 2022 Bioscell, representada por Rodrigo Mardones Peterman, suscribió un pagaré de UF3.436,6786, garantizando un acuerdo de pago en cuotas, el cual no se cumplió y siguió aumentando la deuda por rentas de arrendamiento, por lo cual, con fecha 31 de agosto de 2022 se presentó una demanda ejecutiva. Con fecha 15 de noviembre de 2022 la causa se recibió a prueba, siendo notificada dicha resolución con fecha 6 de diciembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendientes las declaraciones de los testigos de la demandada.

Bioscell y Rodrigo Mardones:
Con fecha 31 de agosto de 2022 se presentó demanda de término de contrato de arrendamiento por el no pago de rentas y la restitución del local arrendado más el cobro de las rentas adeudadas con indemnización de perjuicios en contra de Bioscell S.A. representada

por don Rodrigo Mardones Peterman y contra este último por sí solo. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendiente fijar por el tribunal la nueva fecha de audiencia testimonial de la demandada, en lo que dice relación con el incidente de nulidad de la notificación.

No ha habido cambios en el key management people, ni cambio de controlador por parte de la sociedad administradora.

HECHOS POSTERIORES

Con fecha 21 de marzo de 2023 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, después de aprobar los presentes estados financieros, acordó la distribución de un dividendo definitivo de $54 por cuota, sujeta a aprobación de la Asamblea de Aportantes.

Entre el 1 de enero de 2023 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.

Quedo a su disposición para dudas y consultas

Atte.

Juan Pablo Grez

Gerente General

Independencia Administradora General de Fondos S.A.

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Cuestionario Comité de Vigilancia auditoria al 31 de diciembre de 2022

Santiago, 28 de marzo de 2023

Señores
Comité de Vigilancia
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias
Presente

De nuestra consideración:

Adjunto a la presente, tenemos el agrado de enviar a ustedes nuestras respuestas a vuestra carta solicitando nuestros comentarios respecto a ciertas materias contenidas en dicha carta, como resultado de nuestra auditoría de los estados financieros del **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** por el ejercicio 2022.

Cabe destacar que nuestra firma ha sido contratada para efectuar una auditoría de los estados financieros del Fondo durante el ejercicio 2022. En estos términos, nuestra responsabilidad se limita a emitir una opinión de auditoría respecto de si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera y los resultados del Fondo de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Considerando lo anterior, nuestras respuestas a vuestra carta han sido preparadas basándose en los resultados obtenidos producto de la aplicación de los procedimientos de auditoría que hemos aplicado con el sólo objetivo señalado en los párrafos anteriores.

Quedamos a su disposición para aclarar y/o ampliar el contenido de la presente.

Saludamos atentamente a usted,

Jaime Goñi Garrido
Socio – HLB Surlatina Chile

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

I. GENERAL

1. ¿Se recibió carta de la Gerencia de la Sociedad Administradora en la que formalmente se indica que se ha enviado toda la documentación relevante y necesaria para la auditoría?

Comentario: *Si, hemos recibido de la sociedad Administradora del* ***Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias*** *con fecha 21 de marzo de 2023 la carta de manifestación de la Gerencia, donde se establece que, toda la documentación relevante y necesaria para nuestro trabajo de auditoría fue puesta a nuestra disposición.*

2. ¿Revisaron las Actas de Reuniones del Directorio de la Administradora (en las materias relacionadas con el Fondo, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones que le impone a los directores el Art. 20 de la LUF), el(las) Acta(s) de la(s) Asamblea(s) de Aportantes del Fondo, y las Actas de las sesiones del Comité de Vigilancia? ¿Existieron observaciones a estas Actas? En caso afirmativo, les solicitamos informarnos cuáles fueron dichas observaciones y si, en su opinión, podrían tener consecuencias negativas para el Fondo.

Comentario: *Hemos dado lectura a las Actas Directorio de la Administradora, Asambleas de Aportantes y Comité de Vigilancia, entregadas por la Administración del Fondo por el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros, no habiendo observaciones que formular.*

Las actas proporcionadas por la Administradora emitidas el año 2022, en su totalidad, se encuentra en carácter de definitivas como se muestra a continuación:

a) Administradora

Sesión	Tipo de Reunión	Fecha	Estado
322	Ordinaria	18-01-2022	Definitiva - Firmada
323	Ordinaria	22-02-2022	Definitiva - Firmada
324	Ordinaria	22-03-2022	Definitiva - Firmada
325	Ordinaria	19-04-2022	Definitiva - Firmada
326	Ordinaria	24-05-2022	Definitiva - Firmada
s/n	Extraordinaria	07-06-2022	Definitiva - Firmada
327	Ordinaria	28-06-2022	Definitiva - Firmada
328	Ordinaria	26-07-2022	Definitiva - Firmada
329	Ordinaria	23-08-2022	Definitiva - Firmada
s/n	Extraordinaria	20-09-2022	Definitiva - Firmada
330	Ordinaria	27-09-2022	Definitiva - Firmada
331	Ordinaria	27-10-2022	Definitiva - Firmada
332	Ordinaria	22-11-2022	Definitiva - Firmada
s/n	Extraordinaria	29-11-2022	Definitiva - Firmada
333	Ordinaria	20-12-2022	Definitiva - Firmada
Accionistas N° 27	Ordinaria	29-04-2022	Definitiva - Firmada

b) Aportantes

Sesión	Tipo de Reunión	Fecha	Estado
Aportantes	Ordinaria	28-03-2022	Definitiva - Firmada

c) Comité de Vigilancia

Sesión	*Tipo de Reunión*	*Fecha*	*Estado*
Comité de Vigilancia	Acta de Comité de Vigilancia N° 187	06-01-2022	Definitiva - Firmada
Comité de Vigilancia	Acta de Comité de Vigilancia N° 188	08-04-2022	Definitiva - Firmada
Comité de Vigilancia	Acta de Comité de Vigilancia N° 189	03-06-2022	Definitiva - Firmada
Comité de Vigilancia	Acta de Comité de Vigilancia N° 190	11-10-2022	Definitiva - Firmada
Comité de Vigilancia	Acta de Comité de Vigilancia N° 191	1-12-2022	Definitiva - Firmada

3. **Identificar y consignar el porcentaje o cantidad de actas en estado de borrador o con otras irregularidades, si corresponde, y detallar las razones e implicancias y consecuencias de cada caso para el Fondo.**

   Comentario: *De las actas proporcionadas celebradas en el año 2022, ninguna de ellas se encuentra en carácter de borrador y todas se encuentran firmadas.*

4. **¿Se recibieron y revisaron las cartas de la Sociedad Administradora con los organismos fiscalizadores u otros organismos públicos o autoridades? Si las hubo, ¿a qué se refirieron? ¿Pueden tener consecuencias para el Fondo?**

   Comentario: *Si, fue puesta a nuestra disposición la correspondencia enviada y recibida con los organismos fiscalizadores, en lo referente a los temas atingentes a* ***Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias****. Al respecto, y de acuerdo con la documentación que nos fue proporcionada, no tenemos observaciones que mencionar que hicieran alusión a algún asunto relacionado con el fondo y que pueda generar consecuencias negativas para el Fondo.*

5. **¿Hubo sanciones o amonestaciones a la Sociedad Administradora? Si fuera el caso, detallar el alcance y consecuencias de las mismas**.

   Comentario: *De acuerdo con la documentación que nos fue proporcionada y lo publicado en la Comisión para el Mercado Financiero, no observamos sanciones o amonestaciones a la Sociedad Administradora por el año 2022 con respecto al Fondo auditado por nosotros ni observamos dentro de esta información sanciones relacionadas con otros Fondos administrados por Independencia Administradora General de Fondos S.A., a la fecha de emisión de nuestro dictamen (21 de marzo de 2023).*

6. **¿Hubo cartas de la Sociedad Administradora a los abogados o viceversa? Si las hubo, ¿a qué se refirieron? ¿Pueden tener consecuencias para el Fondo?**

   Comentario: *De la revisión realizada a la correspondencia que nos proporcionó la Administración, no hay comunicaciones con los abogados de la Administradora, sin embargo, como parte de nuestros procedimientos de auditoría efectuamos confirmación de abogado para* ***Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias****, en la cual no se indica ningún juicio, litigio, gravámenes, entre otros, que pudiesen afectar negativamente al Fondo, y que no hayan sido revelados en notas a los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022.*

   Dicha respuesta fue proporcionada por BARROS & ERRÁZURIZ ABOGADOS con fecha 1 de febrero de 2023 y actualizada el 16-03-2023.

7. **¿Dio cumplimiento la Sociedad Administradora a lo establecido en el número 1, Capítulo II, de la Ley Nº 20.712, en relación a las reglas especiales que las afectan; porcentaje máximo de cuotas por aportante; idoneidad de directores, gerentes, administradores y ejecutivos principales de la Sociedad Administradora; remuneración; y patrimonio mínimo?**

   Comentario: *En base a nuestras indagaciones y lectura de la correspondencia con la Comisión para el Mercado Financiero, no hemos observado incumplimientos informados que afecten porcentajes de cuotas e idoneidad de los ejecutivos.*

8. **¿Hubo observaciones o sugerencias planteadas por los auditores de la Sociedad Administradora en carta enviada durante el proceso de auditoría ("Carta a la Administración")? Si las hubo y son relevantes, ¿a qué se refirieron? ¿Pueden tener consecuencias para el Fondo?**

   Comentario: *En carta de comentarios de Control Interno emitida por el Auditor de la Sociedad Administradora (Deloitte) de fecha 24 de febrero de 2023, no se han identificado nuevas situaciones de control. Se mantiene situación de control interno del ejercicio 2022, relacionada con la siguiente situación:*

   Actividad de actualización Nómina de Carácter General N° 70

   De acuerdo a la revisión realizada, se evidenció que durante los meses de julio y agosto no se encuentra registro del envió de comunicación (email) donde se les recuerda a los Directores de comunicar información sobre nómina de información privilegiada.

   Comentario de la Administración

   La Administradora ha cumplido permanentemente con la normativa vigente, por lo tanto, los controles para su cumplimiento han funcionado correctamente. Sin perjuicio de ello, acogimos favorablemente la recomendación de mejora en cuanto a efectuar consultas mensuales a las personas incluidas en la nómina y nos atrasamos en efectuar esa mejora, la cual sí se está materializando en diciembre.

   Responsable: Mario Pérez
   Fecha de Implementación: diciembre 2022

9. **¿Hubo algún tipo de limitación por parte de la Sociedad Administradora al alcance de la auditoría o a la entrega de la información necesaria para llevarla a cabo?**

   Comentario: *No han existido limitaciones al alcance de la auditoría del Fondo por parte de la Sociedad Administradora respecto de la auditoría realizada al 31 de diciembre de 2022.*

10. **¿Se dio cumplimiento a la normativa respecto a la garantía mínima que debe constituir la Sociedad Administradora? ¿Se comprobó que el representante de los beneficiarios fuera el tenedor de los documentos justificativos de la garantía? ¿Fueron el emisor de la garantía o el representante de los beneficiarios personas relacionadas a la Sociedad Administradora y pudo esto ocasionar algún potencial conflicto de interés en desmedro de los aportantes?**

    Comentario: *La Sociedad Administradora, ha dado cumplimiento con la garantía constituida a favor del Fondo, la cual se encuentra vigente y de acuerdo a lo que indica la Ley N° 20.712 y en el artículo 26 de la Ley N° 18.045. Esto ha sido revelado en* ***Nota 25 (Garantías Constituidas).***

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

El representante de los Beneficiarios es Banco Bice y el emisor Banco de Chile. No hemos identificado un potencial conflicto de interés en la revisión de estos documentos.

11. **¿Se revisaron las certificaciones que emite el Gerente General de la Administradora, relacionadas con conflictos de interés, cumplimiento del Reglamento Interno (RI), suficiencia y actualización del respaldo de las inversiones, entre otros? Solicitamos información de todos los certificados o declaraciones emitidas y su suficiencia ante la normativa y el RI del Fondo.**

    Comentario: *Hemos recibido las certificaciones que emite el Gerente General de la Administradora relacionado a conflicto de interés y cumplimiento del Reglamento Interno, las cuales se encuentran vigentes y firmadas. Adicionalmente, la Administración del Fondo cuenta con un manual que describen las políticas y procedimientos destinados a prevenir potenciales conflictos de interés.*

    En relación a la lectura que hemos realizado al informe de Titulo XXI emitido por el Auditor de la AGF (Deloitte) con fecha 30 de noviembre de 2022, en donde no existen observaciones en base a los procedimientos realizado por ese otro auditor.

12. **Solicitamos indicar la información puesta a disposición de los Aportantes. ¿Se entregó oportunamente dicha información considerando el desfase entre su generación o recepción y el envío a los Aportantes?**

    Comentario: *Las comunicaciones directas formales solo corresponden a las citaciones a reuniones. El resto se comunica indirectamente a través de la página de Independencia (*Rentas Inmobiliarias Chile – Independencia S.A. (indafi.cl) *y de la bolsa de Santiago, pero no hay documentos emitidos directamente a los aportantes. La información que queda a disposición del aportante en la página de la Administradora consiste en todo lo necesario para mantener informado al Aportante, por ende se cumple con las políticas que ha definido la Administración como mínimas para él envió de información a los aportantes.*

13. **Respecto a las tasaciones de los bienes raíces de propiedad del Fondo de Inversión, solicitamos su opinión en relación al procedimiento de tasación utilizado y a las consecuencias de dichas tasaciones sobre los Estados Financieros. ¿Se identificaron cambios relevantes respecto al ejercicio 2021? ¿Son los tasadores independientes y no relacionados a la Administradora? ¿Reflejan adecuadamente los estados financieros de las sociedades y el Fondo los resultados de las tasaciones? Si existen diferencias, ¿han sido adecuadamente fundamentadas por la Sociedad Administradora?**

    Comentario: *Hemos revisado los informes de tasación proporcionados por la Administración y estos a su vez han sido validados por nuestro especialista del área respectiva. De ello, podemos mencionar que los informes de tasación cumplen con lo establecido en las Normas IFRS y no existen cambios relevantes con respecto al procedimiento de tasación aplicado en el periodo anterior. Los tasadores son independientes, lo hemos verificado a través de confirmaciones. Y los efectos de dichas tasaciones se han registrado correctamente en los estados financieros de cada una de las Sociedades en donde se mantienen las propiedades de Inversión.*

14. **Respecto a las valoraciones de otros activos (Activos financieros a costo amortizado), solicitamos su opinión sobre el procedimiento de valorización de estos activos y sus implicancias sobre los Estados Financieros. ¿Se identificaron cambios relevantes respecto al ejercicio 2021?**

    Comentario: *La Inversiones que mantiene el Fondo en Activos financieros a costo amortizado son valorizadas de acuerdo a las Normas IFRS. Para ello se aplican análisis de deterioro una vez al año y esto se encuentra documentado por la Administración del Fondo. No existen cambios con respecto al año anterior con respecto al método de valorización.*

15. **¿Hubo algún incumplimiento a las prohibiciones establecidas en los artículos 22, 23, 57 y 58 de la LUF?**

Comentario: *De nuestra revisión no hemos identificado incumplimientos a lo establecido en la Ley 20.712, en particular de los artículos señalados, tampoco existen incumplimientos.*

16. **¿Existe algún hecho relevante que comentar respecto a la auditoría de las sociedades a través de las cuales invierte el fondo?**

Comentario: *De acuerdo con nuestra revisión, podemos indicar que los hechos relevantes acontecidos en las Sociedades que Invierte el Fondo son las siguientes:*

Constitution Real Estate Corp y Filiales

a) *La sociedad mantenía una inversión registrada por el método de la participación en la Sociedad Reus Westgate, LLC. En mayo de 2021 el banco notificó a Reus Westgate LLC que comenzaron las acciones de forclosure sobre la propiedad y en julio de 2021 nombraron al síndico para administrar la propiedad, no obstante, la sociedad continúa siendo la titular de esta. Como Reus Westgate Inc. perdió el control de su subsidiaria, se discontinúa su consolidación y reconoce su participación accionaria a valor razonable de US$1,00 debido a la intención de renunciar a la propiedad del préstamo sin esperar recibir o realizar ningún valor. Con fecha 20 de diciembre de 2022, se autorizó la disolución de Reus Westgate Inc.*

b) *Con fecha 27 de octubre de 2022, se aprobó la disolución de la sociedad Rentas Citicentre Inc, con la cual, Constitution Real Estate Corp, mantenía préstamos más intereses a largo plazo. Dichos saldos fueron castigados en un 100% al 31 de diciembre de 2022. Del mismo modo, tal como se indica en la nota 13 de los estados financieros consolidados adjuntos, producto de esta disolución se ha procedido a eliminar el activo y el pasivo por crédito hipotecario, debido a la imposibilidad de cumplir con los pagos del crédito hipotecario contratado por Wells Fargo iniciando con el proceso de forclosure, el cual finalizó el 17 de junio de 2022.*

Adicionalmente, a lo señalado anteriormente, no hemos identificado otros hechos relevantes que mencionar.

II. DEL REGLAMENTO INTERNO Y SU CUMPLIMIENTO

17. ¿Se cumplió del Reglamento Interno en lo que se refiere a:

a) Políticas: Inversión, liquidez, endeudamiento, diversificación, votación, remuneraciones, comisiones y gastos, otras.

Comentario: *No hemos identificado incumplimientos en las políticas señaladas, en base a ello, hemos emídido informe de Art.21 con fecha 21 de marzo de 2023, en donde de nuestra conclusión se desprende que no existen incumplimientos.*

b) Ajuste del Reglamento Interno con la legislación vigente.

Comentario: *No se han realizado ajustes al Reglamento interno derivados de la legislación vigente, sin embargo, si existe una modificación de fecha 30 de noviembre de 2021, donde se ha modificado principalmente la base de cálculo de la comisión variable.*

c) Gastos de cargo del Fondo (revisar que correspondan efectivamente al Fondo, que se encuentren todos identificados en forma clara e inequívoca dentro de lo permitido por el RI y contabilizados adecuadamente). En este punto se requiere la revisión del 100% de los gastos del Fondo y comprobar la existencia de una política de provisiones y su aplicación para la constitución y rebaja de éstas en los estados financieros, especialmente considerando los efectos que está generando la pandemia en el Fondo y sus sociedades. En cuanto a los gastos cargados en las Sociedades del Fondo, indicar los procesos de revisión realizados, en particular indicar los procedimientos realizados en Bodenor.

Comentario: *De nuestra revisión al 100% de los Gastos de cargo del Fondo, no hemos identificado gastos que no estén autorizados por el Reglamento Interno. Para ello, hemos solicitado documentación de respaldo como contratos, facturas, cartolas bancarias, a modo de verificar tanto glosa como periodo de registro y que efectivamente estos gastos sean de cargo del Fondo auditado.*
Para los gastos de las sociedades en las cuales invierte el Fondo de Inversión y en el caso particular de Bodenor, la revisión se realiza en base a muestreo, aplicando procedimientos analíticos sustantivos a modo de validar las partidas más relevantes del estado financieros, en base a nuestra definición de materialidad. No se identificaron situaciones que deban ser reportadas.
No hemos identificado que exista una política formal de provisión. Como se puede observar en la Nota de los Estados financieros relacionada con políticas de estimaciones contables, no se ha señalado la existencia de dicha política. Sin embargo, existe un manual de procedimientos contables donde se señala el procedimiento para el registro de provisiones.

d) Cálculo de las comisiones pagadas por parte del Fondo y por las sociedades en que éste invierte a la Sociedad Administradora, considerando el nuevo Reglamento Interno válido desde el 30 de diciembre de 2022.

Comentario: *Hemos revisado los inputs del cálculo de las comisiones y sostenida reunión con la Administración del Fondo para el entendimiento del procedimiento de cálculo, luego de ello hemos recalculado el valor de las comisiones sin diferencias que reportar. Estas se distribuyen de manera apropiada entre el Fondo y las sociedades.*

e) Límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno del Fondo y, en especial, la política de diversificación del Fondo.

Comentario: *No hemos identificado incumplimientos en los límites de inversión, en base a ello, hemos emídido informe de Art.21 con fecha 21 de marzo de 2023, en donde de nuestra conclusión se desprende que no existen incumplimientos.*

f) Realización de inversiones y desinversiones sustentadas en tasaciones realizadas por peritos o auditores externos independientes y no relacionados con la Sociedad Administradora.

Comentario: *En base a los movimientos registrados en base a las tasaciones del periodo, estas se han registrado en base a los resultados obtenidos en los Estados financieros del Fondo y las sociedades. Con respecto a la independencia, hemos solicitado declaración de Independencia como procedimiento de Auditoria y no hemos identificado situaciones que mencionar al respecto.*

g) Contratación de seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio y terremoto.

Comentario: *Las sociedades del Fondo mantienen seguros todo riesgo de bienes físicos (que incluye incendio, terremoto). Para ello hemos circularizado y solicitado las pólizas vigentes de las cuales no tenemos observaciones que mencionar.*

h) Normas de valorización de las Inversiones emitidas por la CMF.

Comentario**:** *Las normas de valorización se cumplen y son consistentes con lo establecido por CMF y las Normas IFRS.*

i) Cálculo y monto de la utilidad susceptible de distribuir.

Comentario: *Hemos revisado y reprocesado el cálculo de monto susceptible de distribuir y no hemos identificado situaciones que reportar.*

j) Normas de custodia de los instrumentos del Fondo según Artículo 53 de la Ley N°20.712 y de los respaldos, con valor probatorio, de cada una de las inversiones, desembolsos de capital y gastos efectuados por el Fondo de Inversión.

Comentario: *Estos activos no son susceptible de ser custodiados. Sin embargo, se mantiene custodia física de los pagarés por parte de la Administración, para lo cual, hemos realizado inventario físico sin diferencias que mencionar. En relación a las inversiones en Sociedades, se mantiene copia física de los títulos de dichas inversiones y se mantiene registro de accionistas, el cual se encuentra vigente al 31 de diciembre de 2022.*
En respuesta del abogado de fecha 1 de febrero de 2023, actualizada al 16 de marzo de 2023 no se ha señalado ninguna situación relacionada con este asunto.
En base a lo anterior no existen comentarios que mencionar.

k) Verificación de la adecuada inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de las propiedades pertenecientes a las sociedades filiales, o en los organismos correspondientes del extranjero, cuando corresponda.

Comentario: *Dado que este es el segundo año de auditoria por nuestra parte, fueron solicitados en el ejercicio anterior copia de los certificados de dominio de los bienes raíces y no observamos situaciones que reportar. Durante el ejercicio 2022 no han surgido cambios de los cuales sea necesario actualizar nuestros procedimientos de revisión.*

l) **Verificación de la existencia de embargos de los dineros, instrumentos y bienes del Fondo y sus sociedades filiales, salvo que se trate de obligaciones propias del Fondo y sus sociedades filiales o garantizadas por éstas, según se establece en el artículo 55 de la LUF.**

Comentario: *Dentro de la lectura realizada a las actas de directorio y accionistas de la Administración del Fondo y en base a las indagaciones con la administración, no hemos identificado situaciones con respecto a estas materias. En base a nuestra revisión, observamos que existen garantías asociadas a las obligaciones del Fondo, reveladas en los estados financieros del Fondo, la cuales se encuentran vigentes a la fecha de nuestra auditoria.*
Adicionalmente, el abogado en su respuesta de fecha 1 de febrero de 2023 y actualización del 16 de marzo de 2023, no ha indicado la existencia de embargos.

m) **Verificación del cálculo de la TER máxima.**

Comentario: *El enfoque de nuestra revisión, se basa en la verificación de que dentro del cálculo se estén aplicando los inputs y procedimientos apropiados de acuerdo a lo que establecen las Normas. En base a lo anterior, hemos sostenido reunión de entendimiento y verificación de los inputs del cálculo y no existen situaciones que informar.*

n) **Revisión del cálculo del valor cuota.**

Comentario: *Para el recalculo del valor cuota, realizamos cuadro de movimiento patrimonial desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, validando los movimientos patrimoniales del periodo con documentación de soporte, así como las distribuciones de dividendos ocurridos en el trascurso del ejercicio 2022. Luego de ello, realizamos nuestro reproceso del cálculo del valor cuota, el cual no ha generado diferencias con respecto a lo reportado por la Administración del Fondo a CMF. No se identificaron situaciones a informar al Comité de Vigilancia.*

Se solicita informar cualquier incumplimiento detectado respecto al RI.

Comentario: *No se han identificado situaciones de incumplimiento del reglamento interno, que informar.*

18. **Realización de las inversiones, variaciones de capital, compra y venta de cuotas u otras operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley Nº 20.712 y el Reglamento Interno del Fondo. En particular, referirse a la suscripción por parte del Fondo del aumento de capital de Bodenor Flexcenter S.A.**

Comentario: *Estas materias fueron evaluadas en el transcurso normal de la auditoría a los estados financieros del Fondo de Inversión. Al respecto no tenemos observaciones en relación con estas materias, no existiendo posibles ajustes que puedan afectar a los estados financieros, nuestra revisión se realizó por todo el año, realizamos procedimientos, muestras, entre otros, no identificamos situaciones a informar.*

19. **Gravámenes y prohibiciones de los bienes y valores que integran el activo del Fondo. ¿Se cumple el Reglamento Interno y el artículo 66 de la Ley N° 20.712? ¿Cuál es su opinión al respecto? ¿Están informados adecuadamente dichos gravámenes y prohibiciones en los estados financieros del Fondo y de sus sociedades?**

Comentario*: En base a la información proporcionada por la Administración del Fondo de Inversión y sus asesores legales, (Sres. Barros y Errazuriz Abogados), al 31 de diciembre de 2022, este no presenta gravámenes y prohibiciones respecto de sus activos.*
Complementariamente, podemos señalar en la ***Nota 21*** *de los estados financieros, ha quedado revelada la información relacionada con Gravámenes y Prohibiciones y esto es consistente con lo señalado anteriormente.*

No hemos identificado incumplimientos con el articulo 66 de la Ley 20.712. No se han identificado gravámenes y prohibiciones tanto en el Fondo como en las Sociedades.

20. En el análisis de los gastos del ejercicio, ¿existen cobros al Fondo de cualquier servicio prestado por personas relacionadas con la Sociedad Administradora del mismo que no estén expresamente autorizados por el Reglamento Interno del fondo?

Comentario*: Tal como lo hemos señalado en la pregunta 17 c de este cuestionario. De nuestra revisión al 100% de los Gastos de cargo del Fondo, no hemos identificado gastos que no estén autorizados por el Reglamento Interno. Para ello, hemos solicitado documentación de respaldo como contratos, facturas, cartolas bancarias, a modo de verificar tanto glosa como periodo de registro y que efectivamente estos gastos sean de cargo del Fondo auditado.*

Adicionalmente, hemos solicitado confirmación de partes relacionadas, cotejado con las revelaciones de los Estados financieros y no existen transacciones ni servicios prestados con estas partes en los registros de los gastos del Fondo.

III. DEL CONTROL INTERNO Y PROCEDIMIENTOS

21. Existencia de un adecuado sistema o normas de control interno y de su cumplimiento en forma satisfactoria. En particular, del cumplimiento y suficiencia de los procedimientos para la administración y operación del Fondo (por ej. mecanismos de seguridad en la transferencia de recursos) y de la adecuada segregación de funciones en los procedimientos utilizados por la Sociedad Administradora.

Comentario: *En base a la lectura y revisión de la Carta de comentarios de control interno emitida por el auditor de la AGF (Deloitte) no se identifica que la Administración del Fondo, mantenga un inadecuado sistema de control interno que pueda afectar al Fondo de Inversión. Adicionalmente, hemos dado lectura a los procedimientos de control que mantiene la sociedad Administradora y no hemos identificado situaciones relevantes que informar.*

22. Revisión de la existencia de procedimientos operacionales suficientes que aseguren la continuidad del negocio ante eventualidades (pérdida de personal clave u otro tipo de evento crítico interno o externo). En este aspecto considerar la operación remota producto de la Pandemia y los eventuales efectos en el correcto funcionamiento del Fondo y la propia AGF.

Comentario*:* *En base a nuestra revisión y lectura de los manuales que mantiene la Administración del Fondo, podemos mencionar que existen procedimientos y políticas que permitan asegurar la continuidad del negocio. Estas se encuentran actualizadas en base a los planes de contingencia por COVID, que corresponden a lo último informado al regulador y en base a la situación actual – país.*

23. Refiérase a la existencia, actualización y cumplimiento de una política de prevención de delitos.

Comentario*:* *La Administración del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, nos ha proporcionado "Código de ética y conducta" (fecha de la última aprobación 21 de diciembre de 2021), emitido por la Sociedad Administradora, el cual adicionalmente indica la política de prevención de delitos. Podemos indicar que el proceso de control es efectivo para las operaciones del Fondo.*

24. Existencia de procedimientos claros respecto a la metodología a aplicar una vez conocidos los resultados de los peritos o valorizadores independientes de las cuotas del Fondo.

Comentario*:* *Los procedimientos de valorización y aplicación de las metodologías se ajustan a las instrucciones impartidas por normativa CMF, con lo que la Administración prepara la* ***nota 23 Valor Económico de Inversiones no Registradas****. Una vez conocido los valores de la valorización de las inversiones del Fondo y de la cuota efectuada por los Mario Corbo y BDO. La Administración comunica en dicha nota de los estados financieros el resultado de dichos valorizadores. En este sentido las instrucciones indican que siempre se debe considerar la valorización económica más conservadora (baja). Lo anterior se complementa con los procedimientos de control interno establecidos por la Administradora.*

25. Que los peritos o valorizadores independientes hayan cumplido con la Ley y normas complementarias, y con la metodología propuesta en sus cotizaciones.

Comentario: *Los valorizadores de las inversiones del Fondo y los tasadores independientes de las propiedades de inversión que mantienen las Sociedades relacionadas, realizaron las valorizaciones de acuerdo con lo indicado por las NIIF y a lo impartido por la CMF, en cuanto a la metodología, aplicaron lo propuesto en sus cotizaciones.*

26. De la emisión de los informes de los Auditores referidos al cumplimiento por parte del Fondo a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley Nº 20.712.

Comentario: *Como auditores del Fondo de Inversión, hemos emitido informe de Articulo 21 de la Ley 20.712 con fecha 21 de marzo de 2023. En dicho informe, no se informan incumplimientos a lo establecido en dicho artículo de la LUF.*

27. Existencia y adecuado uso de un manual de cuentas.

Comentario: *De acuerdo con nuestra revisión de Auditoría de estados financieros al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, podemos indicar que existe un Manual de cuentas adecuado, el cual es utilizado para el registro de cada una de las operaciones del Fondo.*

28. Revisión del ciclo de inversiones (Proceso de aportes, devoluciones, confirmaciones, contabilización, controles, etc.)

Comentario: *En base a nuestra auditoria, hemos evaluado como parte de nuestro proceso de revisión el ciclo de inversiones con el objeto de entender cómo se registran, procesan, miden y revelan las inversiones en los estados financieros. Adicionalmente, dimos lectura al Manual de procedimientos de Inversiones que mantiene la Administración del Fondos y no existen observaciones al respecto.*

IV. RIESGOS Y CONFLICTOS DE INTERESES

29. De la adecuada presentación en los estados financieros del Fondo y de las Sociedades en las que invierte el Fondo, de sus obligaciones contingentes a la fecha del balance auditado. En particular, avales vigentes, promesas con terceras personas por parte del Fondo o la Sociedad Administradora y que involucren al Fondo de Inversión.

Comentario: *La presentación en los estados financieros es la apropiada y se ajusta a las Normas IFRS y a la Circular 1.998 en el caso del Fondo de Inversión.*

30. Referirse a la adecuada presentación de los efectos que ha generado la pandemia en el Fondo y sus sociedades, tales como juicios por incumplimiento de contratos y reducción de montos pagados por arriendo, y un apropiado análisis y presentación de los riesgos a los que están expuestos por esta contingencia.

Comentario: *En base a nuestra revisión, podemos mencionar que se encuentra correctamente revelado en Nota 5 "Administración de Riesgos" los efectos por Pandemia y cada uno de los riesgos que ha identificado la administración del Fondo. Para el año 2022, se han agregado en los Estados financieros de las sociedades los efectos inflacionarios relacionados principalmente con las transacciones en UF que mantiene cada una de ellas, se han expuesto en notas los efectos de dichas variaciones.*

31. Existencia y cumplimiento de normas de Uso de Información Privilegiada por parte de la Sociedad Administradora, sus directores, ejecutivos y personas relacionadas a la Sociedad Administradora, y, en general, de las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo o que, en razón de su cargo o posición, tengan acceso a información de las inversiones del Fondo.

Comentario: *La Sociedad Administradora del Fondo cuenta con un manual que describen políticas y procedimientos destinados a prevenir potenciales conflictos de interés, denominado "Manual de manejo de información de interés para el mercado" (fecha de actualización julio 2022). Los conflictos de interés, de la Sociedad Administradora del Fondo es evaluado por otros auditores, por lo tanto, no está en nuestro alcance pronunciarnos acerca de esta materia. No obstante, hemos revisado la carta de comentarios de dichos auditores e informe relacionado al Título XXI "De la información privilegiada" de la Ley 18.045 de fecha 30 de noviembre de 2022. En dicho informe no se identifican deficiencias de control relacionadas con los procedimientos relacionados al manejo del conflicto de interés que pudiesen afectar al Fondo de Inversión.*

32. Cumplimiento y suficiencia de los procedimientos definidos por la Administradora a fin de gestionar eventuales conflictos de interés que puedan afectar los intereses del Fondo (no centrarse sólo en las transacciones con los relacionados, sino que en una mayor amplitud de eventuales conflictos, por ejemplo, cómo generar mayor utilidad para la Sociedad Administradora o para el Fondo mediante la manipulación de información, y cómo se mitigan estos riesgos si existieren). Adicionalmente, se solicita se pronuncien respecto a la adecuada revelación (disclosure) de conflictos de interés y de las medidas de prevención, gestión y mitigación.

Comentario: *En base a la lectura de las actas de directorio, accionistas y las reuniones de indagación con la administración, no hemos identificado incumplimientos en las normas de gestión de conflictos de interés que puedan afectar los intereses del Fondo. La Administradora, mantiene políticas y procedimientos destinados a prevenir potenciales conflictos de interés, denominado "Manual de manejo de información de interés para el mercado" (fecha de actualización julio 2022).*

33. Validar que existan políticas o procedimientos que aborden a lo menos las siguientes situaciones:

- **Asignaciones de trabajos del Fondo y de las sociedades en las cuales éste invierte (política de cotizaciones).**

  Comentario: *Según lo indicado por la Administración, esta mantiene procedimientos relativos al trabajo del Fondo y sus Sociedades relacionadas, las cuales se encuentran formalizadas en un manual de procedimientos de control interno.*

- **Comisiones de corretaje fijadas, asignadas y pagadas dentro de un procedimiento o políticas definidas.**

  Comentario: *Según lo indicado por la Administración, esta mantiene procedimientos relativos a comisiones de corretaje (comisiones que cobra el corredor de propiedades para gestionar la búsqueda de nuevos arrendatarios y compraventa de activos, fijadas, asignadas y pagadas), las cuales se encuentran formalizadas en el manual de procedimientos de Inversiones y el manual de procedimientos de Gestión Inmobiliaria.*

- **Distribución de gastos cuando corresponden a más de un Fondo.**

  Comentario: *La Sociedad Administradora cuenta con un manual de Conflicto de Interés que regula la distribución de gastos a los distintos Fondos en caso de ser necesario. Además, se encuentra regulado por el Reglamento General de Fondos en su capítulo 3.*

- **Asignación de proyectos para el Fondo y otros fondos de Inversión en administración por la Sociedad Administradora.**

  Comentario: *La Sociedad Administradora cuenta con un manual de Conflicto de Interés que regula la asignación de nuevos proyectos a los distintos Fondos en caso de ser necesario.*

- **Validar la existencia de políticas de selección y remuneración de Directores de las sociedades en las cuales invierte el Fondo.**

  Comentario: *A partir del año 2016 las filiales del Fondo modificaron sus estatutos pasando de S.A. a ser Sociedades por Acciones administradas por Independencia AGF, cuya característica es que no cuentan con un Directorio, por lo cual no existen remuneraciones o dietas. Cabe señalar, que anterior a ese año, la política era no pagar Dietas a excepción de Bodenor Flexcenter que se mantiene como una S.A. con un Directorio al cual no se le paga remuneración.*

34. Eventuales cambios relevantes en criterios contables utilizados durante el ejercicio contable que termina y, en caso de haberlos, solicitamos su opinión respecto del cambio contable propiamente tal y de sus consecuencias sobre los estados financieros del Fondo.

Comentario: *De acuerdo con nuestra auditoría de estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias y sus sociedades relacionadas, podemos indicar que no existen cambios de criterios contables durante el ejercicio contable 2022 respecto al año anterior.*

35. ¿Es consistente la estructura de la organización con adecuadas prácticas en materia de control de las actividades de la Sociedad Administradora?

Comentario: *En base a la lectura de la carta de control interno emitida por el auditor de la Sociedad Administradora, no se reportan situaciones de control interno que representen una debilidad en el modelo de control interno desarrollado por la Administradora. En base a nuestras indagaciones y entendimiento de los procesos claves del Fondo de inversión, hemos identificado que la estructura de la organización es adecuada y se mantienen controles y procedimientos para cada uno de los procesos claves del negocio.*

36. Respecto a los procesos de inversión del fondo, ¿existe total independencia de otras áreas de inversiones de filiales del grupo al que pertenece la AGF?

Comentario: *En base a nuestra revisión del ciclo de inversiones, hemos identificado que este es un proceso independiente de otras áreas del Grupo que Administra la AGF.*

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS Y SOCIEDADES RELACIONADAS

PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

Auditoría externa a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Marzo de 2023

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

“En Surlatina Auditores – Member of HLB International, acreditamos más de 50 años de trayectoria en el mercado chileno, otorgando a nuestros clientes servicios de alta calidad en Auditoría, Impuestos y Consultoría.

Somos una firma que combina los recursos de nuestra organización internacional con una amplia experiencia y conocimientos locales”.

Jaime Goñi Garrido
Audit & Assurance Partner

Santiago, 16 de Marzo de 2023

Sres.
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias
Presente

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo solicitado por vuestra administración, hacemos llegar nuestra propuesta de servicios profesionales para realizar una auditoría externa independiente sobre los estados financieros de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias y sociedades relacionadas,** terminados el 31 de diciembre de 2023.

En nuestra propuesta describimos el enfoque tentativo propuesto para la realización de la tarea y el producto terminado que obtendrían al seleccionar a Surlatina Auditores para auditar sus estados financieros.

A continuación exponemos los elementos que demuestran nuestras capacidades, las que estarán a vuestra disposición en este servicio:

- Acreditamos más de 50 años de trayectoria en el mercado chileno, otorgando a nuestros clientes servicios de Auditoría, Impuestos y Consultoría. Somos una firma que combina los recursos de nuestra organización internacional con una amplia experiencia y conocimientos locales.
- Contamos con un equipo de más de 200 profesionales, incluyendo 12 socios, operando desde nuestras oficinas ubicadas en las ciudades de Santiago y Concepción.
- Socios de Auditoría de nuestra Firma, Directores miembros de las Comisiones de Contabilidad y Normas de Auditoría del Colegio de Contadores de Chile, por más de 20 años.
- Somos una Firma que está inscrita con el N° 5 en la Comisión para el Mercado Financiero – CMF (antes Superintendencia de Valores y Seguros), Bancos e Instituciones Financieras (Nº 6), Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB), BID, entre otros organismos.

- **Nuestra experiencia:** Nuestra Firma y el equipo asignado acredita gran experiencia en servicios de auditoría externa. A modo de ejemplo (vigentes y anteriores), podemos mencionar:

• CMB Prime AGF	• Fondos de Inversión Larraín Vial	• Fondos de Inversión CREDICORP
• ECUS AGF	• Fondos de Inversión BTG Pactual	• Fondos de Inversión COMPASS
• Venturance AGF	• Fondos de Inversión NEVASA	• Fondos de Inversión Capital Advisors
• Independencia AGF	• Fondos de Inversión PICTON	• Fondos de Inversión MONEDA
• Independencia Internacional AGF	• Fondos de Inversión BICE	• Fondos de Inversión SECURITY
• FINASSET AGF	• Fondos de Inversión HMC	• Fondos de Inversión VOLCOM
• AVANTE AGF	• Fondos de Inversión SURA	• Fondos de Inversión SANTANDER
• Ameris AGF	• Fondos de Inversión BANCHILE	• Fondos de Inversión ALTIS

- **Nuestros honorarios profesionales:** somos conscientes que los honorarios son un factor importante en la selección de una Firma de auditores. Manifestamos nuestro mayor interés en servirlos, por lo que hemos considerado establecer nuestros honorarios en el nivel más razonable posible, acorde con el nivel de calidad de nuestros servicios y con la posición que nuestra Firma alcanza entre las principales firmas de auditores en Chile. Es de gran interés para nuestra Firma establecer con vuestra sociedad una relación de largo plazo.
- **Políticas de calidad:** en Surlatina Auditores trabajamos con altos estándares de calidad, los que son periódicamente revisados y evaluados por profesionales responsables de la práctica en nuestra Firma. Nuestras políticas de aseguramiento de calidad y ética establecen un compromiso sobre la tarea efectuada y un elevado respeto a las normas de calidad y estándares éticos locales e internacionales.
- Vuestra institución será considerada como un cliente muy importante para nuestra Firma. El fundamento de una relación entre vuestra institución y Surlatina Auditores, en nuestro rol como sus auditores externos, es el contacto directo con nuestros socios y gerentes. Nuestra Firma posee una adecuada experiencia en trabajar con compañías como la suya, tenemos los recursos profesionales y tecnológicos para servirles profesionalmente. Nuestra Firma se caracteriza por una actitud flexible y una metodología probada.

Estaremos disponibles para servirles y seremos proactivos brindando ideas y sugerencias basadas en nuestro conocimiento y experiencia. Encontraremos soluciones a sus necesidades como parte de nuestra relación. El equipo directivo y gerencial que lo atenderá tiene una sólida experiencia tanto en asuntos de Chile como en asuntos internacionales y estará disponible para cubrir sus necesidades y preocupaciones.

Agradecemos la oportunidad que nos brindan de poder ofrecer nuestros servicios profesionales y, si bien entendemos que nuestra propuesta cubre los aspectos fundamentales que nos fueron requeridos, quedamos a su disposición para cualquier aclaración o comentario que resulte necesario para la comprensión de su contenido.

Saluda atentamente,

Jaime Goñi Garrido
Audit & Assurance Partner
Surlatina Auditores Ltda. - Member of HLB International

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

NUESTRA EXPERIENCIA

Fondos de Inversión de Renta Inmobiliaria

- INDEPENDENCIA Rentas Inmobiliarias y sociedades relacionadas
- BANCHILE Rentas Inmobiliarias I y sociedades relacionadas (año 2022)
- ASSET Rentas Residenciales y sociedades relacionadas (año 2022)
- Rentas Industriales ASSET DLS y sociedades relacionadas (año 2022, considera a “Centro de Bodegaje Los Valles S.A.”)
- TOESCA Renta Residencial y sociedad relacionada (año 2022)
- BICE Rentas Inmobiliarias y sociedad relacionada (año 2022)
- SURA Renta Inmobiliaria y sociedades relacionadas (año 2022)
- SURA Renta Inmobiliaria II y sociedades relacionadas (año 2022)
- SURA Renta Inmobiliaria III y sociedades relacionadas (año 2022)
- SURA Capital Inmobiliario y sociedad relacionada (año 2022)
- SURA Renta Residencial Chile y sociedad relacionada (año 2022)
- MONEDA GSI Rentas Logísticas y sociedades relacionadas (año 2022
- BTG PACTUAL Renta Comercial Fondo de Inversión y sociedades relacionadas (años 2021 y 2020)
- BTG PACTUAL Renta Residencial Fondo de Inversión y sociedades relacionadas (años 2021 y 2020)

Administradora General de Fondos (AGF)

• AMERIS AGF	Años 2022 y 2021
• FINASSET AGF	Año 2022
• ECUS AGF	Año 2022
• VENTURANCE AGF	Año 2022
• INDEPENDENCIA INTERNACIONAL AGF	Año 2022
• INDEPENDENCIA AGF	Años 2020 y 2019
• CMB PRIME AGF	Años 2022, 2021 y 2020
• AVANTE AGF	Año 2022
• VOLCOM AGF	Años 2021 y 2020

Más de 200 Fondos de Inversión públicos auditados por nuestra Firma en el año 2022

CONTENIDO

	Página
Objetivo y alcance del servicio	7
Nuestro enfoque de auditoría	14
Plan de trabajo y horas profesionales	23
Tecnología	27
Informes	30
Equipo directivo	32
Honorario profesional	37
Acerca de HLB International	39
Acerca de Surlatina Auditores	42

Objetivo y alcance del servicio

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

ORIENTANDO NUESTRO
ESFUERZO DE AUDITORIA

Nuestro esfuerzo de auditoría estará orientado a los componentes más relevantes, con impacto material en los estados financieros. En este sentido, orientaremos nuestra labor en la actualización del conocimiento de sus operaciones y estructura organizacional, su entorno de control interno, entre otros elementos que nos permitirán identificar las áreas de énfasis.

Este proceso incluye reunirnos con el personal ejecutivo y de finanzas clave. También comprende revisar las implicaciones de los informes financieros que surjan de sus metas estratégicas, objetivos, planes de negocios y áreas de riesgo.

DURANTE LA EVALUACION DE RIESGOS CONSIDERAMOS DE QUE MANERA EL FRAUDE O EL ERROR PODRIAN ACARREAR ERRORES SIGNIFICATIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Objetivo y alcance del servicio

Auditoría externa, examen de los estados financieros

Estados financieros anuales

Nuestro trabajo consistirá en examinar los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias y sociedades relacionadas** terminados en esa fecha, de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile (NAGAS), las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que nos permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores materiales y que están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros son responsabilidad de la Administración, por lo que nuestro compromiso será el de expresar una opinión sobre dichos estados.

Nuestra auditoría consistirá en el examen, con base en pruebas selectivas, de las evidencias que soportan las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluirá la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto, con objeto de tener una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Nuestro examen incluirá una revisión y evaluación de los sistemas del control interno contable que nos permitan determinar su grado de confiabilidad, con objeto de definir la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas selectivas de auditoría a aplicar sobre las transacciones registradas durante el período auditado.

El apoyo en los sistemas del control interno contable es esencial para la prevención y detección de errores o irregularidades; sin embargo, no puede eliminarse la posibilidad de que eventos adversos puedan ocurrir.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría, las respuestas a nuestras solicitudes de información tanto de la entidad auditada como de terceros y las manifestaciones de la Administración constituyen evidencia que nos permite formarnos una opinión sobre la razonabilidad de la información contenida en los estados financieros.

Artículo 21, Ley 20.712

Como parte de nuestro servicio, verificaremos el cumplimiento por parte del Fondo de Inversión, del artículo 21 de la Ley N° 20.712. Lo anterior, por todo el período 2023.

Nuestra verificación se desarrollará de acuerdo a Normas de Atestiguación (AT), emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G.

Objetivo y alcance del servicio

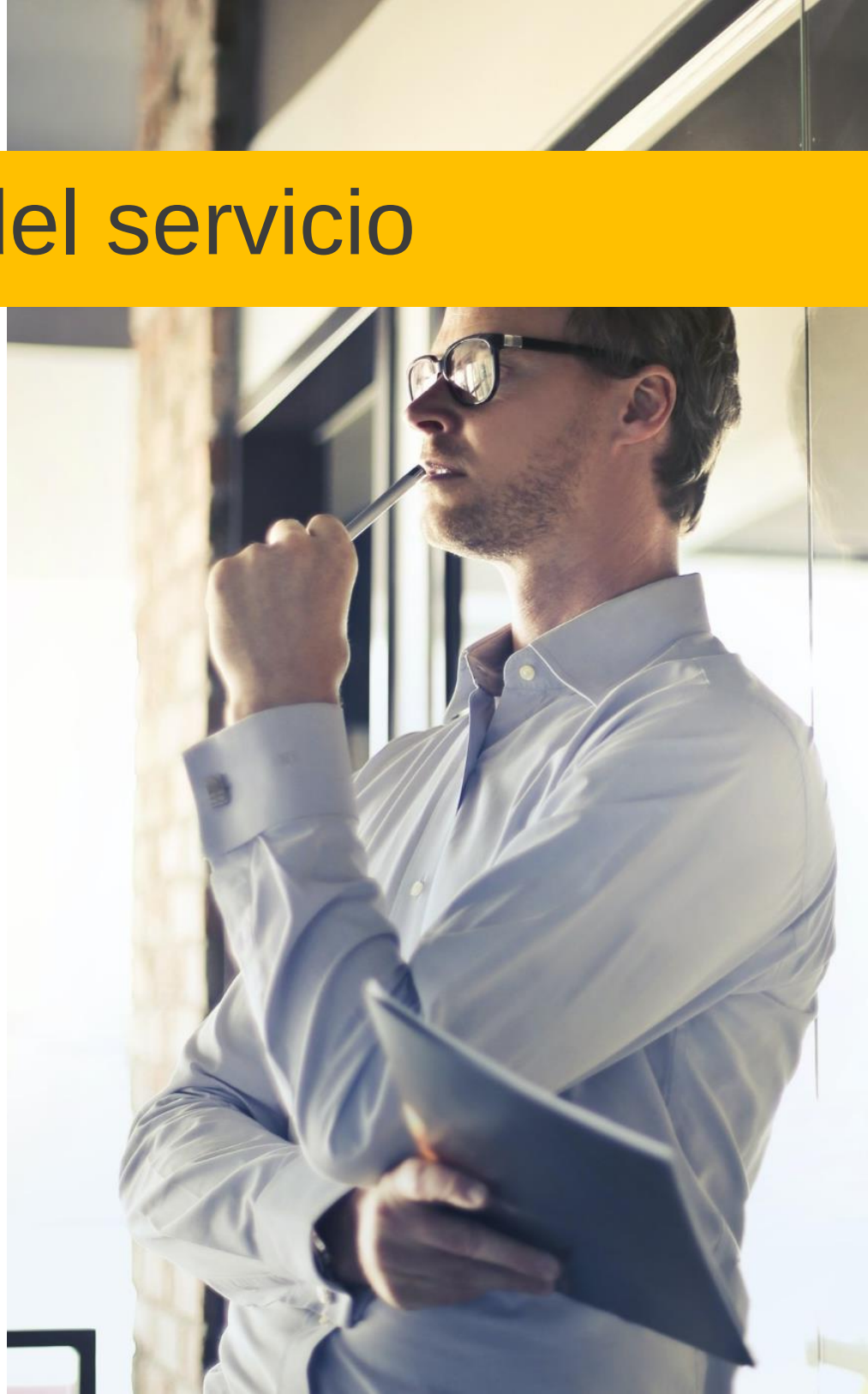
Revisión Tributaria

Profesionales de nuestra Área de Impuestos participarán efectuando actividades de revisión de aquellos aspectos tributarios que pudiesen afectar a las sociedades auditadas.

Nuestra revisión comprenderá los aspectos que a continuación se indican:

- Indagar en operaciones y políticas contables con eventuales efectos tributarios.
- Revisión conceptual de los criterios aplicados en la preparación de los estados financieros, en aquellos aspectos que pudiesen tener una incidencia impositiva.
- Revisión selectiva de las cuentas de ingresos y gastos, y su tratamiento impositivo.

Objetivo y alcance del servicio



Control interno contable

- Revisaremos y evaluaremos la estructura del control interno contable para obtener una comprensión del diseño de las políticas y procedimientos relevantes
- Enfocaremos nuestra evaluación al ambiente de control, la integridad del sistema contable, procedimientos de control establecidos y controles de monitoreo impulsados por la Gerencia.
- Pondremos énfasis en las políticas y procedimientos pertinentes a la capacidad de la entidad para registrar, procesar, resumir y preparar información financiera consistente con las aseveraciones contenidas en los estados financieros.

Para el Fondo de Inversión, consideraremos, entre otras materias:

- El cumplimiento general del reglamento interno en particular: gastos de cargo del Fondo de Inversión, del cálculo y pagos efectuados por comisiones por parte del Fondo de Inversión a su Sociedad Administradora, de las normas de valorización de inversiones y del correcto cálculo y monto de utilidad susceptible de distribuir.
- Un adecuado sistema de control interno y de su cumplimiento en forma satisfactoria, en especial los procedimientos de aprobaciones y autorizaciones de las operaciones del Fondo de Inversión.

Si bien un control interno efectivo reduce la probabilidad que ocurran y no se detecten errores, fraudes u otros actos ilegales, no elimina esa posibilidad.

Objetivo y alcance del servicio

Responsabilidad de la administración

La Administración es responsable de salvaguardar los activos de la entidad auditada y de la prevención y detección de fraudes y errores, por medio de la implantación y operación continua de los sistemas de contabilidad y de control interno.

También es responsable por identificar y asegurar que la entidad auditada cumpla con las leyes y reglamentaciones aplicables a sus actividades.

La Administración asume total responsabilidad por la integridad y fidelidad de la información que contendrán los estados financieros, incluyendo aquella que constará en las notas explicativas a los mismos y por toda la información que los respalde.

En consecuencia, la Administración es responsable del registro adecuado de todas las transacciones en los libros contables y por establecer y mantener un control interno suficiente para permitir la preparación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nuestra relación con el gobierno corporativo

Mantendremos comunicación con el Gobierno Corporativo. Coordinaremos reuniones en las cuales informaremos los aspectos relevantes de nuestro trabajo: estrategias a seguir en nuestra auditoría, planificación del trabajo en terreno, emisión de informes con nuestros comentarios sobre deficiencias detectadas en los controles y procedimientos que ejecuta la entidad, nuestras recomendaciones de mejora, entre otros antecedentes.

El equipo a cargo del servicio de auditoría externa estará atento a los requerimientos del Gobierno Corporativo y nos reuniremos con ellos cuando así se nos solicite.

Objetivo y alcance del servicio

Política de nuestros papeles de trabajo

Los papeles de trabajo de una auditoría son propiedad del auditor, por lo tanto, como política general, no permitimos que terceras personas ajenas a la firma tengan acceso a los mismos excepto en circunstancias especiales. Los papeles de trabajo contienen información confidencial, de acceso restringido, que refleja los juicios hechos durante el curso de la auditoría.

Nos pueden solicitar que proporcionemos copias de nuestros papeles de trabajo a clientes y otras personas. Al momento de recibir dichas solicitudes, tendremos en consideración que los papeles de trabajo pudieran usarse para corroborar la calidad y soporte documental que respaldan nuestro dictamen, por lo que los mismos pudieran ser evaluados fuera de contexto y utilizados en nuestra contra, si ocurriera una disputa. De acuerdo con el caso, todas estas solicitudes, que no sean intercambios rutinarios de información y análisis de cuentas en el transcurso de la asignación, se remitirán al socio responsable de la auditoría para su evaluación y aceptación.

Cuando las leyes, regulaciones o acuerdos contractuales requieran que le proporcionemos a una entidad reguladora acceso a los papeles de trabajo, obtendremos la aprobación por escrito de la Administración. Esta aprobación se podrá obtener mediante una autorización apropiada en la carta compromiso o en un documento diferente.

Cuando nos soliciten acceso a nuestros papeles de trabajo, sin estar obligados por las leyes, regulaciones o cláusulas contractuales de la auditoría, el socio responsable de la auditoría y nuestros asesores legales serían notificados de manera inmediata. Una vez que se tenga la aprobación a la solicitud de acceso, le mandaremos una carta de autorización para que la Administración la revise y la firme.

Nuestro enfoque de auditoría

Nuestro enfoque de auditoría

Nuestra propuesta de auditoría

Las auditorías anuales son necesarias, por lo que el objetivo de nuestra Firma es realizarlas de manera rápida y detallada con un mínimo de interrupciones a sus operaciones, mientras proveemos opiniones de valor para mejorar sus procedimientos contables y controles internos. Esto se logrará haciendo una planeación eficiente, usando tecnología de punta y manteniendo con la Administración una comunicación continua durante todo el proceso de auditoría.

Valor en el enfoque de auditoría

Una auditoría no es diseñada para proveer la seguridad sobre el control interno o identificar las deficiencias de control interno. Sin embargo, somos responsables de comunicar a la administración (referidos como "aquellos encargados del gobierno") las deficiencias importantes y las deficiencias materiales en el control interno sobre reporte financiero que lleguen a nuestra atención durante el curso de nuestro compromiso.

Cuando efectuamos una auditoría, las normas requieren que el auditor obtenga seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales, ya sea por causa de error o fraude. Una auditoría no provee una seguridad de la exactitud de los estados financieros y está sujeto al riesgo inherente de que errores, fraude o actos ilegales, si existen, podrán no ser detectados. Consecuentemente, un error material puede pasar inadvertido.

En Surlatina Auditores, los servicios de auditoría no se consideran como un *commodity* y tampoco son simplemente un ejercicio de cumplimiento. Nuestro enfoque incluye reunir a especialistas de la firma que aportan eficiencia y oportunidades de mejoras de procesos para su negocio. Nos enfocamos en una auditoría de excelente nivel al incorporar a especialistas de la firma en nuestro proceso.

Nuestro enfoque de auditoría

Filosofía

En Surlatina Auditores nuestra filosofía consiste en proveer a nuestros clientes servicios de calidad, a través de enfoques que reflejan la nueva orientación adoptada por la profesión de auditoría independiente focalizada en mejorar las operaciones y añadir valor a la organización.

Estrategia

Nuestra estrategia es poner en práctica nuestra filosofía, basándonos en los siguientes aspectos:

- asignación del personal requerido para la realización del trabajo de una manera efectiva y oportuna.
- uso de una metodología flexible, de forma tal, que permite que el servicio se ajuste a las necesidades específicas de las organizaciones.

Nuestro enfoque de auditoría

Concepto general

El enfoque está destinado a lograr nuestros objetivos de auditoría de la manera más eficiente y efectiva, y además brindar las bases para ofrecer un asesoramiento constructivo en los negocios. Aunque nuestro enfoque de auditoría sea el mismo sin perjuicio de la magnitud o tipo de cliente, los procedimientos que utilizamos pueden variar considerablemente y el trabajo realizado es diferente para cada cliente.

Esta metodología representa los medios para cumplir con las políticas de la Firma y las normas profesionales. La metodología hace uso de la tecnología en la realización de la auditoría y de la forma que ha evolucionado, puede ser aplicado empleando computadoras.

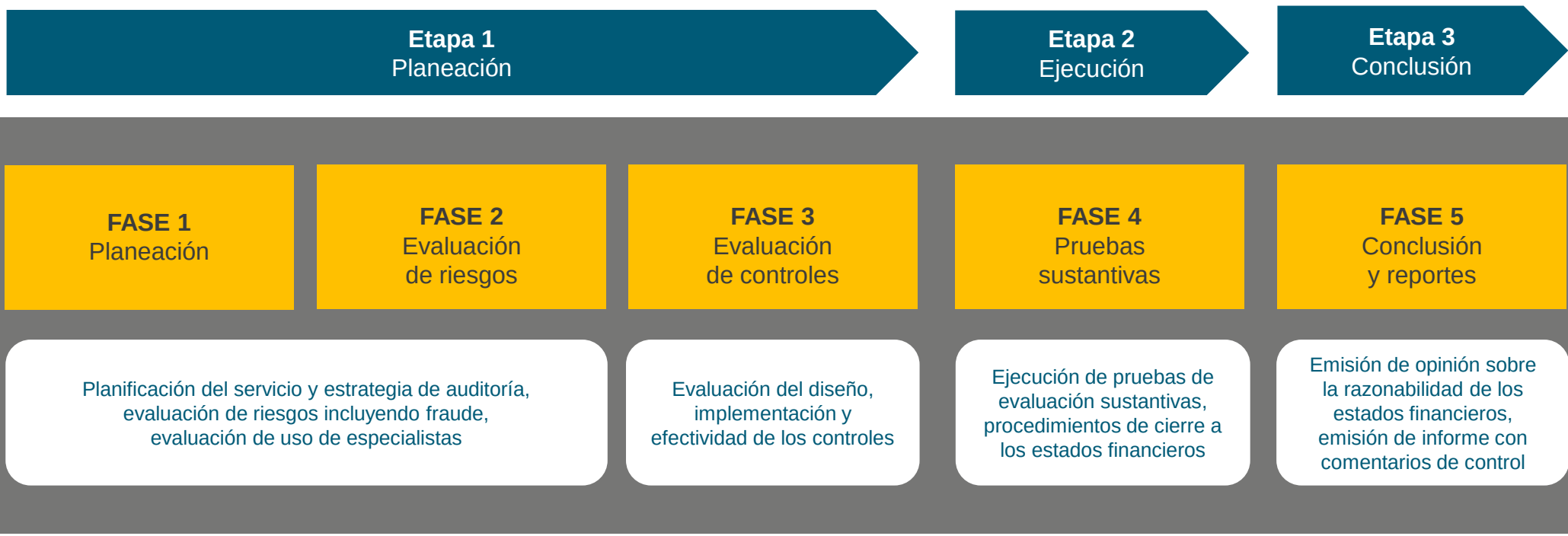
Nuestra metodología

Los servicios de auditoría externa e impuestos se constituyen en una de las actividades principales de nuestra Firma, desde hace 50 años en Chile, y su ejecución está orientada y enfocada a constituirse en factor contribuyente a mejorar las prácticas administrativas financieras y operativas de nuestros clientes.

Nuestro enfoque se sustenta en siete principios básicos que nos permiten proporcionar servicios coordinados, consistentes y de alta calidad en cada trabajo, con la finalidad de superar las expectativas del cliente de forma consistente y continua. Estos principios son interdependientes y se apoyan mutuamente en cada etapa de la auditoría.

Nuestro enfoque de auditoría

ENFOQUE METODOLOGICO



COMUNICACIÓN CONTINUA CON LA ADMINISTRACION

Nuestro esfuerzo de auditoría estará orientado a los componentes más relevantes, con impacto material en los estados financieros.

Nuestro enfoque de auditoría

Planeación

La planeación es una etapa muy importante para efectuar una auditoría efectiva y “sin sorpresas” respecto a la calidad y oportunidad en la ejecución de nuestros procedimientos y confección de informes. Efectuaremos una reunión con el equipo directivo para revisar metas estratégicas de negocios, objetivos y áreas de riesgo potencial, con el propósito de:

- Documentar nuestro entendimiento de las fortalezas y debilidades claves de los negocios de las sociedades auditadas, de sus respectivos sistemas de información y procedimientos de control implementados por la Gerencia
- Acordar el tiempo y la planeación de la auditoría para asegurar que se alcancen eficientemente los objetivos principales de la revisión y los plazos exigidos por la Administración
- Concordar en la definición de riesgos específicos y preocupaciones de la Gerencia
- Obtener conocimiento respecto a transacciones significativas e inusuales

Nuestro enfoque está basado en una completa y actualizada comprensión de las operaciones y actividades de la empresa, la que se obtiene, a través de un análisis amplio del ambiente operacional, tanto externo como interno. Esto nos permite diseñar un programa de auditoría que incluya la combinación más efectiva y eficiente de pruebas que respondan a las circunstancias específicas de la empresa y proporciona además, un método uniforme para desarrollar y documentar las bases del programa de auditoría.

Nuestro enfoque de auditoría nos permite planificar nuestros esfuerzos de modo que sean proporcionales al riesgo de error material, en cuentas y transacciones específicas, de tal forma que, minimizando los esfuerzos innecesarios podamos limitar los riesgos de auditoría a un nivel bajo. Este enfoque de auditoría es integrado por un programa específico de diálogo permanente entre el auditor y la Gerencia, con la finalidad de verificar que los estados financieros no posean errores materiales debido a fraudes.

Cada procedimiento de auditoría definido, tiene un propósito específico que está relacionado con la situación particular de la empresa, evitando de esta forma, procedimientos insuficientes, excesivos e innecesarios y permitiendo una distribución más equitativa de nuestro trabajo a través de las diferentes visitas realizadas durante el ejercicio.

Es nuestro convencimiento que los estados financieros, son la expresión matemática de los eventos económicos y financieros de toda empresa, los cuales se materializan mediante sistemas y procedimientos de organización interna. Por lo tanto, para obtener estados financieros que permitan entregar información confiable para una buena toma de decisiones, es necesario mantener un adecuado sistema de control interno.

Consecuentes con lo anterior, tanto en el entrenamiento a nuestro personal profesional como en nuestro enfoque y programas de trabajo, buscamos en el auditor la habilidad para identificar los posibles riesgos corporativos, con la finalidad de incorporarlos en la matriz de riesgo y determinar las acciones correctivas a ser recomendadas de manera de mitigar dicho riesgo. Nuestras observaciones y recomendaciones son revisadas y discutidas en detalle con el personal administrativo, para que finalmente las formalicemos en uno o varios informes a la Administración, según sean las necesidades.

Nuestro enfoque de auditoría

Conocer la naturaleza del negocio

Nuestro enfoque está orientado hacia el conocimiento del negocio. Como auditores llegamos a comprender detalladamente sus operaciones, administración y estilo gerencial, como asimismo, sus metas y aspiraciones. Reflejamos esta orientación de varias maneras:

- Nuestra auditoría se concentra en la realidad del negocio, más que solamente en los estados financieros.
- Usamos nuestro conocimiento del negocio para determinar las fuentes de evidencia y procedimientos de auditoría apropiados.
- Permanecemos atentos a lo largo de nuestra auditoría para observar y señalar aspectos del negocio donde podemos ofrecer un asesoramiento constructivo para ayudar a la Gerencia.
- La fuente de nuestro conocimiento del negocio no proviene exclusivamente de la aplicación de procedimientos de auditoría, sino también del permanente contacto del Socio a cargo del servicio y del equipo de auditoría, como también de una vigilancia sobre el desarrollo que afecta al sector industrial de nuestro cliente y su posicionamiento, entre otros.

Evaluar los factores del entorno

La evaluación del entorno, nos permite identificar el riesgo inherente entre áreas de auditoría y entre aseveraciones dentro de un área particular de auditoría. La evaluación del entorno debe tomar en cuenta los factores que puedan afectar tanto a una aseveración o área particular, como también aquellos que puedan afectar los estados financieros en su conjunto.

Entendimiento y documentación de la estructura de control interno

Bajo nuestro enfoque, debemos comprender para todas las auditorías, la estructura de control interno de la empresa, mediante la aplicación de procedimientos destinados a constatar los elementos claves de la gestión de riesgos corporativos, que son:

- Ambiente de control
- Establecimiento de objetivos
- Identificación de acontecimientos
- Evaluación de riesgos
- Respuesta a los riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación
- Supervisión

Esto involucra comprender el diseño de las políticas y procedimientos relevantes para la auditoría, y determinar si ellos operan adecuadamente. En esta etapa de la auditoría y si así se determina en nuestra planificación inicial de riesgos, participará activamente nuestro Departamento Informático, con la finalidad de establecer los controles y seguridad informática que posea la empresa.

Nuestro enfoque de auditoría

Identificar las áreas y aseveraciones importantes

En gran parte de la auditoría es necesario formarse una opinión sobre los estados financieros, mediante la obtención y evaluación de evidencias concernientes a las aseveraciones incluidas en los estados financieros. Las afirmaciones son manifestaciones de la Administración, implícitas en los rubros de los estados financieros.

Estas afirmaciones son las siguientes:

- Existencia u ocurrencia
- Integridad
- Derechos y obligaciones
- Valuación y asignación
- Presentación y exposición

Realizar pruebas de seguimiento

A fin de asegurar que los controles que documentamos han sido puestos en práctica por la empresa, hacemos uso de las pruebas de seguimiento, rastreando diversas transacciones a través del sistema contable para confirmar si nuestra comprensión es la correcta, y que los controles constatados son, desde luego, puestos en práctica.

Entendimiento y realizar procedimientos sustantivos de auditoría

Los procedimientos sustantivos están directamente relacionados con los niveles de confianza en los controles internos y comprende principalmente la comprobación de la representatividad de los saldos, o manifestaciones de la Dirección, en función de las aseveraciones de nuestro enfoque y metodología.

Conclusión y reporte de estados financieros

Revisamos los estados financieros, para determinar sí:

- Se han preparado usando políticas contables aceptables, que han sido aplicadas uniformemente, y que son apropiadas para el negocio y las actividades de la empresa.
- Los resultados de las operaciones, flujos de efectivo y cualquier otra información incluida son compatibles entre sí y con nuestro conocimiento del negocio.
- Hay una exposición adecuada de todos los asuntos necesarios, y la información contenida está adecuadamente clasificada y presentada de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nuestro enfoque de auditoría

Eficiencia tecnológica

Utilización de herramientas tecnológicas, básicamente nuestro enfoque de auditoría se basa en la utilización de las aplicaciones **WORKING PAPERS** e **IDEA**. El Software **WORKING PAPERS** ha sido desarrollado por la empresa canadiense CaseWare, de fuerte presencia a nivel mundial.

Lo anterior permitirá a nuestro equipo de auditores:

- Aplicar programas de auditoría de acuerdo a las necesidades de la sociedad auditada
- Extraer y analizar información directamente de los archivos electrónicos de sus empresas
- Analizar fortalezas y debilidades contables y de sus sistemas del control interno contable
- Preparación de papeles de trabajo electrónicos
- Acceso y búsqueda de información contable de sus bases de datos

Plan de trabajo y horas profesionales

Plan de trabajo

Plan de trabajo

Nuestro plan de trabajo propuesto es el siguiente:

Planeación

Actividades:

- Reunión inicial de coordinación con la Administración.
- Identificar y evaluar de manera preliminar los principales riesgos asociados (factores que pueden tener un efecto material sobre los estados financieros).
- Identificar y evaluar de manera preliminar los flujos de transacciones significativas.
- Evaluación preliminar de las políticas y prácticas contables utilizadas.
- Tomar conocimiento de las preocupaciones de la administración en relación al proceso de emisión de estados financieros.
- Desarrollar un plan general de auditoría.

Evaluación de controles y avance en pruebas sustantivas: octubre / noviembre de 2023, a coordinar

Actividades:

- Evaluación del entorno de control interno.
- Avance en revisión de saldos de partidas significativas de los estados financieros.
- Coordinación del proceso de circularización a terceros.
- Avance en revisión de cumplimiento Artículo 21 de la Ley 20.712

Pruebas sustantivas de cierre, conclusión y reportes: febrero / marzo de 2024, a coordinar

Actividades:

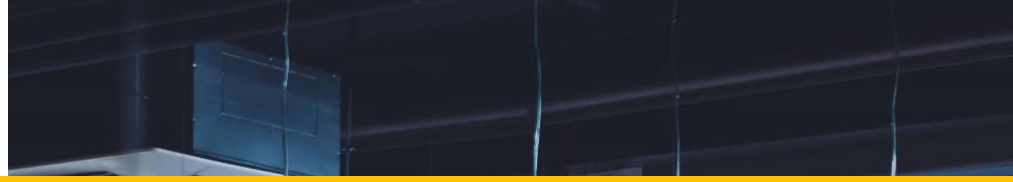
- Revisión de cumplimiento Artículo 21 de la Ley 20.712
- Concluir nuestro trabajo de revisión y emitir nuestros informes (auditoría externa y cumplimiento Art. 21).
- Reunión con la Administración.

Reunión con el Comité de Vigilancia: a coordinar

Actividades:

- Nos reuniremos con el Comité de Vigilancia, para presentar el cierre del proceso y atender consultas de “cuestionario”.

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY



Comunicación

Nuestra relación con el Gobierno Corporativo

Mantendremos una comunicación permanente con el Gobierno Corporativo. Coordinaremos reuniones en las cuales informaremos los aspectos relevantes de nuestro trabajo. El equipo a cargo del servicio de auditoría externa estará atento a vuestros requerimientos y nos reuniremos cuando así se nos solicite.

Asistencia de su personal del Departamento Contable

Solicitaremos que todos los documentos que requeriremos para llevar a cabo nuestra revisión de auditoría nos sean entregados por el personal del Departamento Contable. Para ello, entregaremos un listado de la información solicitada con anticipación a la fecha de requerimiento. En este sentido, generalmente solicitamos información que probablemente tengan como parte de sus procedimientos normales de cierre o que han preparado para sus auditorías en el pasado. Esta solicitud ha sido diseñada para minimizar las interrupciones a su personal en su trabajo cotidiano.

Horas profesionales

Horas profesionales asignadas

Nuestra estimación de tiempo se basa en los antecedentes aportados por la Administración en nuestra etapa de cotización, así como en nuestra experiencia profesional, y corresponden al trabajo en terreno y en nuestras oficinas, emisión de informes y reuniones con la Administración.

Cargo	Horas profesionales
Socio, Directora y Auditores Staff	2.400

Tecnología

Tecnología

Utilización de tecnología en el proceso de auditoría

Enfoque

Nuestra metodología promueve un servicio de auditoría monitoreado por los socios de nuestra Firma. Ellos cuentan con amplia experiencia en el diseño de las etapas claves del proceso para asegurar que la auditoría se desarrolle en forma efectiva y responda a las necesidades y expectativas de nuestros clientes. El enfoque impulsado por Surlatina Auditores lleva a la auditoría más allá de las pruebas tradicionales de transacciones individuales o de saldos, para concentrarse en la revisión y análisis de la información propia de cada empresa. Este enfoque nos ayuda a resaltar los factores de riesgo que pudieran tener un impacto importante en los negocios de nuestros clientes.

Nuestra metodología se concentra en las áreas más importantes del negocio y permite identificar y monitorear de manera preferente los problemas potenciales que surgen al implementar la auditoría, obteniendo en consecuencia, un producto de alto valor agregado y soluciones efectivas a su negocio.

Tecnología Informática

Un elemento clave dentro de nuestra metodología actual es el uso de una herramienta informática, denominada **WORKING PAPERS**, que permite respaldar el trabajo de los profesionales de nuestra Firma en todas las etapas del proceso de auditoría. Este software permite al equipo de auditoría generar los programas necesarios para cada situación específica de cada cliente y responder a los requisitos propios de cada sector de la producción, el comercio o los servicios, de modo tal que pueda identificar temas de auditoría que ocurren en algunos sectores de la economía, ampliando el enfoque de las auditorías.

WORKING PAPERS integra todo lo que se necesita para ejecutar compromisos de aseguramiento y generación de informes. Proporciona una ubicación centralizada para sus datos, lo que permite la colaboración en tiempo real, el escaneo directo, la revisión en línea, eficiencia en las tareas de depuración, bloqueo sofisticado y transporte avanzado. El acceso a toda la información que se necesita durante un compromiso está siempre disponible, con datos enlazados de modo que todo cambio que se realice fluya a todos los documentos relacionados. Permite eliminar la documentación en papel y los compromisos pueden planificarse, manejarse, ejecutarse y revisarse completamente desde cualquier lugar.

El Software **WORKING PAPERS** ha sido desarrollado por la empresa canadiense CaseWare, de fuerte presencia a nivel mundial.

Tecnología

Alcance global

Nuestra metodología ha sido diseñada para asegurar que nuestros clientes reciban servicios de auditoría basados en altos estándares de calidad, eficiencia y con idénticas herramientas computacionales en todo el mundo, y por ello su filosofía es la de perseguir una permanente renovación de las herramientas tecnológicas, basada en nuestra ya reconocida experiencia de 50 años en Chile.

Nuestra metodología representa el enfoque de Surlatina Auditores para la administración de sus auditorías. Cualquiera que sea el tamaño de su empresa, en cualquier lugar donde opere, la metodología ha sido diseñada para satisfacer las necesidades específicas de su negocio.

Software de muestreo: IDEA

Una de las herramientas tecnológicas que utilizamos es **IDEA**, software que permite a los auditores obtener datos financieros de la empresa y analizarlos electrónicamente de diferentes formas, brindando de esta forma una valiosa visión interna de las operaciones de la entidad que está siendo auditada.

En términos generales trabajaremos con un nivel de confianza mínimo del 90%, lo que permite obtener conclusiones adecuadas para analizar en nuestras auditorías.

Informes

Informes

Informes que se presentarán

Como resultado de nuestro trabajo, entregaremos los siguientes informes:

Entidad a auditar	Naturaleza del reporte	Fecha de reporte
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
	Informe por Art. 21, Ley 20.712	Marzo de 2024
	Informe al Comité de Vigilancia (respuestas a cuestionario)	A coordinar
Inmobiliaria Descubrimiento SpA (Incluye Araucaria Corp.)	Estados financieros NIIF consolidados, e informe del auditor	Marzo de 2024
Constitution Real Estate Corp (Incluye Rentas USA Corp., Citicentre y Westgate)	Estados financieros NIIF consolidados, e informe del auditor	Marzo de 2024
Limitless Horizon	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Rentas Inmobiliarias S.A.	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Rentas Magdalena SpA	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Rentas Bucarest SpA	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Rentas Retail SpA	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024
Bodenor Flexcenter S.A.	Estados financieros NIIF, e informe del auditor	Marzo de 2024

La Administración deberá poner a disposición del equipo de auditoría los estados financieros al cierre del ejercicio auditado y toda la documentación de respaldo, con la anticipación suficiente para dar cumplimiento a la fecha de entrega. La fecha de entrega será exigible en la medida que la información necesaria para su emisión nos haya sido proporcionada en forma oportuna.

No existirá ningún compromiso por parte de nuestra firma de expresar una opinión limpia sobre los estados financieros; la opinión que se exprese dependerá del resultado del trabajo desarrollado. Si nuestra opinión tuviera alguna limitación, las razones que la originan estarán expresadas en nuestro dictamen.

Equipo directivo

Equipo directivo

Equipo directivo asignado a la auditoría

Nuestro equipo de trabajo cuenta con adecuadas competencias y entrenamiento permanente para el cumplimiento de los compromisos con nuestros clientes, asegurando la participación de los especialistas que se requieran para el análisis integral de las complejidades propias de un servicio de esta naturaleza.

Durante la vigencia de este servicio y por doce meses después de su término, la sociedad auditada no empleará, buscará ni hará oferta alguna para emplear o contratar, en cualquier forma, a trabajador o socio alguno de Surlatina Auditores, sin el previo consentimiento por escrito de Surlatina Auditores. Igual obligación rige para Surlatina Auditores respecto a trabajadores o empleados de la sociedad auditada, en los términos antes señalados.

Nuestra Firma podrá efectuar cambios al equipo directivo señalado anteriormente, así como en el personal asignado a actividades de terreno, informando las razones de ello a la Administración, señalando además que el personal de reemplazo tiene las competencias técnicas necesarias.

Equipo directivo

Jaime Goñi Garrido

Socio de Auditoría

Jaime es Contador Auditor, titulado en la Universidad de Santiago de Chile, Diplomado en Administración de Empresas de la Universidad Adolfo Ibáñez (DPA).
Jaime es Director de la Comisión de Normas de Auditoría del Colegio de Contadores de Chile.
Además de sus actividades como Socio, Jaime es instructor de cursos in-house referentes a materias de contabilidad y auditoría.
Jaime acredita 34 años de experiencia profesional en Auditoría Externa y Consultoría a empresas (PwC y Surlatina Auditores), con entrenamiento profesional en Chile y el extranjero.

Marco Opazo Herrera

Socio de Auditoría

Marco es Contador Auditor, titulado en la Universidad de Concepción.
Postitulado en Auditoría de Gestión de la Universidad de Santiago de Chile, Diplomado en Gestión Tributaria de la Universidad Adolfo Ibáñez, Diplomado en Contabilidad Internacional (normas IFRS) de la Universidad de Chile, Diplomado en normas NICSP de la Universidad de Chile.
Marco es Director de la Asociación de Firmas de Auditores de Chile (www.aechile.cl) y ha sido Director (s) de la Comisión de Normas de Auditoría, del Colegio de Contadores de Chile A.G.
Además de sus obligaciones como Socio, es instructor en cursos in-house referentes a temas de contabilidad y auditoría.
Marco acredita 33 años de experiencia profesional en Auditoría Externa y Consultoría a empresas, entre ellas sociedades reguladas por la CMF, con entrenamiento profesional en Chile y el extranjero.

Equipo directivo

Alejandra Cifuentes

Directora de Auditoría

Alejandra es Contador Público y Auditor con el grado de Licenciado en Auditoría, de la Universidad de Talca.
Postitulada en Auditoría de Gestión, de la Universidad de Santiago de Chile y Diplomada en Prevención, Detección e Investigación de Fraudes, en la Universidad de Chile. Diplomada en IFRS de la Universidad de Chile.
Posee conocimientos en al área de auditoría financiera bajo estándares de PCAOB e ISA, conversiones IFRS, inscripciones en la CMF, revisiones bajo USGAAP y de controles bajo normativa COSO y Ley Sarbanes Oxley.
Además de sus actividades como Directora, Alejandra es instructora de cursos in-house referentes a materias de contabilidad y auditoría.
Alejandra acredita 11 años de experiencia en servicios de auditoría externa y consultoría a empresas (PWC, KPMG y Surlatina Auditores).

Alex Mansilla Cazorla

Socio Area Legal Tributaria

Alex Mansilla Cazorla, es Abogado y Contador Auditor. Diplomado en “Análisis y Planificación Tributaria, con un Magister en Derecho Tributario- ambos de la Pontificia Universidad Católica de Chile- Facultad de Derecho.
Alex posee experiencia en asesorías para adquisiciones, fusiones, divisiones y ventas de empresas, inscripción de sociedades en el registro de sociedades en el registro de valores.
Especialista en materia de derecho societario, reorganizaciones empresariales y Due Diligence legales, tributarios, laborales y financieros.
Alex acredita 27 años de experiencia profesional en Auditoría Externa y Consultoría Tributaria y Legal, a empresas y ejecutivos (Surlatina Auditores).

Equipo directivo

Jorge Opazo Carrasco

Director IFRS / Finanzas Corporativas

Jorge es Contador Auditor, titulado de la Universidad de Santiago de Chile y MBA de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
Acredita experiencia profesional como co-Director de Programas en Información Financiera Internacional orientados a la Alta Dirección (IFRS para ejecutivos) impartido por la Pontificia Universidad Católica de Chile y como profesor del Diploma en Contabilidad Internacional (normas IFRS) impartidos por la Universidad de Santiago de Chile y Universidad de Chile.
Además de sus obligaciones como Consultor en servicios IFRS, Jorge es instructor en cursos realizados in-house y a clientes dela Firma, referentes a normas IFRS.
Jorge dispone de una sólida formación académica y una exitosa experiencia profesional de más de 28 años en asesorías a empresas privadas e internacionales y en el campo de las finanzas, del control de gestión y de los sistemas de información, ocupando cargos en distintas empresas de Gerente de Administración y Finanzas, Contralor, Consultor y Gerente General.
Jorge es miembro del equipo de profesionales expertos en Normas IFRS y de consultoría financiera de Surlatina Auditores.

Honorario profesional

Honorario profesional

No habrá sorpresas; el honorario propuesto incluye la respuesta a consultas de rutina durante el período de servicio y la asistencia a reuniones con la administración.

Razones para confiar en que cumpliremos

El honorario propuesto ha sido preparado en base a nuestra experiencia profesional auditando otras entidades de giro y tamaño similar y considera que:

- el cronograma final de auditoría se acordará en la reunión de planeación inicial con la administración
- el proyecto es por servicios de auditoría externa
- los antecedentes de soporte para el proceso de auditoría estarán disponibles al inicio de la auditoría
- el personal clave estará disponible durante el horario normal de trabajo a lo largo de la auditoría para resolver consultas y responder de manera oportuna a cualquier requisito adicional de información
- servicios adicionales a los de auditoría estarán sujetos a honorarios adicionales que serán acordados con la administración antes de iniciar el trabajo.

Gastos asociados

El servicio se desarrollará en la ciudad de Santiago, en nuestras oficinas y en las oficinas de las entidades auditadas, en la medida que la situación sanitaria del país lo permita.

Los gastos menores de franqueo, serán de cargo de las entidades auditadas.

Honorario profesional

Auditoría Externa al 31 de Diciembre de 2023	Honorario U.F.
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	250
a) Total honorario Fondo de Inversión	**250**
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	240
Constitution Real Estate Corp	240
Limitless Horizon	120
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	120
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	120
Rentas Inmobiliarias S.A.	120
Rentas Magdalena SpA	100
Rentas Bucarest SpA	100
Rentas Retail SpA	60
Bodenor Flexcenter S.A.	300
b) Total Honorario sociedades	**1.520**
Total honorario (Fondo + sociedades)	**1.770**

Facturación

Proponemos:

- 40% en octubre de 2023
- 30% en febrero de 2024
- 30% en marzo de 2024

El honorario señalado está exento de IVA.

Acerca de HLB International

Vive la experiencia HLB

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

HLB – Red del año 2022

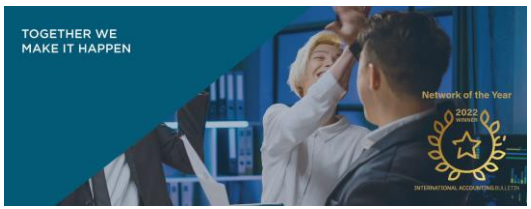
HLB INTERNATIONAL fue galardonada por el *INTERNATIONAL ACCOUNTING BULLETIN* con el premio **Network of the Year 2022** en los premios anuales celebrados en el mes de junio de 2022 en la ciudad de Londres.

Este premio reconoce a las organizaciones que son reconocidas como una marca respetable que brinda constantemente servicios profesionales de alta calidad y que se han destacado en áreas estratégicas y operativas clave.

Network of the Year
2022
WINNER
INTERNATIONAL ACCOUNTING BULLETIN

Acerca de HLB International

HLB Global
50 años de experiencia



+ 38.700
personas

+ 1.000 oficinas

+ 157
países

4.080
Millones USD

Quiénes somos

HLB es una red global de Firmas de asesoría independiente, que prestan servicios de Auditoría, Impuestos, Consultoría y Outsourcing. Tenemos un historial de innovación, colaboración y estamos dedicados a ayudar a nuestros clientes a crecer a través de las fronteras. Con el poder de más de 38.700 profesionales en más de 157 países, combinamos la experiencia local y las capacidades globales para satisfacer sus necesidades.

Nuestros miembros están establecidos localmente con profundas raíces en sus comunidades locales y, sin embargo, están estrechamente relacionados con profesionales de todo el mundo. Apoyamos a nuestros clientes a medida que crecen a nivel nacional, regional y global, garantizando una experiencia constante y de alta calidad para el cliente y un servicio personalizado dondequiera que opere.

Normas de Calidad

En HLB, estamos comprometidos con los más altos estándares en las prácticas de auditoría e informes financieros, y todos nuestros miembros cumplen con estrictos criterios de calidad tanto a nivel nacional como internacional. La gobernabilidad, la integridad y la alta calidad están profundamente arraigadas en el ADN de nuestra red y de nuestras firmas miembro. Nuestro objetivo es continuamente lograr el mejor servicio y los más altos estándares en el trabajo que hacemos para nuestros clientes.

Acerca de Surlatina Auditores

Por qué trabajar con nosotros

Acerca de Surlatina Auditores

¿Por qué Surlatina Auditores?

Surlatina Auditores, es la firma miembro en Chile de **HLB International**.

Nuestra Firma presta servicios de Auditoría, Impuestos, Legal, Consultoría y Outsourcing. Contamos con un equipo de más de 200 profesionales, entregando servicios a través de nuestras oficinas ubicadas en las ciudades de Santiago y Concepción.

Tenemos el tamaño, amplitud, profundidad y alcance para servir a las organizaciones dinámicas en Chile. Nuestro equipo de profesionales puede proporcionarle servicios de auditoría que brindan un valor real y apoyan la confianza en sus reportes financieros. Coordinamos, cooperamos y nos comunicamos con base en nuestra estrategia global compartida, la cual finalmente conlleva a una mayor consistencia y una mejor calidad.

Oficinas en Chile

Santiago:
Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Providencia
Fono: 56-2-26513000

Concepción:
Calle San Martín 553, Piso 14
Fono: 56-41-2219015

HLB en Chile,
Surlatina Auditores

2 oficinas
(Santiago y Concepción)

+ 200 personas

+ 50 años en Chile

Expertos en auditoría externa a AGF y Fondos de Inversión

Acerca de Surlatina Auditores

En Surlatina Auditores nos destacamos por la calidad de nuestros servicios y la responsabilidad de nuestros profesionales.

Experiencia y servicio personalizado

Nuestros profesionales tienen un alto grado de competencia profesional. Esto es el resultado de muchos factores: nuestra gente está más tiempo en cada categoría de experiencia, cada profesional debe probarse así mismo de diferentes formas para progresar en nuestra Firma y sobre todo, nuestra gente ha ganado experiencia con organizaciones como las suya.

El equipo designado para servir a su organización, siempre estará disponible durante cualquier época del año para atender sus necesidades y consultas. La relación que se establezca compromete a nuestros profesionales en atender sus requerimientos en forma personal, rápida y oportuna.

Servicio oportuno

Las fechas planeadas y acordadas para la discusión y presentación de nuestros informes, serán estrictamente cumplidas, en el entendimiento que ésa es una forma de apoyar a su gestión empresarial y a cumplir con las disposiciones legales establecidas.

Reconocimiento de instituciones

Nuestra Firma Surlatina Auditores acredita más de 50 años de experiencia en Chile prestando servicios de auditoría y consultoría (sociedad constituida en el año 1971).

Nuestra Firma cumple plenamente con los requisitos establecidos en las Normas de Auditoría en Chile y es reconocida por Instituciones nacionales e internacionales, entre las cuales se cuentan:

- Representación internacional: Nuestra Firma es miembro de **HLB International**, la cual está catalogada como una importante organización de auditores y consultores en el mundo.
- Comisión para el Mercado Financiero – CMF : Nuestra Firma está inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa (REAE) bajo el Nº 005.
- Bancos e Instituciones Financieras: Nuestra Firma está inscrita en el Registro de Auditores Externos dela CMF, para estos fines.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID): Nuestra Firma tiene sus antecedentes en vigencia en ese Banco.
- Banco Mundial (The World Bank): La Firma esta inscrita en el Registro de Auditores y Consultores del Banco Mundial bajo el Nº 262, con fecha 8 de enero de 1987.
- PCAOB (Public Company Accounting Oversight Board): La Firma esta inscrita en el PCAOB desde el 04 de abril de 2008.

Acerca de Surlatina Auditores

Todos somos accesibles. Puede hablar con cualquiera de nuestros líderes y ellos lo escucharán y resolverán todas sus consultas.

Servicios

Para la atención integral de nuestros clientes, disponemos de los siguientes servicios principales:

Auditoría

Nuestra experiencia profesional, independencia y capacidades técnicas están a disposición de nuestros clientes para satisfacer sus necesidades de información sobre la situación económica y financiera de sus empresas, contribuyendo además al fortalecimiento de sus estrategias y procesos.

Nuestros servicios incluyen:

- Auditoría de Estados Financieros.
- Trabajos de Atestiguación.
- Revisión Limitada de Estados Financieros. Evaluación de Sistemas de Control Interno. Auditoría Operativa y de Gestión.
- Due Diligence.
- Asesoría e implementación en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesoría e implementación en Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP).

Impuestos

Las organizaciones necesitan considerar sus asuntos fiscales de manera cuidadosa para ganar confianza y adelantarse a sus competidores. En Surlatina Auditores, los impuestos son una parte clave de nuestra organización, y nuestros equipos pueden ofrecerle una variedad de soluciones, independientemente del tamaño de su empresa o los desafíos que enfrente. Mediante el uso de una combinación de razón e instinto, podemos trabajar con usted para desarrollar una estrategia que le ayude a comprender y a gestionar su responsabilidad fiscal de una manera transparente y ética.

Cómo trabajamos

Ya sea que la suya sea una empresa dinámica mediana o una compañía multinacional, ofrecemos acceso personalizado a ejecutivos especialistas en impuestos en todo el mundo. Nuestros equipos escuchan cuidadosamente sus necesidades y responden de manera rápida con soluciones inteligentes.

Servicios clave

- Diagnóstico y asesoría tributaria a empresas y personas.
- Declaraciones juradas de Impuesto a la Renta.
- Declaraciones de Impuestos de Retención.
- Tributación de ejecutivos nacionales y extranjeros.
- Auditorías fiscales y Due Diligence.
- Recuperación de impuestos.
- Estudios y reestructuraciones de patrimonios individuales, familiares y empresariales.
- Asesoramiento en precios de transferencia.
- Asesoría tributaria en materia de herencia.

Acerca de Surlatina Auditores

Outsourcing & BPS

Obteniendo una ventaja estratégica

Las organizaciones dinámicas necesitan enfocar sus energías en hacer avanzar su negocio, y el outsourcing puede ayudarles a lograrlo.

La transferencia de ciertos servicios a un tercero no solo le permite concentrarse en su negocio principal, sino que también puede mejorar la eficiencia y reducir los costos.

Independientemente del tamaño de su organización o del lugar donde se encuentre en el mundo, aplicamos la razón y el instinto para garantizar que su empresa esté operando de la manera más eficaz posible.

Cuando se trata del outsourcing, no creemos en soluciones genéricas. Escuchamos cuidadosamente las necesidades de su empresa y proporcionamos servicios integrales, eficientes y confidenciales.

Servicios clave

- Apoyo en establecimiento en el país de nuevos negocios.
- Asesoría en la optimización de procesos de negocios.
- Servicios de contabilidad.
- Cumplimiento Tributario.
- Liquidación de Beneficios.
- Reclutamiento y Capacitación de personal.
- Compliance.

Consultoría en tecnología (T.I.)

Asesoramos en el diseño e implementación de soluciones utilizando tecnología de información (T.I.).

Los servicios en esta división, entre otros, incluyen:

- Auditorías informáticas.
- Asesorías y consultorías en ciberseguridad y seguridad TI.
- Monitoreo de redes.
- Compliance de normativas.
- Capacitación y concientización.

Advisory

Contamos con especialistas para prestar, entre otros, los servicios de:

- ***Gestión organizacional:*** Diagnóstico, optimización y aseguramiento de unidades organizacionales, Evaluación y mejora de control de gestión, procesos y control interno, Optimización de recursos, costos y gastos, Evaluación e implementación de Estructuras organizacionales, Análisis e implementación de modelos de Servicios compartidos.
- ***Gestión de riesgos:*** Diagnóstico y mejora de áreas de Auditoría y Control, Evaluación e implantación de Modelos de Riesgo y Control, Aseguramiento de Auditoría Interna, Auditorías de gestión, operacionales y cumplimiento, Asesoría en Prevención de fraudes y Compliance, Outsourcing y Co-sourcing de Auditoría interna y áreas de control.
- Valorización de empresas.
- Fusiones y adquisiciones (M&A).
- Tasaciones.

Acerca de Surlatina Auditores

Servicios Area Legal

Satisfacer de manera integral las necesidades de nuestros clientes, procurando brindar una atención personalizada y acertada a los requerimientos propios del orden empresarial, aplicando las normas legales y reglamentarias, referente al derecho tributario, comercial, laboral, civil y de inversión extranjera, entre otros.

Corporativo

- Estudios y reestructuraciones de patrimonios individuales, familiares y empresariales.
- Defensa del contribuyente ante Juicios administrativos y tributarios con SII y Tribunales Tributarios y Aduaneros.
- Litigación y representación judicial y extrajudicial.
- Due Diligence legales y corporativos.
- Fusión, adquisición, división y transformación de empresas.
- Redacción y estudios de contratos, derechos reales y garantías, entre otros Constitución, poderes y asesorías de sociedades.
- Teneduría legal de actas de sesiones de directorio y juntas de accionistas.
- Gestión de cobranza prejudicial, judicial y administrativa.
- Inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).
- Constitución y modificación de sociedades.
- Contratos mercantiles. Asesoría legal en materia de herencia.

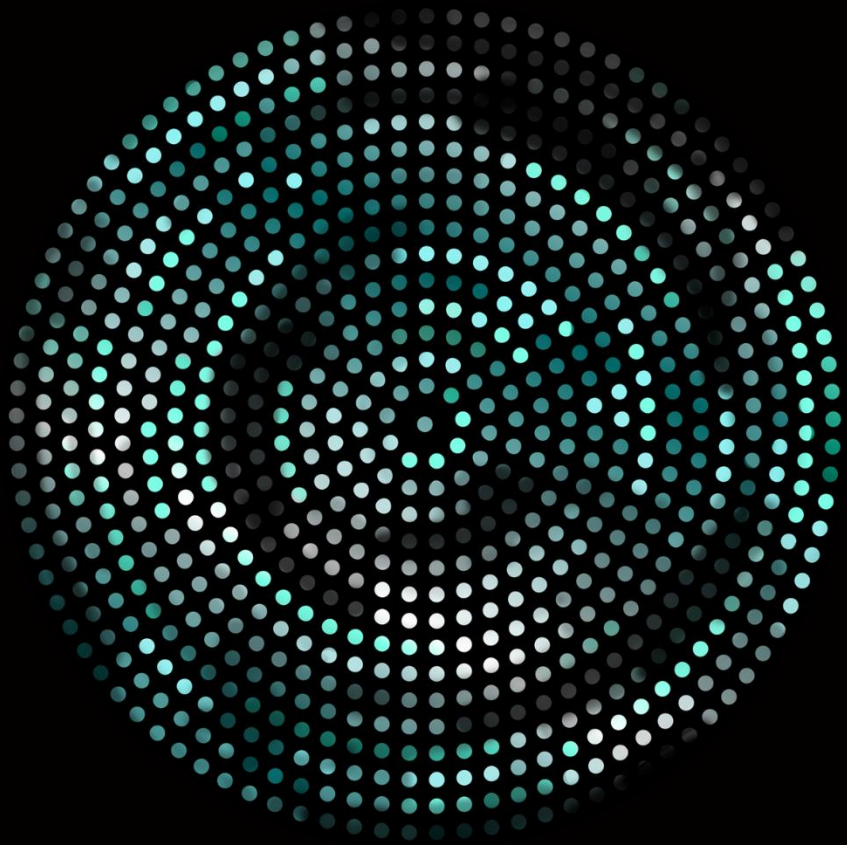
Laboral

- Preparación de contratos, reglamento interno, término relación laboral.
- Cumplimiento de legislación laboral y previsional e implementación de sistemas de control.
- Patrocinio y representación jurídica en procesos laborales.
- Representación directa ante Organismos Administrativos.
- Administración de contratos.
- Servicios migratorios.
- Auditorías laborales y revisión de procesos de Recursos Humanos.
- Procesos de negociación colectiva.
- Subcontratación y tercerización de servicios.
- Due Diligence laborales.

HLB SURLATINA CHILE
AUDIT & ADVISORY

Surlatina Auditores Ltda. es miembro de HLB International, una red global de firmas de auditoría, asesoría y contabilidad independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente y, como tal, HLB International no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. HLB International Limited es una empresa inglesa limitada por garantía que coordina las actividades internacionales de la red de HLB International, pero no proporciona, supervisa ni gestiona servicios profesionales a los clientes.

Deloitte.



Aspire with assurance
Con los más altos estándares

Propuesta de servicios de auditoría para
Independencia Administradora General de Fondos S.A., sus
Fondos de Inversión y Sociedades Inmobiliarias

Marzo, 2023

Audit & Assurance

Alcance y Contenido del Servicio Requerido

Durante nuestra auditoría de Independencia Administradora General de Fondos S.A., sus Fondos de Inversión y Sociedades Inmobiliarias, enfocaremos nuestros esfuerzos en aquellos factores de riesgos económicos y del negocio. Todos estos factores de riesgo serán analizados en la planificación de la auditoría de los estados financieros de Independencia Administradora General de Fondos S.A., sus Fondos de Inversión y Sociedades Inmobiliarias, serán continuamente tomados en consideración al aplicar nuestros procedimientos durante todo el período bajo auditoría.

a. Servicios requeridos

- Auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de las siguientes sociedades:

    1. Independencia Administradora General de Fondos S.A.
    2. Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006
    3. Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias
    4. Inmobiliaria Descubrimiento SpA
    5. Constitution Real Estate
    6. Limitless Horizon Limited
    7. Inmobiliaria Plaza Araucano SpA
    8. Inmobiliaria Plaza Constitución SpA
    9. Rentas Inmobiliarias S.A.
    10. Rentas Magdalena SpA
    11. Rentas Burarest SpA
    12. Rentas Retail SpA
    13. Bodenor Flexcenter S.A.

b. Informes a emitir

Como resultado de nuestro servicio profesional, emitiremos los siguientes informes:

- Informe de auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 para las sociedades detalladas en letra a), preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
- Informe a la administración año 2023 para Independencia Administradora General de Fondos S.A.
- Informe Titulo XXI de la Ley Nº 18.045 año 2023 para Independencia Administradora General de Fondos S.A.
- Informe de atestiguación Artículo 21 Ley 20.712 cumplimiento de políticas y normas del reglamento interno al 31 de diciembre de 2023, aplicables para Independencia Administradora General de Fondos S.A., Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 y Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

c. Fechas de entrega

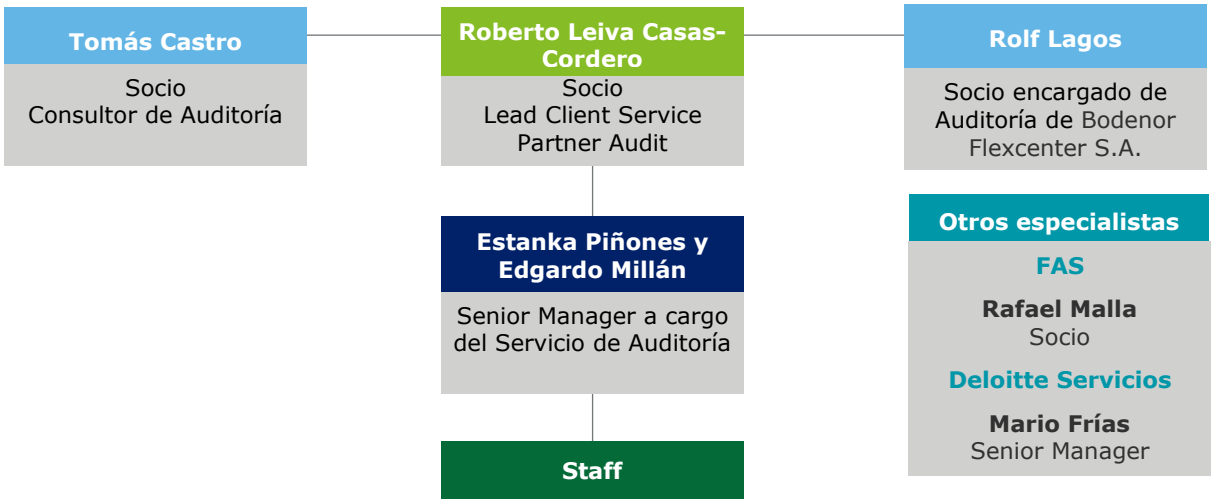
Las siguientes, corresponden a las fechas de entrega de los informes a emitir:

- Informe de auditoría anual al 31 de diciembre de 2023: Fecha de entrega marzo de 2024.
- Informe a la administración al 31 de diciembre de 2023: Fecha de entrega 30 de noviembre de 2023.
- Informe Titilo XXI de la Ley Nº 18.045: Fecha 30 de noviembre de 2023.
- Informe de atestiguación Artículo 21 Ley 20.712 al 31 de diciembre de 2023: Fecha de entrega marzo de 2024.

(*) Estamos disponible para revisar junto a la Administración las fechas antes indicadas.

d. Nuestro equipo profesional

Pensando en sus necesidades, expectativas y planes de desarrollo futuro, hemos seleccionado un equipo con la experiencia requerida para dar respuesta a cada una de sus necesidades y ayudarlos a alcanzar los objetivos que se tracen.



Los curriculums de estos profesionales se presentan en el Anexo 1 de la presente propuesta.

Plan anual de auditoría

Nuestro programa anual de auditoría incluye lograr un conocimiento óptimo de Independencia Administradora General de Fondos S.A., sus Fondos de Inversión y Sociedades Inmobiliarias, una comprensión completa de las expectativas de la gerencia, una adecuada consideración de los riesgos, y una auditoría oportuna. El programa resumido de auditoría que se presenta a continuación ha sido preparado considerando esos aspectos:

Etapa	Enfoque	Comunicaciones
Planificación y entendimiento de los ciclos relevantes de las sociedades	• Planificación detallada de la auditoría • Evaluar y documentar nuestro entendimiento sobre el ambiente de control, el sistema de control interno administrativo y el sistema contable	• Coordinación de visitas • Coordinación general de recursos • Presentación a la Administración del plan de auditoría anual
Revisión preliminar	• Desarrollar una auditoría preliminar al 30 de septiembre de 2023 • Lectura de contratos, actas e informes de gestión internos • Planificación de la toma de arqueos a realizarse en la visita final • Desarrollo de pruebas sustantivas a cuentas de activos, pasivos y resultados • Aplicación de muestreos estadísticos • Revisión en detalle de situaciones complejas o significativas	
Auditoría anual	• Desarrollar una auditoría de conexión entre la visita preliminar y la auditoría anual sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 • Envío de confirmaciones • Lectura de contratos, actas e informes de gestión internos • Toma de arqueos • Desarrollo de pruebas sustantivas de conexión a cuentas de activos, pasivos y resultados • Aplicación de muestreos estadísticos • Revisión de la documentación que soporta las cifras contenida en los estados financieros • Revisión en detalle de situaciones complejas o significativas • Revisión de los estados financieros	• Presentación a la Administración de nuestras conclusiones de auditoría
	Comunicación permanente respecto a temas financiero-contable, tributarios, informáticos y otros durante el año	

Nuestra Oferta Económica

Estamos continuamente buscando métodos más eficientes para el desarrollo de nuestras auditorías. Esta búsqueda nos permite asegurar honorarios estables, competitivos y justos a nuestros clientes.

En relación con este compromiso, hemos efectuado una cuidadosa estimación de honorarios, basada en el tiempo y la especialización de los profesionales asignados al equipo de trabajo que aseguren a Independencia Administradora General de Fondos S.A., sus Fondos de Inversión y Sociedades Inmobiliarias, recibir un servicio de excelencia y de alta calidad técnica. Para los servicios profesionales propuestos, hemos estimado nuestros honorarios como sigue:

	Informe auditoría	Informe LUF	Total (1)	Total (2)
	UF	UF	UF	UF
Independencia Administradora General de Fondos S.A.	200	25	225	280
Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006	75	25	100	125
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	340	25	365	445
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	300	-	300	365
Constitution Real Estate Corp	300	-	300	365
Limitless Horizon Limited	140	-	140	165
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	150	-	150	180
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	150	-	150	180
Rentas Inmobiliarias S.A.	150	-	150	180
Rentas Magdalena SpA	115	-	115	140
Rentas Burarest SpA	90	-	90	115
Rentas Retail SpA	60	-	60	70
Bodenor Flexcenter S.A.	400	-	400	490
Total	**2.470**	**75**	**2.545**	**3.100**

(1) La estimación de estos honorarios corresponde a la contratación integra de las auditorías de todas las Sociedades descritas en la presente propuesta.

(2) La estimación de estos honorarios corresponde a la contratación de una o parte de las Sociedades descritas en la presente propuesta, sin embargo, en caso de optar por esta elección podemos revisar nuevamente nuestra estimación de honorarios.

Proponemos que la facturación sea efectuada de acuerdo con el grado de avance de la auditoría y considerando el siguiente detalle: 50% en octubre de 2023 y 50% en diciembre de 2023, siendo el vencimiento 30 días desde la fecha de emisión de la factura. Sin embargo, si Independencia Administradora General de Fondos S.A., sus Fondos de Inversión y Sociedades Inmobiliarias prefieren un sistema de facturación diferente no tenemos inconveniente en considerar otra alternativa.

Nuestros honorarios no incluyen el impuesto al valor agregado.

Los gastos de viajes, estadía y otros menores en la prestación de servicio serán de cargo de Independencia Administradora General de Fondos S.A, sus Fondos de Inversión y Sociedades inmobiliarias, según corresponda.

Estamos seguros que podemos entregar nuestros servicios de excelencia y agregarles valor demostrando asi nuestro compromiso de servicio profesional para Independencia Administradora General de Fondos S.A, sus Fondos de Inversión y Sociedades inmobiliarias.

(*) La aceptación de la presente propuesta queda sujeta al resultado de nuestros procedimientos internos de independencia.

Anexo 2 | Curriculum de nuestros profesionales

Roberto Leiva Casas-Cordero

Socio Líder del Servicio de Auditoría

+56 227 297 323

rleiva@deloitte.com

Experiencia profesional

Roberto está vinculado en la firma desde el año 2000, donde se ha desempeñado en los distintos niveles de responsabilidad en el área de auditoría.

En el proceso de perfeccionamiento de la Firma, Roberto ha participado en diversos cursos relacionados con la industria de energía y recursos.

En el desarrollo de la profesión, Roberto se ha especializado en auditorías de empresas del sector manufacturero, industrial, minero y agrícola. diversos procesos de capacitación en esta materia.

Principales clientes

- Independencia Administradora General de Fondos S.A.
- Cemento Polpaico S.A.
- Cemento Bicentenario S.A.
- Codelco División Centro - Sur
- Sigdo Koppers S.A.
- Ingeniería y Construcción Sigdo Koppers S.A.
- Puerto Ventana S.A.
- FEPASA
- Viña Santa Rita S.A.
- Sociedad de Procesamiento de Molibdeno Ltda.
- Ingeniería y Construcciones SK.
- Grupo CAP
- Compañía Minera del Pacifico S.A. (CMP)
- Grupo Angloamerican
- Grupo Arauco
- Grupo Invercap
- Grupo de Empresas Ariztía

Educación

Contador Auditor de la Universidad Diego Portales.

Diplomado en IFRS de la Universidad Diego Portales. Roberto ha participado como relator en Diplomados para clientes, cerrados y abiertos, de Normas Internacionales de Información Financiera realizados por Deloitte.

Rolf Lagos

Socio Líder Auditoría de Bodenor Flexcenter S.A.

+56 227 297 248

rlagos@deloitte.com

Experiencia profesional

Rolf inició su carrera profesional en Deloitte el año 1994. Desde el inicio de su carrera en Deloitte, Rolf ha participado en auditorías a importantes empresas. Además, Rolf ha participado directamente en los procesos de Due Dilligence de empresas tales como Falabella - Sodimac, Falabella San Francisco, Clínica Indisa S.A., Rendic - Unimarc, SMU - Varios Supermercados, entre otros.

Principales clientes

- Bodenor Flexcenter S.A.
- FEPASA S.A.
- Distribución y Servicio D&S S.A.
- Supermercados Rendic Hnos. S.A.
- Grupo Banmédica S.A.
- Grupo BICE
- Pre-Unic S.A.
- Supermercados Santa Isabel S.A.
- Carrefour Chile S.A.
- Televisión Nacional de Chile
- Grupo HNS
- Corp Leasing S.A.
- Cintac S.A.
- Compas Group Chile S.A.

Educación

Rolf es Contador Auditor de la Universidad Nacional Andrés Bello, Magister en Dirección y Gestión Tributaria de la Universidad Adolfo Ibáñez y Diplomado en Gestión de Operaciones Financieras del Instituto de Estudios Bancarios Guillermo Subercaseaux y la Facultada de Matemáticas de la Universidad de Chile.

Tomás Castro G.

Socio Consultor de Auditoría

+56 227 297 119

tomas.castro@deloitte.com

Experiencia profesional

Durante su carrera profesional se ha especializado en diversas industrias tanto financieras como del ámbito de la salud, a modo de ejemplo bancos, cajas de compensación, intermediadores de valores, intermediadores de seguros, compañías de seguros, entre otras.

En el año 2007 fue transferido a la oficina de Deloitte Nueva York como parte del programa de movilidad internacional de la firma, en donde adquirió gran experiencia en materia de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Estados Unidos y materias relacionadas a la Ley Sarbanes Oxley.

Principales clientes

- Independencia Administradora General de Fondos S.A.
- Grupo Santander, Chile
- Grupo BBVA, Chile
- Banco Estado
- Itaú – CorpBanca
- CCAF La Araucana
- CCAF Los Andes

Educación

Licenciado en Ciencias Económicas y de Administración, Contador Auditor e Ingeniero Comercial de la Universidad Gabriela Mistral y Magister en Dirección y Gestión Tributaria de la Universidad Adolfo Ibáñez. Actualmente se desempeña como Socio Líder a cargo del desarrollo de la industria financiera para la firma a nivel local.

Otros

Actualmente se encuentra desarrollando la práctica industrial financiera desarrollando nuevas áreas de negocios tales como riesgo financieros, analitycs, robotics, RPA entre otros.

Estanka Piñones

Senior Manager Auditoría

+56 227 297 422

epinones@deloitte.com

Experiencia profesional

Estanka ingresó a Deloitte en 2008 y en su carrera profesional se ha especializado en auditoría de estados financieros, servicios de asesoría en contabilidad financiera y sistemas de control interno, especializándose en la industria financiera.

Principales clientes

- Independencia Administradora General de Fondos S.A.
- AFP Provida
- MetLife
- Forum y Filiales
- Filiales Banco BICE
- Filiales Banco Santander
- Filiales Banco Estado
- Clínica Las Condes S.A y Filiales
- Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos
- LarrainVial Asset Management S.A. Administradora General de Fondos
- Celfin Capital S.A.
- Corporación Administrativa Poder Judicial
- MásAval S.A.G.R.
- Primus Capital S.A.
- Isapres Grupo Codelco
- Unired S.A.

Educación

Licenciado en Sistemas de Información Financiera y Control de Gestión de la Universidad de Valparaíso. Además, Estanka realizó durante 2010-2011 un diplomado de Auditorias de Mesa de Dinero en la Universidad de Chile.

Profesional con un conocimiento detallado de las IFRS relevantes para el compromiso y su aplicación; capacidad para evaluar y cuestionar dicha aplicación en una situación específica del cliente.

Edgardo Millán R.

Senior Manager Auditoría

+56 227 297 118

emillan@deloitte.com

Experiencia profesional

Edgardo ingresó a Deloitte en 2008 y en su carrera profesional se ha especializado en auditoría de estados financieros, servicios de asesoría en contabilidad financiera y sistemas de control interno, especializándose en la industria financiera.

Durante su desarrollo en Deloitte, Edgardo ha participado en diversos cursos de perfeccionamiento de la Firma, relacionados con la Industria Bancaria, Securitizadoras, Seguros Generales y Vida, etc.

Principales clientes

- Banco Bice y Filiales
- BancoEstado y Filiales
- Compañía de Seguros Generales Penta Security S.A.
- Consorcio Seguros
- Coopeuch Ltda.
- Filiales BCI
- Instituto Profesional Adventista
- Mutualidad de Carabineros
- Picton Administradora General de Fondos S.A.
- Renta Nacional Compañía de Seguros de Vida S.A.
- Renta Nacional Compañía de Seguros Generales S.A.
- SUAVAL Seguros
- The Royal Bank of Scotland (RBS)

Educación

Edgardo es Contador Público y Auditor de la Universidad de Santiago de Chile. Posee diplomado en IFRS de la Universidad de Santiago de Chile y Diplomado de Auditoría de Mesa de Dinero de la Universidad de Chile. Actualmente se encuentra cursando el Magister Visión Estratégica de la Auditoría en la Universidad Adolfo Ibáñez.

Mario Frías

Senior Manager Audit Advisory

+56 227 297 686

mrfrias@deloitte.com

Experiencia profesional

Mario está vinculado a nuestra Firma desde el año 2003. A través de estos años se ha desempeñado en los distintos niveles de responsabilidad en el área de Audit, desempeñándose actualmente como Senior Manager de Auditoría.

Principales clientes

- Supermercados Unimarc
- CFR Pharmaceuticals
- Anasac
- Corp Group
- Cobre Cerrillos

Educación

Mario es Contador Auditor de la Universidad Tecnológica Metropolitana y postitulado en gestión tributaria en la misma Universidad. En 2014 se tituló de Magíster en Tributación en la Universidad Andrés Bello.

Oficina central

Rosario Norte 407
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: +56 227 297 000
Fax: +56 223 749 177
deloittechile@deloitte.com

Regiones

Simón Bolívar 202
Oficina 203
Iquique
Chile
Fono: +56 572 546 591
Fax: +56 572 546 595
iquique@deloitte.com

Av. Grecia 860
Piso 3
Antofagasta
Chile
Fono: +56 552 449 660
Fax: +56 552 449 662
antofagasta@deloitte.com

Los Carrera 831
Oficina 501
Copiapó
Chile
Fono: +56 522 524 991
Fax: +56 522 524 995
copiapo@deloitte.com

Alvares 646
Oficina 906
Viña del Mar
Chile
Fono: +56 322 882 026
Fax: +56 322 975 625
vregionchile@deloitte.com

Chacabuco 485
Piso 7
Concepción
Chile
Fono: +56 412 914 055
Fax: +56 412 914 066
concepcionchile@deloitte.com

Quillota 175
Oficina 1107
Puerto Montt
Chile
Fono: +56 652 268 600
Fax: +56 652 288 600
puertomontt@deloitte.com

Deloitte.

www.deloitte.cl

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en cerca de 150 países, Deloitte brinda su experiencia y profesionalismo de clase mundial para ayudar a que sus clientes alcancen el éxito desde cualquier lugar del mundo en donde operen. Los aproximadamente 260.000 profesionales de la firma están comprometidos con la visión de ser el modelo de excelencia.

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte será responsable de alguna pérdida sufrida por alguna persona que utilice esta publicación.

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

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

© 2023 Deloitte. Todos los derechos reservados.

¡Ser la mejor opción para Independencia Administradora General de Fondos S.A.!

Nuestra propuesta de servicios de Auditoría para Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Año 2023

KPMG Chile

Esta propuesta la realiza KPMG Auditores Consultores Limitada, sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited (“KPMG International”), una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty), y está en todos los aspectos sujeta a los procedimientos de aceptación de nuestros clientes y compromisos, así como también a la negociación, acuerdo y firma de una carta convenio o un contrato específicos. KPMG International no provee servicios a clientes. Ninguna firma miembro tiene autoridad para obligar o comprometer a KPMG International ni a ninguna otra firma miembro frente a terceros, ni KPMG International tiene autoridad alguna para obligar o comprometer a ninguna firma miembro.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Contenido

★ **Mensajes de nuestros Líderes**

01 Resumen ejecutivo

02 Nuestros clientes ven una diferencia en nosotros

03 Nuestra gente es extraordinaria

04 Confianza pública

05 Honorarios y entregables

06 Anexos

Un mensaje de nuestro Líder de Auditoría

En nombre de KPMG, agradecemos la oportunidad de ofrecerles nuestros servicios profesionales de auditoría para Independencia Administradora General de Fondos S.A.

El equipo de trabajo que hemos designado tiene gran experiencia en la industria en que se desempeña Independencia Administradora General de Fondos S.A., mientras que nuestro socio a cargo representa lo mejor de nuestros profesionales: personas íntegras y comprometidas con los más altos estándares de calidad en auditoría, para acompañarlos en el día a día.

Como sus auditores externos jugaremos un rol clave, en un trabajo junto a ustedes, apoyándolos en sus desafíos bajo esta nueva realidad que combina presencialidad y trabajo remoto. Tienen nuestro compromiso de hacer una auditoría moderna, basada en la tecnología, manteniendo siempre una visión independiente y constructiva que entregue valor agregado desde el inicio y un servicio de excelencia.

Queremos que vean la diferencia en nosotros. Este documento muestra una nueva experiencia de auditoría que junto al equipo designado buscamos ofrecerles.

Estamos muy contentos de poder trabajar con ustedes. Creemos firmemente que nuestra motivación por entregarles una experiencia diferente, nos permitirá desarrollar un trabajo del más alto nivel.

Joaquín Lira H.
Socio Líder de Auditoría

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Señora
Camila Valcazar
Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Rosario Norte N°100, Of. 1501
Las Condes

Ref.:PA-0300-2023

Santiago, 16 de marzo de 2023

De nuestra consideración:

Estamos agradecidos de la oportunidad de proponer nuestros servicios profesionales a Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Como sus auditores, trabajaremos a través de una visión independiente y constructiva, bajo los más altos estándares de profesionalismo y calidad, con el objetivo de minimizar sus riesgos. KPMG, como su auditor, puede aportar con toda su reconocida experiencia, con una adecuada mirada sobre las materias que son relevantes para su industria y negocios, con respuestas rápidas y una coordinación eficiente y eficaz por parte de nuestros profesionales.

Junto al equipo nos corresponderá acompañarlos en el día a día, de ser elegidos sus auditores, a través de un trabajo con énfasis en los riesgos de su negocio y un enfoque orientado a dar valor y prestar un servicio de excelencia. Nuestra experiencia y conocimiento de su industria, nos permite estar seguros de poder desarrollar un trabajo de alto estándar.

Para KPMG Chile sería un privilegio trabajar con una organización como la de ustedes.

Atentamente,

Danissa Castillo G.
Socia de Auditoría

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

01. Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Queremos ser la mejor opción - Nuestros 3 Pilares

Nuestros clientes ven una diferencia en nosotros

- Nuestras entregas son de calidad.
- Tenemos un pensamiento global, los resultados nos motivan y establecemos relaciones duraderas.
- Demostramos una amplia experiencia por medio del conocimiento de la industria.

Nuestra gente es extraordinaria

- Somos personas comprometidas, apasionadas y compartimos el orgullo de nuestra organización.
- Somos inteligentes, curiosos, valientes y disfrutamos de los desafíos.
- Somos estrictos, escépticos e íntegros.

Confianza pública

- Queremos avanzar junto con la Sociedad.
- Los inversionistas, los organismos reguladores, las administraciones y compañeros nos valoran y respetan.
- Invertimos en las comunidades donde vivimos.
- Actuamos con integridad.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Resumen ejecutivo

Nuestros clientes ven una diferencia en nosotros

1 La estrategia One Americas

La estrategia OA trata de construir prácticas locales más sólidas para servir mejor a los intereses de nuestros clientes bajo un estándar regional.

- Mejorar la cooperación y la colaboración entre las firmas miembro de KPMG.
- Operar de una manera más estratégica.
- Fortalecer las prácticas locales en América Latina.
- Alinear las prácticas para mejorar la experiencia de nuestros clientes.

2 Enfoque innovador

- La tecnología estará integrada en la forma en que auditamos.
- KPMG ha incorporado avanzadas tecnologías en su trabajo de auditoría - como es “KPMG Clara”, permitiendo flujos de trabajo automatizados; manejo de documentos y data & analytics, lo cual mejora la calidad de la auditoría, bajo un esquema colaborativo y de información en tiempo real.
- Utilizamos una serie de herramientas para que nuestras auditorías sean eficientes, para ofrecerle una garantía adicional y para proporcionarle más información.

3 Nuestras credenciales

- Nos enorgullece auditar las principales instituciones financieras del mercado local.
- Nuestras credenciales a nivel global y local avalan nuestra experiencia.
- Poseemos 29% de market share en el sector a nivel global y auditamos los tres primeros bancos del Ranking bancario local.
- Tenemos una amplia gama de Thought Leadership compuesta de papers, insights y estudios especializados en su industria.

4 Nuestra metodología

- La calidad de la auditoría es la prioridad número uno de KPMG; es el corazón de todo lo que hacemos.
- Llevamos varios años utilizando la auditoría integrada como enfoque para muchos de nuestros clientes. Este enfoque aplica un esquema coherente, coordinado y continuo.
- Podemos garantizar que nuestra auditoría será eficaz y eficiente con una metodología reconocida por nuestros clientes.
- Un enfoque de auditoría centralizado, a través de un modelo integrado en KPMG One Americas con la más alta calidad.

KPMG

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Clasificación del Documento: KPMG Confidencial

Resumen ejecutivo

Nuestros clientes ven una diferencia en nosotros

5 Transición

- Poseemos una estrategia de auditoría reconocida en el mercado para la transición de auditores.
- La planificación de la transición se adaptará a sus necesidades y tiempos.
- Tenemos una vasta experiencia en la transición de auditores con grandes grupos.
- Aplicaremos nuestra experiencia para asegurarnos de que el proceso se lleve a cabo sin contratiempos y para que agregue valor, proporcionándoles una perspectiva novedosa.

6 El equipo ideal

- Profesionales experimentados y con impecable trayectoria quiénes entienden su industria y poseen un enfoque innovador.
- Un equipo central en Chile que dirigirá y coordinará todo el proceso de auditoría con el propósito de asegurar la calidad, consistencia y excelencia de nuestro servicio y los entregables.
- Un equipo multidisciplinario con personas para conectar rápidamente con sus necesidades, apoyarlos en sus desafíos y brindar un servicio de excelencia.

7 Calidad e independencia

- Nuestra promesa es la excelencia, conocimiento e innovación para la mejor experiencia del cliente.
- Coordinación central, oportuna y total transparencia sobre el estado de su auditoría.
- Colaboración en tiempo real.
- Revisiones y controles eficientes.
- Mejora continua y evaluación de servicio.

8 Valor agregado

- Honorarios simples, justos y transparentes. Los honorarios consideran nuestro compromiso con la calidad, conocimientos que agreguen valor a su negocio e inversiones en herramientas tecnológicas para hacer más eficiente y efectiva la auditoría.
- KPMG Chile ha estado haciendo fuertes inversiones este tiempo - entre ellas, en capacitaciones de sus equipos, que son muy exigentes-, como parte de la iniciativa “One Americas” de la Firma, para así tener cada año una mejor experiencia del cliente.

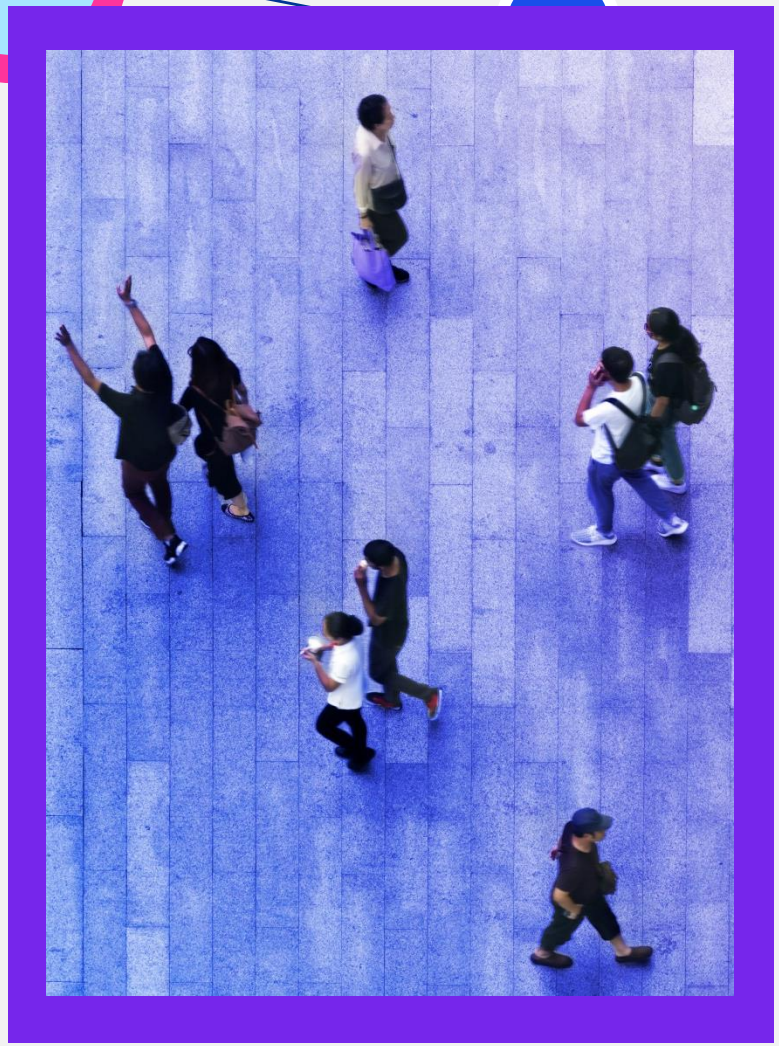
KPMG

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Clasificación del Documento: KPMG Confidencial

02. Nuestros clientes ven una diferencia en nosotros

La estrategia One Americas



La estrategia One Americas de KPMG

One Americas pretende reforzar las prácticas locales para servir mejor a los intereses de nuestros clientes

Los principios de One Americas

- Aumentar la cooperación y la colaboración entre las firmas miembro de KPMG
- Operar de forma más estratégica
- Reforzar las prácticas locales en América Latina
- Para servir mejor a los intereses de nuestros clientes

One Americas

One Americas incluye firmas miembros en **17 países** y **44,000 profesionales** con unos ingresos agregados en el año fiscal 2021 de **$10.100 millones USD**

Firmas participantes a octubre de 2020	
EE.UU.	Guatemala
Argentina	Honduras
Bolivia	México
Brasil	Nicaragua
Chile	Panamá
Colombia	Perú
Costa Rica	Uruguay
República Dominicana	Venezuela
El Salvador	

Advisory

Las firmas participantes estarán en mejores condiciones de realizar las inversiones necesarias en:

- **Ciberseguridad**
- **Forensic y eDiscovery**

- **KPMG "impulsa" la transformación financiera y tecnológica**
- **Diligencia integrada**
- **Asesoramiento en materia de infraestructuras**

Juntos somos más fuertes

Reconocemos que el entorno actual, cada vez más complejo, requiere importantes inversiones en innovación, tecnologías y personas, por lo que implica una combinación de inversiones específicas y una alineación más estrecha que impulse una mayor colaboración.

Inversión dirigida + **Alineación más estrecha** = **Mayor colaboración**

...manteniendo la propiedad local, la presencia en el mercado, el enfoque y la solidez en cada país

Tax & Legal

- **Ampliar y profundizar la cartera de servicios fiscales y jurídicos en toda América Latina**
- **Utilizar las alianzas fiscales globales**
- **Llevar el talento adecuado a los países adecuados**
- **Invertir en "luminarias" fiscales y jurídicas**

Viaje global

KPMG en EE.UU. está trabajando junto con las firmas miembro en América Latina para operar de una manera más estratégica con el fin de mejorar la confianza y acelerar el crecimiento, en consonancia con un viaje más amplio que la red de KPMG está haciendo para estar mucho más alineado a nivel mundial.

La estrategia One Americas posicionará a KPMG (en América Latina, Estados Unidos, la Región de las Américas y en todo el mundo) para lograr sus ambiciones de confianza y crecimiento.

Auditoría

Invertir en tecnología de auditoría líder en el mercado

Invertir para mejorar la calidad de las auditorías

Clientes y Mercados

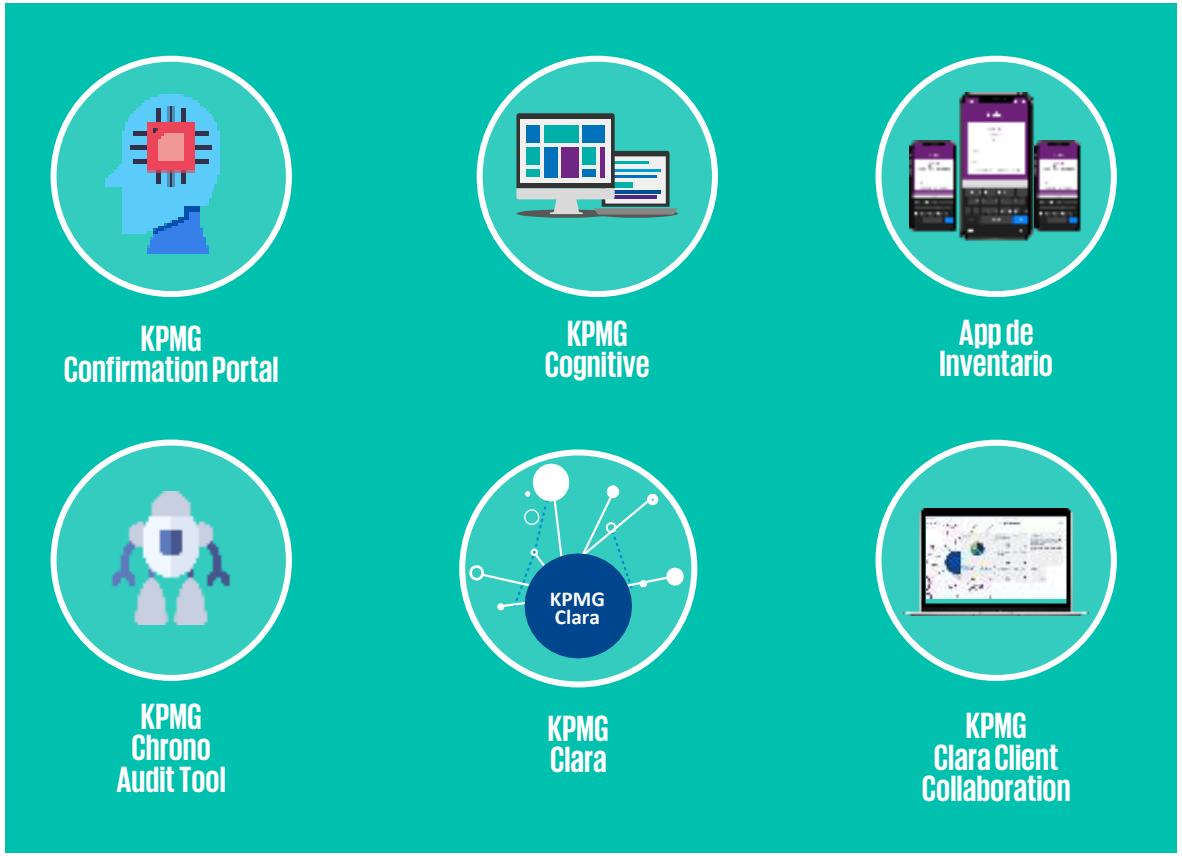
- **Estrategias y programas de cuentas coherentes**
- **Ampliar aún más la cuota de mercado**

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Un enfoque innovador

Auditoría del presente

KPMG cuenta con un equipo dedicado a la creación, desarrollo e implementación de nuevas tecnologías, lo que hará que el proceso de auditoría en **Independencia Administradora General de Fondos S.A.** sea más ágil, innovador y eficiente, manteniendo la calidad y la consistencia.



Todos estos avances e innovaciones nos permitirán realizar hoy en Independencia Administradora General de Fondos S.A.

¡La auditoría del futuro!

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

KPMG Clara | Innovación en auditoría y tecnologías digitales

KPMG Clara es nuestra plataforma de auditoría que une nuestras poderosas capacidades de **D&A**, nuevas tecnologías innovadoras y un flujo de trabajo de auditoría comprobado. Es un “centro único” a través del cual planificamos, ejecutamos y administramos la auditoría global.

Para el cliente, es su ventana a la auditoría que le brinda acceso directo en “tiempo real” al estado general de la auditoría en todas las ubicaciones, incluido el resultado de nuestros procedimientos de D&A.

Colaboración en la auditoría

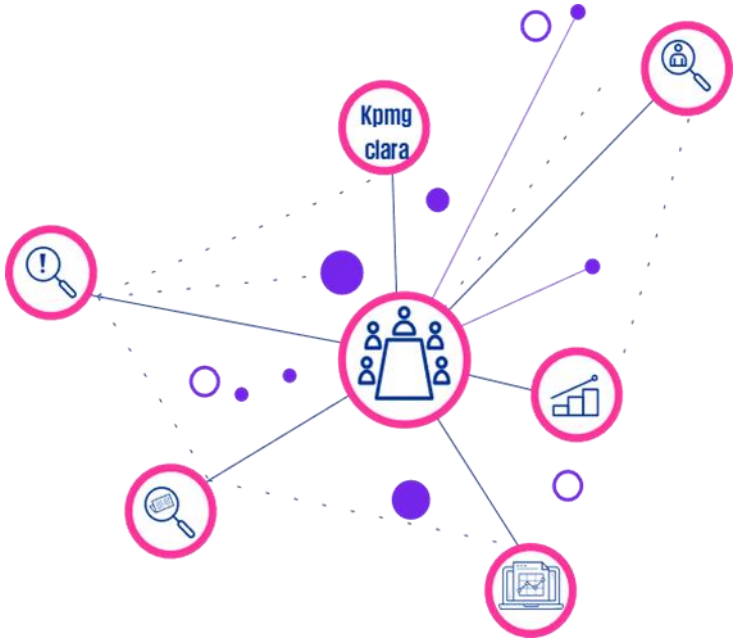
La página de inicio de KPMG Clara (*Audit Home Page*) le proporcionará a la Gerencia de Independencia Administradora General de Fondos S.A. acceso en tiempo real a información, nuestras interpretaciones y alertas del equipo de auditoría encargado Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Identificación de asuntos

La Gerencia de Independencia Administradora General de Fondos S.A. estará al día del progreso de la auditoría, riesgos y hallazgos antes de convertirse en eventos críticos.

Una perspectiva fresca y novedosa

Nuestra tecnología proporciona a nuestros equipos un entendimiento basado en riesgos de cuentas significativas, permitiéndole diseñar un enfoque de auditoría eficiente y efectivo.



Análisis de poblaciones completas

El equipo de auditoría Independencia Administradora General de Fondos S.A. aplicará análisis para procesar, clasificar y filtrar asientos de diario, basado en atributos de alto riesgo.

Evaluación de riesgos a través de data

Identificación de transacciones automáticas con combinaciones de cuentas inusuales o inesperadas, permitiéndole al equipo de auditoría focalizarse en transacciones de alto riesgo y con comportamientos inusuales.

Conocimiento de la industria

Nuestro compromiso fundamental es proveer a Independencia Administradora General de Fondos S.A. con información de las mejores prácticas de la industria. Nosotros manejamos de forma clara los aspectos técnicos, tributarios y regulatorios complejos que se identifiquen.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

KPMG Clara Client Collaboration

Es la herramienta donde el Grupo Independencia Administradora General de Fondos S.A. y KPMG interactuaremos en tiempo real

Acceso restringido y segmentado donde solo el personal autorizado **del** Independencia Administradora General de Fondos S.A. y KPMG tendrán acceso, y solo a los requerimientos de información que apliquen.

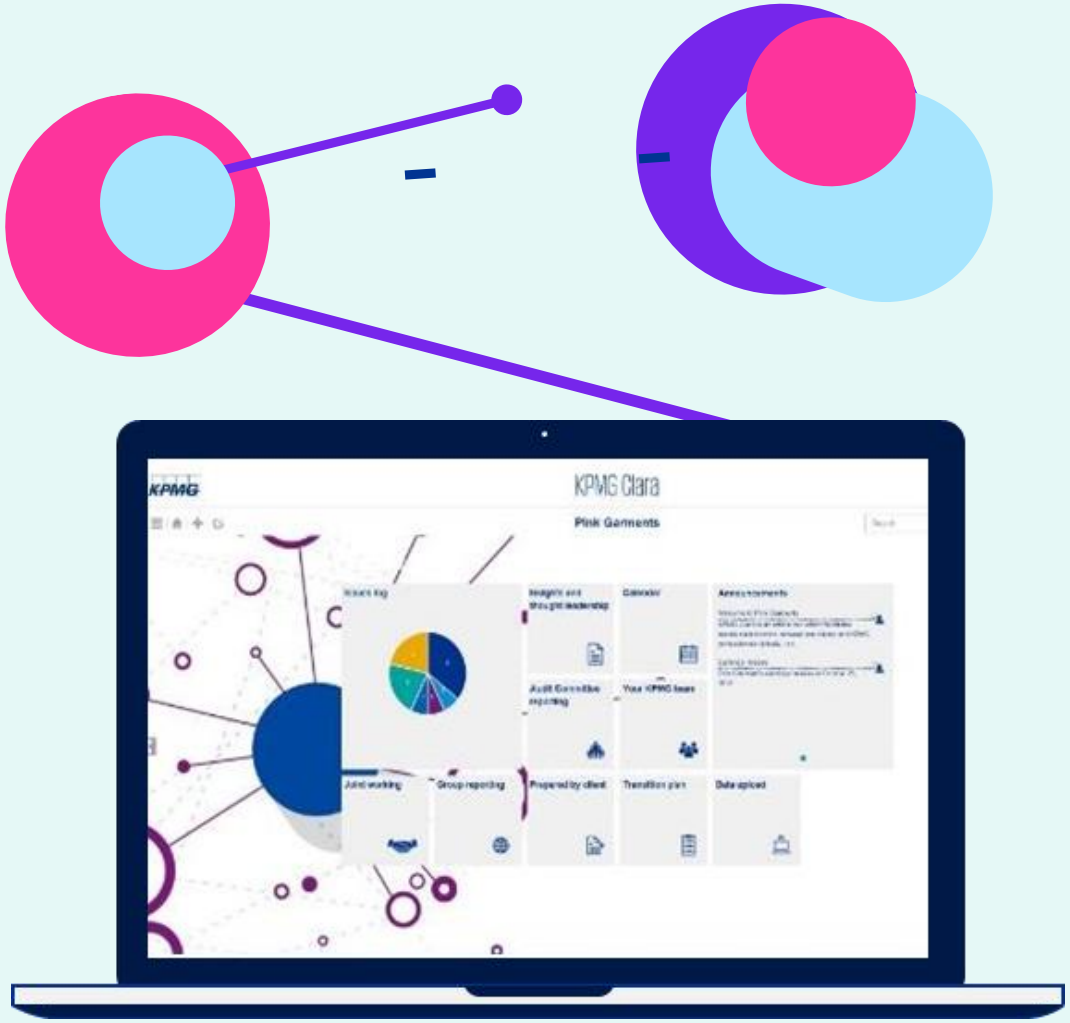
Seguridad para compartir archivos con la información necesaria para realizar el trabajo de auditoría. Los datos se almacenan de forma segura en nuestros servidores.

Agilidad para intercambiar grandes volúmenes de datos, necesarios para realizar los procedimientos de Data & Analytics.

Alertas sobre requerimientos o documentos recientes o modificados.
Contactos de los miembros del equipo de KPMG, centralizados y accesibles.

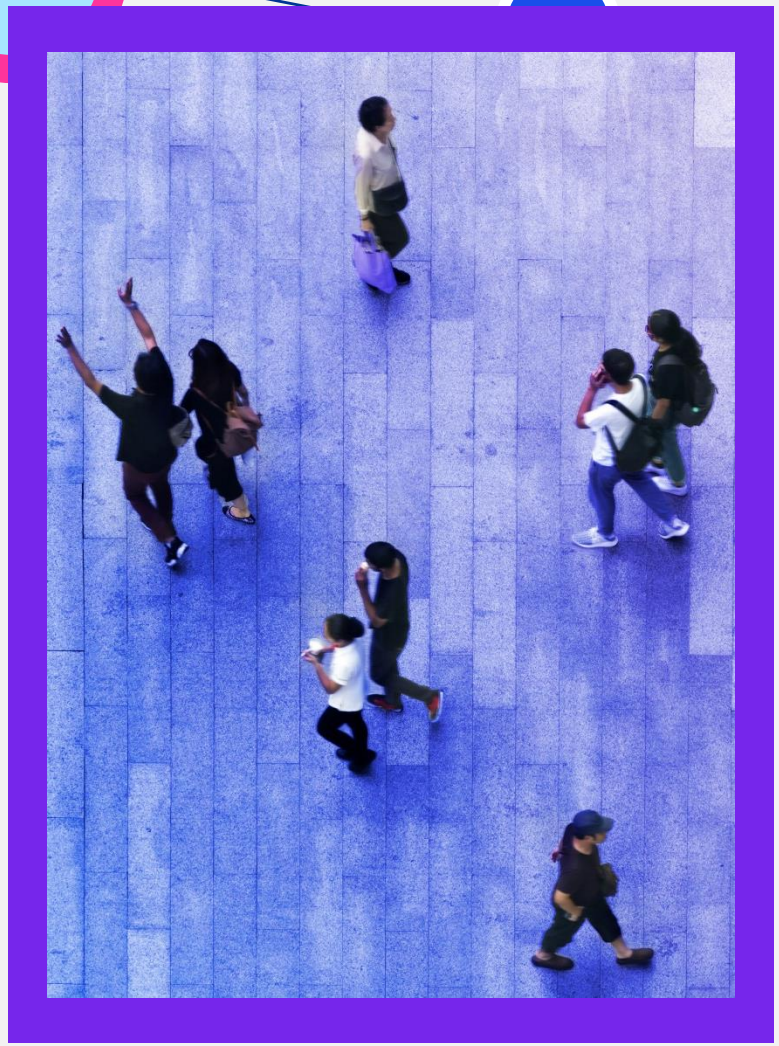
Tablero de avisos para comunicar eventos, reuniones o fechas relevantes.
Seguimiento en tiempo real del estado de las actividades de auditoría importantes.

Accesibilidad desde cualquier lugar del mundo, con solo un navegador web y un usuario registrado.



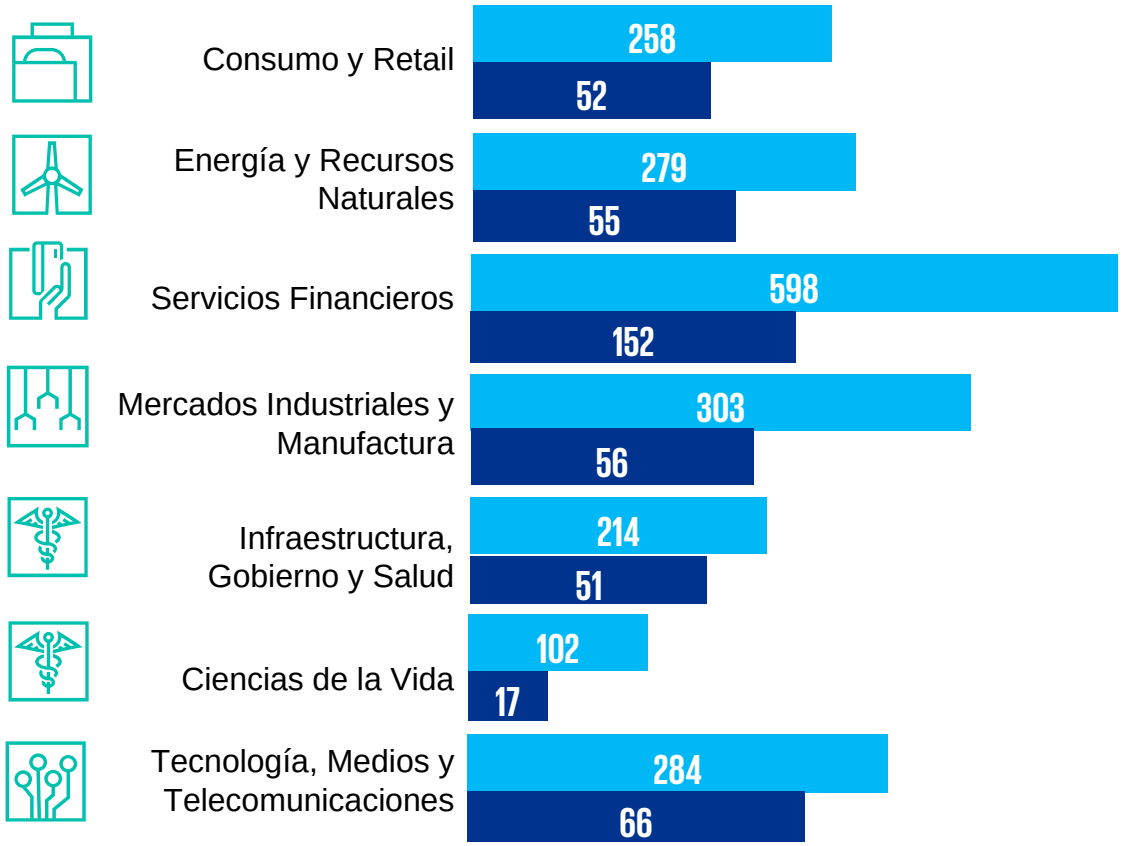
© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Nuestras credenciales



Nuestra experiencia en auditoría a nivel global por industria

Participación de mercado de KPMG en ranking mundial Global 2000 FY21



Fuente: El Global 2000 es una lista combinada de Forbes Global 2000 y Fortune Global 500.
El número total de empresas que figuran en el Global 2000 es 2038. La información del auditor legal / externo proviene de los informes anuales de la compañía que cubren el período de informe fiscal que finaliza entre enero de 2020 y diciembre de 2020.

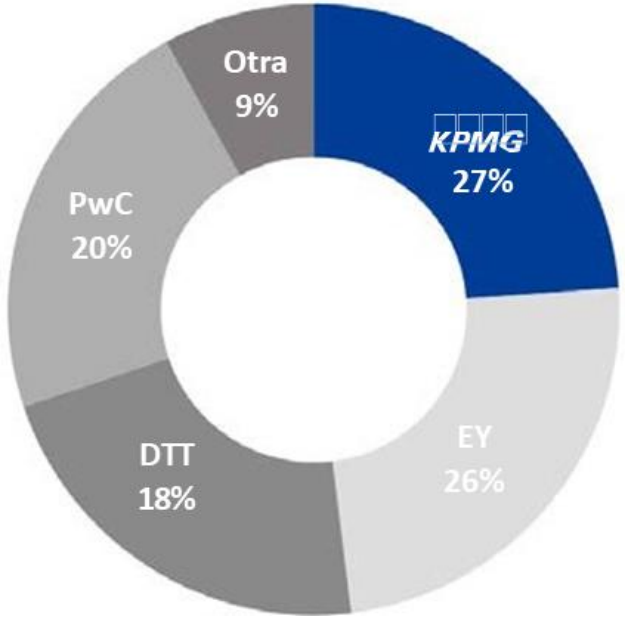
Clientes Ranking Clientes auditoría de KPMG

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Experiencia en la industria financiera

Global y Latinoamericano

Participación Global: Líderes en el Mercado Financiero



% de participación global en las Global 2000*

Algunos de nuestros clientes globales

BBVA · Scotiabank · ACB · Wells Fargo · citibanamex · citi · 上海银行 Bank of Shanghai · BrooklineBank · Banco do Brasil · CBRE · VersaBank

Participación LATAM: Market Share de auditoría basado en Banca y Mercado de Capitales América Economía

* Global 2000 es una combinación de los listados Forbes 2000 y Fortune Global 800 de las compañias más grandes del mundo.

** Sobre la base del ranking de América Economía 2019 – Banca y Mercado de Capitales.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Experiencia en la industria financiera

Clientes de Auditoría
KPMG en Banca

Banco Estado	Banco Internacional	Scotiabank

Clientes de Auditoría
KPMG en Seguros

Alemana Seguros S.A.	Asoc de Aseguradores de Chile A.G.	Compañía de Seguros de Vida Cámara
Compañía de Seguros General Continental	Baninter Corredores de Seguros Limitada	EuroAmerica Seguros de Vida
Bupa Compañía de Seguros de Vida	MAPFRE	Caja Reaseguradora de Chile
Ohio National	Cesce Chile Aseguradora	ORSAN
Cia de Seguros de Crédito Coface Chile	Scotia Azul Corredora Técnica de Seguros	Compañía de Seguros Confuturo
Sur Asistencia	Compañía de Seguros Corpseguros	

Clientes de Auditoría
KPMG en Intermediarios Financieros y Fondos

ASSET AGF	Banco Internacional Adm. General de Fondos	Larraín Vial
Moneda Asset Management	BCI Asset Management	Penta Financiero
Compass Group	Toesca	Credicorp
Scotia Adm. General de Fondos	Econsult	Scotia Corredores de Bolsa
EuroAmérica	Tanner Asset Management AGF	

Clientes de Auditoría
KPMG en otros Mercados Financieros

Administradora de Tarjetas CAT S.A.	AFP Habitat	AFP UNO
Sociedad Interbancaria de Deposito de Valores	Caja 18 de Septiembre	Caja Los Andes
Forum		

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Nuestra metodología

El proceso de auditoría para Independencia AGF S.A.

Nuestra auditoría no solo tiene como objetivo emitir la opinión de auditoría correcta, sino también cómo llegamos a esta opinión: los procesos, las líneas de razonamiento y la integridad detrás de la formación de nuestro informe de auditoría. A continuación, presentamos un resumen ejecutivo de las fases de nuestro proceso de auditoría:

Actividades centrales

Planificación

- **Visitas presenciales, por Teams u otra plataforma** del equipo de trabajo y sus líderes.
- **Confirmación de áreas clave de auditoría,** incluidos adquisiciones de negocios, valoración de activos intangibles, valoración de inventarios y reconocimiento de ingresos.
- Participación de especialistas o expertos en nuestro ámbito.
- **Finalización de la evaluación de materialidad.**

Evaluación de controles

- **Evaluación del diseño y pruebas de eficacia operacional** de controles clave en todos los procesos relevantes.
- **Evaluación del entorno tecnológico** para validar el alcance, la naturaleza y la oportunidad de los procedimientos de auditoría.

Revisiones sustantivas

- **Ejecución de procedimientos de D&A personalizados para la industria.**
- **Pruebas de áreas clave.**
- **Evaluación de nuevos pronunciamientos contables**, y revisión del tratamiento de manera oportuna.
- **Revisión de estados financieros y sus divulgaciones.**

Comunicación y emisión

- **Resolución proactiva de asuntos de auditoría** con el equipo de finanzas y contabilidad.
- **Reflexión sobre los hallazgos** y elaboración de la opinión de auditoría.
- **Informe claro y objetivo** al Comité de Auditoría.
- ***Debriefs* formales** con su equipo y evaluación de áreas de mejora.

KPMG

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Clasificación del Documento: KPMG Confidencial

El proceso de auditoría para Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Nuestra auditoría no solo tiene como objetivo emitir la opinión de auditoría correcta, sino también cómo llegamos a esta opinión: los procesos, las líneas de razonamiento y la integridad detrás de la preparación de nuestro informe de auditoría. A continuación, presentamos un resumen ejecutivo de las fases de nuestro proceso de auditoría:

Beneficios para Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Planificación

- **Transición de auditoría acelerada -** Realizaremos una **sesión con el equipo** de **Independencia Administradora General de Fondos S.A.,** en la que exploramos las áreas de enfoque y la manera en que trabajaremos de forma más eficiente**, incluido el timing de las pruebas de control y la participación de especialistas o expertos.**

Evaluación de controles

- **Identificación de oportunidades** de mejora en el proceso de reporte financiero y en procesos de control.
- **Tecnología** usada para dirigir una auditoría eficiente, reduciendo sus costos.
- **Observaciones de *benchmark*** en los procesos internos de **Independencia Administradora General de Fondos S.A.** entorno de TI y políticas de reporte financiero y gestión de riesgos.

Revisiones sustantivas

- **Enfoque en áreas clave de opinión** incluidas evaluaciones de inventario, adquisiciones de negocios y reconocimiento de ingresos.
- **Cobertura de auditoría mejorada** con rutinas de Data & Analytics.
- **Procedimientos automatizados** para procedimientos de vinculación de números y partidas de consolidación.

Comunicación y emisión

- **Acceso al estatus constante del progreso de la auditoría** por medio de KPMG Clara.
- **Encuestas de satisfacción de clientes:** oportunidad de obtener *feedbacks* que generarán un plan de acción.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

03. Nuestra gente es extraordinaria

El equipo para Independencia AGF S.A.

El socio líder es ser el principal punto de contacto de Independencia Administradora General de Fondos S.A. y su Gobierno Corporativo y es el encargo de dirigir la auditoría de KPMG.

El gerente de auditoría coordinará el trabajo de campo, el cumplimiento de los plazos y los requisitos de calidad. Será el responsable del monitoreo diario del equipo de trabajo.

Danissa Castillo
Socia de Auditoría

Lesswin Pérez
Gerente de Auditoría

Línea de defensa

Ernesto Guzmán
Socio Concurrente

El socio concurrente es responsable de la evaluación cualitativa del trabajo, incluida la definición de áreas de riesgo, discusión de asuntos de la auditoría y la calidad de los entregables.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

04. Confianza pública

Cuestiones de Calidad, ¡ese es nuestro tono!

Cuestiones de Calidad

Hacemos lo que realmente importa

Seguimos comprometidos con las auditorías de alta calidad. Deseamos destacar el compromiso inquebrantable del liderazgo de KPMG con la calidad de las auditorías y nuestro reconocimiento de que la consistencia de la calidad es esencial para servir al interés público.

MARCO DE CALIDAD DE LA AUDITORÍA

Hemos diseñado nuestro marco global de calidad de la auditoría para asegurarnos de que todos los socios y profesionales se concentran en las habilidades y comportamientos fundamentales necesarios para emitir una opinión adecuada e independiente. Este compone de siete impulsores de la calidad de la auditoría:

- Tone at the top.
- Relacionamiento con los clientes adecuados.
- Normas claras y herramientas de auditoría sólidas.
- Contratación, desarrollo y asignación de personal con las cualificaciones y habilidades adecuadas.
- Compromiso con la excelencia técnica y la prestación de servicios de calidad.
- Realización de auditorías eficaces y eficientes.
- Compromiso con la mejora continua.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

05. Honorarios y entregables

Honorarios simples, justos y transparentes

Los honorarios consideran nuestro compromiso con la calidad, conocimientos que agreguen valor a su negocio e inversiones en herramientas tecnológicas para hacer más eficiente y efectiva la auditoría. Se calculan sobre la base de la capacidad de un equipo de profesionales de primer nivel y de las horas necesarias para lograr los objetivos del trabajo a efectuar. Esto nos permite presentarles honorarios competitivos y justos.

Nuestra capacidad de mantener nuestros honorarios al mínimo dependerá de que:

- Todas las transacciones y balances estén respaldados con los registros contables y la documentación de soporte y el ambiente de control adecuado.
- Toda la información solicitada sea entregada según el calendario acordado.
- Los estados financieros estén preparados internamente por la Administración, con las revelaciones apropiadas y según el calendario que acordemos previamente.
- Los honorarios mencionados no incluyen consultas o trabajos especiales que tengan una orientación distinta a la auditoría de estados financieros, los que, en la medida que sean requeridos, serán discutidos oportunamente con la Administración.

Resumen de honorarios por los servicios de auditoría externa:

Entidad	UF
Independencia Administradora General de Fondos S.A.	550
Fondo de Inversión Desarrollo 2006	380
Inmobiliaria Banvic II	300
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	470
Inmobiliaria Descubrimiento SpA (Incluye Araucaria Corp.)	420
Constitution Real Estate Corp (Incluye Rentas USA Corp. Citicentre y Westgate)	900
Limitless Horizon	380
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	300
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	350
Rentas Inmobiliarias S.A.	350
Rentas Magdalena SpA	350
Rentas Burarest SpA	350
Rentas Retail SpA	350
Bodenor Flexcenter S.A.	350
Total	**5.800**

Nuestra estimación de honorarios profesionales considera economías de escala y por tanto, los valores (que no están afectos a IVA) se basan en el supuesto que seremos designados como auditores externos de todos los fondos. En el caso contrario, si la adjudicación es de sólo 1 fondo de inversión este tendrá un honorario de UF500.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Entregables

Durante la auditoría emitiremos los siguientes informes:

Entidad	Consolidado	Individual	Título XXI	Art. 21	Carta control interno
Independencia Administradora General de Fondos S.A.		✓	✓	✓	✓
Fondo de Inversión Desarrollo 2006		✓		✓	
Inmobiliaria Banvic II		✓			
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		✓		✓	
Inmobiliaria Descubrimiento SpA (Incluye Araucaria Corp.)	✓				
Constitution Real Estate Corp (Incluye Rentas USA Corp. Citicentre y Westgate)	✓				
Limitless Horizon		✓			
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		✓			
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		✓			
Rentas Inmobiliarias S.A.		✓			
Rentas Magdalena SpA		✓			
Rentas Burarest SpA		✓			
Rentas Retail SpA		✓			
Bodenor Flexcenter S.A.		✓			
Total					

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

06. Anexos
Para leer cuando lo prefiera

Currículum

Currículum de nuestro equipo para Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Danissa Castillo

Socia de Auditoría

+56229971048

dmcastillo@kpmg.com

Formación académica

- Contador Auditor, Universidad Santo Tomás (1995-2000).

Especializaciones y certificaciones relevantes

- Cursos, seminarios y programas de entrenamiento en el ámbito de la profesión en Chile y Extranjero.
- Cursos de Enfoques de Auditoría a diferentes tipos de negocios; Instituciones Financieras e Intermediarios Financieros.

Clientes relevantes

- Tanner Servicios Financieros S.A.
- Compass Group Chile S.A.
- Grupo Larrain Vial
- Moneda Asset Management S.A.
- Volcomcapital Adm. Gral. de Fondos
- Banchile Adm. Gral. de Fondos
- Banchile Corredores de Bolsa
- Banchile Securitizadora
- Banchile Corredores de Seguros
- Filiales Banco Estado
- Filiales Banco Security
- Coopeuch Ltda.
- Bolsa Electrónica
- Bolsa de Productos

Experiencia relevante

Socia de KPMG en Chile, ha ejercido la profesión como auditor externo por más de 18 años. Ha dirigido durante su trayectoria profesional, auditorias a importantes compañías del sector financiero, concentradas principalmente en Banca, Cooperativas de ahorro y crédito, Intermediarios Financieros (Corredores de Bolsas , Administradoras de Fondos y Fondos Patrimoniales) y Sociedades de apoyo al giro Bancario.

Adicionalmente ha participado asesorías en convergencia a IFRS y cumplimientos regulatorios relacionados con normas SBIF y la CMF, además de requerimientos de la Ley N°20.712.

Socia a cargo de la Función Técnica y Cursos para Intermediarios Financieros y la relación con sus respectivos reguladores.

Desarrolló evaluaciones de control y de cumplimiento normativo por cuenta de organismos reguladores para Intermediarios Financieros (Comisión de Mercado Financiero, CMF).

Alto manejo en temas operacionales en la industria y el diseño de soluciones de alto estándar que permiten una relación estrecha con los responsables del Gobierno Corporativo.

Durante su desarrollo profesional ha participado en diversos cursos del Programa de Desarrollo Profesional de la firma, tales como: Cursos de Auditoría a Intermediarios (Normativa Local, IFRS, US GAAP, LEY 20.712), Curso a Gerentes.
Posee Certificación actualizada a 2018 en cursos de IFRS e Independencia Profesional.

Adicionalmente, ha sido:

- Directora e Instructora de Cursos de Auditoría para Intermediarios Financieros.
- Instructora Cursos IFRS para clientes y profesionales de KPMG, IFRS y CMF (Ley N°20.712).
- Participación en reuniones con la CMF en la división de Fondos Patrimoniales, para analizar normativas11

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Ernesto Guzmán

Socio de Auditoría

+56 9 9144 7841

ernestoguzman@kpmg.com

Formación académica

- Contador Público y Auditor, Universidad de Santiago de Chile (1989-1994).

Especializaciones y certificaciones relevantes

- Multinational MBA, Adolfo Ibañez School of Management (Miami-USA) (2012-2014).
- MBA, Deusto Business School (Bilbao, España) (2012-2014).
- International Certified in Company Direction, Institute of Directors (UK) e Instituto de Gobierno Corporativo de la Universidad Adolfo Ibañez (2014).
- Diplomado en Gestión de Riesgos Bancarios, Instituto de Estudios Bancarios Subercaseaux (2003).

Clientes relevantes

- Banco de Chile y sus filiales
- Banco Estado
- Banco Estado Sucursal New York
- The Bank of Tokyo
- Isapre Fundación del Banco del Estado
- Banco Ripley
- Grupo Rabobank
- Coopeuch
- Mellon Hegde Funds
- Filial Bank of New York
- Banco Falabella y CMR
- Grupo Mapfre Seguros
- Principal Financial Group
- Banco Edwards
- Pershing Broker Dealers

Experiencia relevante

Socio de KPMG en Chile, que ha ejercido la profesión como auditor externo por más de 20 años, liderando en numerosos trabajos de auditoría y asesoría de empresas de los más diversos rubros de la actividad económica, tales como, Bancos, Corredores de Bolsa, Administradoras de Fondos de Pensiones, Fondos Mutuos y de Inversión, Securitizadoras, Leasing, Factoring, Compañías de Seguros y Sociedades Anónimas, reguladas por la SBIF, CMF, SP, etc.

Socio a cargo de la Función Técnica y Cursos para Bancos y Administradoras de Fondos Patrimoniales y la relación con sus respectivos reguladores.

Fue Socio de Auditoría Ernst & Young Chile por 10 años, liderando numerosas auditorías y asesorías a diversas empresas del sector financiero, reguladas por la CMF, SBIF, SP y SEC-EE.UU, tanto en Chile como en el extranjero.

Ha liderado revisiones de Prospectos (20-F, F-1, F4, 144A) y Estados Financieros bajo IFRS y US GAAP para emisión de deuda y aumentos de capital de instituciones financieras registradas en la Securities & Exchange Commission (SEC) y NYSE (USA).

Ha participado en procesos de Due Diligence (auditorías de compra) sobre diversas empresas de la Industria de Servicios Financieros en Chile y en el extranjero.

Desarrolló evaluaciones de control y de cumplimiento normativo por cuenta de organismos reguladores (Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile, SBIF).
Lideró procesos de convergencia de PCGA a IFRS, realizando Diagnóstico, Capacitación e Implementación de las nuevas normas en entidades financieras y no-financieras.

Participó en la supervisión de auditorías de estados financieros sobre empresas que operan en los Estados Unidos, específicamente en la industria de servicios financieros (implementación SOX) y revisiones de filiales extranjeras con Reportes bajo IFRS y US GAAP.

Durante su desarrollo profesional ha participado en diversos cursos y seminarios, tales como: Cursos de Auditoría a Bancos (Normativa Local, IFRS, US GAAP, Enfoque COSO, Acuerdo Basilea), Compañías de Seguros, Intermediarios Financieros, AFP, Curso a Gerentes, etc.

Participó en la supervisión de auditorías de estados financieros sobre empresas que operan en los Estados Unidos, específicamente en la industria de servicios financieros (implementación SOX) y revisiones de filiales extranjeras con Reportes bajo IFRS y US GAAP.

Durante su desarrollo profesional ha participado en diversos cursos y seminarios, tales como: Cursos de Auditoría a Bancos (Normativa Local, IFRS, US GAAP, Enfoque COSO, Acuerdo Basilea), Compañías de Seguros, Intermediarios Financieros, AFP, Curso a Gerentes, etc.

Adicionalmente, ha sido: a) Director e Instructor EY de Cursos de Auditoría para Bancos, Seguros, AFP, e Intermediarios Financieros, y b) Instructor Cursos IFRS EY para clientes, CMF, SBIF, y Diplomado IFRS del Instituto Subercaseaux.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

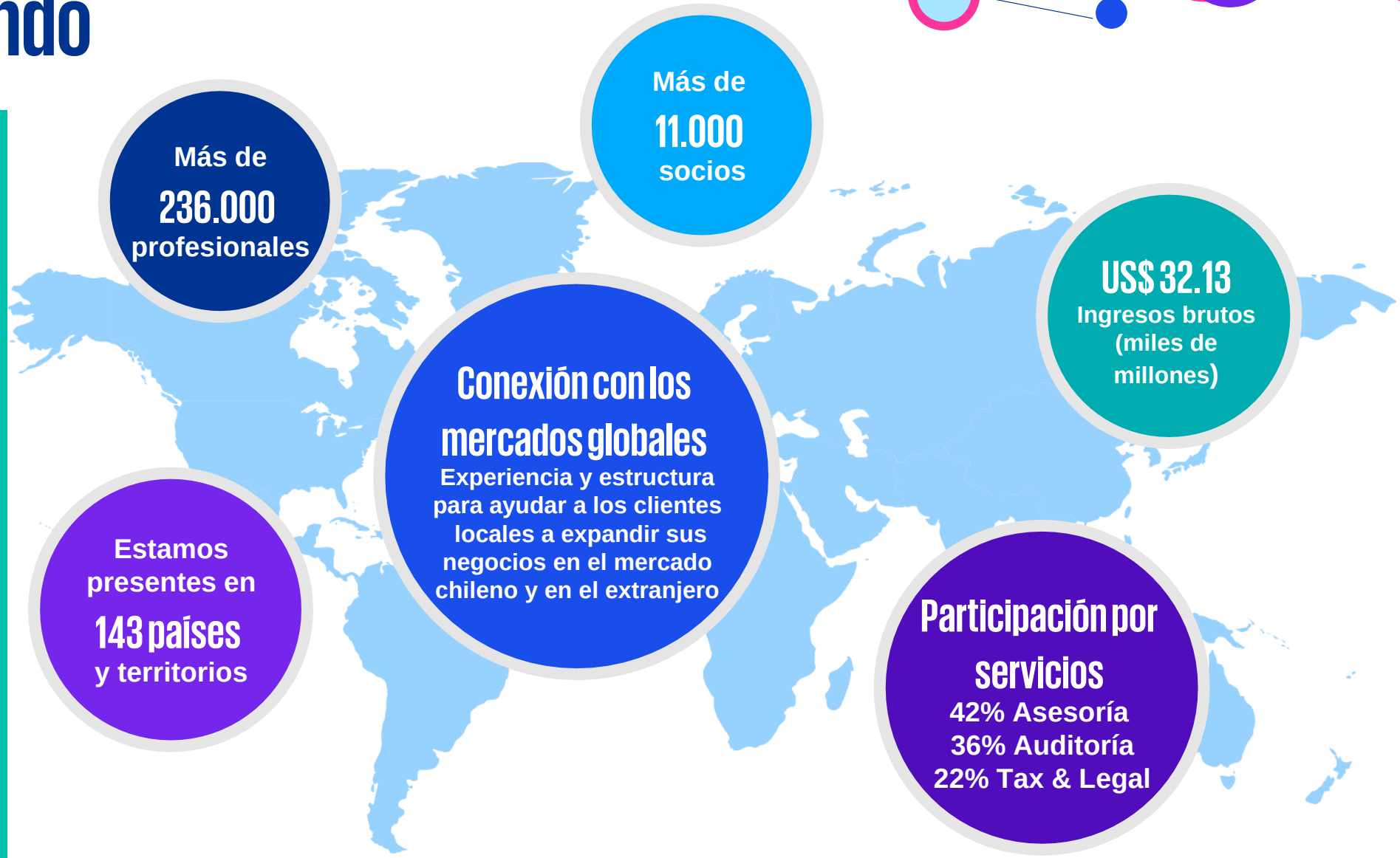
Clasificación del Documento: KPMG Confidencial

Nuestra Firma

KPMG en el mundo

Una red de firmas miembro que ofrece una visión global de cada desafío local, trabajando hombro a hombro con nuestros clientes, con un enfoque sin fronteras.

Estrategias que combinan la experiencia global y sectorial en los negocios, con la ejecución de una auditoría que también contribuye a transitar por la nueva realidad con resiliencia e información.



© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

KPMG en Chile

Nuestra experiencia en Chile y el mundo nos permite comprender la cultura, el contexto y las particularidades de cada negocio.

La proximidad con los clientes también transforma los negocios.

¡Estamos Independencia Administradora General de Fondos S.A. está!

Oficinas

- Viña del Mar
- Santiago
- Concepción
- Valdivia
- Puerto Montt

45 socios

+1.000 clientes

+30 años de trayectoria en Chile

+900 profesionales

Participación por servicios
68% Auditoría
23% Tax & Legal
9% Asesoría

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

kpmg.com/socialmedia

La información vertida en el presente documento incluye secretos comerciales e información confidencial o de propiedad exclusiva de KPMG Auditores Consultores Ltda., de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, una entidad privada limitada por garantía inglesa. La divulgación de esta información les daría a terceros una ventaja competitiva; por lo tanto, este documento no deberá ser revelado, usado ni duplicado, total o parcialmente, por ningún motivo. Esta restricción no limita los derechos del destinatario del documento a usar la información contenida en el mismo si se la obtuvo legítimamente de otra fuente sin restricción.

Esta propuesta está sujeta en todos los aspectos a la negociación, el acuerdo y la firma de una carta de contratación o contrato específico; el acuerdo del alcance de los servicios y a la finalización satisfactoria por parte de KPMG Auditores Consultores Ltda. de los procedimientos aplicables de aceptación de clientes y proyectos, incluyendo evaluaciones de independencia y conflictos de interés y, cuando corresponda, a la aprobación del directorio.

Esta propuesta la realiza KPMG Auditores Consultores Ltda., de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, una entidad privada limitada por garantía inglesa, y está sujeta en todos los aspectos a la negociación, el acuerdo y la firma de una carta de contratación o contrato específico y a la finalización satisfactoria por parte de KPMG Auditores Consultores Ltda. de los procedimientos aplicables de aceptación de clientes y proyectos, incluyendo evaluaciones de independencia y conflictos de interés y, cuando corresponda, a la aprobación del directorio.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Clasificación del Documento: KPMG Confidencial

VALORIZACIÓN CUOTAS E INVERSIONES

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

MARZO 2023

Índice

1 Introducción 2
2 Propuesta técnica 2
3 Propuesta económica 3
4 Equipo consultor 3
5 Experiencia 3

1 Introducción

El presente documento corresponde a la propuesta técnica y económica realizada por Mario Corbo y Asociados para la valorización, al 31 de diciembre de 2023, de las cuotas y las inversiones del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (el "Fondo"), el cual es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (la "Administradora").

Las inversiones del Fondo corresponden a sociedades a través de las cuales realiza inversiones en propiedades inmobiliarias (activos subyacentes), los que son arrendados para generar rentas periódicas.

2 Propuesta técnica

El servicio propuesto contempla la estimación del valor razonable de las cuotas del Fondo y de las inversiones que éste posee en distintas sociedades dedicadas al negocio de renta inmobiliaria. Junto con los resultados de la valorización se entregará un informe en el que se presentarán los principales supuestos, datos y proyecciones utilizadas, además de la información relevante que los respaldan, junto con sus respectivas fuentes.

Metodología

Para determinar el valor razonable de las cuotas se empleará el método de divídenos descontados, suponiendo que el Fondo opera a perpetuidad.

Para determinar el valor de las inversiones del Fondo se determinará el valor del patrimonio de las sociedades en las cuales éste invierte. Se presume que para esto se empleará el método de flujos de caja libres descontados, no descartándose el uso de alguna metodología distinta en los casos que se considere más apropiado.

Para proyectar los flujos de las distintas sociedades (y desde éstas hacia el Fondo) se proyectarán los flujos individuales de cada uno de los bienes raíces que éstas mantengan en cartera a la fecha de valorización, para lo cual se tomarán en consideración las condiciones establecidas en los contratos vigentes, las tasaciones existentes y las condiciones esperadas de los mercados relevantes. Además de los flujos generados por los bienes raíces, se considerarán los ingresos y egresos asociados a la operación y administración de las sociedades mismas.

Fechas

Los valores y resultados presentados corresponderán a la valorización de las cuotas y de las sociedades al 31 de diciembre de 2023.

La fecha tope para la entrega de los resultados y el informe será el lunes 26 de febrero de 2024. Se contempla, además, la entrega de un informe preliminar el miércoles 14 de febrero de 2024. El cumplimiento del plazo establecido dependerá de la entrega oportuna, por parte de la Administradora, de toda la información requerida.

3 Propuesta económica

El precio de la valorización es de UF 630, independientemente de la cantidad de activos subyacentes que mantenga el Fondo en cartera a la fecha de valorización.

El precio será cobrado contra facturas exentas de IVA. Se establece el pago de un 30% del valor total del servicio el 1 de diciembre de 2023 y el 70% restante una vez aprobado el informe final de valorización.

4 Equipo consultor

El equipo a cargo de la valorización, en caso de realizarse, estaría liderado por:

- Mario Corbo Lioi: Ingeniero Comercial PUC, PhD Universidad de Chicago. Profesional con más de 50 años de experiencia en altos cargos ejecutivos, como consultor, como director de empresas y como académico de varias de las más prestigiosas universidades del país.
- Alvaro Méndez Kutzner: Ingeniero Civil de Industrias PUC. Profesional con más de 19 años de experiencia como consultor, habiendo participado en diversas valorizaciones y procesos de M&A, entre otros ámbitos.
- Nicolás Méndez Kutzner: Ingeniero Civil de Industrias PUC. Profesional con más de 16 años de experiencia profesional y 9 años de ellos como consultor, habiéndose desempeñado previamente en empresas del área financiera, tales como Banco de Chile y JP Morgan Chase.

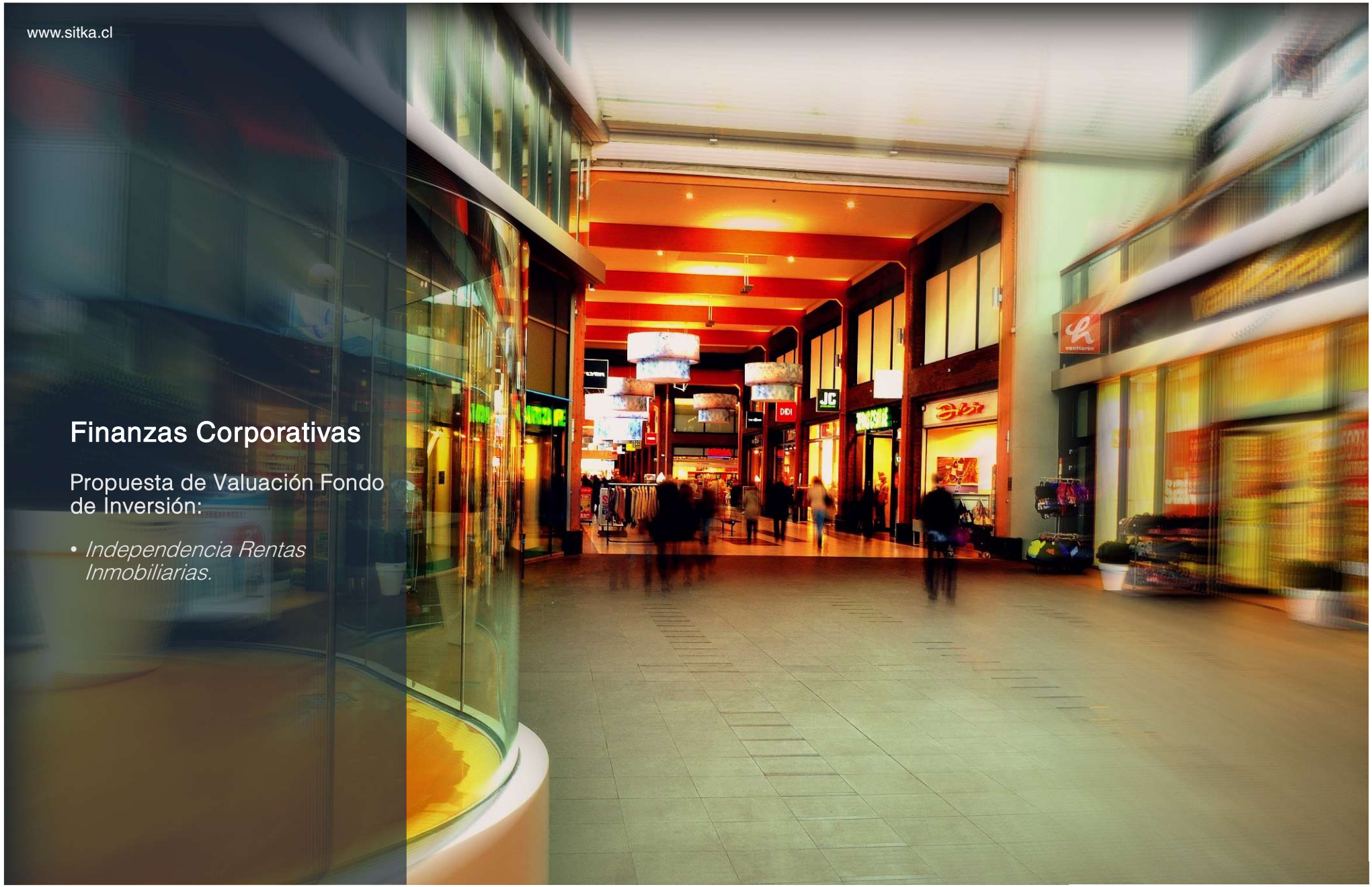
5 Experiencia

La consultora cuenta con más de 19 años de experiencia en valorizaciones de empresas y otros tipos de activos. Desde el año 2008 en adelante se ha especializado en valorizaciones para fondos de inversión públicos, tendientes a cumplir con las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero respecto de la valorización que algunos fondos deben realizar de sus inversiones.

En este contexto, se han valorizado inversiones de fondos de inversión con distintas características, tanto por foco de inversión, el tamaño de las compañías/proyectos en que se invierte, el rubro de éstas, la ubicación geográfica en que operan y la cantidad y profundidad de la información disponible.

En el ámbito inmobiliario específicamente, se han valorizado fondos de renta y/o desarrollo para administradoras como BTG Pactual , Toesca Asset Management, BCI Asset Management, Santander Asset Management, BICE Inversiones, Banchile Inversiones y Capital Advisors.

www.sitka.cl



Finanzas Corporativas

Propuesta de Valuación Fondo de Inversión:

- *Independencia Rentas Inmobiliarias.*

INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Sitka advisors

Santiago, 28 de febrero de 2022

Estimado

Cristobal Gevert
Independencia Administradora General de Fondos S.A.

En respuesta a su solicitud, Sitka Advisors (en adelante “Sitka”), tiene el agrado de presentar a Independencia Administradora General de Fondos (en adelante “Independencia” o indistintamente “El Cliente”) la Propuesta de Valuación del siguiente Fondo de Inversión:

- Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

Con el fin de cumplir con los requerimientos del oficio circular 657 de la CMF, al 31 de Diciembre de 2022.

Quedamos atentos a cualquier duda o sugerencia que podrían tener, y a la espera de una reunión para poder explicar en detalle nuestros tiempos estimados, metodologías que utilizaremos y requerimientos por parte de Sitka necesarios para tener los resultados esperados.

Por último, queríamos agradecerles por la oportunidad de participar en este proceso. Tenemos la convicción que gracias a nuestro equipo y expertise en las distintas materias, entregaremos un resultado alineado a sus objetivos.

Saludamos atentamente a usted,
Sitka Advisors

Ignacio Mujica
CEO

Contenido

2 Carta de Presentación

4 Sitka Advisors

10 Equipo

13 Entendimiento

18 Metodología de Valuación

24 Gantt y Honorarios

Sitka | advisors |

Consultoría

Realizamos asesorías a empresas a lo largo de su ciclo de vida, abordando además, su crecimiento orgánico cómo inorgánico.
Contamos con servicios que se adaptan a cada etapa de la empresa.

M&A

Asesoría en el proceso de compra de empresas para potenciar el crecimiento inorgánico, venta de empresas o unidades de negocios para concentrar las fuerzas en su core business, o análisis de alianzas estratégicas por medio de joint venture.

Valuación/IFRS

Aplicable a múltiples materias y requerimientos, ya sea requerimientos impartidos por la CMF, el interés de las empresas por profundizar el conocimiento del valor de sus activos (tangibles / intangibles), optimización tributaria, entre otros.

Estrategia

Identificación de indicadores claves en el modelo de negocios, replanteamientos estratégicos, acompañamiento en la implementación de la estrategia y la generación de información relevante
para la toma de decisiones futuras.

Project Finance

Dirigido a empresas con proyectos a financiar que dependen de un tercero independiente que los asesore, empresas ejecutoras o entidades gubernamentales en el formulamiento de bases, en proyectos Greenfield o Brownfield.

Asesoría | Valuación

Los servicios de Valuación son aplicables a múltiples materias y requerimientos, ya sea impartidos por la CMF, la propia empresa con el fin de profundizar el conocimiento del valor de sus activos (tangibles/intangibles), optimización tributaria, entre otros.

Valuación

Valuación de Empresa

Destinado a clientes que presentan contingencias tributarias o con fuerte crecimiento de unidades de negocio. Enfocado en determinar herencias, efectos tributarios y/o estructura societaria, determinar valor de venta, Requerimientos IFRS, entre otros

Fondos de Inversión

Dirigido a los miembros de la ACAFI (Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión), con el objetivo de dar cumplimiento a los requisitos del oficio circular 657, de la CMF. Este servicio es necesario al menos una vez al año para cierre de año y ante aumentos de capital.

Experiencia del Equipo en Circular 657

El equipo de Sitka participa en la valuación de más 100 Fondos de Inversión, entre los que se encuentran fondos de **Private Equity**, **Deuda** y **Fondos de Fondos**:

Fondos Locales

BTG Pactual

LarrainVial ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

BICE INVERSIONES ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Banchile INVERSIONES

PENTA LAS AMERICAS

COMPASS GROUP

CREDICORP capital

NevasaHMC Administradora General de Fondos

ALTAMAR CAPITALPARTNERS

CA CAPITAL ADVISORS Equity Investments

PICTON

MONEDA ASSET MANAGEMENT

CMBPRIME Administradora General de Fondos S.A.

Master Funds

OAKTREE

HARBOURVEST

KKR

PANTHEON

ALTAMAR CAPITALPARTNERS

Apax PARTNERS

The Blackstone Group®

Advent International GLOBAL PRIVATE EQUITY

THE CARLYLE GROUP

Partners Group REALIZING POTENTIAL IN PRIVATE MARKETS

* Algunos ejemplos de los fondos valorizados año a año.

Experiencia del Equipo

Credenciales Inmobiliarias

BTG Pactual

Valorización de su fondo de rentas residenciales, entre otros.

ESPACIO URBANO

Valorización de los centros comerciales a lo largo de Chile, para temas de M&A, IFRS, LSA y seguimiento de la inversión.

SARTOR ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Valorización de Midmall para efectos de fairness opinión por transacción entre fondos relacionados.

SuKsa

Valorización de las diferentes unidades de negocios (aprox. usd 700 mm).

BICE INVERSIONES

Valorización de fondos inmobiliarios incluyendo oficinas, viviendas y terrenos.

CA CAPITAL ADVISORS Equity Investments

Valorización de fondo de activos inmobiliarios

toesca.

Valorización y análisis de PPA por todas sus compras inmobiliarias en 2018 y 2020.

CREDICORPcapital

Valorización de sus fondos inmobiliarios, comprendiendo activos de renta, desarrollos, plusvalía y deuda asociada.

- Algunos ejemplos de obras Inmobiliarias valorizadas.

Experiencia del Equipo Sitka

Sitka advisors

Valuación y Transacción

* Algunos ejemplos de experiencia del equipo.

Equipo

Equipo Sitka

Ignacio Mujica
Partner - CEO
Sitka Advisors

Ignacio Mujica es fundador y CEO de Sitka Advisors.

Ignacio ha participado en múltiples transacciones de M&A, valorizaciones, asesorías de modelamiento financiero y valorización IFRS (impairment test and purchase price allocation). A lo largo de su carrera, las diferentes valorizaciones y transacciones realizadas exceden los US$ 100,000 bn. Adicionalmente, ha trabajado en planificación estratégica con foco en el crecimiento orgánico e inorgánico de compañías.

Christian Rojas
Partner

Christian es Partner de Sitka Advisors, y lideras las prácticas de M&A y Financiamiento. Es Ingeniero Comercial y Magister en Finanzas de la Universidad de Chile.

Durante su carrera profesional fué Managing Director de Deal Advisory en KPMG. Ha realizado varias ventas de compañías, procesos de adquisiciones, asesoría en financiamientos y estructuración de deudas, valorizaciones e informes periciales en el contexto de transacciones. Además participo en múltiples procesos de auditoría financiera como especialista de Finanzas Corporativas. Anteriormente se desarrolló como CFO regional y de Chile, en empresas multinacionales.

Bárbara Swinburn
Corporate Finance
Manager

Bárbara Swinburn es Manager de Corporate Finance de Sitka Advisors. Liderando las diferentes valorizaciones y fairness opinion.

Bárbara tiene más de 10 años de experiencia en transacciones de M&A y consultoría financiera, con foco en finanzas corporativas. Durante su carrera a estado involucrado en múltiples operaciones, restructuraciones de empresas y valorizaciones (empresas, intangibles, biológicos, opciones y fondos de inversión).

Equipo Sitka

Nabil Jarsun
Corporate Finance
Analyst

Nabil Jarsun es Corporate Finance Analyst en Sitka Advisors.

Nabil llegó a Sitka Advisors en el año 2020, integrándose al área de Finanzas Corporativas. Posee el título de Ingeniero Comercial y Magíster en Economía, otorgado por la Universidad Adolfo Ibañez. Tiene experiencia en Research, mediante la participación en proyectos de investigación en temas de Macroeconomía y Finanzas.

Nicolás Vukasovic
Corporate Finance
Analyst

Nicolás Vukasovic es Corporate Finance Analyst en Sitka Advisors.

Nicolás llegó a Sitka Advisors en el año 2021, integrándose al área de Finanzas Corporativas. Posee el título de Ingeniero Comercial otorgado por la Universidad de los Andes. Tiene experiencia en Research, mediante la participación en proyectos de investigación en temas de Macroeconomía y Finanzas.

Entendimiento

Entendimiento
Independencia Fondos de Inversión

Independencia comienza en 1990 y desde sus inicios comenzó a especializarse en desarrollos inmobiliarios, educación y forestal.

En el año 2006, Independencia comienza a diversificar su portfolio en Estados Unidos mediante compra de participaciones en Rentas Inmobiliarias.

Solo en el año 2020, ya administraba más de 19,7 MM UF.

Dentro de los productos que ofrece, se encuentran variados vehículos de inversión, estando entre ellos fondos de inversión Inmobiliarios y Mobiliarios.

A la fecha, cuenta con 67 propiedades en Chile con 360.000 m^2, propiedades en USA y 9 bodegas con 650.000 m^2 entre terrenos, bodega y oficinas.

INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Entendimiento
Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias

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

En el año 2021, el fondo tenia 332 contratos en los distintos sectores, con 84 activos inmobiliarios, que suman más e 600.000 metros cuadrados de superficie arrendable.

Además, es uno de los mayor fondo inmobiliario de Chile, con una valuación de 12,4 millones de UF.

Oficinas

* 15 Propiedades.
* 164.561 m^2 de GLA
* Cartera Directa

Locales Comerciales

* 45 Locales.
* 61.525 m^2 de GLA
* Cartera Directa

Centros Distribución

* 10 Propiedades.
* Cartera Directa y Bodenor Flexcenter (40%).

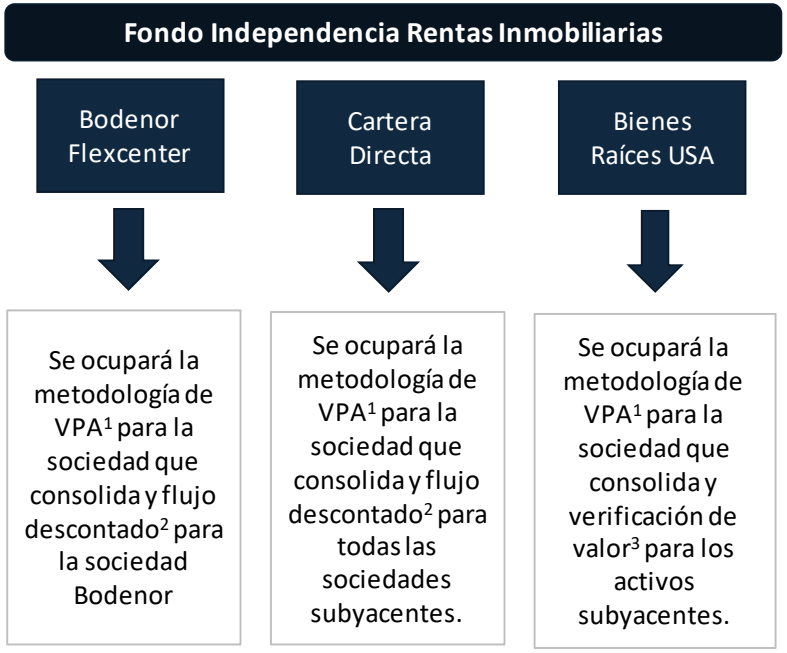
Inmuebles USA

* 4 Propiedades.
* Oficinas, locales comerciales, centros de distribución y strip centers.

Entendimiento
Alcance

La siguiente tabla muestra el alcance propuesto por Sitka, el cual considera la valuación de todos los contratos actuales en Chile, junto con la verificación de valor de los activos en el exterior.

Posterior a la valuación de cada contrato, se hará el ajuste de estos activos para poder determinar el valor de cada sociedad individual, y posteriormente determinar el valor del Fondo Rentas Inmobiliarias.



Consideraciones

(1) VPA (Valor patrimonial ajustado): se denomina a la metodología de valuación mediante el cual se estima el valor del patrimonio considerando las cuentas de balance.

(2) FCF (Flujo de Caja Descontado): Metodología de evaluación de empresas/activos por medio de los flujos futuros proyectados, descontados a su tasa de descuento considerando el riesgo de la empresa/activo.

(3) Verificación de valor: Metodología de valuación que consiste en verificar las principales variables y conclusiones emitidas por un tercero, con el fin de pronunciarse a los resultados obtenidos.

Metodología de Valuación

Metodología de Valuación

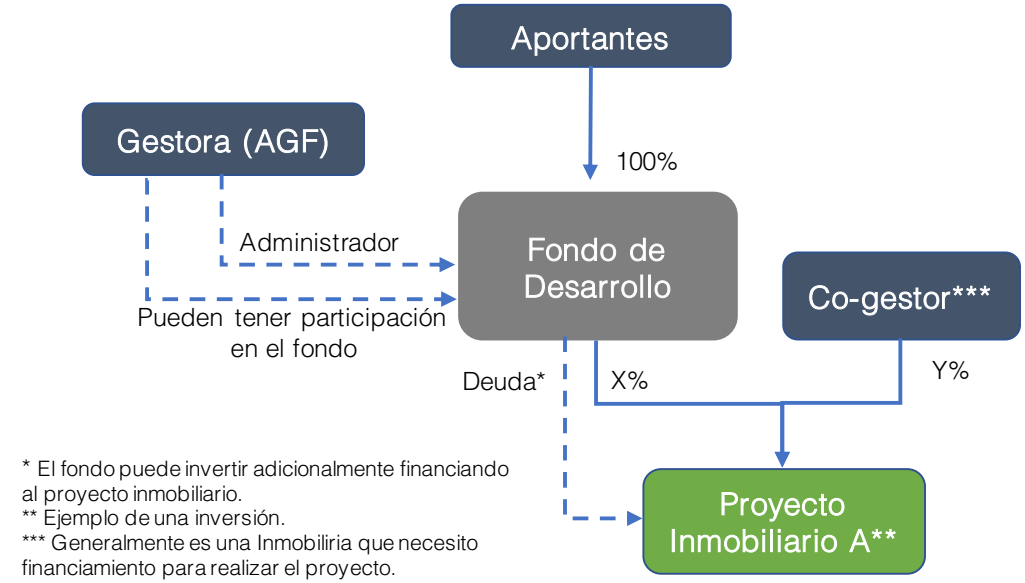
Entendimiento Fondos de Real Estate

Los fondos de inversión inmobiliaria son un tipo de fondo de inversión cuyo objetivo es la obtención de rentabilidad a partir de activos inmobiliarios, ya sea por medio de equity y/o deuda.

Como todo fondo de inversión, se constituye con un patrimonio que está constituido por el aporte de las personas naturales o jurídicas, y en algunos casos, un monto menor por los mismos gestores del fondo (todos ellos llamados "aportantes"). El fondo es administrado por un tercero (la administradora o gestores del fondo) a cuenta y riesgo de los aportantes. Las administradoras cobran una comisión de administración por manejar el fondo. Generalmente, esta comisión tiene un componente fijo, el cual es conocido de antemano, y un componente variable en función de la rentabilidad y éxito del mismo fondo.

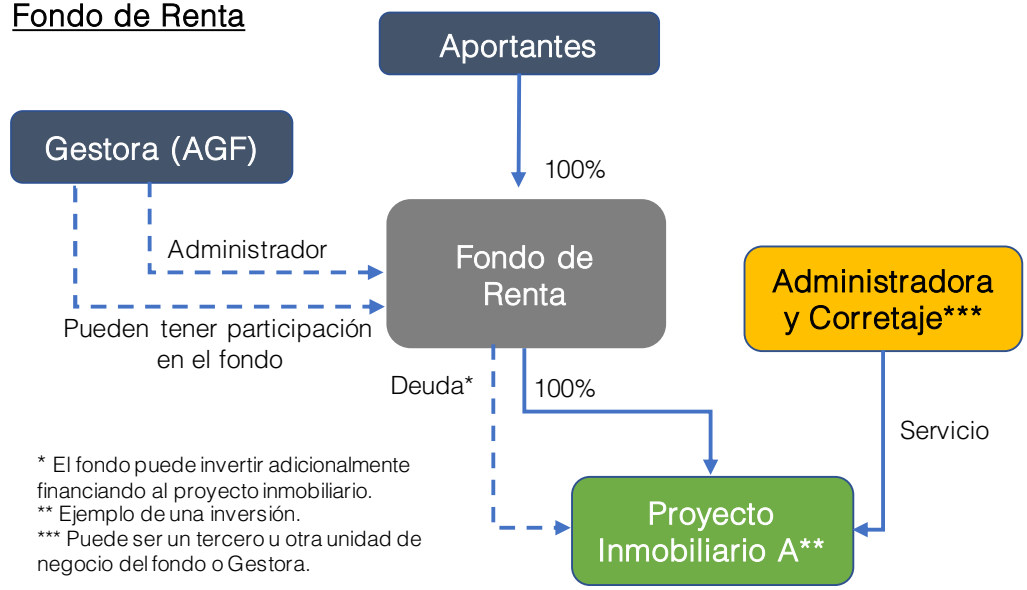
Algunos fondos de inversión inmobiliaria se enfocan en la generación de un dividendo atractivo a través de la renta de propiedades, estos se suelen conocer como "Fondos de Rentas". Otros fondos se enfocan en el desarrollo inmobiliario, es decir, en la búsqueda de un terreno, la construcción del inmueble y la posterior venta, los que se conocen como "Fondos de Desarrollo". Estos últimos muchas veces buscan un socio gestor al cual invierten como socios en el desarrollo del inmueble.

Fondo de Desarrollo



* El fondo puede invertir adicionalmente financiando al proyecto inmobiliario.
** Ejemplo de una inversión.
*** Generalmente es una Inmobiliria que necesito financiamiento para realizar el proyecto.

Fondo de Renta



* El fondo puede invertir adicionalmente financiando al proyecto inmobiliario.
** Ejemplo de una inversión.
*** Puede ser un tercero u otra unidad de negocio del fondo o Gestora.

Metodología de Valuación
VPA

La metodología de valuación dependerá del tipo de fondo y la información entregada. Sin embargo, para fondos inmobiliarios la inversión es más directa y se tiene una relación con la administración y co-gestora del proyecto, por lo mismo se tendrá la información suficiente para valorizar por medio de flujos descontados de caja.

Por lo general, se realiza una valorización por cada proyecto inmobiliario en el cual se invierta y luego se consolidan el valor de las inversiones en la sociedad a la cual pertenezcan respectivamente, si existe algún vehículo de inversión ("SPV") y se llega al valor de las inversiones del fondo. La metodología de valorización de los SPV y sociedades en las cuales el proyecto inmobiliario no tenga flujos futuros (e.g. proyecto finalizado), se valorizará mediante la metodología Valor Patrimonial Ajustado ("VPA").

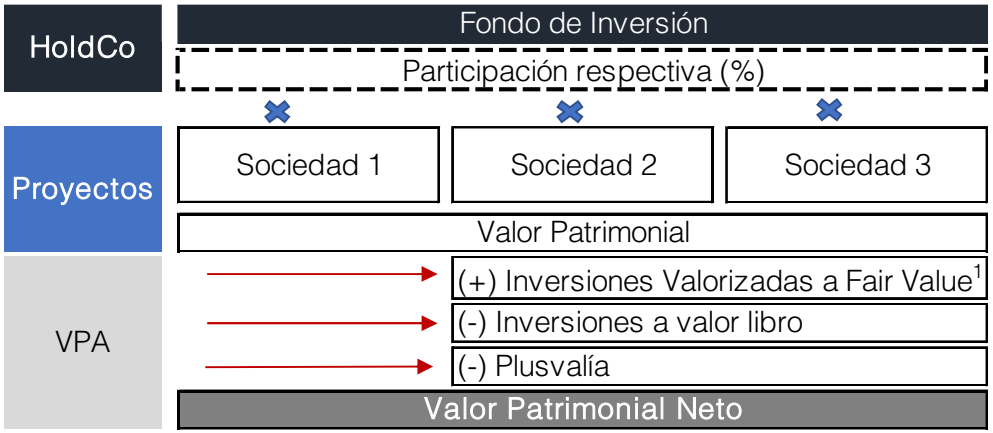
Consideraciones de Metodología VPA

(1) Considera las cuentas directas del balance auditado o último disponible, por lo que se trata de una valoración netamente patrimonial.

(2) Se debe tener en consideración ajustes en cuentas que se tengan certeza de cambios en su valor como es el caso de "inversiones por método de la participación" que pudieran tener otro valor .

(3) En caso de que el fondo invierta adicionalmente en el proyecto inmobiliario por medio de deuda, se debe tener en consideración que la valorización no refleja esta inversión ya que fue descontada del estado financiero y si se quiere calcular un valor total en el proyecto inmobiliario es necesario sumarla al valor patrimonial proporcional.

Metodología de Valorización VPA.



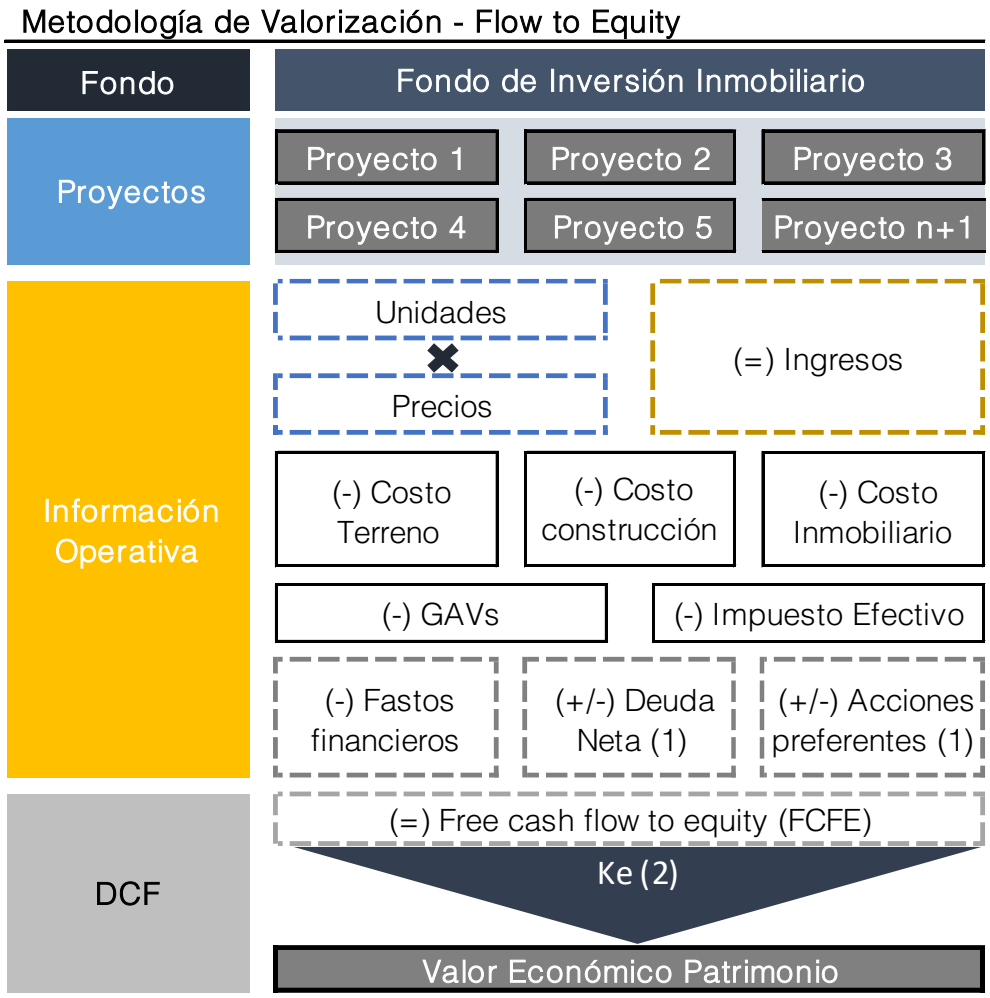
[1]De existir sociedades o filiales valorizadas a Fair Value.

La arquitectura del modelo resume el modelo de valorización utilizado para determinar el valor de cada unidad de negocio de forma conjunta e independientemente.

La metodología de valuación por flujos descontados de caja, se describe en las siguientes slides dependiendo del tipo de fondo inmobiliario.

Metodología de Valuación
Modelo de Proyectos de Desarrollo

Arquitectura de modelo de valuación



La arquitectura del modelo resume el modelo de valorización utilizado para determinar el valor de cada proyecto de desarrollo de forma individual.

Consideraciones de Metodología

Para su construcción se utilizarán periodos de proyección mensualizados y flujos para el accionista (Flow to Equity), de modo de reflejar la realidad del negocio (proyecto inmobiliario), el cual tiene beneficios de impuestos, gran apalancamiento y una estructura de capital diferente periodo a periodo.

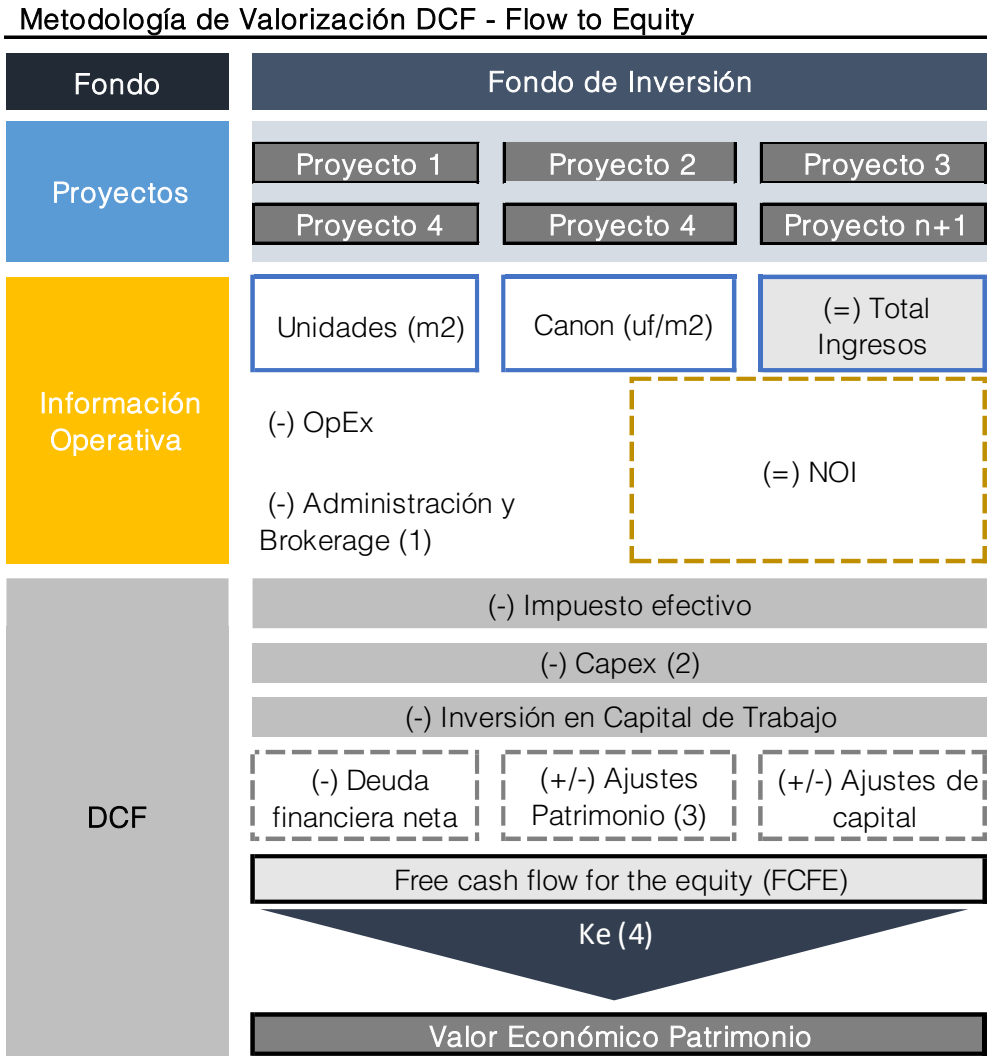
Dentro de las consideraciones del modelo de valuación, se encuentran:

(1) La deuda estará basada en las capacidades de apalancamiento y establecida según las necesidades de caja de cada proyecto, mientras que los Capitales Preferentes o endeudamientos con privados, serán establecidos desde el comienzo un la tasa negociada.

(2) La tasa de descuento para el accionista (Ke) será calculada en base a los riesgos de construcción dentro del país.

Metodología de Valuación
Modelo de Proyectos de Renta

Arquitectura de modelo de valuación



La arquitectura del modelo resume el modelo de valorización utilizado para determinar el valor de cada proyecto de renta de forma independiente.

Consideraciones de Metodología

Para su construcción se utilizarán periodos de proyección mensualizados para el desarrollo y colocación de arrendatarios hasta su madurez y, posteriormente, se utilizarán flujos anualizados, en ambos casos mediante flujos para el accionista (Flow to Equity).

Dentro de las consideraciones del modelo de valuación, se encuentran (se deja constancia que el modelamiento de construcción seguirá la metodología antes descrita con la diferencia en el flujo de ingresos/ventas):

(1) La administración y colocación (brokerage) de arrendatarios estará de un tercero a menos que se indique lo contrario. Sin embargo, se requerirá la valorización de otra unidad de negocio.

(2) El CapEx estará dado por la compra del edificio (de ser en futuro) e inversiones necesarios de mantenimiento a perpetuidad.

(3) La deuda estará basada, en una parte, por crédito de construcción y, posteriormente, se realizará un funding a largo plazo.

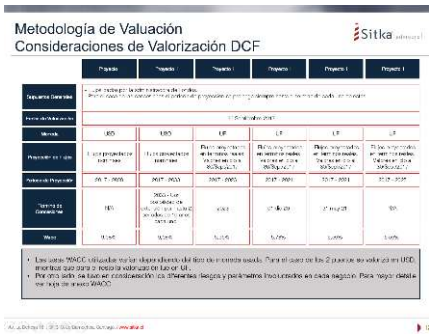
(4) La tasa de descuento para el accionista (Ke) será diferenciada entre los flujos de construcción y los flujos de arriendo, considerando el riesgo de caga negocio.

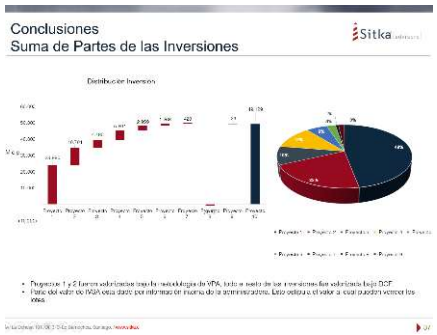
Metodología de Valuación
Entregables

A continuación se presenta un ejemplo de los principales aspectos contenidos en el informe entregado:

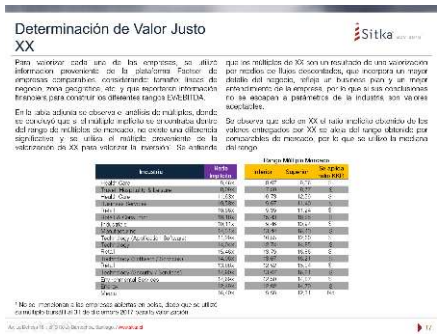
Medición del Negocio

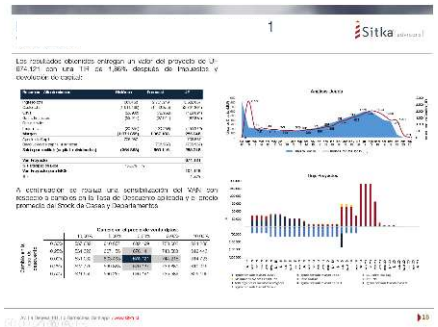
Valuación y Supuestos Generales

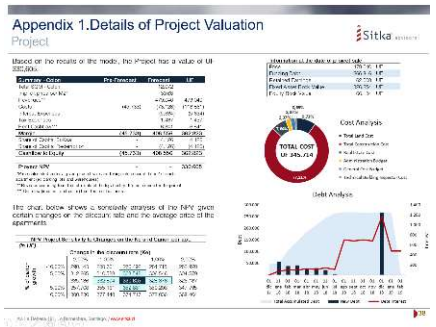




Resultados





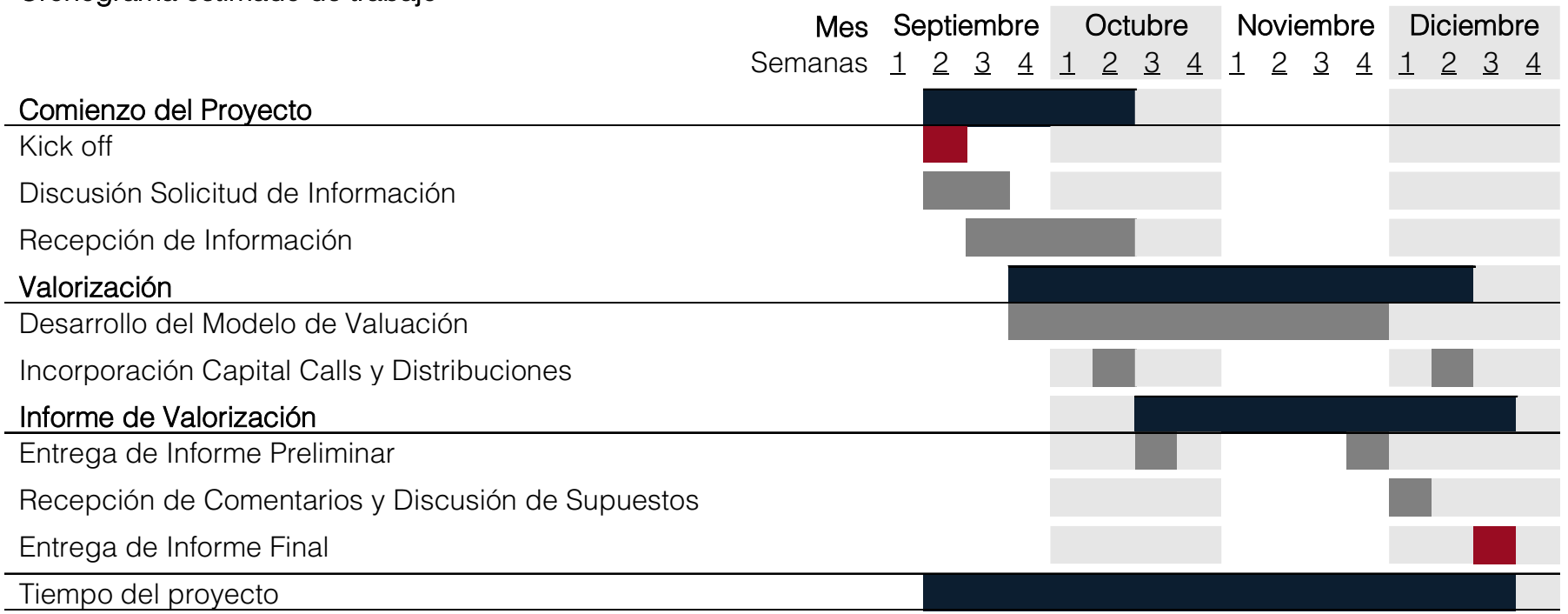


Gantt y Honorarios

Gantt

El siguiente esquema resume las etapas sugeridas en las cuales se desarrollaría cada una de las evaluaciones, este cronograma es una tentativa de lo que puede significar el trabajo considerando los plazos que existen para entregar los informares de valorización a los auditores, sin embargo puede ser cambiado dadas las necesidades del trabajo:

Cronograma estimado de trabajo*



* El cronograma puede cambiar dependiendo de la información entregada.

** Se recomienda comenzar antes para dar mas tiempo de discusión de resultados con la administración.

Honorarios

- Nuestros honorarios han sido estimados a partir de nuestro grado de responsabilidad, de acuerdo con las horas a invertir y el grado de complejidad en este tipo de trabajos y tareas a efectuar.

Fondo	UF
Independencia Rentas Inmobiliarias	650

- El informe no tiene como objetivo ser una tasación, pero si tener poder analizarlas con el fin de incorporarlo al modelo de valuación .
- Se requiere de la información de la empresa para poder tener la información de los contratos, canon de arriendo, vacancia, tiempos, entre otros aspectos, en formato Excel. La solicitud de información se enviaría si nos adjudicamos la valuación del fondo.
- Estos honorarios no consideran los gastos adicionales y justificados en los que incurra el equipo de Sitka en caso de que sean requeridos (hospedaje y alimentación, etc.) y en ningún caso se incurrirá en dichos gastos sin antes consultar con el Cliente.
- La estimación de dichos honorarios consideran que la administración del Cliente facilitará su máxima colaboración e información requerida de forma de desarrollar el trabajo de manera eficiente.
- La facturación será realizada en 2 instancias, 50% ante la firma de la propuesta y el 50% restante al momento de entregar el informe final.
- De requerir análisis extras, estos serán cotizados y propuestos al clientes para que sean incorporados en el estudio.

www.sitka.cl

Contacto

(+56 2) 3224 9150

(+56 2) 3224 9152

Oficina

Av . Manquehue Norte 160 of. 111,

Las Condes, Santiago

Sitka® | advisors

BDO FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES

PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

ESTIMACIÓN VALOR JUSTO ACTIVOS IFRS Y VALUACIÓN INDEPENDENTIENTE FONDO DE INVERSIÓN | FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Marzo 2023

BDO

Fax: + 562 2729 5095
Tel: +562 2729 5000
www.bdo.cl

Av. Américo Vespucio Sur 100, Piso 11
Las Condes, Santiago – CHILE
Postcode: 7580150

Santiago de Chile, 21 marzo 2023

Señores
Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias
Atención: Cristóbal Gevert Reinhardt
Gerente Área Fiduciaria
Presente

Estimado Cristóbal,

De acuerdo a lo solicitado, BDO Consulting Ltda (en adelante "BDO") tiene el agrado de someter a su consideración, nuestra propuesta de servicios profesionales relacionado al servicio de valuación de los activos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. con el objetivo de dar cumplimiento a IFRS.

Esperamos que la presente propuesta refleje adecuadamente nuestro entendimiento de sus necesidades, así como una propuesta de valor que satisfaga sus expectativas. Se reconocen las sinergias de haber desarrollado el proyecto el año 2022.

Quedamos a su disposición para aclarar o proporcionar mayores antecedentes relacionados con nuestra propuesta.

Saludamos muy atentamente,

BDO Consulting Ltda.

BDO Consulting Ltda. es una filial de BDO International Ltda., una sociedad Chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO Consultin SpA. is a subsidiary of BDO International Ltda., an Chilean limited partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

CONFIDENCIALIDAD

Este documento es de carácter confidencial y ha sido elaborado por BDO con el propósito de mostrar su planteamiento respecto al requerimiento efectuado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante “Independencia”), sobre la Asesoría relacionada con la estimación del valor justo de ciertos activos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias con el objetivo de dar cumplimiento a IFRS.

La información contenida en este documento sólo deberá servir para fines de evaluación y estimación del valor justo de ciertos activos por parte de Independencia Rentas Inmobiliarias, por lo cual, el contenido de esta propuesta no debe ser reproducido total o parcialmente por ningún medio, ni distribuido a nadie externo a Independencia o ajeno al proceso de evaluación de la presente propuesta, sin el consentimiento previo y por escrito de BDO.

LIDERES EN PUBLICACIONES INMOBILIARIAS

REVISA AQUÍ TODAS NUESTRAS

PUBLICACIONES DE FINANZAS CORPORATIVAS...

CONTENIDO

1. Objetivos y Alcance
2. Metodología
3. Análisis Estimación Tasa de Descuento (WACC)
4. Equipo de Trabajo
5. Experiencia del Equipo de Trabajo
6. Condiciones Comerciales
7. Otros Acuerdos y Condiciones
8. Aceptación Propuesta
9. Acerca de BDO
10. Finanzas Corporativas y Transacciones

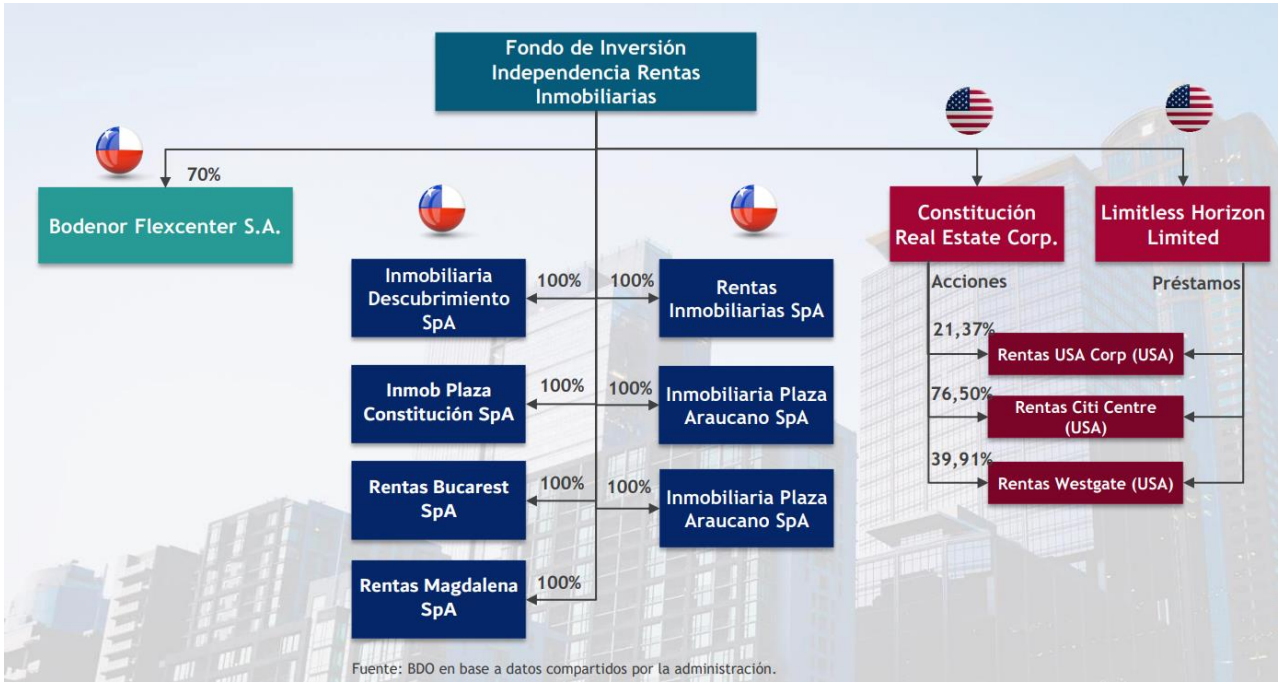
OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA ASESORÍA

OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA ASESORÍA

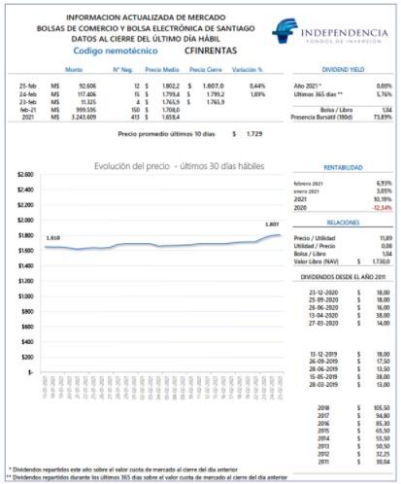
Objetivos y alcance

1. OBJETIVO VALUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN

El objetivo de la asesoría propuesta es obtener un valor justo referencial de las cuotas del Fondo para cumplimiento de la circular 657 de la Superintendencia de Valores e IFRS, al 31 de diciembre de 2023.



Fuente: BDO en base a datos compartidos por la administración.



2. ALCANCE

Nuestro alcance se limitará a la estimación del valor razonable de las cuotas del Fondo y las valuaciones de los Activos Inmobiliarios, para lo cual se considera la utilización del enfoque de ingresos mediante la metodología de flujo de caja descontado. Para valuar el Fondo se considera la valuación de las sociedades en las que invierte directamente, las que a su vez invierten en activos inmobiliarios.

OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA ASESORÍA

BDO: Resultados año 2022

Tabla Comparativa por Activo Valor BDO / Tasaciones Independencia

N°	Nombre	Dirección	Valor BDO	Valor Min	Valor Max	Dif Valor Min Independencia
1	Conjunto Providencia 655	Av. Providencia 655, Providencia	931.168	924.377	1.125.541	0,73%
2	Oficinas Espacio M	Morandé 360, Santiago	542.364	507.605	536.596	6,85%
3	Edificio 7	Av. Del Cóndor 520, Huechuraba	294.570	277.378	290.007	6,20%
4	Las Condes 9050	Las Condes 9050, Las Condes	310.636	295.406	313.203	5,16%
5	Bandera 201	Bandera 201, Santiago	650.912	640.543	650.835	1,62%
6	Sucursales Banco Santander	Las Condes 11090, Vitacura	70.573	70.151	74.940	0,60%
7	Sucursales Banco Santander	Apoquindo 4217, Las Condes	73.937	71.500	74.775	3,41%
8	Sucursales Banco Santander	Isidora Goyenechea 2872, Las Condes	113.891	107.256	132.344	6,19%
9	Sucursales Banco Santander	Del Salvador 329, Puerto Varas	40.933	37.866	42.449	8,10%
10	Sucursales Banco Santander	Nueva York 77, Santiago	301.926	319.585	319.585	-5,53%
11	Strip Center Los Carrera	Irarrazabal 2239, Concepción	173.527	170.347	171.962	1,87%
12	Manso - Melipilla	Av. Manso 533-551, Melipilla	85.420	83.820	85.966	1,91%
13	La Florida 9650	Av. La Florida 9624, La Florida	37.194	36.820	37.147	1,02%
14	Isidora Goyenechea 2874	Isidora Goyenechea 2874, Las Condes	53.716	49.922	55.754	7,60%
15	Las Verbenas 9129	Las Verbenas 9129, Las Condes	19.214	18.914	18.914	1,59%
16	Salvador 42	Salvador 42, Providencia	12.777	-	-	Incluido en N°1
17	Laguna Sur - Pudahuel	Laguna Sur 9660, Pudahuel	1.111.448	1.136.917	1.268.909	-2,24%
18	La Florida 9612	La Florida 9612, La Florida	18.791	18.331	19.105	2,51%
19	Casas Condominio en Las Condes	Av. Las Condes 11348, Vitacura	19.822	19.027	20.696	4,18%
20	Casas Condominio en Las Condes	Av. Las Condes 11340, Vitacura	18.467	17.159	19.113	7,62%
21	Casas Condominio en Las Condes	Av. Las Condes 11342, Vitacura	22.287	22.443	22.443	-0,70%
22	Casas Condominio en Las Condes	Av. Las Condes 11344, Vitacura	24.736	25.098	26.333	-1,44%
23	Terreno Vespucio Cerrillos	Av. Américo Vespucio 1600, Cerrillos	75.531	85.718	88.254	-11,88%
24	Proyecto edificio IBM II	Av. Providencia 655, Providencia	-	-	-	Incluido en N°1
25	Las Verbenas 9117	Las Verbenas 9117, Las Condes	19.550	19.375	19.375	0,90%
26	Terreno Alcalde Delano	José Alcalde Delano 10317, Lo Barnechea	261.815	252.291	258.282	3,77%
27	Edificio Plaza Constitución	Morandé 115, Santiago	994.157	1.013.823	1.118.784	-1,94%
28	Huerfanos 770	Huerfanos 770, Santiago	373.892	343.956	376.105	8,70%
29	Edificio El Cóndor 820	Av. del Cóndor 820, Huechuraba	134.762	124.207	130.693	8,50%
30	Edificio Las Palmas	Coyancura 2283, Providencia	312.039	295.539	322.361	5,58%
31	Nueva de Lyon 072	Nueva de Lyon 72, Providencia	219.807	213.923	214.603	2,75%
32	Las Condes 11380	Las Condes 11380, Vitacura	82.260	76.459	79.469	7,59%
33	Sucursales Corp	Concha y Toro 260, Puente alto	38.904	38.801	40.702	0,26%
34	Sucursales Corp	Arturo Prat 495, San Bernardo	44.771	46.421	50.312	-3,55%
35	Sucursales Corp	Balmaceda 540, La Serena	92.554	86.641	92.117	6,82%
36	Sucursales Corp	José Miguel Carrera 5120, San Miguel	38.422	38.372	41.730	0,13%
37	Sucursales Corp	Arturo Prat 821, San Felipe	30.956	28.756	30.954	7,65%
38	Sucursales Corp	Av. Pajaritos 1783, Maipú	54.876	52.272	56.672	4,98%
39	Sucursales Corp	Moneda 893, Santiago	59.583	59.071	59.071	0,87%

N°	Nombre	Dirección	Valor BDO	Valor Min	Valor Max	Dif Valor Min Independencia
40	Sucursales Corp	Principe de Gales 7085, La Reina	30.476	28.779	36.229	5,90%
41	Sucursales Corp	Providencia 1422, Providencia	33.443	34.052	36.031	-1,79%
42	Sucursales Corp	San Antonio 205, Santiago	27.133	26.785	26.879	1,30%
43	Sucursales Corp	21 de Mayo 115, Arica	62.994	60.260	60.448	4,54%
44	Sucursales Corp	Estado 370, Curicó	67.620	63.097	69.255	7,17%
45	Sucursales Corp	Calle Uno Sur 1118, Talca	50.729	48.967	50.655	3,60%
46	Sucursales Corp	Av. Colón 657, Talcahuano	39.916	36.585	38.470	9,11%
47	Sucursales Corp	Manuel Matta 624, Osorno	58.263	53.371	55.299	9,17%
48	Sucursales Corp	Manuel Rodriguez 840, San Fernando	34.987	33.052	34.949	5,86%
49	Sucursales Corp	Ramón Picarte 356, Valdivia	84.446	81.055	90.320	4,18%
50	Sucursales Corp	Irarrazabal 3341, Ñuñoa	33.800	32.495	33.863	4,02%
51	Sucursales Corp	Alameda 288, Santiago	38.340	36.710	38.270	4,44%
52	Sucursales Corp	San Martín 2668, Antofagasta	114.155	109.544	115.240	4,21%
53	Sucursales Corp	Magallanes 998, Punta Arenas	44.015	43.499	44.504	1,19%
54	Sucursales Corp	Colón 398, Los Angeles	72.957	70.499	96.932	3,49%
55	Nueva Providencia 1919	Nueva Providencia 1919, Providencia	59.770	59.343	59.933	0,72%
56	Pajaritos 2222	Pajaritos 2222, Maipú	45.277	44.272	44.579	2,27%
57	Pajaritos 1605	Pajaritos 1605, Maipú	54.398	51.841	52.814	4,93%
58	Conjunto Plaza San Damián	Av. Las Condes 11287, Las Condes	1.799.689	1.748.778	1.812.572	2,91%
59	Conjunto Parque San Damián	Av. Las Condes 11700, Vitacura	1.867.848	1.824.290	1.851.185	2,39%
60	Edificio Cerro el Plomo 6000	Av. Cerro El Plomo 6000, Las Condes	3.403.615	3.305.807	3.656.443	2,96%
61	Manquehue Norte 600	Manquehue Norte 600, Las Condes	8.184	8.129	9.815	0,68%
62	Pro Office Valdepeñas	Av. Apoquindo 7935, Las Condes	35.962	32.679	36.046	10,05%
63	Locales Valdivia	Independencia 491, Valdivia	57.839	53.283	62.373	8,55%
64	Edificio Puente Suecia	Av. Andrés Bello 2325, Providencia	792.725	783.199	857.100	1,22%
65	Edificio Magdalena	Isidora Goyenechea 3520, Las Condes	1.588.109	1.517.306	1.531.973	4,67%
68	La Estera 550	La Estera 550, Lampa	1.341.260	1.335.859	1.335.859	0,40%
69	La Montaña 9660	La Montaña 1660, Lampa	813.270	774.473	813.457	5,01%
70	Panamericana Km19	Presidente Eduardo Frei Montalva 19001,	469.118	453.597	472.458	3,42%
71	Lo Boza 120	Lo Boza 120, Pudahuel	2.378.870	2.318.905	2.355.510	2,59%
72	Lo Boza 441	Lo Boza 441, Pudahuel	946.968	880.583	887.589	7,54%
73	Lo Boza 107	Lo Boza 107, Pudahuel	798.228	748.466	778.501	6,65%
74	BFC Bio Bio	Marco Polo 9038, Hualpén	334.281	317.968	328.045	5,13%
75	BFC Puerto Montt	Bernardino 1997, Puerto Montt	114.485	119.655	121.280	-4,32%
76	BFC Parque Logistico Fase 1	Avenida El Parque 1307, Pudahuel	4.360.876	4.217.728	4.364.730	3,39%
77	BFC Parque Logistico Fase 2	Avenida El Parque 1313, Pudahuel	5.357.288	5.010.013	5.224.856	6,93%
78	Parque Los Alerces	Los Alerces 13959, Pudahuel	1.967.218	1.845.215	1.934.243	6,61%
79	LB	Lo Boza 422, Pudahuel	1.228.258	-	-	-
		Totales	38.379.001	35.836.229	37.704.806	7,10%

Total Comparable corresponde a la comparación de los valores totales de aquellos activos con tasación informada.

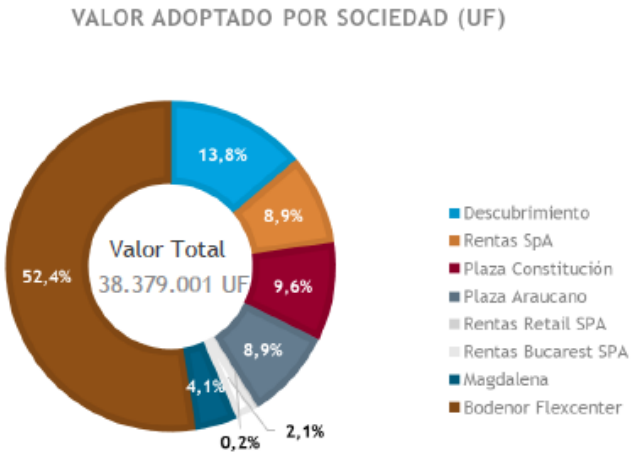
* BDO recomienda recomienda realizar tasaciones por valuación a través de la metodología de Enfoque de Ingresos, con énfasis en los supuestos principales, de acuerdo a los estándares internacionales y los principios de mayor y mejor uso de los activos.

OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA ASESORÍA

Objetivos y alcance

1. OBJETIVO Y ALCANCE VALUACIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Independencia ha solicitado una propuesta metodológica y de honorarios para estimación del valor justo de algunos activos referidos al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias:



2. METODOLOGÍA

El trabajo considerara la elaboración de estimación del activo a través del enfoque de ingreso, además se realizar un análisis de razonabilidad a través los enfoques de mercado y costo de reposición a nuevo depreciado. El informe además contendrá una justificación de la tasa de descuento utilizada. Así como un detalle y respaldo de las muestras de mercado utilizadas en todas las metodologías.

METODOLOGÍA

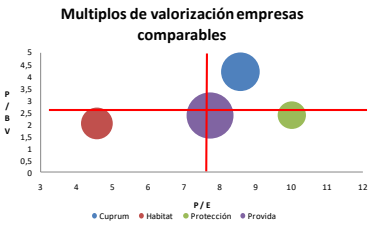
METODOLOGÍA

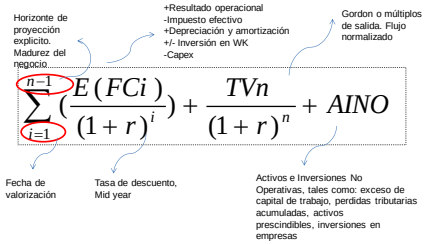
Metodologías de Valuación de Activos de Aceptadas por IFRS.

Entenderemos como valor razonable, "*El valor razonable corresponde al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valuación.*"

Enfoques de Valuación de Activos

Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingresos	Enfoque de Costos
Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo.	Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo	Costo de replicar un activo, ajustados por depreciación, amortización y funcionalidad y obsolescencia
Precios Observables de Mercado	Flujo de Caja de los Activos ("WACC" y "FCD")	
Transacciones Comparables	Flujos de los Accionistas ("Ke")	





$$VA = \left[(1-K) \otimes \frac{\{(1+a)^n - (1+a)^t\}}{(1+a)^n - 1} + K \right] \otimes VNR$$

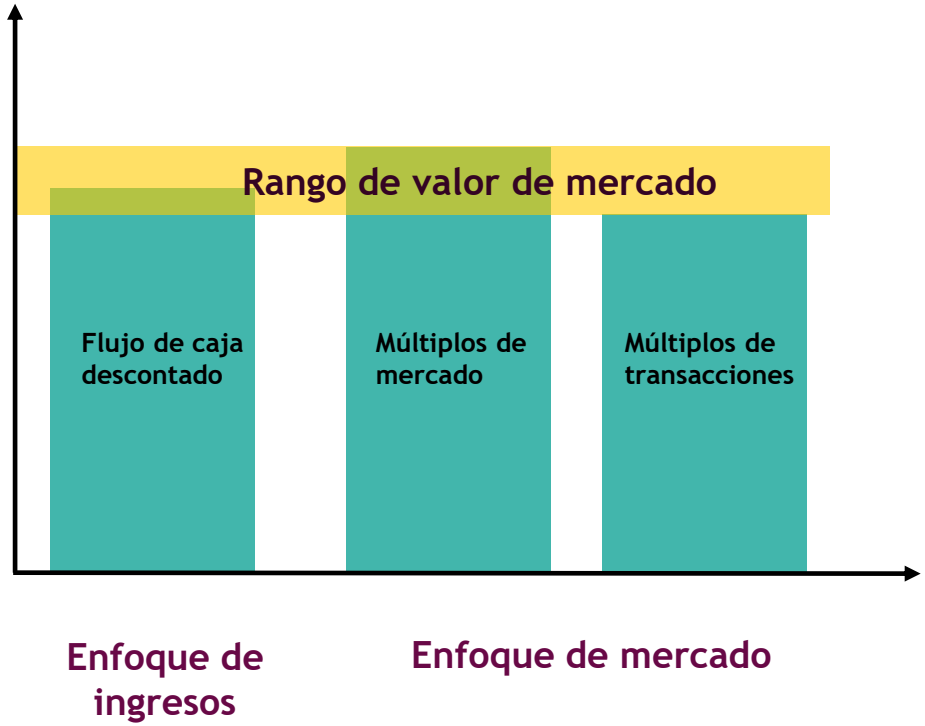
Donde:

- VA: valor actual o valor justo.
- VNR: valor nuevo de reemplazo o valor de reposición.
- K: valor residual en % de VNR.
- a: tasa de actualización.
- t: vida útil transcurrida (años).

Para el caso de la valuación del Fondo se utilizaría el **Enfoque de Ingresos. También desarrollaríamos un análisis de razonabilidad con el Enfoque de Mercado.**

METODOLOGÍA

Metodologías de Valuación de Activos de Aceptadas por IFRS.



Enfoque de ingresos

- Flujo de caja descontado (DCF)
  - Proyecciones de estados financieros: Balance, Estados de Resultados y Flujos de Caja
  - Tasa de descuento (Costo del Capital Promedio Ponderado; "WACC", Rentabilidad accionistas ; "Ke")
  - Análisis de sensibilidad a variables claves

Enfoque de mercado

- Múltiplos de mercado
  - Identificación de compañías listadas comparables
  - Determinación de múltiplos comparables (P/E, P/BV, entre otros)
  - Estimación del valor relativo
- Múltiplos de transacciones
  - Identificación de transacciones de compañías comparables con información pública
  - Determinación de múltiplos (P/E, P/BV, entre otros) de los precios pagados
  - Estimación del valor relativo

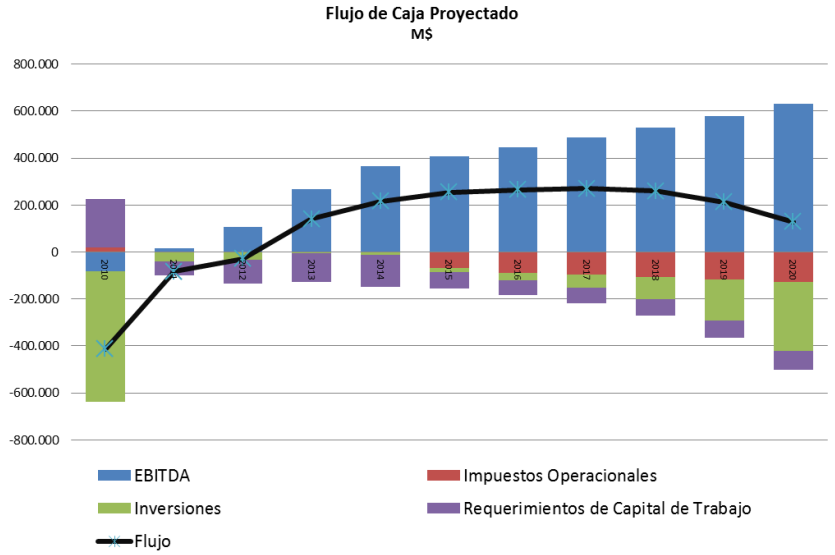
Enfoque de Mercado se aplicara solo en el caso de encontrar empresas comparables

METODOLOGÍA

Enfoque de Ingresos

Para determinar el flujo de caja operacional, se consideraran las variables especificas del negocio asociadas a los activos inmobiliarios en los que invierte el Fondo. Se consideraran, entre otras variables:

1. Ingresos operacionales
    i. Proyección de ingresos asociados a las principales líneas de ingresos.
    ii. Proyección de variables macroeconómicas que podrían incidir en los ingresos proyectados
2. Costos Operacionales
    i. Proyección de sueldos operacionales
    ii. Proyección de principales proveedores y materias primas
    iii. Gastos de Administración y Ventas
    iv. Análisis de gastos fijos y variables
3. Impuestos
    i. Proyección de impuestos operacionales
    ii. Análisis de perdidas acumuladas
4. Inversión en Capital de Trabajo
5. Inversiones en Capex / Opex
6. Proyecciones de Balances, caja operativa y estructura de financiamiento.

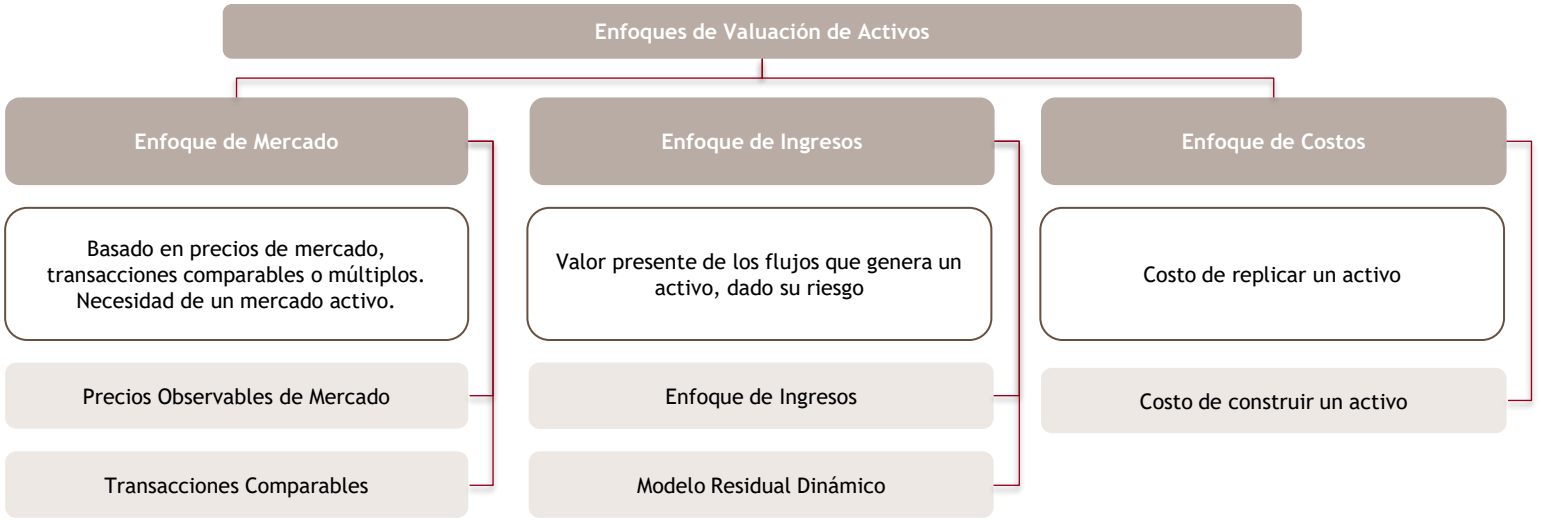


Nota: Flujo de caja referencial. No representa la estimación de flujo de caja del Fondo.

METODOLOGÍA

Metodologías de Valuación de Activos de Aceptadas por IFRS.

Entenderemos como valor justo, “El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción seria equitativa para ambas partes”.



La metodología y los supuestos serán definidos una vez recibida la información que se solicitara una vez aprobada la propuesta.

METODOLOGÍA

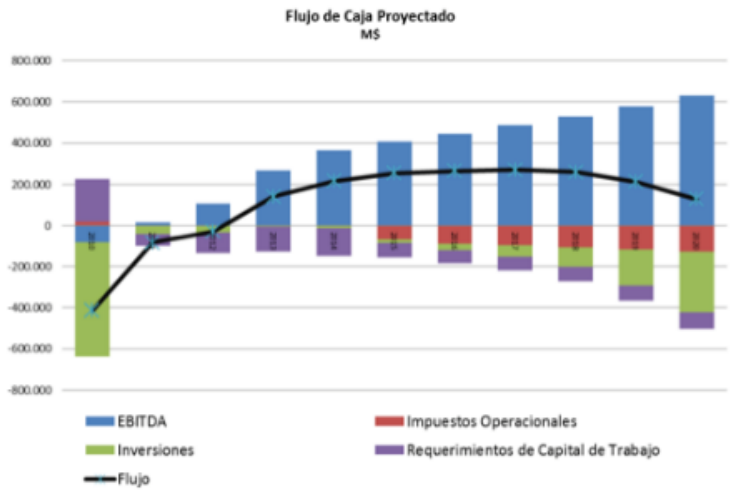
Enfoque de Ingresos

El enfoque de ingresos considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis.

Este enfoque tiene en cuenta las rentas que un activo generara a lo largo de su vida útil e indica el valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización implica la conversión de una renta en una suma de capitales mediante la aplicación de una tasa de descuento apropiada. El flujo de las rentas puede provenir de uno o varios contratos.

Matemáticamente se podría definir:

$$VAN = 0 \Leftrightarrow \sum_{t=1}^{T} \frac{E_t[FC_t]}{(1+r)^t} = I_0$$

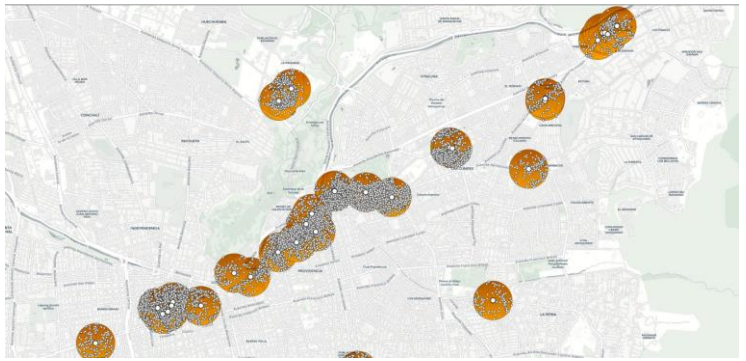


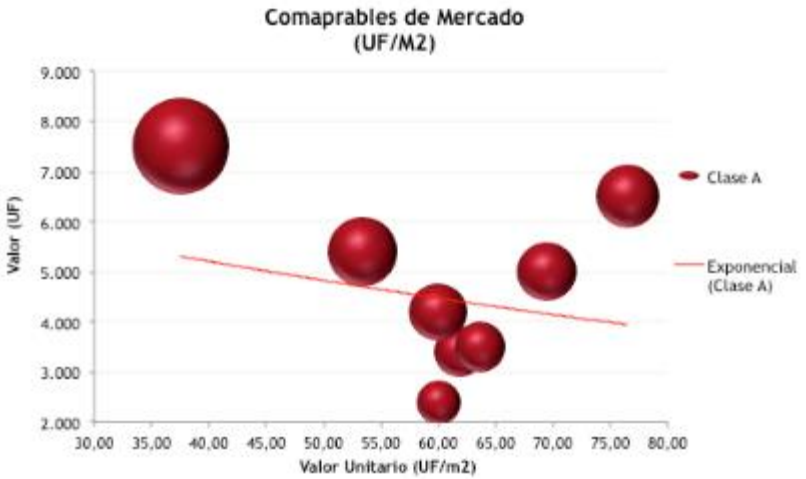
METODOLOGÍA

Enfoque de Mercado

El enfoque de Mercado proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio, bajo este enfoque, el primer paso consiste en considerar los precios de transiciones de activos idénticos o similares que se hayan dado recientemente en el mercado, si ha habido pocas transacciones recientes, puede también ser apropiado considerar los precios de activos idénticos o similares disponibles en un catalogo u ofrecidos para la venta suponiendo que la relevancia de esta información esta establecida claramente y se analiza críticamente. Puede ser necesario ajustar la información de precios.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.





METODOLOGÍA

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizado el principo economico según el cual un comprador no pagara por un activo más que el coste de obtener otro activo de igual utilidad.

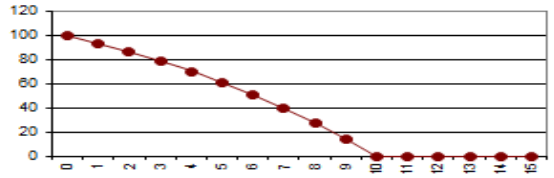
Por tanto entenderemos como costo de reposición a nuevo el desembolso en dinero que debiera efectuarse para adquirir o construir, en su ubicación actual y dejar en condiciones de funcionamiento, un bien que cumpla una función técnicamente equivalente a la del bien actual.

Para la obtención de los costos de reposición depreciado se utilizaran valores estadísticos depreciados a través del método de Ross – Heidecke y el Método de Marston y Agg según corresponde a cada componente.

Método de Marston y Agg

$$V\,Justo = \left[(1-K) \otimes \frac{[(1+a)^n - (1+t)^t]}{(1+a)^n - 1} + K \right] \otimes VNR$$

Con n >= t
Para n < t, el valor justo es sólo el valor residual.
a: utilizar 9,53%
n: número de años total de vida del activo
t: vida transcurrida del activo (en particular n-t es la vida útil remanente)
Vr: Valor nuevo o de reposición
k: Valor residual (como porcentaje de valor nuevo Vr)



Método de Ross – Heidecke

Sigla	N°	Estado
e	1	EXCELENTE (nuevo o muy bueno)
mb	2	MUY BUENA
B	3	BUENA (conservación normal)
b	4	NORMAL
r	5	REGULAR (necesitado de reparaciones sencillas)
m	6	MALO
mm	7	MUY MALO (necesitado de reparaciones importantes)
d	8	DEMOLICION
i	9	IRRECUPERABLE (estado de demolición)

$$Va = VNR - [(VNR - Vr) * K]$$

Va: Valor actual o valor justo
VNR: Valor nuevo de reemplazo o valor de reposición
Vr: Valor residual
K: Coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado.
Tabla de Ross-Heidecke.

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO (WACC)

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

Ejemplo Calculo Tasa Descuento (WACC)

Determinación de la Tasa de Descuento

A continuación desarrollamos una breve descripción de los detalles del cálculo de la Tasa de Descuento, utilizando como ejemplo el calculo de la tasa del sub-mercado comercial.

Costo del Patrimonio (Ke)

Para estimar el Ke se utilizó CAPM como marco. El CAPM estima el Ke como una tasa de retorno libre de riesgo mas una prima por riego de mercado ajustada gracias al beta de la empresa a evaluar mas un descuento por tamaño.

El CAPM utilizado en nuestra metodología se expresa aritméticamente por la siguiente ecuación:

$$Ke = Rf + \beta*(ERP) + DT$$

Donde :

Ke = Costo del patrimonio

Rf = Tasa de retorno libre de riesgo, exclusivo de cada país

ß = Beta apalancado

ERP = Prima por riesgo de mercado

DT = Descuento por Tamaño

Tasa de Retorno Libre de Riesgo

En la selección de una adecuada tasa libre de riesgo para ser usada por el costo de capital, se tuvo en cuenta los rendimientos de largo plazo bonos nacionales en UF (BCP 30 años).

Beta

Beta mide la volatilidad del precio de la acción de una compañía respecto al mercado de valores en general. Refleja el riesgo de mercado o sistemático, en oposición al riesgo específico de la compañía y no puede ser diversificado. Hemos seleccionado un grupo de empresas cotizadas que operan en la industria inmobiliaria. En el desempeño de nuestra búsqueda, nos centramos en empresas cuyas actividades principales son similares. Las betas de acciones utilizados para cada una de las compañías comparables fueron tomadas de Bloomberg.

Con el fin de ajustar por el efecto de apalancamiento financiero del beta de cada empresa, los betas fueron primero "desapalancados", basado en la historia actual de la empresa comparable de su razón deuda-patrimonio, para dar el beta de activos de cada empresa.

Descuento por Tamaño

Se realiza un ajuste por tamaño de compañía, a menor tamaño existe un mayor premio de riesgo asociado.

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

Ejemplo Calculo Tasa Descuento (WACC)

Prima por Riesgo de Mercado

Asumimos una prima por riesgo de mercado consistente con estudios de datos históricos de retornos de acciones de mercado, el cual mide los retornos a largo plazo por patrimonio sobre los bonos de gobierno.

Nuestra conclusión de prima por riesgo del patrimonio está basada tomando en consideración retornos históricos a corto y largo plazo, estimaciones futuras, publicaciones recientes y estudios académicos.

El uso de una prima de riesgo basada en los retornos de mercados desarrollados se fundamenta en la suposición de que un participante en el mercado comprando una participación mayoritaria de los activos de la Compañía no se enfrenta a los riesgos adicionales específicos del país que no son captadas en el componente de prima de riesgo país de la tasa libre de riesgo local del país.

Por ejemplo, mientras que la tasa de bonos del gobierno local capta los factores de riesgo macroeconómicos específicos de cada país, no capta los riesgos potenciales adicionales que enfrentan los inversionistas en el mercado accionario local, tales como el riesgo de gobierno corporativo, las ineficiencias del mercado o los riesgos regulatorios, tales como la repatriación de los activos y las restricciones a la distribución de utilidades.

Costo de la Deuda

Para estimar el costo de la deuda asumimos un spread adicional a la tasa libre de riesgo nacional. El coste de la deuda se expresa mediante la siguiente ecuación:

Rd = Rf + Spread de créditos

Donde: Rd = Costo de la deuda
Rf = Tasa libre de riesgo

Se consideró para el cálculo del spread, el promedio de la industria inmobiliaria estadounidense (REITs) el cual llego a 1,38%

Tasa de Impuesto Corporativo

La tasa de impuesto utilizada para el largo plazo fue de un 27% correspondiente al sistema tributario semi-integrado.

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

Ejemplo Calculo Tasa Descuento (WACC)

	Oficinas	Residencial	Comercial	Strip Center	Industrial	Desarrollo
Beta Desapalancado Ajustado	0,69	0,60	0,74	0,65	0,77	0,72
D/P	0,75	0,74	0,58	0,55	0,24	1,24
Tasa de Impuesto	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Tasa Libre de Riesgo	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Prima por Riesgo	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%
Beta Apalancado	1,07	0,93	1,05	0,91	0,90	1,36
Costo Patrimonial	**9,31%**	**8,32%**	**9,17%**	**8,18%**	**8,14%**	**11,40%**
Tasa Libre de Riesgo	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Spread de Crédito	1,48%	0,86%	1,43%	1,26%	1,92%	3,44%
Costo de la Deuda antes de Impuesto	3,21%	2,59%	3,16%	2,99%	3,65%	5,17%
Costo de la Deuda después de Impuest	**2,35%**	**1,89%**	**2,30%**	**2,19%**	**2,67%**	**3,77%**
WACC 4T 2022	**6,32%**	**5,58%**	**6,65%**	**6,05%**	**7,07%**	**7,18%**
WACC 3T 2022	**6,33%**	**6,27%**	**7,21%**	**6,78%**	**7,84%**	**8,30%**
Diferencia (Puntos Base)	-1	-69	-56	-73	-77	-112

(a) Tasa de Impuestos Corporativa Chile

(b) BTU 30 años, 31-12-2022

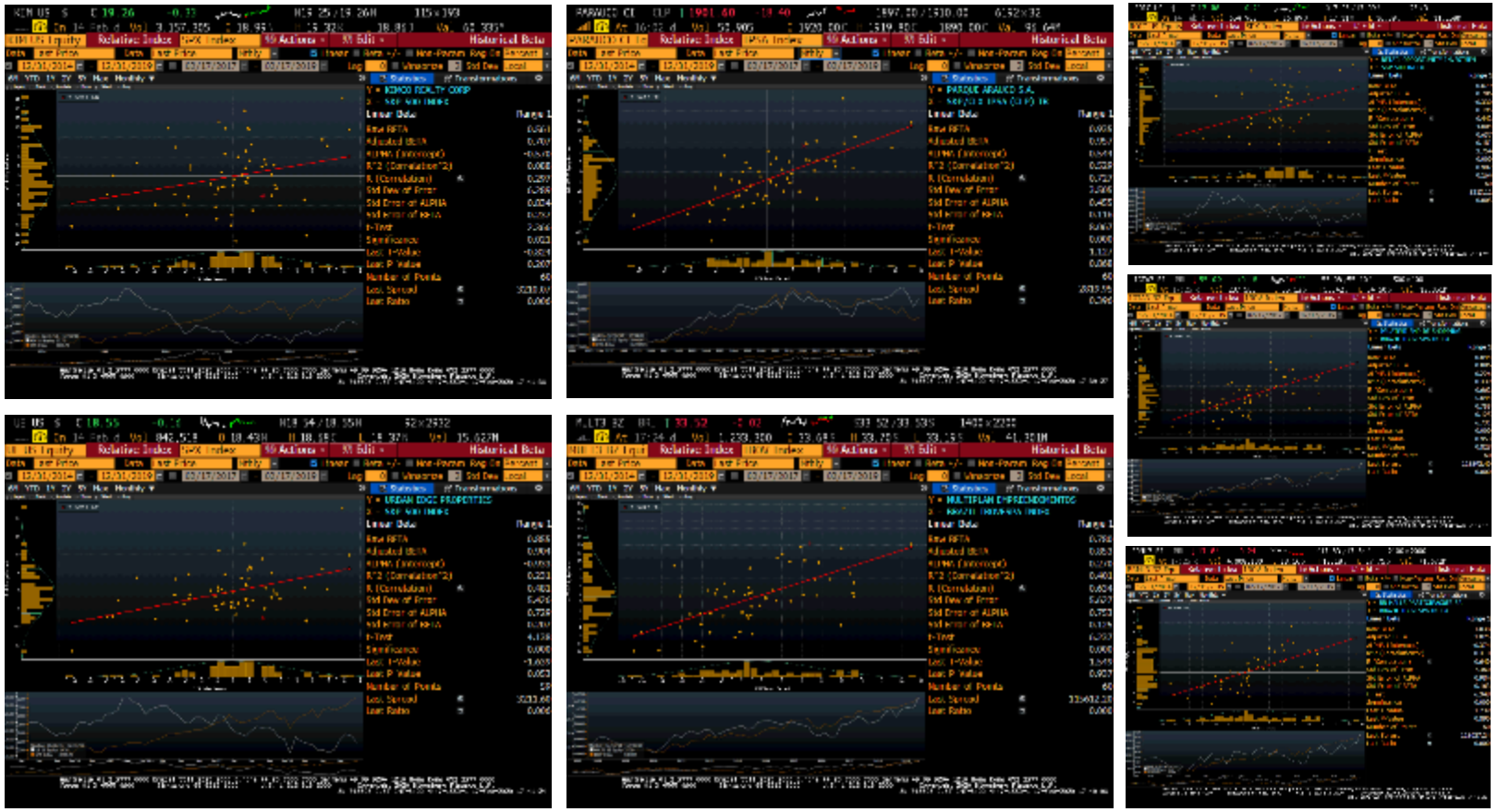
(c) Fernandez para Chile, 2022

(d) Spread de Mercado por Sub-Industria

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

Ejemplo de Calculo Tasa de Descuento (WACC)

Betas de Mercado



EQUIPO DE TRABAJO

EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS
SOCIO FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES
evenegas@bdo.cl
Directo: +562 2729500

Experiencia

Profesional con mas de 15 años de experiencias en Transacciones y Valuaciones de Activos. Anterior a BDO se desempeño en Colliers por mas de 4 años a cargo de Finanzas Corporativas. También se desempeño por 5 años en Ernst & Young como gerente y fundador del área de valorizaciones y tasaciones. Docente del Área de Finanzas Corporativas, cátedras de valuación de empresas y Activos y Valuación para IFRS, en la Universidad de Chile (pregrado y postgrado) y es profesor de la Universidad de Santiago de Chile, de Valuación de Empresas. En su actividad profesional ha efectuado asesoramiento financiero, y mas de 1.000 valuaciones de diversos activos, como empresas y activos intangibles, para distintos fines. Es especialista en valuaciones, con trabajos desarrollados tanto en Chile como en el extranjero.

Calificaciones

Ingeniero Comercial y Egresado del Magíster en Finanzas de la Universidad de Chile Full Time.
Variadas capacitaciones en valuación de activos, tanto en Chile como en el extranjero. Certificación ASA en proceso

JOSÉ IGNACIO CARTER
GERENTE REAL ESTATE FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES
jcarter@bdo.cl
Directo: +562 2729500

Cargo Actual
José es Gerente de Real Estate del área de Finanzas Corporativas y Transacciones

Experiencia
José lleva cuatro años en BDO, posee experiencia en procesos de valuación de toda clase de activos para fines de transacción e IFRS, así como desarrollo de valuaciones para fondos de inversión inmobiliarios en Chile y LATAM. Desde el comienzo en BDO, José se ha mantenido participando activamente en procesos de transacción, estudio, evaluación y preparación de proyectos de Renta Residencial Institucional (Multifamily).

Calificaciones
Arquitecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
Postítulo en Evaluación y Preparación de Proyectos Inmobiliarios, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
Certificate in Real Estate, ESE Business School de la Universidad de los Andes, habiendo cursado los diplomas de Gestión Comercial Inmobiliaria en desarrollos habitacionales, Gestión de un Multifamily y Gestión de Inversiones.

EQUIPO DE TRABAJO

CATALINA CHAVEZ
GERENTE FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES
cchavez@bdo.cl
Directo: +562 27295116

Experiencia

Posee experiencia en procesos de Valuación de Empresa para IFRS, pruebas de deterioro, valuación de derivados y de activos intangibles como marcas comerciales. Referente técnico en valuación para fines de Estados Financieros en Chile.

Ha participado en proyectos de valuación para fines tales como cumplimiento IFRS, tributarios, transaccional, entre otros, en importantes empresas nacionales e internacionales, como Vial y Vives DsD, Fundamenta, Confuro, Chilectra, Endesa, Graneles del Chile, Kospo, Grupo Patio entre otros.

Calificaciones

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas de la Universidad de Chile.

Magíster en Finanzas (c) Full Time de la Universidad de Chile, con capacitación tanto en Chile como en el Extranjero. Certificación ASA en proceso.

CAROLINA CIUCANI
ANALISTA SENIOR FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES
Carolina.ciucani@bdo.cl
Directo: +562 27295025

Experiencia

Previo a BDO Consulting trabajó 8 años en BDO Argentina también como analista en el área de finanzas corporativas, especializándose en valuaciones de compañías de todas las industrias tanto para fines contables, impositivos como para la toma de decisiones de inversión. Entre las principales industrias con las que trabajó se encuentran, construcción, energía, automotriz, servicios financieros. Asimismo, tiene experiencia en la realización de pruebas de deterioro para IFRS, análisis de recuperabilidad de activos fijos, valuación de activos intangibles y procesos de Purchase Price Allocation. Antes de BDO, trabajó 6 años en un estudio contable y 2 años más en el área administrativa contable en una concesionaria automotriz, participando principalmente en el armado y cierre de balance, entre otros.

Calificaciones:

Licenciada en Economía de la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca - Argentina).

Especialización en Análisis Financiero de la Universidad de Belgrano (Buenos Aires – Argentina).

EQUIPO DE TRABAJO

ISIDORA CASANOVA GONZALEZ
ANALISTA REAL ESTATE FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES
isidora.casanova@bdo.cl
Directo: +562 2729500

Cargo Actual
Isidora es analista de Real Estate del área de Finanzas Corporativas y Transacciones

Experiencia
Isidora posee experiencia en procesos de valuación de toda clase de activos para fines de transacción e IFRS, así como desarrollo de valuaciones para fondos de inversión inmobiliarios en Chile y LATAM. Desde el comienzo en BDO, Isidora se ha mantenido participando activamente en procesos de transacción, estudio, evaluación y preparación de proyectos de Renta Residencial Institucional (Multifamily).

Calificaciones

Arquitecta de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Curso de Crecimiento Y Desarrollo Urbano en Harvard University

FRANCISCO GÓMEZ
ANALISTA REAL ESTATE FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES
francisco.gomez@bdo.cl
Directo: +562 2729500

Cargo Actual
Francisco es analista de Real Estate del área de Finanzas Corporativas y Transacciones

Experiencia
Anterior a BDO, Francisco comenzó su carrera laboral realizando su practica en ASL Arquitectos, donde fue colaborador de anteproyectos, estudios de cabida y modelador BIM. Luego, trabajó en Crisosto Smith Arquitectos, donde apoyó en la coordinación de especialidades de proyectos y desarrollo de proyectos de arquitectura pública. Hoy en día, se encuentra a cargo de la valuación de toda clase de activos para fines de transacción e IFRS y estudios asociados a la renta residencial y de mayor y mejor uso.

Calificaciones

Arquitecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

EXPERIENCIA EQUIPO DE TRABAJO

EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO

REAL ESTATE

FRONTAL TRUST
INVESTMENT MANAGEMENT

CBS INMOBILIARIA

asset CHILE

Santander
ASSET MANAGEMENT

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Banchile INVERSIONES

EURO INMOBILIARIA
Vive tu sueño

toesca.

exacon
smart LIVING

MAKRO

actual
inmobiliaria

puntablanca
GRUPO INMOBILIARIO

GREYSTAR™

GRUPOPATIO

FUNDAMENTA
TU FELICIDAD NUESTRO COMPROMISO

CA CAPITAL ADVISORS

BDO

EXPERIENCIA EN VALUACIÓN DE ACTIVOS

Proyectos Relevantes BDO en Servicios de Valuaciones

VALUACIÓN FONDOS DE INVERSIÓN ASOCIADOS A 16 PROYECTOS INMOBILIARIOS DE TORRES HABITACIONALES.

Descripción Servicio: Estimación del Valor Justo de activos inmobiliarios asociados a un grupo de fondos de inversión en los cales Inmobiliaria Fundamenta es uno de los principales aportantes, la metodología de valuación considera el desarrollo del flujos de caja del accionista (ke) para la estimación del valor justo y rentabilidad de cada activo dentro dIndependencia Rentas Inmobiliarias, considerando variables de mercado tales como: Velocidad de venta, costos de construcción, precio de venta, rentabilidad inmobiliaria (Ke), entre otros.

Año: 2015.
Contacto: Francisco Blanco.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 2 2437 5500.

VALUACIÓN DEL VALOR JUSTO PARA ZODUC SANTA ELENA, AÑOS 2016 AL 2022.

Descripción Servicio: Estimación del Valor Justo de terreno para la ZODUC de Santa Elena de Chicureo considerando un flujo de caja descontado de cada desarrollo inmobiliario factible de desarrollar en dicha zona, considerando variables de mercado tales como: Velocidad de venta, costos de construcción, precio de venta, rentabilidad inmobiliaria (WACC), entre otros.

Año: 2017.
Contacto: Deigo Croquevielle.
Cargo: Gerente General.
Teléfono: (56) 2 2299 9700

VALUACIÓN DEL VALOR JUSTO PARA EL MEGAPROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO PLAZA EGAÑA.

Descripción Servicio: Frontal Trust solicita a BDO la valuación del valor justo del activo subyacente asociado aun instrumento financiero (PUT), identificado dentro dIndependencia Rentas Inmobiliarias de inversión que desarrolla el mega proyecto denominado “Plaza Egaña”, metodológicamente esta valuación considera la estimación de TIR del proyecto, flujos de caja del accionista (ke) para la estimación del valor justo y rentabilidad de cada activo dentro dIndependencia Rentas Inmobiliarias, considerando variables de mercado tales como: Velocidad de venta, costos de construcción, precio de venta, rentabilidad inmobiliaria (Ke), entre otros.

Año: 2017.
Contacto: Carmen Vicuña.
Cargo: Gerente de Administración.
Teléfono: (56) 2 24[illegible]

VALUACIÓN VALORES JUSTOS, VIDAS ÚTILES Y VALORES RESIDUALES DE ACTIVOS INMOBILIARIOS, EQUIPOS Y COMPONENTES ASOCIADOS A SOBRANTES DENTRO DE UN PROCESO DE INVENTARIO DEL AUXILIAR CONTABLE DE EXPLORA.

Descripción Servicio: Explora solicita a BDO la valorización de activos sobrantes del proceso de inventario de activos fijos Para esto se estimaron valores de mercado para todos los activos que existían un mercado activo y en el caso de no existir evidencia de comparables de mercado se desarrollo la metodología del Costo, a través del costo de reposición a nuevo depreciado a través de las tablas de depreciación más adecuados según el tipo de activo.

Año: 2016.
Contacto: Julio Burgos.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 2 2395 2500.

VALUACIÓN DEL VALOR JUSTO DE INMOBILIARIA CIUDAD DEL NORTE, ANTOFAGASTA.

Descripción Servicio: SalfaCorp solicito al equipo de BDO, la estimación del valor justo asociado a inmobiliaria Ciudad del Norte dentro de un proceso de transacción entre empresas relacionadas, para la estimación del valor de dicha inmobiliaria es necesario proyectar su activo subyacente el cual está compuesto por el megaproyecto Costa Laguna, metodológicamente hemos considerado variables de mercado, considerando precios de venta, costos de construcción, entre otras variables relevantes en el desarrollo inmobiliario.

Año: 2016.
Contacto: Liz Reyes.
Cargo: Sub Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 2 2927 3637.

VALUACIÓN DEL FIP INMOBILIARIO ENJOY

Descripción Servicio: ENJOY ha solicitado a BDO la estimación del valor justo de los activos inmobiliarios, los cuales están inscritos en un Fondo de Inversión. Para estos propósitos y dada la especificación de los activos se ha desarrollado un flujo de ingreso (arriendos) considerando variables propias de la industria hotelera y de casinos, dentro de los principales supuestos destacan la renovación delas concesiones, variación anual del canon de arriendo, entre otros elementos específicos del negocio casino & hotel.

Año: 2017.
Contacto: Marcelo Tapia.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 34 259 7002.

EXPERIENCIA EN VALUACIÓN DE ACTIVOS

Proyectos Relevantes BDO en Servicios de Valuaciones

VALUACIÓN VALORES JUSTOS, VIDAS ÚTILES Y VALORES RESIDUALES DE EQUIPOS Y COMPONENTES ASOCIADOS A SOBRANTES DENTRO DE UN PROCESO DE INVENTARIO DEL AUXILIAR CONTABLE DE GRUNENTHAL.

Descripción Servicio: Grunenthal solicita a BDO la valorización de activos sobrantes del proceso de inventario de activos fijos Para esto se estimaron valores de mercado para todos los activos que existían un mercado activo y en el caso de no existir evidencia de comparables de mercado se desarrollo la metodología del Costo, a través del costo de reposición a nuevo depreciado a través de las tablas de depreciación más adecuados según el tipo de activo.

Año: 2015.
Contacto: María Delgado.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas
Teléfono: (56) 2 25948666.

VALUACIÓN VALORES JUSTOS, VIDAS ÚTILES Y VALORES RESIDUALES DE EQUIPOS Y COMPONENTES ASOCIADOS A SOBRANTES DENTRO DE UN PROCESO DE INVENTARIO DEL AUXILIAR CONTABLE DE RECALCINE.

Descripción Servicio: Recalcine solicita a BDO la valorización de activos sobrantes del proceso de inventario de activos fijos Para esto se estimaron valores de mercado para todos los activos que existían un mercado activo y en el caso de no existir evidencia de comparables de mercado se desarrollo la metodología del Costo, a través del costo de reposición a nuevo depreciado a través de las tablas de depreciación más adecuados según el tipo de activo.

Año: 2015.
Contacto: Mabel Correa.
Cargo: Sub-Gerente de Administración y Finanzas
Teléfono: (56) 2 23505375.

VALUACIÓN VIDAS ÚTILES Y VALORES RESIDUALES DE EQUIPOS Y COMPONENTES ASOCIADOS AL AUXILIAR CONTABLE DE AES GENER.

Descripción Servicio: a través de un análisis técnico y de mercado se estimaron vidas útiles, valores residuales y clasificación de componentes asociados a los diferentes activos dentro del auxiliar de Aes Gener Chile.

Año: 2015.
Contacto: Miriam Cabañas.
Cargo: Accounting Operation Manager.
Teléfono: (56) 2 26804719.

VALUACIÓN DE EQUIPOS Y MAQUINARIAS ENTRE EMPRESAS RELACIONADAS

Descripción Servicio: V&V –DsD solicito al equipo de BDO, la estimación del valor justo asociado a un proceso de transacción entre empresas relacionadas. Para esto se estimaron valores de mercado para todos los activos que existían un mercado activo y en el caso de no existir evidencia de comparables de mercado se desarrollo la metodología del Costo, a través del costo de reposición a nuevo depreciado a través de las tablas de depreciación más adecuados según el tipo de activo.

Año: 2014.
Contacto: Sueri Isa.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 2 23688000.

VALUACIÓN DEL EQUIPOS MINEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Descripción Servicio: El Grupo Graña y Montero solicito al equipo de BDO, la estimación del valor justo asociado a algunos equipos mineros emplazados en la ciudad de Iquique y utilizados en la Minera Punta de Lobos. Para esto se estimaron valores de mercado para todos los activos que existían un mercado activo y en el caso de no existir evidencia de comparables de mercado se desarrollo la metodología del Costo, a través del costo de reposición a nuevo depreciado a través de las tablas de depreciación más adecuados según el tipo de activo.

Año: 2015.
Contacto: Sueri Isa.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 2 23688000.

VALUACIÓN DEL VALOR JUSTO, VIDAS ÚTILES Y VALORES RESIDUALES DE EQUIPOS Y COMPONENTES FERROVIARIOS.

Descripción Servicio: FEPASA encargo a BDO la estimación de Valor justo, vidas útiles y Valores residuales, así como la apertura de componentes de las Locomotoras y Carros asociados a su activo fijo, La estimación se basó en el análisis de la metodología del Costo, considerando valores de reposición a nuevo y depreciados según las metodologías más adecuadas a cada activo.

Año: 2015.
Contacto: Pablo Eltesch.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas.
Teléfono: (56) 2 2837 8000.

EXPERIENCIA EN VALUACIÓN DE ACTIVOS

Proyectos Relevantes BDO en Servicios de Valuaciones

VALUACIÓN DE SEDES UNIVERSITARIAS A VALOR JUSTO PARA IFRS

Descripción Servicio: Laureate Chile solicita periódicamente a BDO la valuación de varias de sus sedes universitarias (UDLA, AIEP, UNAB y UVM), tanto a nivel nacional como internacional, para fines de IFRS. Para realizar estas valuaciones se utilizan los métodos de comparación de mercado para los terrenos, costo de reposición a nuevo depreciado para las construcciones, y el método ingresos para el activo completo para determinar la razonabilidad de los valores.

Años: 2014 - 2019.
Contacto: Hernán Rojas.
Cargo: Gerente de Proyecto de Infraestructura
Teléfono: (56) 2 29567392

DETERMINAR VALOR JUSTO PARA IFRS DE ACUERDO AL POTENCIAL DE DESARROLLO DEL ENJOY CONRAD

Descripción Servicio: Enjoy Conrad solicita a BDO la valuación del hotel y casino ubicado en Punta del Este, Uruguay, para fines de IFRS. Para esta valuación se hizo un análisis del potencial de desarrollo que tiene la propiedad donde se encuentra el hotel y casino, proyectando la construcción y venta de dos torres de departamentos, sumado al arriendo a perpetuidad de los activos ya construidos.

Años: 2015 - 2016
Contacto: Marcelo Tapia.
Cargo: Gerente de Administración y Finanzas
Teléfono: (56) 34 259 7002.

DETERMINAR EL VALOR DE LA EMPRESA INMOBILIARIA COSTA DE MONTEMAR S.A.

Descripción Servicio: Moneda Independencia Rentas Inmobiliarias Management solicita a BDO a valuación de Inmobiliaria Costa de Montemar S.A., asociada al Fondo de Inversión Privado Toesca. Para esto se valorizó el principal activo de la empresa, el cual consiste en el remanente de un terreno. Para esto se proyectó la construcción y venta de departamentos, de acuerdo al permiso de edificación ya aprobado.

Año: 2017.
Contacto: Miriam Cabañas.
Cargo: Accounting Operation Manager
Teléfono: (56) 2 26804719.

VALUACIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A VALOR JUSTO PARA IFRS

Descripción Servicio: Anualmente el Grupo Inmobiliario Nialem, el cual forma parte de Inversiones Inversara, debe tasar sus propiedades en inversión para fines de cumplimiento IFRS. Estas valuaciones consideran un total de 47 activos, entre los cuales se incluyen edificios de oficinas completos, locales comerciales, terrenos para desarrollo y algunos centros comerciales.

Año: 2014 – 2019.
Contacto: Alberto Ureta.
Cargo: Gerente General.
Teléfono: (56) 2 27339500.

VALUACIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A VALOR JUSTO PARA IFRS

Descripción Servicio: Anualmente Inversiones Santa Clara Inversiones, el family office de la familia Cabo, debe tasar sus propiedades en inversión para fines de cumplimiento IFRS. Estas valuaciones consideran un total de 65 activos, entre los cuales se incluyen edificios de oficinas completos, locales comerciales, terrenos para desarrollo y algunos centros comerciales.

Año: 2014 – 2016.
Contacto: Magdalena Cabo.
Cargo: Gerente General.
Teléfono: (56) 2 22475269.

VALUACIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A VALOR JUSTO PARA IFRS

Descripción Servicio: Empresas FT, antiguamente conocida como Empresas AASA, debe tasar sus propiedades en inversión para fines de cumplimiento de IFRS. Estas valuaciones consideran un total de 3 activos, entre los cuales se incluyen edificios de oficinas completos, locales comerciales, terrenos para desarrollo y algunos centros comerciales.

Año: 2014 - 2016
Contacto: Manuel Farías.
Cargo: Gerente General.
Teléfono: (56) 2 22310979.

EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO

ESTUDIOS Y PRESENCIA EN MEDIOS

Lideres de Opinión

Fondos de inversión pasaron de representar el 2,4% del PIB en 2004 a un 7,3% en 2016

Industria defiende las "comisiones ocultas"

Cambios al plan regulador de Nuñoa subirían los precios de departamentos en hasta 60%

68%

40%

Precio de viviendas subió hasta 36% desde anuncio de R.Tributaria

105,7

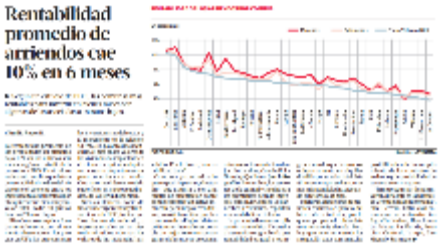
74,3

ECONOMÍA Y NEGOCIOS

DEPARTAMENTOS CERCANOS AL PARQUE BICENTENARIO pueden ser hasta 37% más caros que los ubicados a más de ocho cuadras

77,9

97


Rentabilidad promedio de arriendos cae 10% en 6 meses

Alza de tasaciones de viviendas: SII ha recibido 5 mil formularios *online*, consultoras suben precios y municipios limitan la atención

¿Conviene hoy retasar las propiedades?

CONDICIONES COMERCIALES

Condiciones Comerciales

Honorarios Profesionales

Basados en el alcance del trabajo descrito en el presente documento, la dedicación prevista de nuestro equipo de trabajo y la duración presupuestada, estimamos que nuestros honorarios por los servicios detallados precedentemente ascienden a:

- ✓ **Alternativa 1: Valuación Económica Rentas Independencia: UF 450**
- ✓ **Alternativa 2: Valuación Activos Inmobiliarios (82 Activos): UF 800**
- ✓ **Alternativa 3: Valuación Económica Rentas Independencia + Activos Inmobiliarios: UF 1.000. (350 UF Valuación Económica Rentas Independencia y 650 UF Valuación Activos Inmobiliarios)**

b) El plazo estimado de trabajo será coordinado en conjunto con la administración, idealmente el proceso se dividirá en 3 etapas que consideren un tercio de los activos dentro de la cartera de inversión considerando como corte los EEFF de junio, septiembre y diciembre respectivamente, o fechas a definir. No obstante, el plazo por cada activo valuado nunca será superior a 15 días hábiles a contra de la entrega de la información y la visita al activo.

c) Para el desarrollo del trabajo se realizara una **solicitud de información** al comienzo del proyecto y se mantendrán reuniones de trabajo con el objetivo de realizar el informe de acuerdo a los objetivos estratégicos de Independencia Rentas Inmobiliarias.

d) Nuestros honorarios serán facturados 50% al comienzo del trabajo y un 50% al envió del informe preliminar. Nuestros servicios se encuentran **exentos a IVA.**

e) En caso de requerir presentaciones a terceros, o algún trabajo fuera de nuestro alcance, nuestros honorarios corresponderían a UF 3/ HH (Tres unidades de fomento por hora hombre).

f) Esta propuesta no considera la entrega del modelo de trabajo (Excel).

g) Esta propuesta no considera la valuación de activos fuera de Chile, ni cualquier otra valuación para fines diferentes a Propiedades de Inversión.

h) Esta propuesta no incluye maquinarias, equipos, ni la valuación de derechos de agua ni la estimación de potenciales provisiones de cierre asociadas al activo.

"La Ley N° 21.420 modificó el hecho gravado básico "servicio" contenido en el núm. 2°) del artículo 2°, del Decreto Ley N°825, de 1974, quedando afectos a IVA todos los servicios prestados a contar del 1° de enero del presente año, con las solas exenciones que establece la ley, entre ellas, la exención que favorece a los servicios de sociedades de profesionales.

Al respecto se informa que BDO Chile cumple con los requisitos para calificar como sociedad de profesionales y quedar exentos de IVA, por lo que, en consecuencia, nuestra firma seguirá prestando sus servicios sin IVA, tal como ha sido hasta ahora.

Lo anterior es sin perjuicio que eventuales cambios legales o normativos futuros, obliguen a BDO a la aplicación de IVA a la prestación de sus servicios profesionales, lo que se informará oportunamente a sus clientes."

OTROS ACUERDOS Y CONDICIONES

ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

1. BDO Consulting Ltda. (en adelante "BDO") y el cliente se comprometen a que la información recopilada o el trabajo objeto de la presente propuesta no sea hecha pública, o sea revelada, su existencia, contenido o conversaciones mantenidas en relación a la misma, sin el previo consentimiento escrito de ambos. BDO no iniciará o entablará contacto alguno con ejecutivos, directivos u otros empleados del Cliente, en forma distinta a la que éste determine, ni con ningún organismo gubernamental o autoridad en relación con el trabajo, ni hará uso de Información Confidencial en operaciones con terceros.

2. "Información Confidencial" es toda información relativa al negocio, información técnica, financiera, operacional, fiscal, legal, así como cualquier otra información relativa al Cliente, sus negocios, activos y pasivos. La Información Confidencial podrá ser facilitada u obtenida en forma oral o escrita, incluyendo, sin limitación, la obtenida en visitas que se realicen a las instalaciones del Cliente.

3. La confidencialidad no será aplicable respecto de la siguiente información: (i) la que a la fecha en que sea proporcionada haya llegado a ser de conocimiento público, o que en cualquier tiempo posterior a la fecha del acceso se vuelva de conocimiento público (por un hecho distinto del incumplimiento de este Acuerdo), (ii) la información que legalmente y con anterioridad a haberse suministrado, poseía BDO y no se encontraba sujeta a la obligación de confidencialidad; o (iii) la información que deba ser revelada por normas legales, reglamentarias o por resoluciones judiciales ejecutoriadas que así lo establezcan.

4. Toda Información Confidencial revelada a BDO y al Cliente será mantenida en estricta y total confidencialidad, y no será revelada a ninguna otra persona, en todo o en parte, sin el previo consentimiento escrito, ni usada para fines distintos al de realizar el estudio, salvo por requerimiento administrativo y/ o judicial.

CONDICIONES LIMITANTES

1. Los servicios prestados por BDO se realizarán de acuerdo con los métodos profesionales de valoración generalmente aceptados.

2. Nuestra empresa actuará como consultor independiente, no estando nuestras conclusiones condicionadas, en forma alguna, por el importe de nuestros honorarios.

3. Los resultados de la Asesoría y los entregables asociados deberán ser utilizados por las Partes exclusivamente para el propósito establecido por el objetivo y alcance de la presente Propuesta de Servicios y no deberá hacerse uso de ellos para ningún otro propósito.

4. Los entregables, informes y otros comunicados y correspondencia que sean entregados por BDO al Cliente, como resultado de la realización de la presente Asesoría, serán preparados y dirigidos exclusivamente a quien éste determine.

5. Los análisis y evaluaciones que BDO llevará a cabo para cumplir con el objetivo de esta Asesoría, así como las recomendaciones y resultados que de ellos se deriven, se basarán en la información que para tales efectos proporcione el Cliente. Esta información será siempre considerada por BDO como plenamente válida, veraz y completa.

CONDICIONES LIMITANTES

6. En el transcurso de la prestación de los servicios, es posible que BDO proporcione al Cliente comentarios verbales, así como borradores de documentos, e-mails, cartas, hojas de cálculo o tablas, en papel o en soporte electromagnético. Dichos documentos representan trabajos en curso, y no las conclusiones definitivas de BDO y por consiguiente BDO no asume ninguna responsabilidad ante el Cliente (o terceras personas) en relación con los mismos. Los resultados finales del trabajo de BDO, así como las conclusiones definitivas, se incluirán sólo en el Informe Final.

7. La responsabilidad máxima de BDO ante el Cliente, en caso de cualquier reclamo contractual, extracontractual o de otra índole, en ningún caso será superior al importe de los honorarios efectivamente percibidos por BDO desde el Cliente en el último año calendario, por aquellos servicios que den lugar a dicha responsabilidad.

8. Por beneficio mutuo y para asegurar la calidad de los servicios contratados e independencia, la empresa se compromete a no hacer ofrecimiento alguno de trabajo al personal de BDO en el lapso de un año de haber terminado nuestra relación profesional.

9. Para los efectos del presente instrumento, las partes declaran someterse a las leyes Chilenas y fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago. De igual modo, declaran que serán competentes para conocer y juzgar las cuestiones a que diere lugar este instrumento, los Tribunales Ordinarios de dicho domicilio. Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que en cualquier instancia y de común acuerdo, las partes estarán facultadas para suscribir acuerdos o contratos de transacción judicial o extrajudicial que resuelvan cualquier controversia entre las mismas.

10. Las condiciones aquí expresadas sólo podrán ser modificadas por escrito. Estas modificaciones deberán ser suscritas por ambas partes.

ACEPTACIÓN FORMAL DE LA PROPUESTA

ACEPTACIÓN

El servicio se llevará a cabo de acuerdo a los términos ya indicados. Cualquier modificación deberá ser acordada y documentada por escrito.

En caso de conformidad con los términos aquí expuestos, le agradeceríamos que nos hiciera llegar la copia en PDF de la hoja de aceptación firmada.

Por el presente instrumento confirmamos nuestro acuerdo con los términos establecidos en la presente carta y el documento que contiene los términos del trabajo adjunto a la misma.

Aprobado por:

Fecha: _____ /_____/_____

_____

pp. Independencia Administradora General de Fondos S.A.

ACERCA DE BDO

¿POR QUÉ BDO?

BDO Es Global y Local

Una red internacional

- La propuesta profesional de BDO, combina la flexibilidad y trato personalizado de una Firma local, con el conocimiento técnico y la fortaleza global de una gran Red internacional.
- Desafiamos el modelo tradicional del mercado, ofreciendo una alternativa netamente diferente: BDO es global y local.

Probada experiencia

- Proporcionamos conocimiento en los distintos sectores.
- Pericia en manejo de proyectos.
- Conocimientos de los sistemas de información (ERP/SAP/Oracle).

Soluciones innovadoras

- Enfoque claro y metodología basada en las mejores prácticas.
- Ideas para el mejoramiento del negocio.
- Cada cliente precisa un servicio a su medida. Así trabajamos en BDO.

Un sólido equipo profesional

- El equipo de profesionales de BDO, altamente calificado, formado, motivado y liderado por los socios y gerentes de la Firma, es uno de los pilares fundamentales de nuestra actividad.
- Participación de especialistas de cada área de negocio e industrias.

ACERCA DE BDO

EN EL MUNDO

Somos una de las cinco redes de auditoría y contabilidad más grandes del mundo (BIG5). Ofrecemos una completa gama de servicios.

Tenemos operaciones de calidad en las áreas que ahora son importantes para usted, así como también contamos con el soporte de todas las firmas de la red internacional de BDO, en las áreas que usted esté interesado en desarrollar.

Lo nuestro no es una alianza de firmas independientes dispares, sino una sola red de oficinas, todas regidas por las mismas políticas y normas, junto a una dedicación excepcional al servicio.

ACERCA DE BDO (CONT.)

EN EL CHILE

5°

BDO integra una de las cinco redes internacionales de auditoría y consultoría más grandes del mundo. En Chile es la quinta firma en servicios de auditoría.

3 Oficinas

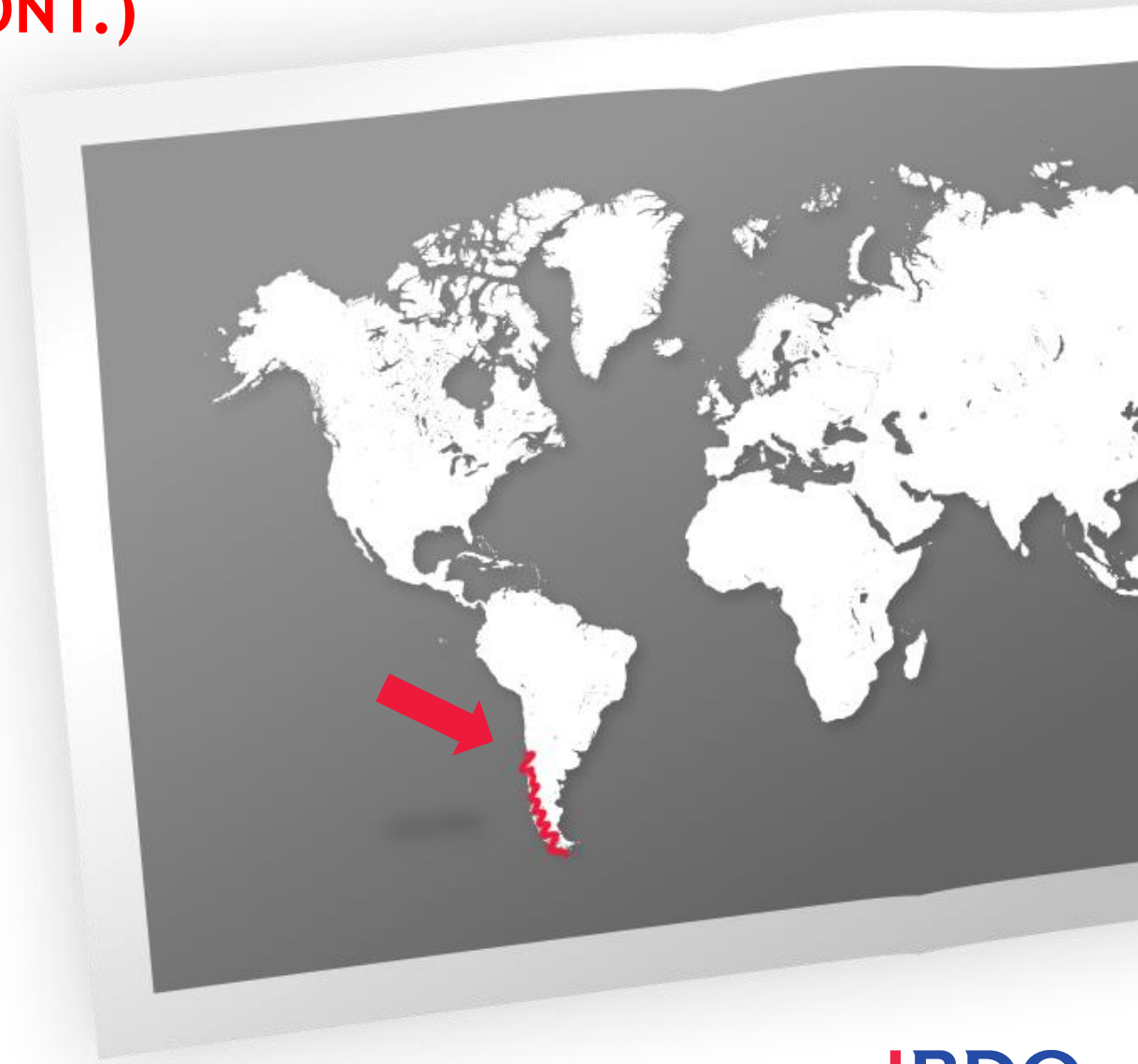
Santiago, Viña del Mar y Temuco

+300

Más de 300 profesionales en Chile

USD$13 millones

Mas de 13 millones de dólares en ingresos año 2019



BDO EN CHILE: NUESTROS SERVICIOS

FINANZAS CORPORATIVAS Y TRANSACCIONES

BDO GLOBAL CORPORATE FINANCE

EQUIPO DE FINANZAS CORPORATIVAS DE BDO EN EL MUNDO

100

Oficinas con Servicios de Finanzas Corporativas

2,500

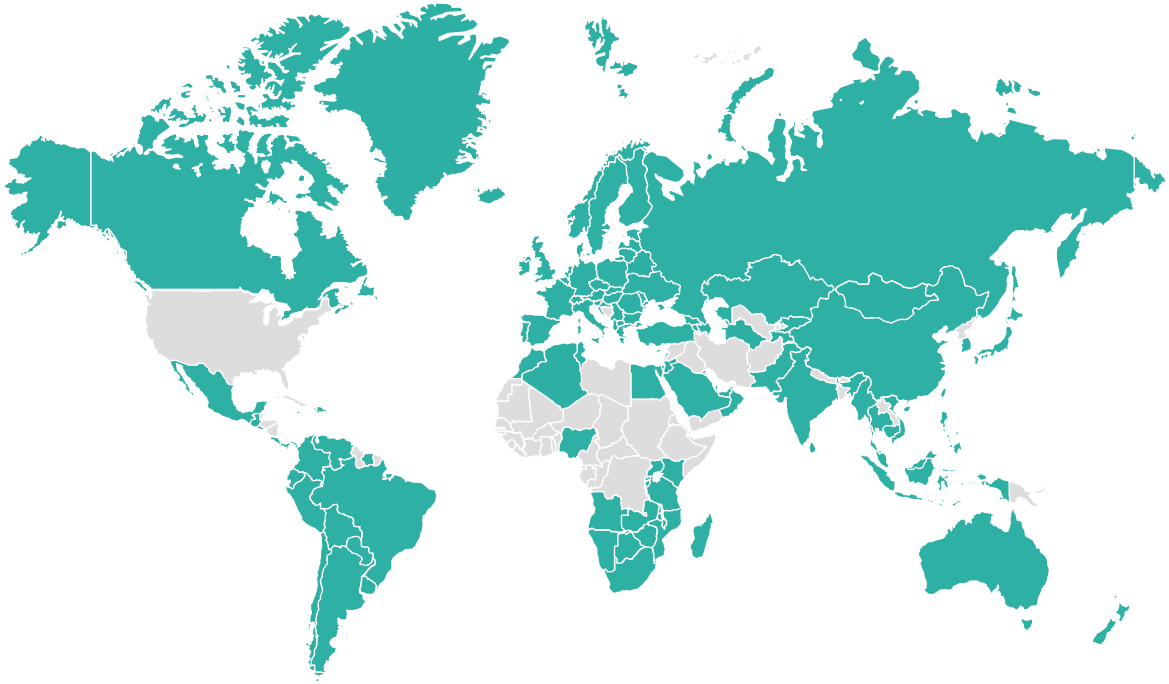
Profesionales dedicados exclusivamente a Finanzas Corporativas

$73,2bn

En Transacciones el año 2019

1,530

Transacciones completadas en 2019



FINANZAS CORPORATIVAS & TRANSACCIONES

NUESTROS PILARES

El proceso completo de una transacción, desde su evaluación hasta su cierre, requiere en sus distintas etapas un análisis detallado de los negocios.

Nuestro equipo participa durante todo el ciclo de vida de una transacción, como un asesor, en la evaluación de oportunidades de inversión, búsqueda de compradores o vendedores, análisis de sinergias, en la revisión de supuestos de las contrapartes y en el análisis de la contabilización de la transacción.

Flexibilidad

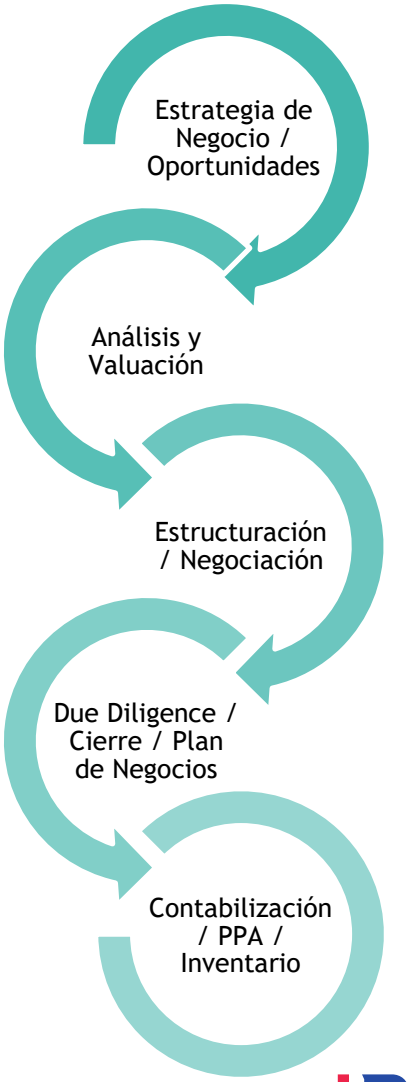
Cada transacción o proyecto de valuación requiere un grado de flexibilidad que puede determinar el éxito de la transacción o asesoría

Rápidez

Equipo técnico y dedicado exclusivo a transacciones y procesos de valuación de activos

Independencia

Manejo cuidadoso de los conflictos de independencia en defensa de nuestros clientes



SERVICIOS FINANZAS CORPORATIVAS & TRANSACCIONES

M&A Y VALUACIONES

1. FUSIONES Y ADQUISICIONES (M&A)

Una transacción requiere de flexibilidad, conocimiento especifico, y sobretodo independencia en el carácter de asesor. Nuestro equipo puede ayudar en todo el proceso de la transacción, sea buscando financiamiento o socios en el desarrollo del negocio, determinando un rango de valor para una transacción o analizando alternativas de compra o venta de negocios.

2. VALUACIONES IFRS

Basta experiencia en el desarrollo de valuaciones para IFRS, y de asesoría en el impacto en resultados o patrimonio de nuestros informes. Prestamos un servicio integro abarcando el proceso completo, incluyendo la contabilización de los resultados. Algunos servicios:

- Combinaciones de Negocios (IFRS 3r)
- Pruebas de Deterioro (NIC 36)
- Instrumentos Financieros (IFRS 9)
- Valuación de Inmovilizado Material (NIC 16)
- Valuación de Propiedades de Inversión (NIC 40)
- Valuación de Activos Biológicos (NIC 41)

SERVICIOS FINANZAS CORPORATIVAS & TRANSACCIONES (CONT.)

DUE DILIGENCE & INVENTARIOS

3. DUE DILIGENCE

El objetivo principal es evaluar los beneficios y obligaciones de una posible adquisición por medio de la búsqueda de todos los aspectos del pasado, presente y futuro del negocio a adquirir.

Nos focalizamos en:

- Financiero/Contable
- Tributario
- Laboral
- Legal y Corporativo

4. INVENTARIOS

Considerando siempre un análisis costo beneficios, junto a una adecuada tecnología, contamos con un equipo especialista en la toma de inventarios que podría ayudar en:

- Generar información verídica y actualizada de los registros contables, identificando activos sobrantes y faltantes de los registros contables
- Generar un mayor control operacional y disminución de mermas.
- Apoyo en control periódicos de activos
- Determinación de montos asegurables

SERVICIOS FINANZAS CORPORATIVAS & TRANSACCIONES (CONT.)

REAL ESTATE & VALUACIÓN DE ACTIVOS

5. TRANSACIONES DE ACTIVOS Y LICITACIONES

Desarrollo de gestión de venta, renta o búsqueda de socios estratégicos donde el objetivo principal es maximizar el precio de la propiedad y lograr una transacción exitosa. Nuestra división de Real Estate presenta una asesoría integral enfocándose en todo tipo de inmuebles, operaciones y tipos de financiamiento.

6. TASACIONES, VALUACION DE ACTIVOS Y ESTUDIOS DE MERCADO

Tasaciones de Terrenos, Edificaciones, Maquinarias y Equipos, para fines de transacción, impositivos, seguros o de IFRS. Contamos con un equipo especialista, con capacidad para valuar activos en cualquier parte del mundo, considerando diferentes enfoques de valuación para cada una de las necesidades de nuestros clientes. Asimismo, disponemos de un conocimiento acabado de la industria inmobiliaria lo que entrega las competencias necesarias para realizar estudio de mercado en los diferentes segmentos de la industria.

CONTÁCTENOS

+56 2 2729 5000 | bdo@bdo.cl

Av. Américo Vespucio Sur 100
Piso 11 – Las Condes
Santiago de Chile

bdo.cl
bdoglobal.com

BDO Consulting es una filial de BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO Consulting is a subsidiary of BDO Auditores & Consultores Ltda., a Chilean limited partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member firms.
Copyright ©2018 BDO Chile. Derechos reservados.