

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2023

Contenido:

Estados de situación financiera Intermedios.

Estados de resultados integrales Intermedios.

Estados de cambios en el patrimonio neto Intermedios.

Estados de flujos de efectivo (método directo) Intermedios.

Notas a los estados financieros Intermedios.

M\$ - Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	20.776.005	10.437.260
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	2.351	-
Otros activos		17.937	-
Total activos corrientes		<u>20.796.293</u>	<u>10.437.260</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	275.158.761	270.021.199
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	117.765.824	116.228.186
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	<u>345.398.100</u>	<u>346.360.060</u>
Total activos no corrientes		<u>738.322.685</u>	<u>732.609.445</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>759.118.978</u></u>	<u><u>743.046.705</u></u>

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	269.155	886.433
Remuneraciones sociedad administradora	9b	3.223.536	3.222.571
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	13.650.143	39.395
Otros pasivos	12a	31.440	38.002
Total pasivos corrientes		17.174.274	4.186.401
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	248.634.936	245.343.898
Otros pasivos	8b y 12b	6.559	16.177
Total pasivos no corrientes		248.641.495	245.360.075
Total pasivos		265.815.769	249.546.476
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	20b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		7.809.221	8.099.795
Ganancias acumuladas	20c	305.772.480	260.298.672
Ganancias del ejercicio		17.273.607	76.802.141
Dividendos provisorios		(3.537.070)	(17.685.350)
Total patrimonio neto		493.303.209	493.500.229
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		759.118.978	743.046.705

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

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

	Nota N°	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	6.507.569	7.489.848
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	(3)
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		186	68
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8c	<u>11.664.491</u>	<u>11.327.214</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>18.172.246</u>	<u>18.817.127</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(3.958)	(3.517)
Comisión de administración	24	(221.022)	(196.311)
Otros gastos de operación	27	<u>(57.769)</u>	<u>(64.036)</u>
Total gastos de operación		<u>(282.749)</u>	<u>(263.864)</u>
Ganancia de la operación		17.889.497	18.553.263
Costos financieros		<u>(615.890)</u>	<u>(548.741)</u>
Ganancia antes de impuesto		17.273.607	18.004.522
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Ganancia del ejercicio		<u>17.273.607</u>	<u>18.004.522</u>

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

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

		01.01.2023	01.01.2022
	Nota	31.03.2023	31.03.2022
	Nº	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio		17.273.607	18.004.522
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión		(265.369)	(374.981)
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		<u>(25.205)</u>	<u>30.168</u>
Total otros resultados integrales	8b	<u>(290.574)</u>	<u>(344.813)</u>
Total resultado integral		<u><u>16.983.033</u></u>	<u><u>17.659.709</u></u>

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

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

	Otras reservas					Total	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversion	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2023	165.984.971	-	9.969.338	(828.925)	(1.040.618)	8.099.795	260.298.672	76.802.141	(17.685.350)	493.500.229
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	76.802.141	(76.802.141)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	9.969.338	(828.925)	(1.040.618)	8.099.795	337.100.813	-	(17.685.350)	493.500.229
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(31.328.333)	-	14.148.280	(17.180.053)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	17.273.607	-	17.273.607
* Otros resultados integrales	-	-	(265.369)	(25.205)	-	(290.574)	-	-	-	(290.574)
Saldo final período actual 31 de marzo de 2023	165.984.971	-	9.703.969	(854.130)	(1.040.618)	7.809.221	305.772.480	17.273.607	(3.537.070)	493.303.209
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2022	165.984.971	-	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	250.937.584	36.899.704	(16.674.758)	445.389.190
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	36.899.704	(36.899.704)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	287.837.288	-	(16.674.758)	445.389.190
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(27.538.616)	-	13.137.688	(14.400.928)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	18.004.522	-	18.004.522
* Otros resultados integrales	-	-	(213.647)	(131.166)	-	(344.813)	-	-	-	(344.813)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 31 de marzo de 2022	165.984.971	-	9.648.954	(711.460)	(1.040.618)	7.896.876	260.298.672	18.004.522	(3.537.070)	448.647.971

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS - MÉTODO DIRECTO - POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

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

	Nota N°	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		4.644.918	4.490.858
Dividendos recibidos (+)		12.326.259	11.667.584
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(343.086)	(276.675)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(1.560.204)	(2.837.750)
		<u>15.067.887</u>	<u>13.044.017</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		(1.192.072)	(1.057.448)
Repartos de dividendos (-)	16	(3.537.070)	(3.537.070)
		<u>(4.729.142)</u>	<u>(4.594.518)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		<u>(4.729.142)</u>	<u>(4.594.518)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>10.338.745</u>	<u>8.449.499</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		10.437.260	7.786.492
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		<u>0</u>	<u>(3)</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	<u>20.776.005</u>	<u>16.235.988</u>

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

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	28
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	28
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	34
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	42
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	43
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	45
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	47
10. PRÉSTAMOS	48
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	51
12. OTROS PASIVOS	51
13. INTERESES Y REAJUSTES	52
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	52
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	53
16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	53
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	54
18. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	55
19. EXCESOS DE INVERSIÓN	55
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	55
21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	55
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	56
23. VALOR ECONÓMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS	56
24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	56
25. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N°20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N°18.045)	60
26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	60
27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	67
28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	67
29. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	68
30. SANCIONES	72
31. HECHOS POSTERIORES	72
32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	72
ANEXO I	73
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	73
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	74
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	75

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución del Fondo

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

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

1.2. Duración del Fondo

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

1.3. Objetivo del Fondo

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

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no ha habido otras modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

1.5. Administración del Fondo

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

1.6. Clasificación de Riesgo

A la fecha de los presentes estados financieros, la clasificación de riesgo de las cuotas del Fondo es Primera Clase Nivel 1, emitida por Feller Rate y publicada en su página web www.feller-rate.com, el 07 junio 2022. Adicionalmente, para sus líneas de bonos el Fondo cuenta con una clasificación de solvencia de “AA- (cl); Perspectiva Estable” por parte de Fitch Rating, ratificada el 16 de enero de 2023 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 7 de julio de 2022.

1.7. Inscripción de Cuotas

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

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2023 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 16 de mayo de 2023, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2023

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Inicio
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<p><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2.</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.

Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.

Modificación a NIC 12

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Mayo 2021

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.

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

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Inicio
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1.</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p>	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.

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

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de marzo de 2023, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera intermedios al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, estados de resultados integrales intermedios, estados de cambios en el patrimonio neto intermedios y

estados de flujos de efectivo intermedios (método directo) por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	\$	\$	\$
UF	35.575,48	35.110,98	31727,74
DÓLAR	790,41	855,86	787,98

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

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

2.5.1 Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2 Costo amortizado y método del interés efectivo

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

2.5.5 Baja en cuentas de activos financieros

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

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

2.5.6 Clasificación como deuda o patrimonio

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

2.5.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

2.5.8 Pasivos financieros

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

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

2.5.9 Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

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

2.5.10 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

2.5.11 Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero o instrumentos financieros transados en mercados activos, sean estos derivados e inversiones para negociar, se refiere al valor en que podría ser liquidado el instrumento en una fecha determinada, bajo condiciones de mercado organizado, transparente y profundo (precio de

mercado), el cual sirve de base para la estimación de los activos y pasivos financieros a la fecha de cierre de los estados financieros. Si no existe este precio de mercado, entonces se recurre a un modelo matemático de valoración suficientemente contrastado por la comunidad financiera.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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

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

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

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

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

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

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

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y normalmente involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada partícipe tiene derecho a los activos

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

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

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

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

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

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

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11 Aportes (Capital pagado)

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

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

El Fondo podrá realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por la cantidad de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que la misma Administradora determine en cada caso, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la

forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando existan excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

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

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

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

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

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

2.12 Cuotas propias en cartera

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

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

2.13 Ingresos financieros o ingresos por dividendos

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

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

2.14 Repartos de beneficios (Dividendos)

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

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

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

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

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 21 de marzo de 2023 se acordó distribuir la cantidad total de \$31.328.333.400 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$124 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2022 por \$17.685.349.500 y el saldo de \$13.642.983.900 equivalente a \$54 por cuota, el cual se pagó el 4 de mayo de 2023, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 27 de abril de 2023, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2022. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		\$/Cuota	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo	Definitivo 2022	21-03-2023	04-05-2023	54,00	<u>13.642.983</u>
Total dividendo definitivo con cargo a resultados 2022					<u><u>13.642.983</u></u>

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 22 de marzo de 2022 se acordó distribuir la cantidad total de \$27.538.615.650 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$109 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2021 por \$16.674.758.100 y el saldo de \$10.863.857.550 equivalente a \$43 por cuota, se pagó el 5 de mayo de 2022, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 29 de abril de 2022, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2021. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2023 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2023:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		\$/Cuota	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	07-03-2023	30-03-2023	14,00	3.537.070
Total dividendos provisorios pagados en el año 2023					<u>3.537.070</u>

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		\$/Cuota	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	22-03-2022	31-03-2022	14,00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	24-05-2022	30-06-2022	16,00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	23-08-2022	30-09-2022	20,00	5.052.957
Dividendo 4	Provisorio	22-11-2022	22-12-2022	20,00	5.052.957
Total dividendos provisorios pagados en el año 2022					<u>17.685.350</u>

2.15 Tributación

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

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

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

2.16 Propiedades de inversión

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

El Fondo no tiene inversiones directas en propiedades de inversión.

2.17 Garantías

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

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

2.18 Segmentos

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

2.19 Combinaciones de negocios

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

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

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

- Los activos o pasivos por impuestos diferidos, y activos o pasivos relacionados con acuerdos de beneficios a los empleados se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a la renta y la NIC 19, respectivamente;

- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la compañía celebrados para reemplazar los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 en la fecha de adquisición; y
- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas se miden de acuerdo con esa Norma.

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

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

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

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

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica

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

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

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

Combinaciones de negocio bajo control común:

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

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2023 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

“POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

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

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

- 2.1. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en:
 - (2.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.
 - (2.1.2) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF respectiva;
 - (2.1.3) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio.

- 2.2. Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones del 5% del activo total del Fondo:
 - (2.2.1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - (2.2.2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
 - (2.2.3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y
 - (2.2.4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros.
- 2.3. No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.
- 2.4. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y en menor medida el extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.
- 2.5. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional o en dólares de los Estados Unidos de América y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.
- 2.6. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en el número UNO. precedente, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF.
- 2.7. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50° Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de directores.
- 2.8. El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.
- 2.9. La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.
- 2.10. Tratándose de la inversión indirecta en inmuebles, las sociedades controladas por el Fondo contratarán seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio y terremoto de las construcciones.

- 2.11. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la ley N°18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la CMF, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la CMF mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha CMF. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.
- 2.12. Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.
- 2.13. En cualquier caso, la política de Inversión del Fondo se sujetará a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple el Decreto Ley 3.500 de 1980, sus reglamentos y las normas que lo sustituyen o reemplacen, de manera de cumplir con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por el Fondo. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en este reglamento interno, al menos el 95% del valor de la cartera de inversiones del Fondo deberá estar constituido por los instrumentos señalados en la sección 2.1.1 anterior, que deberán corresponder a sociedades cuyo activo a su vez esté constituido en al menos un 90% por bienes raíces nacionales no habitacionales para celebrar contratos de arrendamiento con opción de compra y/o por bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.1 Límite Máximo por tipo de instrumento respecto del activo del Fondo. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo:
- (3.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: Hasta un 100%.
- (3.1.2) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF respectiva: Hasta un 5%
- (3.1.3) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio: Hasta un 5%
- (3.1.4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Los límites indicados en la sección 2.2 anterior y en los numerales 3.1.2 al 3.1.7 anteriores no aplicarán para los activos clasificados como “Efectivo y Efectivo Equivalente” en los estados financieros del Fondo, en cuyo caso el límite aplicable corresponderá al 30% del activo del Fondo.

3.4 El límite de inversión establecido en el número (3.2.1) del presente número TRES., no será aplicable cuando el emisor sea una sociedad controlada exclusivamente por el Fondo, caso en el cual el Fondo podrá tener hasta un 100% de su activo invertido en instrumentos o valores emitidos por ella. Sin perjuicio de ello, la inversión máxima de dicha sociedad, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz o conjunto o complejo inmobiliario, ya sea directamente o a través de otras sociedades controladas por el Fondo, no podrá representar un monto superior al 45% del activo del Fondo.

- 3.5 Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en 3.1 y 3.2 del presente número TRES., por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses contados desde que se haya producido el exceso. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 30 días siguientes de producido. En la medida que la normativa aplicable así lo permita, la regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la CMF al día hábil siguiente de producido, y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.
- 3.6 El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes. Consecuentemente, para los efectos de determinar los valores máximos referidos el presente número TRES., se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

4.1 Contratos de Derivados:

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

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

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

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

(4.1.5) Mercados en los que se efectuarán los Contratos de Derivados. Los Contratos de Forward referidos en el presente reglamento interno se efectuarán fuera de los mercados bursátiles, tanto en Chile como en el extranjero. Los Contratos de Forward deberán celebrarse con entidades bancarias, financieras o intermediarias de valores, tanto en Chile como en el extranjero, siempre y cuando dichas entidades cuenten con una clasificación de riesgo “grado de inversión” (investment grade) otorgada por una clasificadora de riesgo internacional y sean entidades previamente aprobadas por la comisión clasificadora de riesgo como contraparte para operaciones celebradas por los fondos de pensiones. Las condiciones generales de estos contratos deberán ser de aquellas reconocidas por el Banco Central de Chile según el acuerdo 1.457 de fecha 22 de enero de 2009 u otros que formen parte del mercado cambiario formal nacional. Por su parte, para contratos de cobertura en el extranjero, los contratos deberán ser suscritos de acuerdo a ISDA y la contraparte deberá tener clasificación de riesgo a lo menos

como la de Chile. Finalmente, los contratos de forward, tanto en Chile como en el extranjero, no podrán contemplar plazos de vencimiento superiores a los 180 días.

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

5.1. Gestión de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

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

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

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

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

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

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario los precios de los bienes raíces aumenten o disminuyan su valor en un 2% (considerando una tasa de impuesto del 27% vigente actualmente), el efecto en resultado y patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$15.101.470 como utilidad o pérdida según corresponda.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de sensibilidad de los precios de las propiedades de inversión de las filiales del Fondo valorizadas al 31 de marzo de 2023.

Análisis de sensibilidad de precios de propiedades de inversión de filiales.		Variación de precios	
		+ 2%	- 2%
Filial	Valor M\$	Utilidad M\$	Pérdida M\$
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	127.832.283	1.866.351	(1.866.351)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	145.730.552	2.127.666	(2.127.666)
Rentas Bucarest SpA	26.298.050	383.952	(383.952)
Rentas Inmobiliarias SpA	116.353.628	1.698.763	(1.698.763)
Rentas Magdalena SpA	53.978.889	788.092	(788.092)
Rentas Retail SpA	3.059.942	44.675	(44.675)
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	117.933.490	1.721.829	(1.721.829)
Bodenor Flexcenter SA (70%)	443.160.410	6.470.142	(6.470.142)
Totales	1.034.347.244	15.101.470	(15.101.470)

b) Riesgo cambiario

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

Al 31 de marzo de 2023 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 4.272 MUSD, representando el 0,44% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 5% de sus activos puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario el tipo de cambio aumente o disminuya su valor en un 10%, el efecto en resultado o patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$337.698 como utilidad o pérdida según corresponda, lo que representa un 0,0445% de los activos del Fondo. Es decir, por cada peso que varíe el tipo de cambio el efecto al 31 de marzo de 2023 es de M\$4.272.

Análisis de sensibilidad de variación de tipo de cambio sobre los activos distintos de la moneda funcional.		Variación cambiaria	
		+ 10%	- 10%
Concepto	M\$	M\$	M\$
Activos en dólares	3.376.981	337.698	(337.698)
Totales	3.376.981	337.698	(337.698)

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

A continuación, se presenta análisis de sensibilidad a distintas tasas de refinanciamiento al vencimiento de cada obligación, tomando como base la tasa BCU 10 años (obtenida del Banco Central) más un spread de 100 bps (tasa esperada 2,68%) y considerando dos escenarios con aumento y disminución de 100 bps:

Análisis de sensibilidad de tasa de interés al 31 de marzo de 2023				Efecto en resultados	
				1,68%	3,68%
Instrumento	Tasa efectiva	Vencimiento	Capital M\$	Variación en gasto financiero anual	
				M\$	M\$
Bonos serie F	1,99%	01-10-2024	53.363.220	165.426	(901.838)
Bonos serie G	0,27%	31-01-2025	71.150.960	(1.003.229)	(2.426.248)
Préstamo Banco de Chile	0,89%	26-01-2026	124.514.180	(983.662)	(3.473.946)
Totales			249.028.360	(1.821.465)	(6.802.032)

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

5.1.2 Riesgo de crédito

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

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

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

Además, se realizan las siguientes acciones:

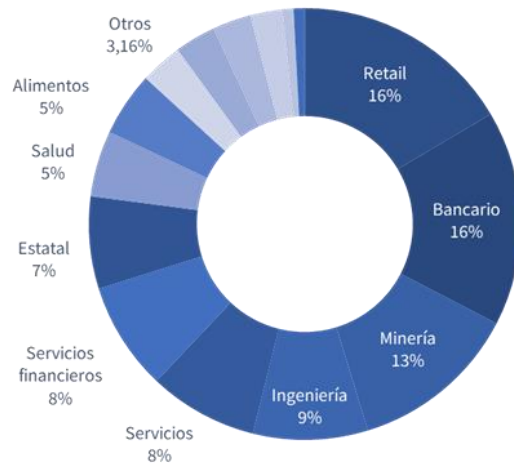
- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Los contratos de arriendo son otorgados, en su gran mayoría, mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el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

Para el cierre al 31 de marzo de 2023 la morosidad correspondía a 0,76% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,68% al 31 de diciembre de 2022). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

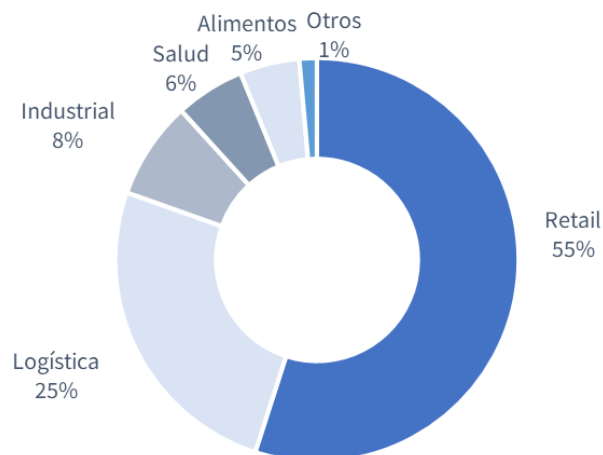
Una recesión económica en una industria en la que opere un número significativo de nuestros arrendatarios actualmente o en el futuro, podría afectar negativamente las condiciones financieras de dichos arrendatarios y hacer que no paguen, incurran en mora, no renueven sus contratos, o los renueven en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

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

Diversificación de la Renta - Cartera Directa Nacional



Diversificación de la Renta – Bodenor Flexcenter



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. Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Al 31 de marzo de 2023 la tasa de “vacancia financiera” (*) por rentas de arrendamiento alcanza 8,5% (8,5% al 31 de diciembre de 2022). Para el cálculo de la tasa de “vacancia física” (**) y de la tasa de vacancia financiera se adoptan los criterios de medición de vacancia establecidos por la ACAFI.

CARTERA	31-03-2023	31-12-2022
Oficinas		
Vacancia física	22,8%	22,9%
Vacancia financiera	22,3%	22,1%
Locales comerciales		
Vacancia física	3,9%	4,3%
Vacancia financiera	4,3%	4,8%
Centros de distribución		
Vacancia física	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	765.458	809.987
Vacancia física	4,3%	4,1%
Vacancia financiera	8,5%	8,5%

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

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

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

Los flujos operacionales de las sociedades filiales del Fondo provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de

arriendo y vencimientos en distintos años, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad del Fondo, producto, principalmente, de sus buenas ubicaciones.

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

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

Al 31 de marzo de 2023, el Fondo cuenta con una razón de liquidez del efectivo y equivalentes al efectivo de 1,2 veces sus pasivos corrientes (2,5 veces al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de marzo de 2023 el saldo de pasivos financieros presenta los siguientes vencimientos futuros:

Vencimientos de pasivos	Hasta 1 mes M\$	de 1 a 3 meses M\$	de 3 a 12 meses M\$	de 1 a 3 años M\$	de 3 a 5 años M\$	de 5 a 10 años M\$
Préstamos bancarios	-	-	237.670	123.835.758	-	-
Bonos de oferta pública	-	-	31.485	124.799.178	-	-
Totales	-	-	269.155	248.634.936	-	-

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

5.1.4 Riesgo operacional

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.5 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	265.815.770	249.546.476
Patrimonio neto	493.303.209	493.500.229
Índice de apalancamiento	53,88%	50,57%

El reglamento interno del Fondo establece, en el título IV, que los pasivos exigibles, así como los gravámenes y prohibiciones que mantenga, no podrán exceder del 100% de su patrimonio. Para efectos de calcular este indicador establece que en el caso que el Fondo tenga activos afectos a un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias deberá considerarse el mayor valor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos. Al 31 de marzo de 2023, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de marzo de 2023 fue de un 53,88% (50,57% al 31 de diciembre 2022).

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables significativas

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

i. Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Composición de la cartera:

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de marzo de 2023				Al 31 de diciembre de 2022			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	275.158.761	-	275.158.761	36,25	270.021.199	-	270.021.199	36,34
Subtotal	275.158.761	-	275.158.761	36,25	270.021.199	-	270.021.199	36,34
Total	275.158.761	-	275.158.761	36,25	270.021.199	-	270.021.199	36,34

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

El saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	31.03.2023	31.12.2022
			M\$	M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	3,67	49.475.564	48.829.573
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	3,67 - 4,25	110.051.842	107.070.040
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	3,67	50.459.729	49.800.889
Rentas Retail SPA.	P	3,67	3.548.868	3.502.531
Rentas Bucarest SpA.	P	3,67	12.592.964	12.428.541
Rentas Magdalena SpA.	P	3,67	18.667.557	18.423.820
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	3,67 - 6,5	30.362.237	29.965.805
Total			275.158.761	270.021.199

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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	270.021.199	238.052.042
Intereses y reajustes	6.286.678	44.664.923
Cobro de intereses	(2.709.320)	(12.561.355)
Nuevos títulos de deuda	1.560.204	5.984.603
Amortización de capital	-	(6.119.014)
Saldo final	275.158.761	270.021.199
Menos: Porción no corriente	(275.158.761)	(270.021.199)
Porción corriente	-	-

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

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

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados
				Capital	Votos										M\$
Al 31 de marzo de 2023:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	52.326.338	146.199.610	198.525.948	17.018.113	159.897.608	176.915.721	21.610.227	49.544.692	(46.578.845)	2965.847
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	600.759	117.933.490	118.534.249	614.801	90.225.610	90.840.411	27.693.838	3.183.825	(2.290.709)	893.116
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	933.158	119.316.436	120.249.594	1.425.839	115.958.783	117.384.622	2.864.972	3.242.298	(3.466.902)	(224.604)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	11.291.798	684.872.888	696.164.686	29.062.390	326.583.363	355.645.753	340.518.933	21.058.038	(9.905.372)	11.152.666
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	436.677	3.138.573	3.575.250	13.564	3.568.245	3.581.809	(6.559)	100.944	(91.326)	9.618
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	173.078	26.330.028	26.503.106	138.937	21.492.453	21.631.390	4.871.716	818.229	(632.709)	185.520
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	9.853.676	128.218.144	138.071.820	1.056.267	127.445.182	128.501.449	9.570.371	3.435.887	(3.561.893)	(126.006)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	155.377	54.905.120	55.060.497	207.239	54.780.003	54.987.242	73.255	1.300.473	(1.318.579)	(18.106)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	180.681	3.198.631	3.379.312	4.146	9.967.293	9.971.439	(6.592.127)	184.391	(9.639)	174.752
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	3.781	9.967.248	9.971.029	1.988	-	1.988	9.969.041	-	(2.511)	(2.511)
Total						75.955.323	1.294.080.168	1.370.035.491	49.543.284	909.918.540	959.461.824	410.573.667	82.868.777	(67.858.485)	15.010.292
Al 31 de diciembre de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	41.919.146	144.452.890	186.372.036	7.378.562	160.383.912	167.762.474	18.609.562	30.581.461	(29.414.630)	1.166.831
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	498.558	116.396.794	116.895.352	259.007	89.016.808	89.275.815	27.619.537	16.629.833	(13.528.074)	3.101.739
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	755.357	117.759.103	118.514.460	810.275	114.614.609	115.424.884	3.089.576	14.030.137	(21.630.462)	(7.600.325)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,00000	40,00000	31.367.067	670.842.198	702.209.265	28.646.273	327.910.979	356.557.252	345.652.013	137.186.033	(63.368.218)	73.817.815
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	411.324	3.097.773	3.509.097	10.823	3.514.451	3.525.274	(16.177)	596.853	(581.421)	15.432
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	96.851	25.987.440	26.084.291	51.480	21.179.172	21.230.652	4.853.639	4.575.530	(3.753.275)	822.255
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	8.461.871	126.260.176	134.722.047	457.173	124.568.497	125.025.670	9.696.377	19.771.237	(21.475.210)	(1.703.973)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	329.071	53.828.319	54.157.390	351.772	53.714.257	54.066.029	91.361	7.563.975	(8.880.577)	(1.316.602)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	213.128	3.263.835	3.476.963	3.407	10.800.766	10.804.173	(7.327.210)	813.629	(105.770)	707.859
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	1.859	10.800.717	10.802.576	5.329	-	5.329	10.797.247	1.785.947	(1.796.781)	(10.834)
Total						84.054.232	1.272.689.245	1.356.743.477	37.974.101	905.703.451	943.677.552	413.065.925	233.534.635	(164.534.418)	69.000.217

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
Al 31.03.2023											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	18.609.562	2.965.847	-	-	-	-	-	-	34.818	2160.227
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	27.619.537	893.116	-	-	-	-	-	(818.815)	-	27.693.838
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	3.089.576	(224.604)	-	-	-	-	-	-	-	2.864.972
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	24.195.409	7.806.867	-	-	-	-	-	(11.340.000)	(60.023)	238.363.253
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(7.327.131)	174.750	-	-	-	-	-	-	560.327	(6.592.054)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	10.797.247	(2.511)	-	-	-	-	-	-	(825.696)	9.969.040
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.853.639	185.520	-	-	-	-	-	(167.444)	-	4.871.715
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	9.696.377	(126.006)	-	-	-	-	-	-	-	9.570.371
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	9.136.1	(18.106)	-	-	-	-	-	-	-	73.255
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodenor Flexcenter S.A.	32.021.389	-	-	-	-	-	-	-	-	32.021.389
	Subtotal Activos por inversión (*)	346.360.060	11.654.873	-	-	-	0	0	(12.326.259)	(290.574)	345.398.100
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(16.177)	9.618	-	-	-	-	-	-	-	(6.559)
Total		346.343.883	11.664.491	-	-	-	0	0	(12.326.259)	(290.574)	345.391.541
Al 31.12.2022											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.568.696	1.166.831	-	-	-	-	-	(11.120.022)	(5.943)	18.609.562
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	26.367.608	3.101.759	-	-	-	-	(1)	(1849.829)	-	27.619.537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA (3)	4.570.889	(7.600.325)	-	-	6.119.013	-	(1)	-	-	3.089.576
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	19.857.628	5.167.240	-	-	-	-	(2)	(9.330.999)	(242.688)	24.195.409
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(7.930.123)	707.852	-	-	-	-	3	-	(104.863)	(7.327.131)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	11.112.377	(10.834)	-	-	-	(515.896)	-	-	211.600	10.797.247
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.801.846	822.255	-	-	-	-	-	(770.462)	-	4.853.639
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	11.400.349	(1.703.973)	-	-	-	-	1	-	-	9.696.377
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	1.407.963	(13.16.602)	-	-	-	-	-	-	-	91.361
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodenor Flexcenter S.A.	32.021.389	-	-	-	-	-	-	-	-	32.021.389
Total	Subtotal Activos por inversión (*)	285.109.327	46.839.433	-	-	6.119.013	(515.896)	0	(23.071.312)	(141.894)	346.360.060
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(31.609)	15.432	-	-	-	-	-	-	-	(16.177)
		285.077.718	46.854.865	-	-	6.119.013	(515.896)	0	(23.071.312)	(141.894)	344.322.494

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

(1) La inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. al 31 de marzo de 2023 presenta patrimonio negativo, por lo cual dicha inversión se presenta en el estado de situación financiera como un pasivo no corriente por un monto de MM\$6.559 (MM\$16.177 Al 31 de diciembre de 2022). (Ver Nota 12).

(2) La inversión en las sociedades extranjeras Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Ltd., en su conjunto son consideradas como una sola inversión y son presentadas en el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023 por un monto neto de M\$3.376.986 (ver Anexo A), (M\$3.470.116 al 31 de diciembre de 2022). El Fondo invierte de forma indirecta en la sociedad Rentas USA Corp. Las sociedades Rentas Citicentre Inc y Reus Westgate Inc fueron disueltas durante el año 2022.

(3) El día 26 de diciembre de 2022 se realizó aumento de capital en la sociedad Rentas Inmobiliarias SpA., mediante la capitalización de deuda vía pagares por UF 126.554,182.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 31.03.2023	Al 31.12.2022
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	2.965.847	1.166.831
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	893.116	3.101.759
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	(224.604)	(7.600.325)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	7.806.867	51.672.470
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	174.750	707.852
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	(2.511)	(10.834)
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	9.618	15.432
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	185.520	822.255
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	(126.006)	(1.703.973)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	(18.106)	(1.316.602)
Totales		<u>11.664.491</u>	<u>46.854.865</u>

d) Prueba de deterioro Goodwill:

Al 31 de diciembre de 2022 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. Al 31 de marzo de 2023 no se ha efectuado un nuevo análisis de deterioro, el cual se debe realizar anualmente.

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

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

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

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente efectiva %	nominal %	Vencimiento	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes:								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	-	4,00	4,00	25.04.2025	17.977.907	17.743.174
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	-	5,73	5,73	25.04.2030	6.453.837	6.369.571
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	-	6,50	6,50	25.04.2025	49.499.006	48.852.710
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	-	3,67	3,67	25.04.2025	10.325.009	10.190.198
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	3,67	3,67	25.04.2025	8.029.333	7.924.497
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	6,50	6,50	25.04.2025	9.317.859	9.196.197
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	6,48	6,48	25.04.2025	5.073.605	5.007.360
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Consttucion SpA	Chile	UF	-	6,48	6,48	25.04.2025	11.089.268	10.944.479
Total								<u>117.765.824</u>	<u>116.228.186</u>
Total Cuentas por cobrar por operaciones								<u>117.765.824</u>	<u>116.228.186</u>

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

Pasivos Corrientes :		País	Tipo de entidad	moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	31.03.2023	31.12.2022
Rut	Nombre	deudora				%	%	M\$	M\$
	Independencia Administradora								
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	<u>3.223.536</u>	<u>3.222.571</u>

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

- a) **Clases de préstamos:**

	Saldo al 31.03.2023		Saldo al 31.12.2022	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	237.670	123.835.758	545.120	122.107.170
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	31.485	124.799.178	341.313	123.236.728
Total de préstamos	<u>269.155</u>	<u>248.634.936</u>	<u>886.433</u>	<u>245.343.898</u>

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

- b) **Préstamos bancarios:**

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 diciembre de 2022.

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 31.03.2023										
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	-	237.670	237.670
Totales							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>237.670</u>	<u>237.670</u>
Corrientes al 31.12.2022										
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	545.120	-	-	545.120
Totales							<u>545.120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>545.120</u>

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
				real anual	efectiva anual		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 31.03.2023										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	123.835.758	-	-	123.835.758
No Corrientes al 31.12.2022										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	-	-	122.107.170	-	122.107.170

c) Préstamos con el público - BONOS

c.1) Préstamos con el público corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
				Real anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 31 de marzo de 2023										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	-	-	-	-
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	-	-	31.485	31.485	31.485
						-	-	31.485	31.485	31.485
Corrientes al 31 de diciembre de 2022										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	-	261.955	261.955	261.955
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	79.358	-	-	79.358	79.358
						79.358	-	261.955	341.313	341.313

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Real		Efectiva anual %	Garantía	Más de 1	Más de 3	Más de 5	Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
				anual %	anual %			hasta 3 años M\$	hasta 5 años M\$	hasta 10 años M\$		
No Corrientes al 31 de marzo de 2023												
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 24	53.323.262	-	-	53.323.262	53.323.262	
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 24	71.475.916	-	-	71.475.916	71.475.916	
							124.799.178	-	-	124.799.178	124.799.178	
No Corrientes al 31 de diciembre de 2022												
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 24	52.614.147	-	-	52.614.147	52.614.147	
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 24	70.622.581	-	-	70.622.581	70.622.581	
							123.236.728	-	-	123.236.728	123.236.728	

Bono Serie G:

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

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

Bono Serie F:

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

Esta emisión se efectuó conforme a:

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

Emisión”; (v) Modificar la Cláusula Novena “Declaraciones y Aseveraciones del Emisor”; (vi) Modificar la Cláusula Décima “Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones”; (vii) Modificar la Cláusula Undécima “Incumplimiento del Emisor”, y (viii) Modificar la Cláusula Décimo Cuarta “Representante de los Tenedores de Bonos”.

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
					efectiva %	nominal %		
Deudores varios								
	Anticipo de proveedores	Chile	Pesos	-	-	-	2.351	-
Totales							<u>2.351</u>	<u>-</u>

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreeedores Varios								
	Proveedores	Chile	Pesos	-	-	-	-	25.560
	Dividendos por pagar	Chile	Pesos	-	-	-	13.642.984	-
	Otros	Chile	Pesos	-	-	-	7.159	13.835
Totales							<u>13.650.143</u>	<u>39.395</u>

12. OTROS PASIVOS

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
a) Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>31.440</u>	<u>38.002</u>

Las provisiones de gastos corresponden a honorarios de servicios profesionales.

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
b) Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	<u>6.559</u>	<u>16.177</u>

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

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	1.537.636	2.436.387	1.627.240	1.477.011	3.164.876	3.913.398
Activos financieros a costo amortizado	3.577.359	5.721.643	2.709.320	2.928.471	6.286.679	8.650.114
Reajustes de pasivos en UF	(3.252.158)	(5.158.973)	-	-	(3.252.158)	(5.158.973)
Fondos Mutuos y Depósitos a Plazo	-	-	308.172	85.309	308.172	85.309
Totales	1.862.837	2.999.057	4.644.732	4.490.791	6.507.569	7.489.848

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	3.389.104	34.347
Cuotas de fondos mutuos (1)	103.020	107.264
Depósitos a Plazo (2)	17.283.881	10.295.649
Total	20.776.005	10.437.260

(1) Al 31 de marzo de 2023, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 88.345,1671 cuotas a un valor de \$1.166,1144 cada una. Al 31 de diciembre de 2022, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera “Capital Financiero P”, ascendente a 94.452,1250 cuotas a un valor de \$1.135,6455 cada una.

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

Al 31 de marzo 2023							Al 31 de diciembre 2022						
Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0.8600%	CLP	21-04-2023	5.179	13	5.192	Banco Chile	0.8700%	CLP	20-01-2023	5.044	15	5.059
Banco Chile	0.9400%	CLP	06-04-2023	1200.000	10.528	1210.528	Banco BCE	0.9300%	CLP	05-01-2023	820.000	9.151	829.151
Banco Chile	0.9300%	CLP	13-04-2023	11340.000	59.762	11399.762	Banco BCE	0.9300%	CLP	19-01-2023	2.840.000	22.010	2.862.010
Banco Chile	0.9200%	CLP	06-04-2023	1500.000	6.440	1506.440	Banco Chile	0.9400%	CLP	02-02-2023	2.462.000	6.943	2.468.943
Banco Chile	0.9100%	CLP	06-04-2023	986.000	299	986.299	Banco Chile	0.9200%	CLP	19-01-2023	500.000	767	500.767
Banco BCE	0.9100%	CLP	06-04-2023	2.175.000	660	2.175.660	Banco Chile	0.9400%	CLP	02-02-2023	688.000	1078	689.078
							Banco Chile	0.9200%	CLP	03-01-2022	1500.000	1840	1501840
							Banco Chile	0.9400%	CLP	44.980	1437.000	1801	1438.801
Totales				17.206.179	77.702	17.283.881	Total				10.252.044	43.605	10.295.649

15. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo según normativa vigente no posee propiedades de inversión en forma directa.

16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 252.647.850 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros.

Al 31 de marzo de 2023 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 252.647.850 con un valor de \$1.952,5328 (252.647.850 cuotas a \$1.953,3126 al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	31.03.2023				31.12.2022			
	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
Saldo de inicio	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850
Saldo al cierre	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de marzo de 2023 el detalle de dividendos distribuidos y acordados distribuir por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
07.03.2023	30.03.2023	14,00	3.537.070	Provisorio 2023
21.03.2023	04.05.2023	54,00	13.642.983	Definitivo 2022
Total año 2023			<u>17.180.053</u>	

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22.03.2022	31.03.2022	14,00	3.537.070	Provisorio 2022
22.03.2022	05.05.2022	43,00	10.863.858	Definitivo 2021
24.05.2022	30.06.2022	16,00	4.042.366	Provisorio 2022
23.08.2022	30.09.2022	20,00	5.052.957	Provisorio 2022
22.11.2022	22.12.2022	20,00	5.052.957	Provisorio 2022
Total año 2022			<u>28.549.208</u>	

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de marzo de 2023 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período	Últimos 12	Últimos 24
	Actual	meses	meses
Nominal	3,44%	16,54%	30,23%
Real	2,15%	4,30%	8,91%

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

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro ajustado cuota al cierre	2.006,5328	2.006,5328	2.006,5328	0,0564	0,0564	0,0564
B) Dividendos por cuota pagados en el período	4,0000	113,0000	219,0000	0,0004	0,0034	0,0069
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	2.020,5328	2.119,5328	2.225,5328	0,0568	0,0598	0,0633
D) Valor libro al inicio del período	1953,3126	1818,7838	1708,9526	0,0556	0,0573	0,0581
Rentabilidad = (C / D - 1)	3,44%	16,54%	30,23%	2,15%	4,30%	8,91%

(1) El valor libro ajustado cuota al cierre corresponde al valor libro de la cuota más los dividendos declarados por pagar (\$54 en 2023 y \$43 en 2022 por cuota), que en los presentes estados financieros se han descontado del patrimonio y agregados al pasivo exigible como dividendo por pagar.

(2) Los dividendos mencionados en el párrafo anterior no son considerados como dividendos por cuota pagados en el período (B).

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

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

19. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas.
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	260.298.672	250.937.584
Resultados Ejercicio Anterior	76.802.141	36.899.704
Otros	-	-
Dividendos (*)	<u>(31.328.333)</u>	<u>(27.538.616)</u>
Resultados retenidos total	<u><u>305.772.480</u></u>	<u><u>260.298.672</u></u>

(*) En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 21 de marzo de 2023 se acordó distribuir la cantidad total de M\$31.328.334 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$124 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2022 por M\$17.685.350 y el saldo de M\$13.642.983 equivalente a \$54 por cuota.

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 22 de marzo de 2022 se acordó distribuir la cantidad total de M\$27.538.616 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$109 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2021 por M\$16.674.758 y el saldo de M\$10.863.858 equivalente a \$43 por cuota.

21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

23. VALOR ECONOMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS

Al 31 de marzo de 2023 no se realizaron valorizaciones por peritos, las cuales son efectuadas solo al cierre de cada año. A continuación, se muestra toda la información presentada al 31 de diciembre de 2022 sin ajuste alguno:

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

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

ACNE: Acciones extranjeras
ACIN: Acciones nacionales

Valor económico de la cuota	Saldo al 31.03.2023	Saldo al 31.12.2022	
	Valor Libro	Valor Libro	Valorización Económica
Patrimonio del fondo (M\$)	493.303.208	493.500.229	528.526.542
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota (\$/cuota)	1.952,53	1.953,31	2.091,95

24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

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

2.1 Remuneración Fija.

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

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

2.2 Remuneración Variable.

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

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

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

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

Consecuentemente, para efectos del cálculo de la Remuneración Variable Anual, sólo se considerarán los dividendos que el Fondo distribuye a sus aportantes a contar del 1 de enero de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2023 asciende a M\$1.166.190 (M\$1.031.086 al 31 de marzo de 2022). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo se ha descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, fija y variable, por los periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración”, cuyos valores fueron de M\$221.022 y M\$196.311 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable:

		M\$	UF
(1) Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014		314.894.420	12.786.500,22
Total cuotas en circulación	252.647.850		
Dividendos total atribuibles al año 2022			
- Dividendos pagados provisorios	70	17.685.350	503.698,54
- Dividendos aprobados por pagar	54	13.642.984	388.567,45
Remuneración variable bruta del año 2022			89.704,62
(2) Base para cálculo de remuneración variable			981.970,61
Tasa base del Patrimonio 2014	5%		UF 639.325,01
Exceso (déficit) respecto al 5%	3%		UF 342.645,60
Remuneración variable según RI (%)	26%		
Remuneración variable bruta UF			UF 89.704,62
		M\$	
Comisión variable bruta		3.149.617	
IVA		502.880	
Comisión variable neta		2.646.737	

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valores, que incluyen la parte fija y variable, ascienden a M\$3.223.905 y M\$3.222.571 respectivamente.

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

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

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	
	Al inicio del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio	M\$	%
	% N°	N°	N°	N°		
Al 31.03.2023						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	311.895	0,0615
Personas relacionadas	360.611	-	-	360.611	723.578	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	44.520	-	-	44.520	89.331	0,0176
Trabajadores que representen el empleador	157.297	11.913	1.410	167.800	336.696	0,0664
	717.868	11.913	1.410	728.371	1.461.500	0,2883
Al 31.12.2022						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	303.615	0,0615
Personas relacionadas	360.611	0	0	360.611	704.368	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	44.520	0	0	44.520	86.959	0,0176
Trabajadores que representen el empleador	144.128	53.797	40.628	157.297	307.242	0,0623
	704.699	53.797	40.628	717.868	1.402.184	0,2841

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Banco BICE	143.000	30-03-2023	10-04-2024

26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2023 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 filiales Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA debidamente auditados, dentro de los primeros 5 meses de cada año.
- Mantener la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 67% de las acciones de Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (Ver Nota 8).
- Las sociedades filiales 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 a lo siguiente:

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

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

1. Fianza y Codeuda Solidaria de las Filiales Garantes

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

Considerando que las Garantías corresponden a fianzas y codeudas solidarias otorgadas por las Filiales Garantes, se entiende que el monto estimado de las Garantías es la proporción del patrimonio que le corresponde al Fondo en cada una de las Filiales Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de marzo de 2023 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 11.620.385 (UF 11.521.751 al 31 de diciembre de 2022).

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.

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deuda Financiera	248.904.091	246.230.331
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(20.776.005)</u>	<u>(10.437.260)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>228.128.086</u>	<u>235.793.071</u>
Patrimonio	<u>493.303.209</u>	<u>493.500.229</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,46	0,48

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

Últimos 12 meses:

	01.04.2022 al 31.03.2023 M\$	01.04.2021 al 31.03.2022 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	36.534.964	28.784.001
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(4.251.402)</u>	<u>(3.904.127)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>32.283.562</u>	<u>24.879.874</u>
Gastos Financieros	<u>(2.433.165)</u>	<u>(2.752.088)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	13,3	9,0

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.03.2023	31.12.2022
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

Al 31 de marzo de 2023	(A)	(B)
Sociedad	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	107.014.896	
Rentas Inmobiliarias SpA	66.296.295	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	75.919.130	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	327.819	
Rentas Retail SpA	3.059.942	
Bodenor Flexcenter SpA	41.480.479	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		<u>83.312.949</u>
TOTAL	<u>294.098.561</u>	<u>83.312.949</u>
RELACIÓN (A) / (B)		3,53

Al 31 de diciembre de 2022	Sociedad	(A)	(B)
		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
		M\$	M\$
	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	105.739.487	
	Rentas Inmobiliarias SpA	65.430.898	
	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	74.645.319	
	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	326.671	
	Rentas Retail SpA	3.020.172	
	Bodenor Flexcenter SpA	40.938.879	
	Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		92.476.038
	TOTAL	290.101.426	92.476.038
RELACIÓN (A) / (B)		3,14	

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	31.03.2023	31.12.2022
	UF	UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	331.610	334.177
Rentas Inmobiliarias SpA	187.996	195.546
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	161.871	151.983
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	188.204	190.858
Rentas Magdalena SpA	68.963	68.115
Rentas Bucarest SpA	52.503	52.325
Rentas Retail SpA	6.376	6.344
Bodenor Flexcenter SpA	931.115	902.346
TOTAL	1.928.638	1.901.694

Garantías Emisión de Bono serie G:

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

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

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

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

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

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deuda Financiera	248.904.091	246.230.331
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(20.776.005)</u>	<u>(10.437.260)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>228.128.086</u>	<u>235.793.071</u>
Patrimonio	<u>493.303.209</u>	<u>493.500.229</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,46	0,48

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

Últimos 12 meses:

	01.04.2022 al 31.03.2023 M\$	01.04.2021 al 31.03.2022 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	36.534.964	28.784.001
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(4.251.402)</u>	<u>(3.904.127)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>32.283.562</u>	<u>24.879.874</u>
Gastos Financieros	<u>(2.433.165)</u>	<u>(2.752.088)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	13,3	9,0

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

Al 31 de marzo de 2023		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	107.014.896	
	Rentas Inmobiliarias SpA	66.296.295	
	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	75.919.130	
	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	327.819	
	Rentas Retail SpA	3.059.942	
	Bodenor Flexcenter SpA	41.480.479	
	Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		83.312.949
TOTAL		<u>294.098.561</u>	<u>83.312.949</u>
		RELACIÓN (A) / (B)	
		3,53	

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	31.03.2023	31.12.2022
	UF	UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	331.610	334.177
Rentas Inmobiliarias SpA	187.996	195.546
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	161.871	151.983
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	188.204	190.858
Rentas Magdalena SpA	68.963	68.115
Rentas Bucarest SpA	52.503	52.325
Rentas Retail SpA	6.376	6.344
Bodenor Flexcenter SpA	931.115	902.346
TOTAL	1.928.638	1.901.694

Garantías préstamo Banco de Chile:

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

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.03.2023	31.12.2022
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Deuda Financiera	248.904.091	246.230.331
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(20.776.005)	(10.437.260)
Deuda Financiera Neta	228.128.086	235.793.071
Patrimonio	493.303.209	493.500.229
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,46	0,48

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del	Montos acumulado	Montos acumulado
	trimestre	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Honorarios abogados	10.637	10.637	17.263
Honorarios Auditoría	2.243	2.243	2.148
Honorarios peritos	10.676	10.676	9.189
Honorarios contabilidad	6.349	6.349	10.267
Honorarios DCV	7.635	7.635	7.872
Honorarios Market Maker	15.181	15.181	13.465
Honorarios clasificación de riesgo	4.391	4.391	3.067
Otros honorarios profesionales	-	-	580
Derechos y cuota de bolsa	657	657	185
Total	57.769	57.769	64.036
% sobre el activo del fondo	0,0076	0,0076	0,0094

28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2023				
01	1.961,1702	1.365,0000	495.485.447	84
02	1.999,8797	1.417,2600	505.265.296	83
03	1.952,5328	1.400,4800	493.303.208	85
Año 2022				
01	1.773,5402	1.375,8600	448.081.115	87
02	1.812,7797	1.297,6000	457.994.892	86
03	1.775,7838	1.322,1100	448.647.971	86

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

a) Información consolidada de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de marzo de 2023:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	52.326.338	146.199.610	198.525.948	17.018.113	159.897.608	176.915.721	21.610.227	49.544.692	(46.578.845)	2.965.847
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	600.759	117.933.490	118.534.249	614.801	90.225.610	90.840.411	27.693.838	3.183.825	(2.290.709)	893.116
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	933.158	119.316.436	120.249.594	1.425.839	115.958.783	117.384.622	2.864.972	3.242.298	(3.466.902)	(224.604)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	11.291.798	684.872.888	696.164.686	29.062.390	326.583.363	355.645.753	345.652.013	21.058.038	(9.905.372)	11.152.666
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	436.677	3.138.573	3.575.250	13.564	3.568.245	3.581.809	(6.559)	100.944	(91.326)	9.618
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	173.078	26.330.028	26.503.106	138.937	21.492.453	21.631.390	4.871.716	818.229	(632.709)	185.520
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	9.853.676	128.218.144	138.071.820	1.056.267	127.445.182	128.501.449	9.570.371	3.435.887	(3.561.893)	(126.006)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	155.377	54.905.120	55.060.497	207.239	54.780.003	54.987.242	73.255	1.300.473	(1.318.579)	(18.106)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	180.681	3.198.631	3.379.312	4.146	9.967.293	9.971.439	(6.592.127)	184.391	(9.639)	174.752
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	3.781	9.967.248	9.971.029	1.988	-	1.988	9.969.041	-	(2.511)	(2.511)
						75.955.323	1.294.080.168	1.370.035.491	49.543.284	909.918.540	959.461.824	415.706.747	82.868.777	(67.858.485)	15.010.292

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	41.919.154	143.997.540	185.916.694	7.378.562	159.928.615	167.307.177	18.609.517	30.581.461	(29.414.630)	1.166.831
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	498.558	116.396.794	116.895.352	259.007	89.016.808	89.275.815	27.619.537	16.629.833	(13.528.074)	3.101.759
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	735.357	117.759.103	118.514.460	810.275	114.614.609	115.424.884	3.089.576	14.030.137	(21.630.462)	(7.600.325)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	31.367.067	670.842.198	702.209.265	28.646.273	327.910.979	356.557.252	345.652.013	137.186.033	(63.368.218)	73.817.815
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	411.324	3.097.773	3.509.097	10.823	3.514.451	3.525.274	(16.177)	596.853	(581.421)	15.432
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	96.851	25.987.440	26.084.291	51.480	21.179.172	21.230.652	4.853.639	4.575.530	(3.753.275)	822.255
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	8.461.871	126.260.176	134.722.047	457.173	124.568.497	125.025.670	9.696.377	19.669.425	(21.373.398)	(1.703.973)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	329.071	53.828.319	54.157.390	351.772	53.714.257	54.066.029	91.361	7.563.975	(8.880.577)	(1.316.602)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	433.884	3.365.156	3.799.040	18.384	11.107.867	11.126.251	(7.327.211)	981.786	(273.927)	707.859
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	1.859	10.796.866	10.798.725	1.478	-	1.478	10.797.247	1.785.947	(1.796.782)	(10.835)
						84.274.996	1.272.331.365	1.356.606.361	37.985.227	905.555.255	943.540.482	413.065.879	233.600.980	(164.600.764)	69.000.216

b) Gravámenes y prohibiciones

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	22.787.624	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 640.543
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 520	9.867.855	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 277.378
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	76.030.901-K	Chile	Directa	Avda. Cerro El Plomo 6000	117.605.671	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 3.305.807
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	52.792.440	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.483.956
Rentas Bucarest SpA	79.165.527-2	Chile	Directa	Avda. Andrés Bello N°2325	26.287.576	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 738.924
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	35.516.709	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 998.348
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Coyancura 2283	10.498.751	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 295.112
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 820	4.041.873	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 113.614
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	53.978.890	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.517.306
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Las Esteras	44.008.897	70,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.237.057
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	lo Boza 107	26.627.037	70,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 748.466
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Lo Boza 120	82.496.158	70,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 2.318.905
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	9.019.519	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 11.411.190
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	11.146.291	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 14.101.910
Total					<u>506.675.290</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2023, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios ni contingencias.

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

- **Inmobiliaria Descubrimiento SpA:**

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

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 marzo de 2023 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.

Con fecha 12 de mayo de 2023, se llevó a cabo la vista de la causa, instancia en la que tanto la Sociedad como el Consejo de Defensa del Estado, en representación del Fisco de Chile, efectuaron los alegatos de rigor. Luego de esto, que en el estado procesal “En estudio”.

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.

- **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:**

- Causa C-9406-2022, seguida ante el 14° Juzgado Civil de Santiago (Juicio de arrendamiento)

En el cuaderno principal, luego de la audiencia de contestación, conciliación y prueba, celebrada con fecha 23 de septiembre de 2022, en rebeldía de la demandada, el día 28 de septiembre del mismo año, se citó a oír sentencia. Sin embargo, ante la interposición del incidente de nulidad, se dejó sin efecto dicha resolución y se ordenó la suspensión del procedimiento hasta la resolución del incidente.

En el incidente de nulidad, luego de nuestra oposición y solicitud de rechazo, se recibió a prueba.

Con fecha 29 de marzo de 2023, se llevó a cabo la última diligencia probatoria, a saber, la declaración de los testigos de la contraparte; declaraciones que estimamos inoficiosas para efectos de acreditar sus pretensiones.

En virtud de lo anterior, sólo falta que se dicte sentencia, resolviendo el referido incidente de nulidad.

- Causa C-9408-2022, seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago (Juicio ejecutivo)

Tras la interposición de la demanda el día 31 de agosto de 2022, y su respectiva notificación, con fecha 28 de octubre de 2022, la contraparte opuso excepciones a la ejecución, respecto de las cuales se nos confirió traslado, y solicitamos su total e íntegro rechazo.

Con fecha 15 de noviembre de 2022, se recibieron las excepciones a prueba. La prueba de la contraparte, en quien recae la carga de acreditar sus excepciones, consistió en (i) documentos (los cuales fueron objetados/observados por nosotros); (ii) testigos, respecto de los cuales finalmente conseguimos que se negara lugar a su declaración; y, (iii) la absolución de posiciones de don Francisco Herrera Fernández y don Juan Pablo Grez Prado, quienes fueron citados para el día 8 de agosto de 2023, a las 09:00 horas.

Paralelamente, en el cuaderno de apremio, el Tribunal accedió al embargo con auxilio de la Fuerza Pública, gestión que se debe realizar a través de un receptor judicial. La diligencia se encuentra encargada al referido ministro de fe, quien se encuentra coordinando con Carabineros de Chile para concretar el embargo.

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.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

30. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

31. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes en donde se aprobaron los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022, cuenta anual, memoria y opinión de auditores; cuenta anual del Comité de Vigilancia, elección de sus miembros, presupuesto de gastos y su remuneración; designación de auditores y consultores independientes para la valorización de las inversiones.

Con fecha 16 de mayo de 2023 en Sesión de Directorio, se aprobó el reparto de un dividendo provisorio con cargo a los resultados del ejercicio 2023 de \$16 por cuota, a pagarse a contar del 30 de junio de 2023.

Entre el 1 de abril de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 16 de mayo de 2023 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de marzo de 2023

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	275.158.761	-	36,25
Acciones no registradas	-	3.376.981	0,44
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	342.021.119	-	45,06
Otras inversiones	117.765.824	-	15,51
Total	<u>734.945.704</u>	<u>3.376.981</u>	<u>97,26</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2023	del 01.01.2022
	al 31.03.2023	al 31.03.2022
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONE	11.908.672	8.057.129
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	61.499	11.819
Dividendos Percibidos	7.341.643	3.573.306
Intereses percibidos de títulos de deuda	2.399.760	2.568.665
Otras inversiones y operaciones	2.105.770	1.903.339
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(368.716)	(312.394)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(368.716)	(312.394)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	4.769.453	8.073.338
Valorización de acciones de sociedades anónimas	4.691.564	8.066.302
Valorización de cuotas de fondos mutuos	186	68
Intereses devengados de títulos de deuda	77.703	6.968
GASTOS DE EJERCICIO	(898.639)	(812.605)
Gastos financieros	(615.890)	(548.741)
Comisión de la sociedad administradora	(221.022)	(196.311)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.958)	(3.517)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(57.769)	(64.036)
Diferencias de cambio y reajustes	1.862.837	2.999.054
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	17.273.607	18.004.522

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2023 al 31.03.2023 actual M\$	del 01.01.2022 al 31.03.2022 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	10.641.317	6.932.130
Utilidad realizada de inversiones	11.908.672	8.057.129
Pérdida no realizada de inversiones	(368.716)	(312.394)
Gastos del período	<u>(898.639)</u>	<u>(812.605)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(3.537.070)	(3.537.070)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	82.227.616	91.204.443
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	108.527.343	110.646.794
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	5.028.606	8.096.265
Dividendos definitivos dedarados (menos)	<u>(31.328.333)</u>	<u>(27.538.616)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u>89.331.863</u>	<u>94.599.503</u>