

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido

- Estados de Situación Financiera.
- Estados de Resultados Integrales.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.
- Notas a los Estados Financieros.
- Estados Complementarios a los Estados Financieros Clasificados.
- M\$ - Miles de pesos.

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financieros descritas en la Nota 2.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

No auditamos los estados financieros consolidados de Rentas USA Corp y subsidiarias, filial de Constitution Real Estate Corp en la cual existe un total control y propiedad sobre ella. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos en Constitution Real Estate Corp filial directa registrada de acuerdo a instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592 de fecha abril de 2010 bajo el método de participación según se indica en notas 2.1 y 8 b) a los estados financieros, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

Énfasis en un asunto – Consolidación

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Estados Complementarios

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

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administradora de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administradora de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Santiago, Chile
18 de marzo de 2025



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	68.493.011	16.859.805
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	10.618	-
Total activos corrientes		<u>68.503.629</u>	<u>16.859.805</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	303.704.511	286.165.925
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	127.252.314	121.784.142
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	392.278.105	353.383.430
Total activos no corrientes		<u>823.234.930</u>	<u>761.333.497</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>891.738.559</u></u>	<u><u>778.193.302</u></u>

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	54.569.064	56.083.608
Remuneraciones sociedad administradora	9b	3.188.157	3.558.549
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	1.014	18.278
Otros pasivos	12a	57.428	49.101
Total pasivos corrientes		<u>57.815.663</u>	<u>59.709.536</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	238.862.592	202.007.238
Otros pasivos	12b	68.458	931.445
Total pasivos no corrientes		<u>238.931.050</u>	<u>202.938.683</u>
Total pasivos		296.746.713	262.648.219
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	20b	222.013.214	165.984.971
Otras reservas		7.689.160	8.198.517
Ganancias acumuladas	20c	326.035.078	305.772.480
Ganancias del ejercicio		56.861.036	53.274.465
Dividendos provisorios	16	(17.606.642)	(17.685.350)
Total patrimonio neto		<u>594.991.846</u>	<u>515.545.083</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>891.738.559</u></u>	<u><u>778.193.302</u></u>

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

		01.01.2024	01.01.2023
	Nota	31.12.2024	31.12.2023
	N°	M\$	M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	30.317.647	26.198.583
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	(978)
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		3.257	1.841
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8c	<u>35.553.264</u>	<u>34.279.159</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>65.874.168</u>	<u>60.478.605</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(16.900)	(16.184)
Comisión de administración	24	(4.071.726)	(4.380.661)
Otros gastos de operación	27	<u>(290.100)</u>	<u>(263.464)</u>
Total gastos de operación		<u>(4.378.726)</u>	<u>(4.660.309)</u>
Ganancia de la operación		61.495.442	55.818.296
Costos financieros		<u>(4.634.406)</u>	<u>(2.543.831)</u>
Ganancia antes de impuesto		56.861.036	53.274.465
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia del ejercicio		<u><u>56.861.036</u></u>	<u><u>53.274.465</u></u>

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

		Acumulado 01.01.2024	Acumulado 01.01.2023
	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ganancia del ejercicio		56.861.036	53.274.465
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión		99.744	79.459
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		<u>(609.101)</u>	<u>19.263</u>
Total otros resultados integrales	8b	<u>(509.357)</u>	<u>98.722</u>
Total resultado integral		<u>56.351.679</u>	<u>53.373.187</u>

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Nota N°	Otras reservas					Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
	Aportes M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Otras M\$					
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2024	165.984.971	10.048.797	(809.662)	(1.040.618)	8.198.517	305.772.480	53.274.465	(17.685.350)	515.545.083	
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	53.274.465	(53.274.465)	-	-	
Subtotal	<u>165.984.971</u>	<u>10.048.797</u>	<u>(809.662)</u>	<u>(1.040.618)</u>	<u>8.198.517</u>	<u>359.046.945</u>	<u>-</u>	<u>(17.685.350)</u>	<u>515.545.083</u>	
Aportes	56.028.243	-	-	-	-	-	-	-	56.028.243	
Dividendos	16	-	-	-	-	(33.338.889)	-	78.708	(33.260.181)	
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	56.861.036	-	56.861.036	
* Otros resultados integrales	-	99.744	(609.101)	-	(509.357)	-	-	-	(509.357)	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	327.022	-	-	327.022	
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2024	<u>222.013.214</u>	<u>10.148.541</u>	<u>(1.418.763)</u>	<u>(1.040.618)</u>	<u>7.689.160</u>	<u>326.035.078</u>	<u>56.861.036</u>	<u>(17.606.642)</u>	<u>594.991.846</u>	
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	<u>165.984.971</u>	<u>9.969.338</u>	<u>(828.925)</u>	<u>(1.040.618)</u>	<u>8.099.795</u>	<u>337.100.813</u>	<u>-</u>	<u>(17.685.350)</u>	<u>493.500.229</u>	
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	16	-	-	-	-	(31.328.333)	-	-	(31.328.333)	
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	53.274.465	-	53.274.465	
* Otros resultados integrales	-	79.459	19.263	-	98.722	-	-	-	98.722	
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2023	<u>165.984.971</u>	<u>10.048.797</u>	<u>(809.662)</u>	<u>(1.040.618)</u>	<u>8.198.517</u>	<u>305.772.480</u>	<u>53.274.465</u>	<u>(17.685.350)</u>	<u>515.545.083</u>	

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		24.147.377	19.389.021
Dividendos recibidos (+)		24.000.590	28.832.991
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(4.675.886)	(4.355.033)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(32.864.345)	(3.856.036)
Otros (+ ó -)		-	141.421
		<u>10.607.736</u>	<u>40.152.364</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión (+ ó -)			
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		102.324.966	-
Pago de préstamos (-)		(84.067.558)	(2.400.508)
Aportes (+)	20 b	56.028.243	-
Repartos de dividendos (-)	16	(33.260.181)	(31.328.333)
		<u>41.025.470</u>	<u>(33.728.841)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)			
		<u>51.633.206</u>	<u>6.423.523</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)			
		<u>16.859.805</u>	<u>10.437.260</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		-	(978)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	(978)
		<u>-</u>	<u>(978)</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)			
	14	<u>68.493.011</u>	<u>16.859.805</u>

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

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	29
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	29
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	35
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	44
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	44
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	46
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	48
10. PRÉSTAMOS	49
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	53
12. OTROS PASIVOS	54
13. INTERESES Y REAJUSTES	54
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	55
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	55
16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	56
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	57
18. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	58
19. EXCESOS DE INVERSIÓN	58
20. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	58
21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	59
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	59
23. VALOR ECONÓMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS	59
24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	61
25. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N°20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N°18.045)	67
26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	68
27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	76
28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	76
29. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O SUBSIDIARIAS E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	77
30. SANCIONES	80
31. HECHOS POSTERIORES	80
32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	80
 ANEXO I	 81
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	81
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	82
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	83

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(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. Posteriormente se aprobaron nuevas modificaciones al reglamento interno en asambleas de aportantes celebradas el 25 de abril de 2019, el 8 de octubre de 2019 y el 26 de noviembre de 2021. Finalmente, con fecha 28 de septiembre de 2023, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones al texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el 5 de octubre de 2023 y entró en vigencia el 4 de noviembre de 2023.

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, 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 28 de septiembre de 2023, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se acordó la modificación al Título VI “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, sustituyendo el texto correspondiente a las secciones 2.1 y 2.2 ajustando la forma de cálculo de la remuneración fija y la remuneración variable anual que tiene derecho a cobrar la Administradora en el ejercicio de sus funciones.

Se modificó el título IX “Otra información Relevante”, incorporando un nuevo número (Nueve), referido a las disposiciones aplicables a “Bomberos”, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 26° bis, 38° bis y 80° bis de la Ley N°20.712 y en la Norma de Carácter General número 488 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Se modificó el título XI “Aumentos y Disminuciones de Capital” ajustando el número Uno referido a los aumentos de capital y derechos de opción preferente flexibilizando el plazo del período de opción preferente que será de hasta 30 días corridos según lo defina la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Se modificó el Anexo A “tabla de Cálculo de Remuneración de Administración” para efectos de ajustar las tablas de cálculo de las remuneraciones, en conformidad con las modificaciones acordadas.

Las modificaciones incorporadas en el texto del Reglamento Interno entraron en vigencia a partir del 04 de noviembre de 2023, según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero y puede ser visualizado en el sitio web www.indafi.cl/rentas-inmobiliarias-chile/.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no ha habido otras modificaciones al Reglamento Interno del Fondo distintas a las mencionadas.

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 día 9 de mayo de 2024. 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 13 de diciembre de 2024 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 5 de julio de 2024.

1.7. Inscripción y suscripción 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.

Con fecha 28 de septiembre de 2023, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se aprobó la emisión de 90.000.000 de nuevas cuotas, de las cuales se han suscrito y pagado 37.897.150 cuotas al 31 de diciembre de 2024.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 18 de marzo de 2025, 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 2024

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>— 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><u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"</u> 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><u>Enmiendas a la NIIF 16 "Arrendamientos"</u> 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 producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>NIIF S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sostenibilidad.</u></p> <p><u>NIIF S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u></p> <p>Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.</p>	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

La Administración ha evaluado el impacto sobre la aplicación de estas normas y enmiendas concluyendo que no tienen impacto o efectos significativos en los estados financieros del Fondo.

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”</u>. Ausencia de convertibilidad</p> <p>Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad.</p>	2023	1 de enero de 2025
<p><u>NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”</u>, derogando a NIC 1.</p> <p>Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros 	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Subsidiarias sin responsabilidad pública”</u>.</p> <p>Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las subsidiarias, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.</p>	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”</u>.</p> <p>El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.</p>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
<p><u>IFRS 9 “Instrumentos financieros”</u>.</p> <p>El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.</p>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

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

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con 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 clasificados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (método directo) por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 subsidiarias (bienes raíces) como los ingresos provenientes de su explotación, están indexados a la Unidad de Fomento.

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

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera y en unidades de fomento son traducidas 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 traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del presente estado de situación financiera.

	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
UF	38.416,69	36.789,36
DÓLAR	996,46	877,12

Las diferencias de cambio que surgen de la traducción 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 traducen 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 estos 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 diciembre de 2024 y 2023 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, 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.

Subsidiarias 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 subsidiarias 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 subsidiarias, el Fondo, utiliza el método de “costo de adquisición”. El costo de adquisición es el valor razonable 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 razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no controladoras. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable 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 razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente como utilidad, en el estado de resultados integrales.

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

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

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

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

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene el control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (Good Will 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 subsidiarias, 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 razonable 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 subsidiarias 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 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 19 de marzo de 2024 se acordó distribuir la cantidad total de \$33.338.889.714 en calidad de dividendo definitivo, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2023 por \$17.685.349.500 y el saldo de \$15.653.540.214 equivalente a \$57,88 por cuota se pagó el 24 de abril de 2024, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 18 de abril de 2024, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2023. 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		\$/Cuot	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo	Definitivo 2023	19-03-2024	24-04-2024	57,88	<u>15.653.540</u>
Total dividendo definitivo con cargo a resultados 2023					<u>15.653.540</u>

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, pagado 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		\$/Cuot	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>13.642.983</u>

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2024 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2024:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		\$/Cuot	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	19-03-2024	27-03-2024	13,63	3.685.746
Dividendo 2	Provisorio	18-06-2024	25-06-2024	14,95	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	24-09-2024	30-09-2024	17,00	4.939.265
Dividendo 4	Provisorio	19-11-2024	20-12-2024	17,00	4.939.265
Total dividendos provisorios pagados en el año 2024					<u>17.606.642</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
Dividendo 2	Provisorio	16-05-2023	30-06-2023	16,00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	22-08-2023	29-09-2023	20,00	5.052.957
Dividendo 4	Provisorio	21-11-2023	27-12-2023	20,00	5.052.957
Total dividendos provisorios pagados en el año 2023					17.685.350

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 en favor de terceros, 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 razonable de los activos netos adquiridos y se considera la identificación de intangibles. Para la valorización de estos intangibles identificados en una combinación de negocios se utilizan proyecciones de flujos de caja en base a las estimaciones de rendimiento de los negocios adquiridos.

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

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

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

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

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

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

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica como patrimonio no se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que se clasifica como un activo o un pasivo se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte de acuerdo con la NIIF 9, o la NIC 37 Provisiones, pasivos 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 al 31 de diciembre de 2024 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, 26 de noviembre de 2021 y 28 de septiembre de 2023, 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.indafi.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 la 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 Finanzas de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus subsidiarias, 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 subsidiarias 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, para lo cual se efectúan tasaciones por parte de peritos tasadores independientes de quienes auditan los estados financieros.

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 resultados y patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$17.573.235 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 subsidiarias del Fondo valorizadas al 31 de diciembre de 2024.

Análisis de sensibilidad de precios de propiedades de inversión de:		Variación de precios	
		+ 2%	- 2%
Subsidiarias	Valor M\$	Utilidad M\$	Pérdida M\$
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	133.909.765	1.955.083	(1.955.083)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA (Consolidado)	154.092.660	2.249.753	(2.249.753)
Rentas Bucarest SpA	28.725.542	419.393	(419.393)
Rentas Inmobiliarias SpA	121.580.803	1.775.080	(1.775.080)
Rentas Magdalena SpA	51.769.333	755.832	(755.832)
Rentas Retail SpA	690	10	(10)
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	127.103.401	1.855.710	(1.855.710)
Bodenor Flexcenter SA (70%)	586.464.068	8.562.375	(8.562.375)
Totales	1.203.646.262	17.573.235	(17.573.235)

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 diciembre de 2024 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 818,87 MUS\$D, representando el 0,09% 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.

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\$81.597 como utilidad o pérdida según corresponda, lo que representa un 0,09% de los activos del Fondo. Es decir, por cada peso que varíe el tipo de cambio el efecto al 31 de diciembre de 2024 es de M\$819.

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	815.971	81.597	(81.597)
Totales	815.971	81.597	(81.597)

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

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 refinanciamiento en aquellos períodos en que existen vencimientos de deuda. La deuda financiera del Fondo corresponde a un contrato de crédito con el Banco de Chile con vencimiento en enero de 2026 (MM UF 3,500) y a tres emisiones de bonos con vencimientos en enero de 2025 (MM UF 1,382), octubre de 2028 (MM UF 1,750) y diciembre de 2029 (MM UF 1,000).

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad para 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 3,58%) y considerando dos escenarios con aumento y disminución de 100 bps:

Análisis de sensibilidad de tasa de interés al 31 de diciembre de 2024				Efecto en resultados	
				2,58%	4,58%
Instrumento	Tasa efectiva	Vencimiento	Capital M\$	Variación en gasto financiero anual	
				M\$	M\$
Bonos serie G	0,27%	31-01-2025	53.239.528	(1.229.727)	(2.294.517)
Bonos serie I	4,72%	10-10-2028	66.889.847	1.431.443	93.646
Bonos serie K	3,70%	10-12-2029	38.616.713	431.271	(341.063)
Préstamo Banco de Chile	0,89%	26-01-2026	134.685.568	(2.276.186)	(4.969.897)
Totales			293.431.656	(1.643.199)	(7.511.832)

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, el Fondo puede estar expuesto a riesgos 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 subsidiarias este riesgo proviene 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 subsidiarias tiene contratos con más de 290 arrendatarios en propiedades en Chile y ninguno de ellos representa más del 6% del valor total de los arriendos que se perciben mensualmente.

Además, se realizan las siguientes acciones:

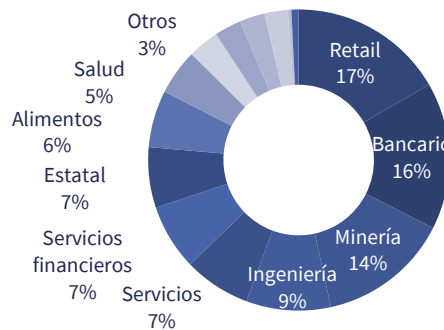
- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Los contratos de arriendo son otorgados, en su gran mayoría, mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el 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 diciembre de 2024 la morosidad correspondía a 1,8% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,75% al 31 de diciembre de 2023). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

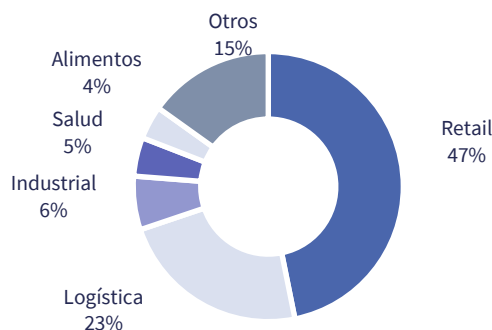
Una recesión económica en una industria en la que opere un número significativo de nuestros arrendatarios actualmente o en el futuro, podría afectar negativamente las condiciones financieras de dichos arrendatarios y hacer que no paguen, incurran en mora, no renueven sus contratos, o los renueven en 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 subsidiarias por un monto que equivale a un 1,9% 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 diciembre de 2024 la tasa de “vacancia financiera” (*) por rentas de arrendamiento alcanza 4,5% (4,7% al 31 de diciembre de 2023). 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 Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

CARTERA	31.12.2024	31.12.2023
Oficinas		
Vacancia física	13,8%	13,6%
Vacancia financiera	14,1%	13,6%
Locales comerciales		
Vacancia física	3,2%	2,2%
Vacancia financiera	3,8%	2,0%
Centros de distribución		
Vacancia física	0,8%	0,0%
Vacancia financiera	0,5%	0,0%
Total metros en Chile	855.715	794.634
Vacancia física	3,0%	2,5%
Vacancia financiera	4,5%	4,7%

5.1

(*) 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 vacantes por sobre los metros cuadrados totales.

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 subsidiarias 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, de la sociedad 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 diciembre de 2024 la Sociedad presenta liquidez del efectivo y equivalentes al efectivo de acuerdo con el siguiente cuadro:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Efectivo y equivalente al efectivo	68.493.011	16.859.805
Pasivos corrientes	57.815.663	59.709.536
Razón corriente	1,18	0,28

Al 31 de diciembre de 2024 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	596.443	-	-	134.089.124	-	-
Bonos de oferta pública	53.239.528	-	733.093	66.238.941	38.534.527	-
Totales	53.835.971	-	733.093	200.328.065	38.534.527	-

Para afrontar estos vencimientos, el Fondo puede refinanciarlos en su totalidad, y/o realizar aumentos de capital 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 de Activos de la sociedad 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 sociedad Administradora, además del Gerente de Activos, Gerente General y el Gerente Corporativo.

Finalmente, para operaciones por montos superiores a UF 300.000 es el Directorio de la sociedad 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 y al Comité de Gestión de Riesgos, 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 sociedad 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 sociedad Administradora para la correcta gestión del Fondo, mediante auditorías internas que son informadas al directorio y al Comité de Auditoría trimestralmente.

Además de los controles anteriores se encuentra el Comité de Vigilancia, integrado por tres 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 de este 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 de este 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 las 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:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	296.746.713	262.648.219
Patrimonio neto	594.991.846	515.545.083
Índice de apalancamiento	49,87%	50,95%

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 diciembre de 2024, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2024 fue de un 49,87% (50,95% al 31 de diciembre 2023).

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 diciembre de 2024 y 2023, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	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	303.704.511	-	303.704.511	34,06	286.165.925	-	286.165.925	36,77
Subtotal	303.704.511	-	303.704.511	34,06	286.165.925	-	286.165.925	36,77
Total	303.704.511	-	303.704.511	34,06	286.165.925	-	286.165.925	36,77

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

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual	31.12.2024	31.12.2023
		Vigente %	M\$	M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	P	4,47	53.426.893	51.163.732
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	P	4,47	122.303.901	113.806.949
Rentas Inmobiliarias SpA	P	4,47	55.560.149	54.162.769
Rentas Retail SpA	P	4,47	94.441	3.669.959
Rentas Bucarest SpA	P	4,47	13.651.036	13.022.652
Rentas Magdalena SpA	P	4,47	11.547.613	18.590.120
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	P - RD	4,47 - 6,5	39.146.748	31.749.744
Bodendor Flex Center SA.	P	5,35	7.973.730	-
Total			<u>303.704.511</u>	<u>286.165.925</u>

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

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	286.165.925	270.021.199
Intereses y reajustes	27.153.747	24.209.059
Cobro de intereses	(14.092.185)	(11.216.619)
Nuevos títulos de deuda	16.903.064	3.856.036
Amortización de capital	<u>(12.426.040)</u>	<u>(703.750)</u>
Saldo final	303.704.511	286.165.925
Menos: Porción no corriente	<u>(303.704.511)</u>	<u>(286.165.925)</u>
Porción corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

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

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes 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 2024:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.638.586	151.871.308	153.509.893	6.159.071	141.712.852	147.871.923	5.637.970	13.293.718	(20.454.309)	(7.160.591)
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	431.801	127.103.401	127.535.202	281.071	97.523.783	97.804.854	29.730.348	14.743.304	(10.038.519)	4.704.785
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.596.304	121.606.432	125.202.736	858.937	123.377.778	124.236.715	966.021	11.947.461	(14.278.436)	(2.330.975)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	16.058.118	892.827.289	908.885.407	97.161.726	378.301.609	475.463.335	433.422.072	126.197.761	(58.657.564)	67.540.197
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	136.595	690	137.285	90.240	115.503	205.743	(68.458)	357.469	(471.406)	(113.937)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	29.032	28.757.520	28.786.552	114.388	23.312.615	23.427.003	5.359.549	3.301.170	(2.712.969)	588.201
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	7.397.279	136.849.825	144.247.104	335.377	138.471.039	138.806.416	5.440.688	13.910.913	(16.538.530)	(2.627.617)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	140.868	54.409.552	54.550.420	458.581	50.133.215	50.591.796	3.958.624	4.071.248	(8.839.121)	(4.767.873)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	65.662	768.152	833.814	11.728	12.381.389	12.393.117	(11.559.303)	17.246	(21.039)	(3.793)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	295	12.381.330	12.381.625	6.468	-	6.468	12.375.157	-	(13.073)	(13.073)
Total						29.494.540	1.526.575.499	1.556.070.038	105.477.587	965.329.783	1.070.807.370	485.262.668	187.840.290	(132.024.966)	55.815.324
Al 31 de diciembre de 2023:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	673.889	148.735.999	149.409.888	3.061.893	133.485.948	136.547.841	12.862.047	17.525.860	(17.103.643)	422.217
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	662.611	119.564.990	120.227.601	364.272	92.722.688	93.086.960	27.140.641	9.748.851	(8.271.818)	1.477.033
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	813.200	119.532.005	120.345.205	1.072.119	120.204.531	121.276.650	(931.445)	9.918.850	(13.939.871)	(4.021.021)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	17.329.069	752.430.087	769.759.156	27.273.263	367.625.128	394.898.391	374.860.765	110.632.444	(52.657.368)	57.975.076
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	473.236	3.266.196	3.739.432	17.474	3.676.479	3.693.953	45.479	414.391	(352.735)	61.656
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	115.390	26.966.022	27.081.412	155.186	22.154.878	22.310.064	4.771.348	2.866.271	(2.396.925)	469.346
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	7.236.427	131.798.342	139.034.769	394.570	130.571.894	130.966.464	8.068.305	12.310.065	(13.938.137)	(1.628.072)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	22.131	56.235.153	56.257.284	384.816	55.485.971	55.870.787	386.497	4.775.929	(5.184.543)	(408.614)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	66.859	672.011	738.870	7.517	10.902.929	10.910.446	(10.171.576)	59.595	(2.721.949)	(2.662.354)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	4.253	10.902.879	10.907.132	2.565	-	2.565	10.904.567	-	(13.613)	(13.613)
Total						27.397.065	1.370.103.684	1.397.500.749	32.733.675	936.830.446	969.564.121	427.936.628	168.252.256	(116.580.602)	51.671.654

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Ref	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\$
31.12.2024												
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA		12.862.047	(7.160.591)	-	-	-	-	-	-	(63.486)	5.637.970
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		27.140.641	4.704.785	-	-	-	-	1	(2.115.079)	-	29.730.348
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	3	(931.445)	(2.330.975)	-	-	4.228.441	-	-	-	-	966.021
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	5	262.402.536	47.278.138	-	-	15.818.880	-	327.022	(21.885.511)	(545.615)	303.395.450
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA		4.771.348	588.201	-	-	-	-	-	-	-	5.359.549
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		8.068.305	(2.627.617)	-	-	-	-	-	-	-	5.440.688
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	4	386.497	(4.767.873)	-	-	8.340.000	-	-	-	-	3.958.624
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	2	(10.171.473)	(3.794)	-	-	-	-	1	-	(1.383.920)	(11.559.186)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	2	10.904.567	(13.073)	-	-	-	-	-	-	1.483.664	12.375.158
	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	*	352.406.506	35.667.201	-	-	28.387.321	-	327.024	(24.000.590)	(509.357)	392.278.105
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	1	45.479	(113.937)	-	-	-	-	-	-	-	(68.458)
	Totales		352.451.985	35.553.264	-	-	28.387.321	-	327.024	(24.000.590)	(509.357)	392.209.647
Al 31.12.2023												
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA		18.609.562	422.218	-	-	-	-	1	(6.158.424)	(11.310)	12.862.047
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		27.619.537	1.477.032	-	-	-	-	1	(1.955.929)	-	27.140.641
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.		241.956.409	40.582.553	-	-	-	-	1	(20.167.000)	30.573	262.402.536
76.483.691-K	Rentas Retail SpA		(16.177)	61.656	-	-	-	-	-	-	-	45.479
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA		4.853.639	469.346	-	-	-	-	1	(551.638)	-	4.771.348
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		9.696.377	(1.628.072)	-	-	-	-	-	-	-	8.068.305
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	4	91.361	(408.614)	-	-	703.750	-	-	-	-	386.497
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	2	(7.327.131)	(2.662.325)	-	-	-	-	(7)	-	(182.010)	(10.171.473)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	2	10.797.247	(13.614)	-	-	-	(140.535)	-	-	261.469	10.904.567
	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	*	343.254.307	38.300.180	-	-	703.750	(140.535)	(3)	(28.832.991)	98.722	353.383.430
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	1	3.089.576	(4.021.021)	-	-	-	-	-	-	-	(931.445)
	Totales		346.343.883	34.279.159	-	-	703.750	(140.535)	(3)	(28.832.991)	98.722	352.451.985

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

(1) Al 31 de diciembre de 2024, la inversión en la sociedad Rentas Retail SpA presenta patrimonio negativo, por lo cual se clasifica como pasivo no corriente por M\$68.458. Al 31 de diciembre de 2023, la inversión en la sociedad Rentas Inmobiliarias SpA presenta patrimonio negativo, por lo cual se clasifica como pasivo no corriente por M\$931.445.

(2) La inversión en las sociedades extranjeras Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon que, en su conjunto, son consideradas como una sola inversión, se presentan en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 por un monto neto de M\$815.971 (ver Anexo A), (M\$733.093 al 31 de diciembre de 2023). El Fondo invierte de forma indirecta en la sociedad extranjera Rentas USA Corp.

(3) El día 25 de marzo de 2024 se realizó aumento de capital en la sociedad Rentas Inmobiliarias SpA. por el monto de M\$3.230.000, cuyo pago efectivo fue el 27 de marzo de 2024. En diciembre de 2024 se efectuó la capitalización por un pagare por UF25.989,76

(4) El día 1 de agosto de 2024 se realizó aumento de capital en la sociedad Rentas Magdalena SpA., mediante la capitalización de deuda vía pagaré por UF 204.642,43 y el pago de M\$650.000. El día 30 de junio de 2023 se realizó aumento de capital en la sociedad Rentas Magdalena SpA., mediante la capitalización de deuda vía pagaré por UF 19.500.

(5) Con fecha 28 de marzo de 2024 se efectúa el contrato de suscripción de acciones por 1.680 acciones a un valor nominal de \$5.885.000 por acción, por aumento de capital de Bodenor Flexcenter acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2024. Este corresponde al 1er pago. Con fecha 22 de abril de 2024 se efectúa el contrato de suscripción de acciones por 1008 acciones a un valor nominal de \$5.885.000 por acción, por aumento de capital de Bodenor Flexcenter acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2024. Este corresponde al 2do pago.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	(7.160.591)	422.218
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	4.704.785	1.477.032
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	(2.330.974)	(4.021.019)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	47.278.138	40.582.553
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(3.794)	(2.662.327)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	(13.075)	(13.614)
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	(113.937)	61.656
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	588.201	469.346
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	(2.627.617)	(1.628.072)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	(4.767.872)	(408.614)
	Totales	<u>35.553.264</u>	<u>34.279.159</u>

d) Prueba de deterioro del Goodwill:

Al 31 de diciembre de 2024 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 y sus respectivos goodwill, por lo cual no existe deterioro.

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

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

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

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente		Vencimiento	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
					efectiva %	nominal %			
Activos corrientes:								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	-	4,00	4,00	17.01.2030	19.413.699	18.591.335
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	-	5,73	5,73	25.04.2030	6.983.655	6.674.050
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	-	6,50	6,50	17.01.2030	53.452.209	51.187.974
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	-	4,47	4,47	17.01.2030	11.149.609	10.677.312
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	4,47	4,47	17.01.2030	5.667.537	5.427.461
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	6,50	6,50	17.01.2030	10.062.023	9.635.796
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	6,48	6,48	17.01.2030	8.481.857	8.122.566
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	-	6,48	6,48	17.01.2030	12.041.725	11.467.648
Total								<u>127.252.314</u>	<u>121.784.142</u>
Total Cuentas por cobrar por operaciones								<u>127.252.314</u>	<u>121.784.142</u>

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

Pasivos Corrientes :		Pais	Tipo de	Tasa		31.12.2024	31.12.2023
Rut	Nombre	entidad	moneda o	Tipo de	efectiva	nominal	
		deudora	reajuste	amortización	%	%	M\$
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	<u>3.188.157</u>
							<u>3.558.549</u>

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	Saldo al 31.12.2024		Saldo al 31.12.2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	596.443	134.089.124	571.178	128.176.315
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	<u>53.972.621</u>	<u>104.773.468</u>	<u>55.512.430</u>	<u>73.830.923</u>
Total de préstamos	<u>54.569.064</u>	<u>238.862.592</u>	<u>56.083.608</u>	<u>202.007.238</u>

- El préstamo bancario corresponde a un crédito bullet con el Banco de Chile cuyo vencimiento es el 26 de enero de 2026.
- Los Bonos de Oferta Pública corresponden a:
 - i. Serie “G” por UF 2.000.000 con vencimiento el 31 de enero de 2025. Por el cual se realizó un rescate voluntario anticipado por UF 618.000 el 10 de septiembre de 2024, quedando un saldo de capital de UF 1.382.000.
 - ii. Serie “I” por UF 1.200.000 con vencimiento el 10 de octubre de 2028. Con una segunda colocación por UF 550.000 con igual vencimiento.
 - iii. Serie K por UF 1.000.000 con vencimiento el 10 de diciembre de 2029.

b) Préstamos bancarios:

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Corriente				
							Vencimiento			Total corriente	
							Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses		
M\$	M\$	M\$	M\$								
Corrientes al 31 de diciembre de 2024											
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	596.443	-	-	596.443	
Totales							<u>596.443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>596.443</u>	
Corrientes al 31 de diciembre de 2023											
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	571.178	-	-	571.178	
Totales							<u>571.178</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>571.178</u>	

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente			
				real anual	efectiva anual		Vencimientos			Total no corriente
							Más de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
No Corrientes al 31 de diciembre de 2024										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	134.089.124	-	-	134.089.124
No Corrientes al 31 de diciembre de 2023										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	128.176.315	-	-	128.176.315

c) Préstamos con el público - BONOS

c.1) Préstamos con el público corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Serie y emisor	País	Reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Total montos nominales	Deuda Corriente
				Real anual	Efectiva anual	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses		
						%	%	M\$		
Corrientes al 31 de diciembre de 2024										
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	53.239.528	-	-	53.239.528	53.239.528
Bono Serie I	Chile	UF	Bullet	4,00	4,72	-	-	650.907	650.907	650.907
Bono Serie K	Chile	UF	Bullet	3,80	3,70	-	-	82.186	82.186	82.186
						53.239.528	-	733.093	53.972.621	53.972.621
Corrientes al 31 de diciembre de 2023										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	273.111	55.156.356	55.429.467	55.429.467
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	82.963	-	-	82.963	82.963
						82.963	273.111	55.156.356	55.512.430	55.512.430

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Serie y emisor	País	Reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente				
				Real anual	Efectiva anual		Vencimiento			Total montos nominales	Deuda Corriente
							Más de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años		
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
No Corrientes al 31 de Diciembre de 2024											
Bono Serie I	Chile	UF	Bullet	4,00	4,72	Nota 26	66.238.941	-	-	66.238.941	66.238.941
Bono Serie K	Chile	UF	Bullet	3,80	3,70	Nota 26	-	38.534.527	-	38.534.527	38.534.527
							66.238.941	38.534.527	-	104.773.468	104.773.468
No Corrientes al 31 de diciembre de 2023											
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 26	73.830.923	-	-	73.830.923	73.830.923
							73.830.923	-	-	73.830.923	73.830.923

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, siendo la TIR efectiva de UF + 1,99% 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°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 “Subsidiaria” 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”.

Con fecha 15 de mayo de 2024, se informa que el directorio de la Administradora ha acordado que el Fondo de inicio a un procedimiento de rescate voluntario (el “Rescate”) de los Bonos Serie F actualmente en circulación, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°828, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley de Mercado de Valores. El procedimiento de Rescate indicado se encontraba sujeto a la condición suspensiva consistente en que se declare exitosa la colocación a efectuarse el día 15 de mayo de 2024 de los Bonos Serie I con cargo a la línea de Bonos N°990 mediante el envío del hecho esencial correspondiente. Con la condición cumplida, se procedió al rescate voluntario con fecha 24 de mayo de 2024 por UF 841.000 de capital. Con fecha 1 de octubre de 2024 se procedió a la liquidación total por UF659.000

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.

La escritura complementaria a la Línea de Bonos N°990 de fecha 19 de agosto de 2020, modificada el 28 de enero de 2021 por el repertorio N°2.328-2021 de Notaría Juan Ricardo San Martín Urrejola, tuvo por objeto efectuar la emisión y colocación de bonos, dando origen a los bonos Serie G y H.

Con fecha 28 de agosto de 2024, se informa que el directorio de la Administradora ha acordado que el Fondo de inicio a un procedimiento de rescate voluntario (el “Rescate”) de los Bonos Serie G actualmente en circulación, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°990, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley de Mercado de Valores. El procedimiento de Rescate indicado se encontraba sujeto a la condición suspensiva consistente en que se declare exitosa la colocación de los Bonos Serie K, la que deberá realizarse, al menos, por un monto de UF 1.000.000, comunicando a la CMF mediante el envío del hecho esencial correspondiente. Con la condición cumplida, se procedió al rescate voluntario con fecha 10 de septiembre de 2024 por UF 618.000 de capital.

Bono Serie I:

Con fecha 15 de mayo de 2024 el Fondo colocó el bono serie I por un monto total de UF 1.200.000, con vencimiento al 10 de octubre de 2028. Asimismo, con fecha 01 de agosto de 2024 el Fondo realizó una nueva colocación del bono serie I por un monto total de UF 550.000, con igual vencimiento. Ambas colocaciones a una tasa de carátula de 4,00% anual, siendo la TIR efectiva de UF +4,72% 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.

Una segunda escritura complementaria a la Línea de Bonos N°990 de fecha 21 de diciembre del año 2022 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, anotada bajo repertorio N°5.861-2022, modificada por escrituras del 12 de abril de 2024 y 22 de agosto de 2024, bajo repertorios N°4.680-2024 y N°10.524-2024 respectivamente, ambas en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, tuvo por objeto efectuar la emisión y colocación de bonos, dando origen a los bonos Serie I, Serie J y Serie K.

Bono Serie K:

Con fecha 4 de septiembre de 2024 el Fondo colocó el bono serie K por un monto total de UF 1.000.000, con vencimiento al 10 de diciembre de 2029, a una tasa de carátula de 3,80% anual, siendo la TIR efectiva de UF + 3,70% anual (incluyendo el impuesto de timbres y estampillas y otros costos).

Esta emisión se efectuó conforme a:

- La Línea de Bonos a 5,5 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.

Una segunda escritura complementaria a la Línea de Bonos N°990 de fecha 21 de diciembre del año 2022 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, anotada bajo repertorio N°5.861-2022, modificada por escrituras del 12 de abril de 2024 y 22 de agosto de 2024, bajo repertorios N°4.680-2024 y N°10.524-2024 respectivamente, ambas en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, tuvo por objeto efectuar la emisión y colocación de bonos, dando origen a los bonos Serie I, Serie J y Serie K.

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:

	País	Tipo de entidad	moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasas		31.12.2024	31.12.2023
					efectiva	nominal		
					%	%	M\$	M\$
Deudores varios	Chile	Pesos		-	-	-	10.618	-
							<u>10.618</u>	<u>-</u>

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Descripción	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasas		31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
				efectiva %	nominal %		
Proveedores	Chile	Pesos	-	-	-	689	15.003
Otros	Chile	Pesos	-	-	-	325	3.275
Totales						<u>1.014</u>	<u>18.278</u>

12. OTROS PASIVOS

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
a) Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>57.428</u>	<u>49.101</u>

Las provisiones de gastos corresponden a honorarios de servicios profesionales.

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
b) Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	<u>68.458</u>	<u>931.445</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la provisión de inversión negativa corresponde al ajuste por patrimonio negativo en la inversión Rentas Retail SpA (ver nota 8.b).

Al 31 de diciembre de 2023, la provisión de inversión negativa corresponde al ajuste por patrimonio negativo en la inversión Rentas Inmobiliarias SpA (ver nota 8.b).

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	5.386.965	5.555.956	7.146.086	6.708.182	12.533.051	12.264.138
Activos financieros a costo amortizado	12.928.509	12.989.269	14.225.238	11.219.790	27.153.747	24.209.059
Reajustes de pasivos en UF	(12.437.498)	(11.736.993)	-	-	(12.437.498)	(11.736.993)
Otros	710.986	-	2.357.361	1.462.379	3.068.347	1.462.379
Totales	<u>6.588.962</u>	<u>6.808.232</u>	<u>23.728.685</u>	<u>19.390.351</u>	<u>30.317.647</u>	<u>26.198.583</u>

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en bancos	32.740	38.313
Cuotas de fondos mutuos (1)	406.982	405.694
Depósitos a Plazo (2)	<u>68.053.289</u>	<u>16.415.798</u>
Total	<u>68.493.011</u>	<u>16.859.805</u>

- (1) Los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile Inversiones, Bice Inversiones y BCI Asset Management y cuyos saldos corresponden a sus valores razonables por cuota informados por cada entidad. El detalle es el siguiente:

Tipo	Cuotas	Valor cuotas \$	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Banchile - Capital Emp A	-	-	-	3.334
Banchile - Capital Fin P	221.609,6776	1.374,6282	304.631	368.475
BICE - Tesorería Institucional	9.601,3472	2.519,3160	24.189	2.669
BICE - Liquidez pesos - Clásica	9.962,0023	4.526,0611	45.089	-
BCI - Competitivo Serie I	279,9673	118.134,8612	33.073	31.216
Totales			<u>406.982</u>	<u>405.694</u>

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

Al 31 de diciembre 2024							Al 31 de diciembre 2023						
Institucion	Tasa	Moneda	Vencimiento	Capital	Interes Devengado	Total	Institucion	Tasa	Moneda	Vencimiento	Capital	Interes Devengado	Total
	Mensual			M\$	M\$	M\$		Mensual			M\$	M\$	M\$
Banco BICE	0,4300%	CLP	16-01-2025	2.400.000	6.192	2.406.192	Banco Chile	0,72%	CLP	11-01-2024	2.998.000	22.305	3.020.305
Banco Chile	0,4200%	CLP	23-01-2025	1.533.000	2.575	1.535.575	Banco Chile	0,70%	CLP	25-01-2024	2.947.000	16.503	2.963.503
Banco Chile	0,4200%	CLP	23-01-2025	1.928.000	2.159	1.930.159	Banco Chile	0,69%	CLP	08-02-2024	4.350.000	18.009	4.368.009
Banco BICE	0,4200%	CLP	30-01-2025	2.240.000	1.568	2.241.568	Banco Chile	0,66%	CLP	25-01-2024	1.555.000	3.421	1.558.421
Banco BICE	0,4100%	CLP	06-01-2025	2.700.000	1.476	2.701.476	Banco Chile	0,66%	CLP	29-02-2024	2.000.000	3.960	2.003.960
Banco Chile	0,4200%	CLP	30-01-2025	3.860.000	541	3.860.541	Banco Chile	0,64%	CLP	04-01-2024	2.500.000	1.600	2.501.600
Banco Chile	0,1100%	UF	29-01-2025	25.701.299	107.945	25.809.244							
Banco Chile	0,1100%	UF	29-01-2025	17.890.976	75.142	17.966.118							
Larrain Vial	0,1400%	UF	28-01-2025	7.634.941	38.718	7.673.659							
Banco Chile	0,1200%	UF	29-01-2025	1.923.148	5.609	1.928.757							
Totales				67.811.364	241.925	68.053.289	Total				16.350.000	65.798	16.415.798

15. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo según normativa vigente no posee propiedades de inversión en forma directa.

16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Con fecha 28 de septiembre de 2023 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes se aprobó la emisión de 90.000.000 de nuevas cuotas, siendo el total de cuotas emitidas 342.647.850 cuotas. En enero de 2024 se realizó un primer capital call por 37.897.150 cuotas del cual se suscribieron y pagaron la cantidad de 37.897.150 cuotas quedando un total de 290.545.000 cuotas suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 342.647.850 cuotas, de las cuales sólo estaban suscritas y pagadas 252.647.850 cuotas.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 290.545.000 con un valor de \$2.047,8475 (252.647.850 cuotas a \$2.040,5679 al 31 de diciembre de 2023). El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisiones Vigentes	Total Cuotas Emitidas N°	Cuotas suscritas y pagadas N°
N° 032 de 11.05.1995	14.764.785	14.764.785
N° 254 de 27.07.2009	10.500.000	10.500.000
Canje de cuotas de 28.10.2019	227.383.065	227.383.065
Aumento de capital al 30.09.2024	90.000.000	37.897.150
Total	342.647.850	290.545.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Cuotas por suscribir N°	Cuotas suscritas y pagadas N°	Total	Cuotas por suscribir N°	Cuotas suscritas y pagadas N°	Total
Saldo de inicio	90.000.000	252.647.850	342.647.850	-	252.647.850	252.647.850
Aumento de capital	(37.897.150)	37.897.150	-	90.000.000	-	90.000.000
Totales	52.102.850	290.545.000	342.647.850	90.000.000	252.647.850	342.647.850

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2024 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
19.03.2024	27.03.2024	13,63	3.685.746	Provisorio 2024
19.03.2024	24.04.2024	57,88	15.653.539	Definitivo 2023
18.06.2024	25-06-2024	14,95	4.042.366	Provisorio 2024
24.09.2024	30-09-2024	17,00	4.939.265	Provisorio 2024
19-11-2024	20-12-2024	17,00	4.939.265	Provisorio 2024
Total año 2024			33.260.181	

Al 31 de diciembre de 2023 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
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
16.05.2023	30.06.2023	16,00	4.042.366	Provisorio 2023
22.08.2023	29.09.2023	20,00	5.052.957	Provisorio 2023
21.11.2023	27.12.2023	20,00	5.052.957	Provisorio 2023
Total año 2023			<u>31.328.333</u>	

Movimientos al 31 de diciembre de 2024				Movimientos al 31 de diciembre de 2023			
Fecha de pago	Tipos de dividendos		Total dividendos	Fecha de pago	Tipos de dividendos		Total dividendos
	Provisorio	Definitivo			Provisorio	Definitivo	
01.01.2024	(17.685.350)	17.685.350	-	01.01.2023	(17.685.350)	17.685.350	-
27.03.2024	3.685.746	-	3.685.746	21.03.2023	-	13.642.983	13.642.983
24.04.2024	-	15.653.539	15.653.539	30.03.2023	3.537.070	-	3.537.070
25.06.2024	4.042.366	-	4.042.366	30.06.2023	4.042.366	-	4.042.366
26.09.2024	4.939.265	-	4.939.265	29.09.2023	5.052.957	-	5.052.957
18-12-2024	4.939.265	-	4.939.265	27.12.2023	5.052.957	-	5.052.957
Totales	(78.708)	33.338.889	33.260.181	Totales	-	31.328.333	31.328.333

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2024 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	6,26%	6,26%	17,35%
Real	1,82%	1,82%	7,83%

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

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	2.047,8475	2.047,8475	2.047,8475	0,0533	0,0533	0,0533
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	120,4528	120,4528	244,4528	0,00321	0,00321	0,00665
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	2.168,3003	2.168,3003	2.292,3003	0,0565	0,0565	0,0600
D) Valor libro al inicio del período	2.040,5679	2.040,5679	1.953,3126	0,0555	0,0555	0,0556
Rentabilidad = (C / D - 1)	6,26%	6,26%	17,35%	1,82%	1,82%	7,83%

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 PARA 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** – Durante el año 2024 se recibieron aportes de capital, netos de costos de colocación, por la suma de M\$56.028.243, totalizando al 31 de diciembre de 2024 un total de aportes por M\$222.013.214, representado por 290.545.000 cuotas suscritas y pagadas. Al 31 de diciembre de 2023 el total de aportes ascendió a M\$165.984.971 equivalentes a 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas.
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	305.772.480	260.298.672
Resultados Ejercicio Anterior	53.274.465	76.802.141
Otros	327.022	-
Dividendos (*)	<u>(33.338.889)</u>	<u>(31.328.333)</u>
Resultados retenidos total	<u>326.035.078</u>	<u>305.772.480</u>

(*) En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 19 de marzo de 2024 se acordó distribuir la cantidad total de M\$33.338.889 en calidad de dividendo definitivo, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2023 por M\$17.685.350 y el saldo de M\$15.653.540 equivalente a \$57,88 por cuota fue pagado el 24 de abril de 2024.

(*) En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 21 de marzo de 2023 se acordó distribuir la cantidad total de M\$31.328.333 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 fue pagado el 4 de mayo de 2023.

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

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Título VII, número 2.3, en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 18 de abril de 2024, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y Sociedad de Servicios Profesionales de Consultoría e Ingeniería M31 Compañía Limitada, para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico de conformidad con lo establecido en la circular N°1258 de la Comisión para el Mercado Financiero. Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Valorización al 31 de diciembre de 2024		(*)	Valorización N°1	Valorización N°2
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	MARIO CORBO	M31
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	ACIN	5.637.970	9.351.621	115.040.211
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	ACIN	32.962.301	38.108.319	87.080.729
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(11.559.186)	-	-
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	12.375.158	815.774	-
Bodenor Flexcenter SpA.	ACIN	335.416.839	414.919.360	466.032.761
Rentas Inmobiliarias SpA.	ACIN	966.021	4.939.964	129.110.322
Rentas Retail SpA	ACIN	(68.458)	-	4.318.267
Rentas Bucarest SpA	ACIN	7.079.690	5.393.181	26.968.878
Rentas Magdalena SpA	ACIN	3.958.624	1.257.570	-
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	5.440.688	888.655	81.090.262
Total		392.209.647	475.674.444	909.641.430

Valorización al 31 de diciembre de 2023		(*)		
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	16.734.352	16.001.275	25.830.033
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	ACIN	30.372.594	43.726.399	55.712.530
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(10.171.473)	-	-
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	10.904.567	732.917	738.305
Bodenor Flexcenter SpA.	ACIN	294.423.925	336.067.404	404.760.588
Rentas Inmobiliarias SpA.	ACIN	(931.444)	2.278.475	5.156.506
Rentas Retail SpA	ACIN	45.479	-	308.587
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.491.489	4.075.227	7.648.262
Rentas Magdalena SpA	ACIN	386.497	-	234.890
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	8.068.305	4.749.470	14.166.297
Total		356.324.291	407.631.167	514.555.998

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

ACNE: Acciones extranjeras

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2024, al reemplazar el valor libro de las inversiones en acciones de sociedades no registradas por aquellos valores que señala la valorización económica más conservadora de las mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Mario Corbo y Asociados por M\$475.674.444 (año 2023 M\$407.631.167), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

Valor económico de la cuota	Saldo al 31.12.2024		Saldo al 31.12.2023	
	Valor Libro	Valor Económico	Valor Libro	Valor Económico
Patrimonio del fondo (M\$)	594.991.846	678.456.643	515.545.083	566.851.959
N° de cuotas pagadas	290.545.000	290.545.000	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota (\$/cuota)	2.047,85	2.335,12	2.040,57	2.243,64

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.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 28 de septiembre de 2023 se acordó efectuar una modificación al Reglamento Interno referente a la Remuneración de la Sociedad Administradora en virtud del Aumento de Capital, esto es al Título VI. “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, por los siguiente:

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

2.1 Remuneración Fija.

La remuneración fija se devengará por períodos mensuales vencidos y deberá pagarse dentro de los 5 primeros días del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado. Dicha remuneración se calculará de la forma y en la oportunidad que se indica a continuación.

La remuneración fija que corresponda pagar al Fondo será equivalente a la suma de la Remuneración Fija Patrimonio 2014 y la Remuneración Fija Aumento de Capital 2023, según se explica a continuación.

Esta remuneración fija se calculará mensualmente, durante el mes que se devengue, de la siguiente forma y el resultado de dicho monto se dividirá por 12:

Remuneración Fija Patrimonio 2014

/i/ Se determinará el Patrimonio 2014 Ajustado, según se define a continuación, de acuerdo con el valor de la Unidad de Fomento al último día del mes respecto del cual se calcula la remuneración. Para efectos del presente reglamento interno, se entenderá por “Patrimonio 2014 Ajustado” el patrimonio del Fondo determinado al día 31 de diciembre de 2014, expresado en Unidades de Fomento, menos la suma de las disminuciones de capital que el mismo Fondo distribuya y que excedan los aportes acumulados enterados con cargo al Aumento de Capital 2023, según se define a continuación, todas ellas expresadas en Unidades de Fomento (en adelante “Patrimonio 2014 Ajustado”).

/ii/ Al resultado de dicha operación, se le aplicará una tasa equivalente a un 1,3% IVA incluido.

Remuneración Fija Aumento de Capital 2023.

/i/ Se determinará a la fecha de cálculo de la Remuneración Fija que corresponda, el monto de los aportes acumulados enterados al Fondo con motivo de la suscripción y pago de cuotas emitidas en relación con el aumento de capital del Fondo aprobado en la asamblea extraordinaria de aportantes celebrada con fecha 28 de septiembre de 2023 (“Aumento de Capital 2023”), menos las disminuciones acumuladas de capital del Fondo desde la fecha del Aumento de Capital 2023. Si el monto de las disminuciones de capital excede al monto de los aportes enterados con motivo del Aumento de Capital 2023, el monto que corresponderá para estos efectos será igual a 0.

/ii/ El monto de los aportes correspondientes al Aumento de Capital 2023 y disminuciones de capital posteriores se expresarán en Unidades de Fomento de acuerdo con el valor de la Unidad de Fomento de la fecha en que se enteren o paguen dichos aportes o disminuciones respectivamente. Por su parte y para efectos de calcular el monto de los aportes o disminuciones de capital sobre el cual aplicar la tasa que se indica a continuación, se considerarán los aportes realizados en relación con el Aumento de Capital 2023 y las disminuciones de capital materializadas, al cierre del último día del mes anterior. Respecto del cálculo de la Remuneración Fija Aumento de Capital 2023 se considerará el valor de la Unidad de Fomento del correspondiente al último día del mes respecto del cual se calcula la remuneración.

/iii/ Al resultado de dicha operación, se le aplicará una tasa equivalente a un 0,595% IVA incluido.

2.2 Remuneración Variable.

La Administradora tendrá derecho a cobrar una Remuneración Variable Anual que será equivalente al 26,18%, IVA incluido (la “Tasa de Remuneración Variable”), 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 para 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, según se define a continuación, expresado en Unidades de Fomento. Para efectos del presente reglamento interno, 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. Asimismo, se entenderá por “Patrimonio 2014 Corregido” el 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 (en adelante “Patrimonio 2014 Corregido”).

A contar del ejercicio 2024 y solo en la medida en que el monto acumulado de los aportes enterados con cargo al Aumento de Capital 2023 menos las disminuciones de capital (en adelante “AA23”), sea igual o mayor a 1.000.000 de Unidades de Fomento, la Tasa de Remuneración Variable se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Tasa de Remuneración Variable (% IVA incluido) = $(22 - AA23 \times 10^{-6}) \times 1,19$

donde el monto de AA23 se expresará en Unidades de Fomento y para efectos de su cálculo, se considerarán los aportes realizados en relación con el Aumento de Capital 2023 y las disminuciones de capital, al cierre del último día del año respectivo para el cual se calcula la remuneración y el valor de la Unidad de Fomento del mismo día, según se detalla.

Se deja constancia, no obstante, que en ningún caso la Tasa de Remuneración Variable podrá ser inferior a 21,42% IVA Incluido.

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 siguientes a la aprobación, por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes, de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior y una vez pagado a los aportantes el dividendo definitivo correspondiente.

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

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

La Remuneración Variable Anual será recalculada por periodos, de la siguiente manera:

Periodo 2021 - 2023

- 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 el período indicado, 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 periodo.
- 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 indicado.

- v) La remuneración calculada para el período 2021 – 2023 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 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.

Este primer recálculo de comisiones para estos efectos corresponderá al período indicado y se realizará con los estados financieros al 31 de diciembre de 2023. Se deja constancia que en dicho recálculo 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 indicado, 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.

Periodos Trianales a contar del 2024

Para los períodos trianales a contar del año 2024, el recálculo de la Remuneración Variable se hará tomando en consideración la Tasa de Remuneración Variable que corresponda, según el siguiente mecanismo:

- i) Se sumarán los montos de los 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 el período indicado trianal que corresponda, 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 periodo más el monto de los aportes enterados al Fondo con motivo de la suscripción y pago de cuotas emitidas en relación con el Aumento de Capital 2023 y menos el monto de las disminuciones de capital que tengan lugar desde dicha fecha, todos expresados en Unidades de Fomento.
- 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 la Tasa de Remuneración Variable que corresponda, con lo que se obtiene la remuneración, IVA incluido, pertinente al período indicado.

- v) La remuneración calculada para el período indicado se comparará con la suma de las Remuneraciones Variables Anuales cobradas en ese período, expresadas en Unidades de Fomento. En caso de que los 11 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 siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior.

Para el recálculo de comisiones correspondientes a cada periodo trianual se utilizarán los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de cada año del respectivo periodo.

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

2.3 Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy CMF, con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de 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 con 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 subsidiarias del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 asciende a M\$5.269.063 (M\$4.717.861 al 31 de diciembre de 2023). La parte pagada por las sociedades subsidiarias del Fondo se ha descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinada 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 diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración”, cuyos valores fueron de M\$4.071.726 y M\$4.380.661 respectivamente.

Cálculo de la Remuneración Variable

31-12-2024

		M\$	UF
(1) Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014, corregido promedio			13.832.127,70
Total cuotas en circulación 290.545.000			
<u>Dividendos totales atribuibles al periodo terminado al 31 de diciembre de 2024</u>			
- Dividendos declarados no pagados	64	18.594.880	484.031,29
- Dividendos declarados pagados		17.606.642	458.307,10
Remuneración variable bruta del año 2024	20,48%	3.103.984	80.797,79
(2) Base para cálculo de remuneración variable		39.305.506	1.023.136,18
Tasa base del Patrimonio 2014	5,00%	26.569.228	691.606,38
Exceso (déficit) respecto al 5%	2,40%	12.736.277	331.529,80
Remuneración variable según RI (%)	24,37%	-	-
Comisión variable bruta		3.103.984	80.797,79
IVA		495.594	12.900,50
Comisión variable neta		2.608.390	67.897,30

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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\$3.188.157 y M\$3.558.549 respectivamente.

Para efectos de lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo, se detalla el Recálculo de la Remuneración Variable para el período 2021-2023:

Recalculo Remuneración Variable Período 2021-2023

	Dividendos del Ejercicio	Unidad de Fomento	Dividendos en UF	5% del Patrimonio Promedio Corregido 2014	Remuneración Variable Pagada (IVA incl.)
2021	27.538.615.650	30.991,74	888.579,20	639.325,01	88.397,11
2022	31.328.333.400	35.110,98	892.265,99	639.325,01	89.704,62
2023	33.338.889.714	36.789,36	906.210,10	639.325,01	94.649,85
					272.751,58
Total Dividendos + Remuneraciones Variables Períodos 2021-2023				Suma del 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio de cada año	Remuneración Variable Recalculada (IVA incl.)
			2.959.806,87	1.917.975,03	272.751,58

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

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

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

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 31.12.2024						
Sociedad administradora	155.440	60.110	-	215.550	441.414	0,0742
Personas relacionadas	360.611	5.742	-	366.353	750.235	0,1261
Accionistas de la sociedad administradora	44.520	1.408	-	45.928	94.054	0,0158
Trabajadores que representen el empleador	159.555	25.732	16.068	169.219	346.535	0,0582
	720.126	92.992	16.068	797.050	1.632.237	0,2743
Al 31.12.2023						
Sociedad administradora	155.440	-	-	155.440	317.186	0,0615
Personas relacionadas	360.611	-	-	360.611	735.851	0,1427
Accionistas de la sociedad administradora	44.520	-	-	44.520	90.846	0,0176
Trabajadores que representen el empleador	157.297	20.343	18.085	159.555	325.583	0,0632
	717.868	20.343	18.085	720.126	1.469.466	0,2850

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	Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				desde	hasta
Boleta bancaria	Banco de Chile	Aportantes del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias	143.000	26-03-2024	10-04-2025

26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 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 subsidiarias. 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.

Con fecha 8 de febrero 2023 la Sociedad realiza amortizaciones a los créditos con Banco Estado (UF 300.000 y UF 2.550.000) pagando la suma de UF 7.500 y UF 63.750, con lo cual queda un saldo de capital de UF 292.500 y de UF 2.486.250.

Con fecha 21 de abril de 2023, la Sociedad realiza un prepago a Banco Estado, pagando la totalidad del saldo capital del préstamo de UF 292.500 y abonando al saldo de capital de UF 2.486.250 la suma de UF 646.850,15 quedando un saldo por pagar de UF 1.839.399,85 con vencimiento el 08 de febrero de 2027.

Para todos los efectos, el Fondo continúa asumiendo 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 subsidiarias 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.

Estos compromisos han sido cumplidos total y oportunamente.

Garantías Emisión de Bono serie F:

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

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

- a) Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores de la CMF de Valores y Seguros bajo el N°828 del 22 de febrero de 2016;
- b) Contrato de Emisión de Bonos Desmaterializados suscrito con el Banco BICE como representante de los Tenedores de Bonos mediante escrituras públicas de fechas 25 de junio de 2014 y 27 de noviembre de 2016, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7701 y 614, respectivamente;
- c) Escritura Complementaria de fecha 21 de julio de 2016 otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso bajo el repertorio N° 4100-2016.
- d) Se modificó el contrato de emisión de bonos por la 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 Subsidiarias 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 subsidiaria 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 Subsidiarias 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 Subsidiarias Garantes más las obligaciones que mantengan dichas sociedades con el Fondo. En tal sentido, se hace presente que al 31 de diciembre de 2024 la suma de los patrimonios de cada Subsidiaria Garante en la proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) más los montos adeudados por cada Subsidiaria Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 11.330.872 (UF 11.229.683 al 31 de diciembre de 2023).

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.

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Deuda financiera	293.431.656	258.090.846
(-) Efectivo y equivalente al efectivo	(68.493.011)	(16.859.805)
Deuda financiera neta	224.938.645	241.231.041
Patrimonio	594.991.846	515.545.083
Deuda financiera neta / patrimonio	0,38	0,47

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

Compromisos para los últimos 12 meses:

	01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
Utilidad neta realizada de inversiones	40.992.046	36.872.363
Gastos (sin gastos financieros)	(4.378.725)	(4.660.308)
Utilidad realizada antes de gastos financieros	36.613.321	32.212.055
Gastos financieros	(4.634.406)	(2.543.831)
Cobertura de gastos financieros	7,9	12,7

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 Subsidiarias Garantes.

Sociedad	31.12.2024	31-12-2023
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 Subsidiarias, Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes por un valor de al menos 1,5 veces el monto de la Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías Reales de acuerdo con la medición y cálculo que deberá efectuarse en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales.

Al 31 de diciembre de 2024		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
		M\$	M\$
	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	115.117.055	
	Rentas Inmobiliarias SpA	67.575.773	
	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	77.951.210	
	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	342.999	
	Rentas Retail SpA	690	
	Bodenor Flexcenter S.A.	11.025.106	
	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales		84.292.465
TOTAL		272.012.833	84.292.465
RELACIÓN (A) / (B)		3,23	

Al 31 de diciembre de 2023		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
		M\$	M\$
	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	113.228.334	
	Rentas Inmobiliarias SpA	65.505.376	
	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	75.012.517	
	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	576.206	
	Rentas Retail SpA	3.189.381	
	Bodenor Flexcenter SpA	11.127.497	
	Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales		102.925.979
TOTAL		268.639.311	102.925.979
RELACIÓN (A) / (B)		2,61	

6. Mantener a nivel de todas las Subsidiarias 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 Subsidiaria.

Sociedad	31.12.2024	31.12.2023
	UF	UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	239.869	268.060
Rentas Inmobiliarias SpA	207.356	179.328
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	182.134	173.913
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	193.001	187.663
Rentas Magdalena SpA	58.010	66.065
Rentas Bucarest SpA	40.498	52.103
Rentas Retail SpA	6.460	6.427
Bodenor Flexcenter S.A.	1.139.354	1.042.911
TOTAL	2.066.682	1.976.470

Garantías Emisión de Bono series G, I y K:

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.

Con fecha 15 de mayo de 2024 el Fondo colocó una emisión de bonos (Serie I) por un monto total de UF 1.200.000 con vencimiento al 10 de octubre de 2028.

Con fecha 01 de agosto de 2024 el Fondo colocó el bono una segunda emisión de bonos (Serie I) por un monto total de UF 550.000, con vencimiento al 10 de octubre de 2028.

Con fecha 4 de septiembre de 2024 el Fondo colocó una emisión de bonos (Serie K) por un monto total de UF 1.000.000 con vencimiento al 10 de diciembre de 2029.

Estas emisiones de bonos se efectuaron de acuerdo con lo siguiente:

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

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Deuda financiera	293.431.656	258.090.846
(-) Efectivo y equivalente al efectivo	(68.493.011)	(16.859.805)
Deuda financiera neta	224.938.645	241.231.041
Patrimonio	594.991.846	515.545.083
Deuda financiera neta / patrimonio	0,38	0,47

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

Compromisos para los últimos 12 meses:

	01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
Utilidad neta realizada de inversiones	40.992.046	36.872.363
Gastos (sin gastos financieros)	(4.378.725)	(4.660.308)
Utilidad realizada antes de gastos financieros	36.613.321	32.212.055
Gastos financieros	(4.634.406)	(2.543.831)
Cobertura de gastos financieros	7,9	12,7

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

Al 31 de diciembre de 2024	(A)	(B)
Sociedad	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales
	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	115.117.055	
Rentas Inmobiliarias SpA	67.575.773	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	77.951.210	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	342.999	
Rentas Retail SpA	690	
Bodenor Flexcenter S.A.	11.025.106	
Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales		84.292.465
TOTAL	272.012.833	84.292.465
RELACIÓN (A) / (B)		3,23

Al 31 de diciembre de 2023		(A)	(B)
Sociedad		Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		113.228.334	
Rentas Inmobiliarias SpA		65.505.376	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA		75.012.517	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		576.206	
Rentas Retail SpA		3.189.381	
Bodenor Flexcenter SpA		11.127.497	
Deuda Financiera Neta Proporcional sin garantías reales			102.925.979
TOTAL		268.639.311	102.925.979
RELACIÓN (A) / (B)		2,61	

4. Mantener a nivel de todas las Subsidiarias 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 Subsidiaria.

Sociedad	31.12.2024 UF	31.12.2023 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	239.869	268.060
Rentas Inmobiliarias SpA	207.356	179.328
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	182.134	173.913
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	193.001	187.663
Rentas Magdalena SpA	58.010	66.065
Rentas Bucarest SpA	40.498	52.103
Rentas Retail SpA	6.460	6.427
Bodenor Flexcenter S.A.	1.139.354	1.042.911
TOTAL	2.066.682	1.976.470

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 Subsidiarias:

Sociedad	31.12.2024	31-12-2023
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.

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Deuda financiera	293.431.656	258.090.846
(-) Efectivo y equivalente al efectivo	(68.493.011)	(16.859.805)
Deuda financiera neta	224.938.645	241.231.041
Patrimonio	594.991.846	515.545.083
Deuda financiera neta / patrimonio	0,38	0,47

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del	Montos acumulado	Montos acumulado
	trimestre	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.10.2024	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$
Honorarios abogados	7.566	45.027	46.731
Honorarios Auditoria	2.040	8.446	9.135
Honorarios peritos	12.020	48.419	39.733
Honorarios contabilidad	6.843	26.938	25.831
Honorarios DCV	8.724	41.378	41.180
Honorarios Market Maker	10.974	58.893	61.754
Gastos Publicaciones	-	11.608	-
Honorarios clasificación de riesgo	7.242	20.077	18.280
Gastos derivados de depósito del Reglamento Interno del	-	-	13.867
Comisión corredor de bolsa	-	22.207	2.173
Derechos y cuota de bolsa	-	442	424
Gastos Memoria anual	-	1.892	1.809
Gastos de asamblea	-	827	-
Otros gastos legales y notariales	-	7	2.547
Gastos Correo y courier	-	3.939	-
Total	55.409	290.100	263.464
% sobre el activo del fondo	0,0062	0,0325	0,0339

28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2024				
01	2.017,0467	1.502,2500	539.569.568	83
02	2.028,0294	1.594,6100	548.523.319	83
03	1.995,3179	1.587,2500	539.675.798	83
04	2.011,4779	1.610,0000	544.046.617	83
05	2.031,3949	1.598,8000	549.433.572	83
06	2.021,9222	1.578,7900	546.871.496	82
07	2.132,4421	1.523,4200	578.467.276	81
08	2.008,2832	1.508,9600	583.496.652	81
09	2.037,6503	1.498,9100	592.029.111	84
10	2.054,4825	1.496,4100	596.919.620	84
11	2.077,5098	1.486,1800	603.610.074	85
12	2.047,8475	1.422,5400	594.991.846	85
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
04	1.973,0037	1.406,7300	498.475.151	85
05	1.979,6197	1.435,6100	500.146.654	84
06	1.977,2832	1.604,7500	499.556.342	85
07	1.989,0967	1.617,9900	502.541.005	85
08	2.008,6191	1.605,0800	507.473.293	86
09	2.026,1158	1.598,5100	511.893.793	86
10	2.049,0737	1.439,9600	517.694.058	86
11	2.066,8529	1.479,9800	522.185.939	84
12	2.040,5679	1.477,0100	515.545.083	83

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

a) Información consolidada de subsidiarias o subsidiarias

Rut	Sociedades	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 2024:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.654.417	154.153.546	155.807.963	6.178.587	141.178.175	147.356.762	8.451.201	9.937.356	(18.157.015)	(8.219.659)
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	431.801	127.103.401	127.535.202	281.071	97.523.783	97.804.854	29.730.348	14.743.304	(10.038.519)	4.704.785
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	3.596.304	121.606.432	125.202.736	858.937	123.377.778	124.236.715	966.021	11.947.461	(14.278.436)	(2.330.975)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	16.058.118	892.827.289	908.885.407	97.161.726	378.301.609	475.463.335	433.422.072	126.197.761	(58.657.564)	67.540.197
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	136.595	690	137.285	90.240	115.503	205.743	(68.458)	357.469	(471.406)	(113.937)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	29.032	28.757.520	28.786.552	114.388	23.312.615	23.427.003	5.359.549	3.301.170	(2.712.969)	588.201
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	7.397.279	136.849.825	144.247.104	335.377	138.471.039	138.806.416	5.440.688	13.910.913	(16.538.530)	(2.627.617)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	140.868	54.409.552	54.550.420	458.581	50.133.215	50.591.796	3.958.624	4.071.248	(8.839.121)	(4.767.873)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	682.815	169.333	852.148	30.064	12.381.387	12.411.451	(11.559.303)	64.168	(67.961)	(3.793)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	295	12.381.330	12.381.625	6.468	-	6.468	12.375.157	-	(13.073)	(13.073)
Total						30.127.524	1.528.258.918	1.558.386.442	105.515.439	964.795.104	1.070.310.543	488.075.899	184.530.850	(129.774.594)	54.756.256
Al 31 de diciembre de 2023:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.022.403	151.796.538	152.818.941	3.064.102	133.020.487	136.084.589	16.734.352	17.560.536	(17.110.828)	449.708
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	662.611	119.564.990	120.227.601	476.049	92.610.911	93.086.960	27.140.641	9.748.851	(8.271.818)	1.477.033
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	813.200	119.532.005	120.345.205	1.072.119	120.204.531	121.276.650	(931.445)	9.918.850	(13.939.871)	(4.021.021)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,000000	70,000000	17.329.069	752.430.087	769.759.156	27.273.263	367.625.128	394.898.391	374.860.765	110.632.444	(52.657.368)	57.975.076
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	473.236	3.266.196	3.739.432	17.474	3.676.479	3.693.953	45.479	414.391	(352.735)	61.656
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	115.390	26.966.022	27.081.412	155.186	22.154.878	22.310.064	4.771.348	2.866.271	(2.396.925)	469.346
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	7.236.427	131.798.342	139.034.769	394.570	130.571.894	130.966.464	8.068.305	12.310.065	(13.938.137)	(1.628.072)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	22.131	56.235.153	56.257.284	384.816	55.485.971	55.870.787	386.497	4.775.929	(5.184.543)	(408.614)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	480.580	279.296	759.876	28.524	10.902.929	10.931.453	(10.171.577)	461.773	(3.124.127)	(2.662.354)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	4.253	10.902.879	10.907.132	2.565	-	2.565	10.904.567	-	(13.613)	(13.613)
Total						28.159.300	1.372.771.508	1.400.930.808	32.868.668	936.253.208	969.121.876	431.808.932	168.689.110	(116.989.965)	51.699.145

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	22.825.584	100,00%	Hipoteca	Banco Estado	UF 594.158
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 520	10.470.162	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 272.542
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	76.030.901-K	Chile	Directa	Avda. Cerro El Plomo 6000	126.760.402	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 3.299.618
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	55.958.557	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.456.621
Rentas Bucarest SpA	79.165.527-2	Chile	Directa	Avda. Andrés Bello N°2325	28.725.542	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 747.736
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	38.244.237	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 995.511
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Coyancura 2283	11.379.984	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 296.225
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 820	4.380.809	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 114.034
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	51.769.333	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.347.574
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Las Esteras	49.514.004	70,00%	Hipoteca	Banco Estado	UF 1.288.867
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	La Montaña Kimberly	31.881.857	70,00%	Hipoteca	Banco Estado	UF 829.896
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Lo Boza 120	97.012.822	70,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 2.525.278
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Panamericana 19001	18.819.760	70,00%	Hipoteca	BCI	UF 489.885
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Parque Logístico Centro Norte	51.709.210	70,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.346.009
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	8.185.490	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 8.214.570
Total					607.637.754				

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2024, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios ni contingencias.

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

- **Inmobiliaria Descubrimiento SpA:**

- i) Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, Ministerio de la Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, el cual se tramita ante el 30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, mediante el cual la Sociedad pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de su propiedad ubicado en la comuna de Cerrillos. Con fecha 2 de febrero de 2024, la Excma. Corte Suprema declaró inadmisibile el recurso de casación presentado por Inmobiliaria Descubrimiento SpA en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago con lo cual se pone término a la demanda.

Los impactos económicos se encuentran debidamente incorporados en los estados financieros correspondientes.

- ii) Causa C-4549-2024 en contra del arrendatario Vitamina Chile SpA seguida ante el 28° Juzgado Civil de Santiago (Juicios de arrendamiento). Con fecha 12 de marzo de 2024 Inmobiliaria Descubrimiento SpA interpone una demanda por juicio de arrendamiento por cobro de rentas y restitución del inmueble. Con fecha 9 de mayo de 2024 se dictó sentencia favorable a la demandante. Con fecha 7 de junio la demandada interpuso incidente de nulidad el que se encuentra pendiente de resolución. Con fecha 9 de agosto de 2024, la contraria rindió prueba testimonial culminado el término probatorio para resolver sobre el incidente de nulidad interpuesto por la demandada, el tribunal se encuentra pendiente de resolver si acoger o no dicho incidente.
- iii) Causa C-8762-2024 seguida ante el 27° Juzgado Civil de Santiago (Juicios de arrendamiento). Con fecha 15 de mayo de 2024 se interpone demanda por cobro de renta y restitución del inmueble. A la fecha de los presentes estados financieros, el juicio continúa habiendo logrado la restitución del inmueble. Se fijó audiencia con la demandada para el 18 de diciembre de 2024.
- iv) Causa C-13417-2024 juicio de arrendamiento en contra de arrendatario, propiedad restituida con fecha 31 de diciembre de 2024. Se están analizando acciones para el recupero de las rentas adeudadas.
- v) Causa C-14837-2024, juicio de arrendamiento en contra de arrendatario. Con fecha 5 de noviembre se dictó sentencia en donde se da por terminado el contrato de arriendo y se obliga a la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.

- **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:**

- i) Causa C-9406-2022, en contra del arrendatario Bioscell S.A. y Rodrigo Mardónes, seguida ante el 14° Juzgado Civil de Santiago (Juicio de arrendamiento). Desde el 27 de diciembre de 2023 y a la fecha de los presentes estados financieros, se han realizado gestiones ante los tribunales que permitan el lanzamiento de la demandada con fuerza pública. El 31 de diciembre de 2024 los demandados interpusieron recurso de reposición en contra de la orden de fuerza pública, recurso que aún no ha sido proveído por el Tribunal.
- ii) Causa C-9408-2022, en contra de Bioscell S.A. por cobranza de pagaré, seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago (Juicio ejecutivo). La causa, con fallo a favor de la demandante, se encuentra en proceso de ejecución de los bienes para el cumplimiento del fallo. La demandante está en espera de la autorización para el uso de la fuerza pública para la restitución de la propiedad y retiro de los bienes.
- iii) Causa C-14790-2024, se realizó audiencia de contestación, conciliación y prueba el 23 de octubre de 2024. La demandada no asistió a la audiencia, se citó a las partes a oír sentencia, por lo que se está la espera de dicha sentencia.

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 diciembre de 2024, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

31. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2025 se liquidó el bono serie G por un valor final de UF1.382.000 más UF3.450,85 de intereses a esa fecha.

Con fecha 18 de marzo de 2025 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, previo a aprobar los presentes estados financieros, acordó la distribución de un dividendo definitivo de \$18.594.880.000.

Entre el 1 de enero de 2025 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 18 de marzo de 2025 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

ANEXO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2024

Descripción	Monto invertido		Total	% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$		
Otros títulos de deuda	303.704.511	-	303.704.511	34,06%
Acciones no registradas	-	815.971	815.971	0,09%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	391.462.134	-	391.462.134	43,90%
Otras inversiones	127.252.314	-	127.252.314	14,27%
Total	<u>822.418.959</u>	<u>815.971</u>	<u>823.234.930</u>	<u>92,32%</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2024	del 01.01.2023
	al 31.12.2024	al 31.12.2023
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	40.992.046	36.872.363
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	401.247	443.864
Dividendos Percibidos	17.940.152	17.550.981
Intereses percibidos de títulos de deuda	13.278.080	10.196.617
Otras inversiones y operaciones	9.372.567	8.680.901
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(17.000.995)	(8.733.647)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(17.000.995)	(8.733.647)
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	35.076.722	25.532.638
Valorización de acciones de sociedades anónimas	34.614.107	25.461.825
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.257	1.841
Intereses devengados de títulos de deuda	380.479	68.801
Otras inversiones y operaciones	78.879	171
GASTOS DE EJERCICIO	(9.013.132)	(7.204.139)
Gastos financieros	(4.634.406)	(2.543.831)
Comisión de la sociedad administradora	(4.071.726)	(4.380.661)
Remuneración del comité de vigilancia	(16.900)	(16.183)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(290.100)	(263.464)
Diferencias de cambio y reajustes	6.806.395	6.807.250
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	56.861.036	53.274.465

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2024 al 31.12.2024 actual M\$	del 01.01.2023 al 31.12.2023 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	14.977.919	20.934.577
Utilidad realizada de inversiones	40.992.046	36.872.363
Pérdida no realizada de inversiones	(17.000.995)	(8.733.647)
Gastos del período	<u>(9.013.132)</u>	<u>(7.204.139)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(17.606.642)	(17.685.350)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	82.250.858	88.525.011
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	109.459.588	108.527.343
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	6.130.159	11.326.001
Dividendos definitivos declarados (menos)	<u>(33.338.889)</u>	<u>(31.328.333)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u><u>79.622.135</u></u>	<u><u>91.774.238</u></u>