

**FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido

- Estados de Situación Financiera Clasificados.
- 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 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto 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 2023 y 2022 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 Financiero 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 independiente 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 2023.

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
19 de marzo de 2024



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

AL 31 DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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

	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	<u>16.859.805</u>	<u>10.437.260</u>
Total activos corrientes		<u>16.859.805</u>	<u>10.437.260</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	286.165.925	270.021.199
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	121.784.142	116.228.186
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	<u>353.383.430</u>	<u>346.360.060</u>
Total activos no corrientes		<u>761.333.497</u>	<u>732.609.445</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>778.193.302</u></u>	<u><u>743.046.705</u></u>

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

AL 31 DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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

	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	56.083.608	886.433
Remuneraciones sociedad administradora	9b	3.558.549	3.222.571
Otros documentos y cuentas por pagar	11a	18.278	39.395
Otros pasivos	12a	49.101	38.002
Total pasivos corrientes		59.709.536	4.186.401
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	202.007.238	245.343.898
Otros pasivos	8b y 12b	931.445	16.177
Total pasivos no corrientes		202.938.683	245.360.075
Total pasivos		262.648.219	249.546.476
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	20b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		8.198.517	8.099.795
Ganancias acumuladas	20c	305.772.480	260.298.672
Ganancias del ejercicio		53.274.465	76.802.141
Dividendos provisorios	16	(17.685.350)	(17.685.350)
Total patrimonio neto		515.545.083	493.500.229
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		778.193.302	743.046.705

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 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	26.198.583	36.552.484
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(978)	(7.063)
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.841	388
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8c	<u>34.279.159</u>	<u>46.854.865</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>60.478.605</u>	<u>83.400.674</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(16.184)	(15.597)
Comisión de administración	24	(4.380.661)	(3.977.537)
Otros gastos de operación	27	<u>(263.464)</u>	<u>(239.383)</u>
Total gastos de operación		<u>(4.660.309)</u>	<u>(4.232.517)</u>
Ganancia de la operación		55.818.296	79.168.157
Costos financieros		<u>(2.543.831)</u>	<u>(2.366.016)</u>
Ganancia antes de impuesto		53.274.465	76.802.141
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia del ejercicio		<u><u>53.274.465</u></u>	<u><u>76.802.141</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 2023 Y 2022

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

	01-01-2023	01-01-2022
Nota	31-12-2023	31-12-2022
Nº	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	53.274.465	76.802.141
Otros resultados integrales:		
Ajustes de conversión	79.459	106.737
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	19.263	(248.631)
Total otros resultados integrales	8b 98.722	(141.894)
Total resultado integral	53.373.187	76.660.247

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 DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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

	Nota N°	Aportes M\$	Conversión M\$	Otras reservas			Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
				Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2023		165.984.971	9.969.338	(828.925)	(1.040.618)	8.099.795	260.298.672	76.802.141	(17.685.350)	493.500.229
Distribución resultado ejercicio anterior		-	-	-	-	-	76.802.141	(76.802.141)	-	-
Subtotal		165.984.971	9.969.338	(828.925)	(1.040.618)	8.099.795	337.100.813	-	(17.685.350)	493.500.229
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	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		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
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2022		165.984.971	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	250.937.584	36.899.704	(16.674.758)	445.389.190
Distribución resultado ejercicio anterior		-	-	-	-	-	36.899.704	(36.899.704)	-	-
Subtotal		165.984.971	9.862.601	(580.294)	(1.040.618)	8.241.689	287.837.288	-	(16.674.758)	445.389.190
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	16	-	-	-	-	-	(27.538.616)	-	(1.010.592)	(28.549.208)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio		-	-	-	-	-	-	76.802.141	-	76.802.141
* Otros resultados integrales		-	106.737	(248.631)	-	(141.894)	-	-	-	(141.894)
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2022		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

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 DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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

	Nota Nº	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		19.389.021	19.613.198
Dividendos recibidos (+)		28.832.991	23.071.312
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(4.355.033)	(3.822.224)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		(3.856.036)	(5.984.603)
Otros (+ ó -)		141.421	515.896
		<u>40.152.364</u>	<u>33.393.579</u>
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)			
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)			
		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		(2.400.508)	(2.186.540)
Repartos de dividendos (-)	16	(31.328.333)	(28.549.208)
		<u>(33.728.841)</u>	<u>(30.735.748)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)			
		<u>6.423.523</u>	<u>2.657.831</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)			
		<u>6.423.523</u>	<u>2.657.831</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		10.437.260	7.786.492
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(978)	(7.063)
		<u>(978)</u>	<u>(7.063)</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	<u>16.859.805</u>	<u>10.437.260</u>

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

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
1. INFORMACIÓN GENERAL	10
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	12
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	29
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	30
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	52
12. OTROS PASIVOS	52
13. INTERESES Y REAJUSTES	52
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	53
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	53
16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	54
17. RENTABILIDAD DEL FONDO	55
18. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	55
19. EXCESOS DE INVERSIÓN	55
20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	56
21. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	56
22. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N°235 DE 2009)	56
23. VALOR ECONÓMICO DE INVERSIONES NO REGISTRADAS	57
24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	58
25. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY N°20.712 – ARTÍCULO 226 LEY N°18.045)	65
26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	65
27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	72
28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	72
29. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	73
30. SANCIONES	77
31. HECHOS POSTERIORES	77
32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	78
ANEXO I	79
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	79
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	80
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	81

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

1. INFORMACIÓN GENERAL**1.1. Constitución del Fondo**

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

Con fecha 29 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobó el texto del reglamento interno adecuado a la Ley N°20.712, el cual fue depositado en la CMF el día 10 de febrero de 2015 y entró en vigencia el 12 de marzo de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno, que incorporó modificaciones requeridas según oficio emitido el 14 de julio de 2017 por la CMF y que entró en vigencia el 5 de agosto de 2017. Con fecha 25 de abril de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron modificaciones al reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 29 de mayo de 2019 y entró en vigencia el 28 de junio de 2019. Con fecha 8 de octubre de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones. El texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 24 de octubre de 2019 y entró en vigencia a contar del 7 de noviembre de 2019. Con fecha 26 de noviembre de 2021, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprobaron nuevas modificaciones al texto vigente del reglamento interno, el cual fue depositado en la CMF el día 30 de noviembre de 2021 y entró en vigencia el 30 de diciembre de 2021. 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 8 de junio de 2023. 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 28 de diciembre de 2023 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 11 de julio de 2023.

1.7. Inscripción de Cuotas

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

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

Con fecha 28 de septiembre de 2023, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes mediante la cual se aprobó la emisión de 90.000.000 de nuevas cuotas las cuales, al 31 de diciembre de 2023 no han sido suscritas ni pagadas.

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 2023 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Administradora en sesión celebrada el 19 de marzo de 2024, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la CMF en Oficio Circular N°592 y complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2023

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Inicio
<u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u> Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<u>Revelación de Políticas Contables</u> Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2. Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.
<u>Modificación a NIC 12</u> Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.

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

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Inicio
<u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1. 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.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<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.	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.

<u>Enmiendas a la IFRS 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.	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sustentabilidad.</u> <u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u> 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.	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

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

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023, que han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones específicas para los Fondos de Inversión impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), comprenden los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (método directo) por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

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

b) Transacciones y saldos

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

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
UF	36.789,36	35.110,98
DÓLAR	877,12	855,86

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

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

2.5.1 Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a

valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

2.5.2 Costo amortizado y método del interés efectivo

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de 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 2023 y 2022 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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

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

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

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

Para contabilizar la adquisición de filiales, el Fondo, utiliza el método de “costo de adquisición”. El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

Al cierre de estos estados financieros 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 107º número 2) de la Ley de la Renta (ver nota 2.15 Tributación).

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

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 22 de marzo de 2022 se acordó distribuir la cantidad total de \$27.538.615.650 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$109 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2021 por \$16.674.758.100 y el saldo de \$10.863.857.550 equivalente a \$43 por cuota, se pagó el 5 de mayo de 2022, luego de que la Asamblea

Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 29 de abril de 2022, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2021. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

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

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

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

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		\$/Cuota	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	22-03-2022	31-03-2022	14,00	3.537.070
Dividendo 2	Provisorio	24-05-2022	30-06-2022	16,00	4.042.366
Dividendo 3	Provisorio	23-08-2022	30-09-2022	20,00	5.052.957
Dividendo 4	Provisorio	22-11-2022	22-12-2022	20,00	5.052.957
Total dividendos provisorios pagados en el año 2022					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 se incluyen en la “cuenta de margen” dentro de “Otros activos” del estado de situación financiera y no se incluye dentro del efectivo y equivalentes al efectivo.

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

2.18 Segmentos

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

2.19 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la contraprestación transferida por la Sociedad en una combinación de negocios incluye activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación

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

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica como patrimonio no se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que se clasifica como un activo o un pasivo se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte de acuerdo con la NIIF 9, o la NIC 37 Provisiones, pasivos 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 2023 no presentan cambios en las políticas contables ni reclasificaciones respecto del año anterior.

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

“POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

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

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

2.1. Sin perjuicio de las cantidades que mantenga en 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, Administración y Recursos Humanos de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

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

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

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

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

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

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario los precios de los bienes raíces aumenten o disminuyan su valor en un 2% (considerando una tasa de impuesto del 27% vigente actualmente), el efecto en resultado y patrimonio a nivel del Fondo sería de M\$15.921.954 como utilidad o pérdida según corresponda.

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

Análisis de sensibilidad de precios de propiedades de inversión de filiales.		Variación de precios	
		+ 2%	- 2%
Filial	Valor M\$	Utilidad M\$	Pérdida M\$
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	127.522.743	1.861.832	(1.861.832)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA (consolidado)	151.746.352	2.215.497	(2.215.497)
Rentas Bucarest SpA	26.934.044	393.237	(393.237)
Rentas Inmobiliarias SpA	116.468.977	1.700.447	(1.700.447)
Rentas Magdalena SpA	55.480.927	810.022	(810.022)
Rentas Retail SpA	3.189.381	46.565	(46.565)
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	119.564.990	1.745.649	(1.745.649)
Bodenor Flexcenter SA (70%)	489.659.719	7.149.032	(7.149.032)
Totales	1.090.567.133	15.922.280	(15.922.280)

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 2023 los activos denominados en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 835,80 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\$73.309 como utilidad o pérdida según corresponda, lo que representa un 0,0094% de los activos del Fondo. Es decir, por cada peso que varíe el tipo de cambio el efecto al 31 de diciembre de 2023 es de M\$836.

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	733.093	73.309	(73.309)
Totales	733.093	73.309	(73.309)

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

A continuación, se presenta análisis de sensibilidad a distintas tasas de refinanciamiento al vencimiento de cada obligación, tomando como base la tasa BCU 10 años (obtenida del Banco Central) más un spread de 100 bps (tasa esperada 3,44%) y considerando dos escenarios con aumento y disminución de 100 bps:

Análisis de sensibilidad de tasa de interés al 31 de diciembre de 2023				Efecto en resultados	
				2,44%	4,44%
Instrumento	Tasa efectiva	Vencimiento	Capital M\$	Variación en gasto financiero anual	
				M\$	M\$
Bonos serie F	1,99%	01-10-2024	55.429.468	(249.433)	(1.358.022)
Bonos serie G	0,27%	31-01-2025	73.913.885	(1.603.931)	(3.082.209)
Préstamo Banco de Chile	0,89%	26-01-2026	128.747.493	(1.995.586)	(4.570.536)
Totales			258.090.846	(3.848.950)	(9.010.767)

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

5.1.2 Riesgo de crédito

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

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

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

Además, se realizan las siguientes acciones:

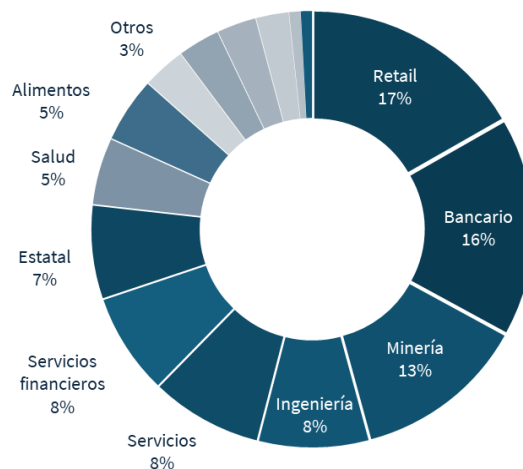
- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Los contratos de arriendo son otorgados, en su gran mayoría, mediante escritura pública y contienen cláusulas que establecen sanciones por atrasos en el pago de arriendo, que consideran el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

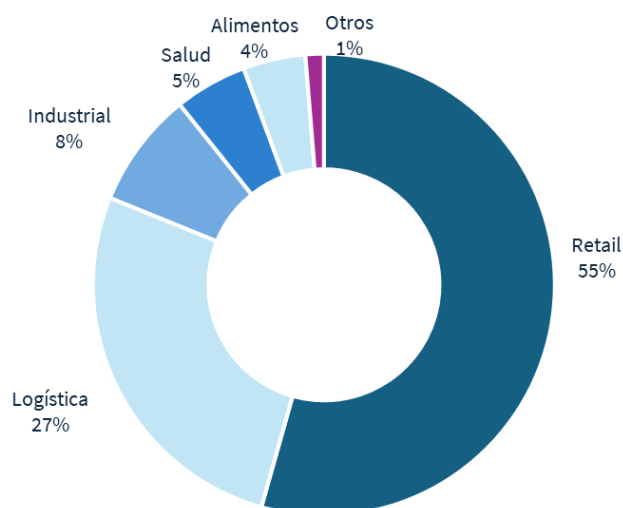
Para el cierre al 31 de diciembre de 2023 la morosidad correspondía a 0,75% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,68% al 31 de diciembre de 2022). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

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

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

Diversificación de la Renta - Cartera Directa Nacional



Diversificación de la Renta – Bodenor Flexcenter

La Administración mantiene un stock de estimaciones de deudores incobrables en los estados financieros de las sociedades filiales por un monto que equivale a un 0,7% 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 2023 la tasa de “vacancia financiera” (*) por rentas de arrendamiento alcanza 5,4% (8,5% al 31 de diciembre de 2022). Para el cálculo de la tasa de “vacancia física” (**) y de la tasa de vacancia financiera se adoptan los criterios de medición de vacancia establecidos por la ACAFI.

CARTERA	2023	2022
Oficinas		
Vacancia física	13,6%	22,9%
Vacancia financiera	13,6%	22,1%
Locales comerciales		
Vacancia física	2,2%	4,3%
Vacancia financiera	2,0%	4,8%
Centros de distribución		
Vacancia física	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	794.634	809.987
Vacancia física	2,5%	4,1%
Vacancia financiera	4,7%	8,5%

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

(**) Vacancia Física: Corresponde al porcentaje de metros cuadrados vacantes por sobre los metros cuadrados totales.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

La Gerencia de Finanzas, Administración y RRHH de la 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 2023 y 2022 la Sociedad presenta liquidez del efectivo y equivalentes al efectivo de acuerdo con el siguiente cuadro:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo y equivalente al efectivo	16.859.805	10.437.260
Pasivos corrientes	59.709.536	4.186.401
Razón de circulante	0,28	2,49

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

Vencimientos de pasivos	Hasta 1 mes M\$	de 1 a 3 meses M\$	de 3 a 12 meses M\$	de 1 a 3 años M\$	de 3 a 5 años M\$	de 5 a 10 años M\$
Préstamos bancarios	571.178	-	-	128.176.315	-	-
Bonos de oferta pública	82.963	273.111	55.156.356	73.830.923	-	-
Totales	654.141	273.111	55.156.356	202.007.238	-	-

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 Corporativo 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 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 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 trimestralmente.

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

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

5.1.5 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas suscritas y pagadas. El importe 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 sus actividades de inversión del Fondo.

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pasivos exigibles	262.648.219	249.546.476
Patrimonio neto	515.545.083	493.500.229
Índice de apalancamiento	50,95%	50,57%

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

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 fue de un 50,95% (50,57% al 31 de diciembre 2022).

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables significativas

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

i. Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Composición de la cartera:

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

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2023				Al 31 de diciembre de 2022			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos M\$
ACTIVOS NO CORRIENTES								
Inversiones no registradas:								
Otros títulos de deuda no registrados	286.165.925	-	286.165.925	36,77	270.021.199	-	270.021.199	36,34
Subtotal	286.165.925	-	286.165.925	36,77	270.021.199	-	270.021.199	36,34
Total	286.165.925	-	286.165.925	36,77	270.021.199	-	270.021.199	36,34

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

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

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	P	3,67	51.163.732	48.829.573
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	P	3,67 - 4,25	113.806.949	107.070.040
Rentas Inmobiliarias SpA	P	3,67 - 4,53	54.162.769	49.800.889
Rentas Retail SpA	P	3,67	3.669.959	3.502.531
Rentas Bucarest SpA	P	3,67	13.022.652	12.428.541
Rentas Magdalena SpA	P	3,67	18.590.120	18.423.820
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	P - RD	3,67 - 6,5	31.749.744	29.965.805
Total			<u>286.165.925</u>	<u>270.021.199</u>

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

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	270.021.199	238.052.042
Intereses y reajustes	24.209.059	44.664.923
Cobro de intereses	(11.216.619)	(12.561.355)
Nuevos títulos de deuda	3.856.036	5.984.603
Amortización de capital	<u>(703.750)</u>	<u>(6.119.014)</u>
Saldo final	286.165.925	270.021.199
Menos: Porción no corriente	<u>(286.165.925)</u>	<u>(270.021.199)</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:

Resultados															
Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Total del ejercicio
Al 31 de diciembre de 2023:						Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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
76.486.691-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
Al 31 de diciembre de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	41.919.146	144.452.890	186.372.036	7.378.562	160.383.912	167.762.474	18.609.562	30.581.461	(29.414.630)	1.166.831
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	498.558	116.396.794	116.895.352	259.007	89.016.808	89.275.815	27.619.537	16.629.833	(13.528.074)	3.101.759
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	755.357	117.759.103	118.514.460	810.275	114.614.609	115.424.884	3.089.576	14.030.137	(21.630.462)	(7.600.325)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	31.367.067	670.842.198	702.209.265	28.646.273	327.910.979	356.557.252	345.652.013	137.186.033	(63.368.218)	73.817.815
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	411.324	3.097.773	3.509.097	10.823	3.514.451	3.525.274	(16.177)	596.853	(581.421)	15.432
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	96.851	25.987.440	26.084.291	51.480	21.179.172	21.230.652	4.853.639	4.575.530	(3.753.275)	822.255
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	8.461.871	126.260.176	134.722.047	457.173	124.568.497	125.025.670	9.696.377	19.771.237	(21.475.210)	(1.703.973)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	329.071	53.828.319	54.157.390	351.772	53.714.257	54.066.029	91.361	7.563.975	(8.880.577)	(1.316.602)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	213.128	3.263.835	3.476.963	3.407	10.800.766	10.804.173	(7.327.210)	813.629	(105.770)	707.859
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,900000	99,900000	1.859	10.800.717	10.802.576	5.329	-	5.329	10.797.247	1.785.947	(1.796.781)	(10.834)
Total						84.054.232	1.272.689.245	1.356.743.477	37.974.101	905.703.451	943.677.552	413.065.925	233.534.635	(164.534.418)	69.000.217

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedades	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros M\$	Dividendos Pagados M\$	Ajustes por conversión M\$	Saldo de cierre M\$
Al 31.12.2023											
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
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	241.956.409	40.582.553	-	-	-	-	1	(20.167.000)	30.573	262.402.536
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
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
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(16.177)	61.656	-	-	-	-	-	-	-	45.479
	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 (*)	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	3.089.576	(4.021.021)	-	-	-	-	-	-	-	(931.445)
Total		346.343.883	34.279.159	-	-	703.750	- 140.535	- 3	(28.832.991)	98.722	352.451.985
Al 31.12.2022											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.568.696	1.166.831	-	-	-	-	-	(11.120.022)	(5.943)	18.609.562
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	26.367.608	3.101.759	-	-	-	-	(1)	(1.849.829)	-	27.619.537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA (3)	4.570.889	(7.600.325)	-	-	6.119.013	-	(1)	-	-	3.089.576
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	199.857.628	51.672.470	-	-	-	-	(2)	(9.330.999)	(242.688)	241.956.409
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(7.930.123)	707.852	-	-	-	-	3	-	(104.863)	(7.327.131)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	11.112.377	(10.834)	-	-	-	(515.896)	-	-	211.600	10.797.247
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.801.846	822.255	-	-	-	-	-	(770.462)	-	4.853.639
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	11.400.349	(1.703.973)	-	-	-	-	1	-	-	9.696.377
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	1.407.963	(1.316.602)	-	-	-	-	-	-	-	91.361
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
	Goodwill Bodenor Flexcenter S.A.	32.021.389	-	-	-	-	-	-	-	-	32.021.389
Total	Subtotal Activos por inversión (*)	285.109.327	46.839.433	-	-	6.119.013	(515.896)	-	(23.071.312)	(141.894)	346.360.060
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	(31.609)	15.432	-	-	-	-	-	-	-	(16.177)
		285.077.718	46.854.865	-	-	6.119.013	(515.896)	-	(23.071.312)	(141.894)	346.343.883

(*) 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 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. Al 31 de diciembre de 2022, la inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. presentó un patrimonio negativo de M\$16.177 registrado ese año como pasivo no corriente (Ver Nota 12), dicho monto fue revertido por utilidades en 2023 presentando un patrimonio positivo de M\$45.479.

(2) La inversión en las sociedades extranjeras Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Ltd., en su conjunto son consideradas como una sola inversión y son presentadas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 por un monto neto de M\$733.093 (ver Anexo A), (M\$3.470.116 al 31 de diciembre de 2022). El Fondo invierte de forma indirecta en la sociedad Rentas USA Corp.

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

(4) El día 30 de junio de 2023 se realizó aumento de capital en la sociedad Rentas Magdalena SpA., mediante la capitalización de deuda vía pagares por UF 19.500.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 31.12.2023	Al 31.12.2022
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	422.218	1.166.831
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	1.477.032	3.101.759
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	(4.021.019)	(7.600.325)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	40.582.553	51.672.470
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(2.662.327)	707.852
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	(13.614)	(10.834)
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	61.656	15.432
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	469.346	822.255
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	(1.628.072)	(1.703.973)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	(408.614)	(1.316.602)
Totales		34.279.159	46.854.865

d) Prueba de deterioro Goodwill:

Al 31 de diciembre de 2023 se realizó una prueba de deterioro del goodwill registrado en los estados financieros por las inversiones en Bodenor Flexcenter S.A., Inmobiliaria Plaza Araucano SpA y Rentas Bucarest SpA. Este análisis fue encargado al perito BDO Consulting y cuyos resultados para las tres inversiones, mostraron que el valor económico sigue siendo mayor al valor libro de los patrimonios por lo cual no existe deterioro del goodwill.

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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
					efectiva %	nominal %			
Activos corrientes:								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	-	4,00	4,00	25.04.2025	18.591.335	17.743.174
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	-	5,73	5,73	25.04.2030	6.674.050	6.369.571
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	-	6,50	6,50	25.04.2025	51.187.974	48.852.710
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	-	3,67	3,67	25.04.2025	10.677.312	10.190.198
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	3,67	3,67	25.04.2025	5.427.461	7.924.497
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	6,50	6,50	25.04.2025	9.635.796	9.196.197
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	-	6,48	6,48	25.04.2025	8.122.566	5.007.360
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	UF	-	6,48	6,48	25.04.2025	11.467.648	10.944.479
Total								121.784.142	116.228.186
Total Cuentas por cobrar por operaciones								121.784.142	116.228.186

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

Pasivos Corrientes :		País	Tipo de entidad	moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	31.12.2023	31.12.2022
Rut	Nombre		deudora			%	%	M\$	M\$
	Independencia Administradora								
96.753.330-0	General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	3.558.549	3.222.571

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

- a) **Clases de préstamos:**

	Saldo al 31.12.2023		Saldo al 31.12.2022	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	571.178	128.176.315	545.120	122.107.170
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	55.512.430	73.830.923	341.313	123.236.728
Total de préstamos	56.083.608	202.007.238	886.433	245.343.898

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 la serie "F" por UF 1.500.000 con vencimiento el 1 de octubre de 2024 y serie "G" por UF 2.000.000 con vencimiento el 31 de enero de 2025.

- b) **Préstamos bancarios:**

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

							Corriente			
							Vencimiento			
País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	Tasa efectiva Anual	Garantía	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total corriente
							M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes al 31 de diciembre de 2023										
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	571.178	-	-	571.178
Totales							571.178	-	-	571.178
Corrientes al 31 de diciembre de 2022										
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	545.120	-	-	545.120
Totales							545.120	-	-	545.120

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

							No Corriente			
							Vencimientos			
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	Más de 1	Más de 3	Más de 5	Total no corriente
				real anual	efectiva anual		hasta 3 años	hasta 5 años	hasta 10 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
No Corrientes al 31 de diciembre de 2023										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	128.176.315	-	-	128.176.315
No Corrientes al 31 de diciembre de 2022										
Chile	Banco Chile	UF	Bullet	0,79%	0,89%	Hipoteca	-	122.107.170	-	122.107.170

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

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente				
				Real anual %	Efectiva anual %	Vencimiento				
						Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total montos nominales	Deuda Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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
Corrientes al 31 de diciembre de 2022										
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	-	-	26.1955	26.1955	26.1955
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	79.358	-	-	79.358	79.358
						79.358	-	26.1955	341.313	341.313

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

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente				
				Real anual %	Efectiva anual %		Vencimiento				
							Mas de 1 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	Total montos nominales	Total no corriente
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
No Corrientes al 31 de diciembre de 2023											
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 26	-	-	-	-	0
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
No Corrientes al 31 de diciembre de 2022											
Bono Serie F	Chile	UF	Bullet	1,95	1,99	Nota 26	52.614.147	-	-	52.614.147	52.614.147
Bono Serie G	Chile	UF	Bullet	0,50	0,27	Nota 26	70.622.581	-	-	70.622.581	70.622.581
							123.236.728	-	-	123.236.728	123.236.728

Bono Serie G:

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

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

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

Bono Serie F:

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

Esta emisión se efectuó conforme a:

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

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

a) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasas efectiva %	Tasas nominal %	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Acreeedores Varios								
	Proveedores	Chile	Pesos	-	-	-	15.003	25.560
	Otros	Chile	Pesos	-	-	-	3.275	13.835
Totales							18.278	39.395

12. OTROS PASIVOS

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
a) Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	49.101	38.002

Las provisiones de gastos corresponden a honorarios de servicios profesionales.

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
b) Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	931.445	16.177

Al 31 de diciembre de 2023, la provisión de inversión negativa corresponde al ajuste por patrimonio negativo en la inversión Rentas Inmobiliarias SpA. Al 31 de diciembre de 2022, la provisión de inversión negativa corresponde al ajuste por patrimonio negativo en la inversión Rentas Retail SpA (ver nota 8.b).

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	5.555.956	13.635.957	6.708.182	6.317.772	12.264.138	19.953.729
Activos financieros a costo amortizado	12.989.269	32.103.568	11.219.790	12.561.355	24.209.059	44.664.923
Reajustes de pasivos en UF	(11.736.993)	(28.795.943)	-	-	(11.736.993)	(28.795.943)
Otros	-	-	1.462.379	729.775	1.462.379	729.775
Totales	6.808.232	16.943.582	19.390.351	19.608.902	26.198.583	36.552.484

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo en bancos	38.313	34.347
Cuotas de fondos mutuos (1)	405.694	107.264
Depósitos a Plazo (2)	16.415.798	10.295.649
Total	16.859.805	10.437.260

- (1) Los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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. El detalle es el siguiente:

Tipo	Cuotas	Valor cuotas	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Banchile - Capital Emp A	2.310,6348	1.442,9567	3.334	-
Banchile - Capital Fin P	293.427,0649	1.255,7628	368.475	-
BICE - Tesorería Institucional	1.127,0969	2.367,9045	2.669	-
BCI - Competitivo Serie I	279,9673	111.499,4620	31.216	-
Banchile - Capital Emp A	94.452,1250	1.135,6455	-	107.264
Totales			405.694	107.264

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

Al 31 de diciembre 2023							Al 31 de diciembre 2022						
Institucion	Tasa	Moned	Vencimiento	Capital	Interes	Total	Institucion	Tasa	Moned	Vencimiento	Capital	Interes	Total
				M\$	do M\$	M\$					M\$	do M\$	M\$
Banco Chile	0,7200%	CLP	11-01-2024	2.998.000	22.305	3.020.305	Banco Chile	0,8700%	CLP	20-01-2023	5.044	15	5.059
Banco Chile	0,7000%	CLP	25-01-2024	2.947.000	16.503	2.963.503	Banco BICE	0,9300%	CLP	05-01-2023	820.000	9.151	829.151
Banco Chile	0,6900%	CLP	08-02-2024	4.350.000	18.009	4.368.009	Banco BICE	0,9300%	CLP	19-01-2023	2.840.000	22.010	2.862.010
Banco Chile	0,6600%	CLP	25-01-2024	1.555.000	3.421	1.558.421	Banco Chile	0,9400%	CLP	02-02-2023	2.462.000	6.943	2.468.943
Banco Chile	0,6600%	CLP	29-02-2024	2.000.000	3.960	2.003.960	Banco Chile	0,9200%	CLP	19-01-2023	500.000	767	500.767
Banco Chile	0,6400%	CLP	04-01-2024	2.500.000	1.600	2.501.600	Banco Chile	0,9400%	CLP	02-02-2023	688.000	1.078	689.078
							Banco Chile	0,9200%	CLP	03-01-2022	1.500.000	1.840	1.501.840
							Banco Chile	0,9400%	CLP	44.980	1.437.000	1.801	1.438.801
Totales				16.350.000	65.798	16.415.798	Total				10.252.044	43.605	10.295.649

15. PROPIEDADES DE INVERSION

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

16. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

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

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 252.647.850 con un valor de \$2.040,5679 (252.647.850 cuotas a \$1.953,3126 al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	31.12.2023				31.12.2022			
	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°	Cuotas comprometidas N°	Cuotas suscritas N°	Cuotas pagadas N°	Total N°
Saldo de inicio	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850
Saldo al cierre	-	-	252.647.850	252.647.850	-	-	252.647.850	252.647.850

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

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

Fecha de Directorio	Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
07.03.2023	30.03.2023	14,00	3.537.070	Provisorio 2023
21.03.2023	04.05.2023	54,00	13.642.983	Definitivo 2022
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			31.328.333	

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

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

17. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

	Rentabilidad acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,82%	10,82%	29,20%
Real	6,01%	6,01%	9,58%

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 ajustado cuota al cierre	2.040,5679	2.040,5679	2.040,5679	0,0555	0,0555	0,0555
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	124,0000	124,0000	237,0000	0,0034	0,0034	0,0069
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	2.164,5679	2.164,5679	2.277,5679	0,0589	0,0589	0,0624
D) Valor libro al inicio del período	1.953,3126	1.953,3126	1.762,8853	0,0556	0,0556	0,0569
Rentabilidad = (C / D - 1)	10,82%	10,82%	29,20%	6,01%	6,01%	9,58%

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

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

19. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

20. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

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

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial	260.298.672	250.937.584
Resultados Ejercicio Anterior	76.802.141	36.899.704
Dividendos (*)	<u>(31.328.333)</u>	<u>(27.538.616)</u>
Resultados retenidos total	<u>305.772.480</u>	<u>260.298.672</u>

(*) 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 pagado el 4 de mayo de 2023.

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 22 de marzo de 2022 se acordó distribuir la cantidad total de M\$27.538.616 en calidad de dividendo definitivo, monto que equivale a un dividendo de \$109 por cuota, el cual se pagó con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2021 por M\$16.674.758 y el saldo de M\$10.863.858 equivalente a \$43 por cuota pagado el 5 de mayo de 2022.

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 27 de abril de 2023, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y BDO, para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico de conformidad con lo establecido en la circular N°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 2023 y 2022, es el siguiente:

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

Valorización al 31 de diciembre de 2022		(*)		
Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización N°1 MARIO CORBO	Valorización N°2 BDO
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	ACIN	18.609.562	21.233.822	30.842.842
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	ACIN	30.851.490	45.570.576	53.378.197
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(7.327.131)	-	(6.684.252)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	10.797.247	3.391.580	4.143.446
Bodenor Flexcenter SpA.	ACIN	273.977.798	291.221.911	385.571.683
Rentas Inmobiliarias SpA.	ACIN	3.089.576	9.894.134	14.607.680
Rentas Retail SpA	ACIN	(16.177)	-	198.638
Rentas Bucarest SpA	ACIN	6.573.780	5.062.758	9.053.626
Rentas Magdalena SpA	ACIN	91.361	-	2.194.778
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	9.696.377	4.995.415	18.079.160
Total		346.343.883	381.370.196	511.385.798

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

ACNE: Acciones extranjeras
ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2023, 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\$407.631.167 (año 2022 M\$381.370.196), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

Valor económico de la cuota	Saldo al 31.12.2023		Saldo al 31.12.2022	
	Valor Libro	Valorización Económica	Valor Libro	Valorización Económica
Patrimonio del fondo (M\$)	515.545.083	566.851.959	493.500.229	528.526.542
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota (\$/cuota)	2.040,57	2.243,64	1.953,31	2.091,95

24. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

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 1 Corresponde al Valor Cuota del Fondo al 10 de febrero de 2015, fecha de depósito del Reglamento Interno que refundió las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 29 de enero de 2015. 9 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:

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

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 Trianuales a contar del 2024

Para los períodos trianuales 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 trianual 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 filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 asciende a M\$4.717.861 (M\$4.367.946 al 31 de diciembre de 2022). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo se ha descontado de la remuneración fija

por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, fija y variable, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan en el estado de resultados integrales como "Comisión de administración", cuyos valores fueron de M\$4.380.661 y M\$3.977.537 respectivamente.

Cálculo de la Remuneración Variable

		31-12-2023	
		M\$	UF
(1) Patrimonio en UF al 31 de diciembre de 2014		314.894.420	12.786.500,22
Total cuotas en circulación	252.647.850		
<u>Dividendos totales atribuibles al periodo terminado al 31 de diciembre de 2023</u>			
- Dividendos declarados pagados	70	17.685.350	480.719,14
- Dividendos declarados no pagados		15.653.540	425.490,96
Remuneración variable bruta del año 2023		3.482.107	94.649,85
(2) Base para cálculo de remuneración variable		36.820.997	1.000.859,95
Tasa base del Patrimonio 2014	5,00%	23.520.358	639.325,01
Exceso (déficit) respecto al 5%	2,83%	13.300.639	361.534,94
Remuneración variable según RI (%)	26,18%	-	-
Comisión variable bruta		3.482.107	94.649,85
IVA		555.967	15.112,17
Comisión variable neta		2.926.140	79.537,68

Los valores adeudados por el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valores, que incluyen la parte fija y variable, ascienden a M\$3.558.549 y M\$3.222.571 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 Periodos 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 2023 y 2022:

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

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

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

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

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

26. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo ha asumido una serie de compromisos por contratos de préstamos y líneas de bonos cuyos límites y cálculos se detallan a continuación y por los cuales se declara que han sido cumplidos en su totalidad.

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

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 filiales no pueden constituir sobre las rentas de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles hipotecados a favor del Banco, prendas u otros gravámenes

ni otorguen mandatos de cobro a favor de otros acreedores, ni que cedan o enajenen a ningún título dichas rentas, sin la autorización previa y escrita del Banco.

- Entregar anualmente al Banco junto con los estados financieros, un certificado de cumplimiento de las obligaciones y compromisos establecidos, suscrito por el Gerente General o el Gerente de Administración y Finanzas de su administradora.

Garantías Emisión de Bono serie F:

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

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

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

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

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

proporción que le corresponde al Fondo (ver Nota 8) más los montos adeudados por cada Filial Garante al Fondo (ver Nota 7 y Nota 9) corresponden a UF 11.229.683 (UF 11.521.751 al 31 de diciembre de 2022).

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

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deuda Financiera	258.090.846	246.230.331
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(16.859.805)	(10.437.260)
Deuda Financiera Neta	<u>241.231.041</u>	<u>235.793.071</u>
Patrimonio	<u>515.545.083</u>	<u>493.500.229</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,47	0,48

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

Compromisos para los últimos 12 meses:

	01.01.2023 al 31.12.2023	01.01.2022 al 31.12.2022
Utilidad neta realizada de inversiones	36.872.363	32.683.421
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(4.660.308)</u>	<u>(4.232.517)</u>
Utilidad realizada antes de gastos financieros	32.212.055	28.450.904
Gastos financieros	(2.543.831)	(2.366.016)
Cobertura de gastos financieros	12,7	12,0

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.12.2023	31.12.2022
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

Al 31 de 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	

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

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	31.12.2023 UF	31.12.2022 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	268.060	334.177
Rentas Inmobiliarias SpA	179.328	195.546
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	173.913	151.983
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	187.663	190.858
Rentas Magdalena SpA	66.065	68.115
Rentas Bucarest SpA	52.103	52.325
Rentas Retail SpA	6.427	6.344
Bodenor Flexcenter SpA	1.042.911	902.346
TOTAL	1.976.470	1.901.694

Garantías Emisión de Bono serie G:

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

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

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

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

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.

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deuda Financiera	258.090.846	246.230.331
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(16.859.805)</u>	<u>(10.437.260)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>241.231.041</u>	<u>235.793.071</u>
Patrimonio	<u>515.545.083</u>	<u>493.500.229</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,47	0,48

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:

	01.01.2023 al 31.12.2023	01.01.2022 al 31.12.2022
Utilidad neta realizada de inversiones	36.872.363	32.683.421
Gastos (sin gastos financieros)	<u>(4.660.308)</u>	<u>(4.232.517)</u>
Utilidad realizada antes de gastos financieros	32.212.055	28.450.904
Gastos financieros	(2.543.831)	(2.366.016)
Cobertura de gastos financieros	12,7	12,0

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

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	

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

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

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	31.12.2023 UF	31.12.2022 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	268.060	334.177
Rentas Inmobiliarias SpA	179.328	195.546
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	173.913	151.983
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	187.663	190.858
Rentas Magdalena SpA	66.065	68.115
Rentas Bucarest SpA	52.103	52.325
Rentas Retail SpA	6.427	6.344
Bodenor Flexcenter SpA	1.042.911	902.346
TOTAL	1.976.470	1.901.694

Garantías préstamo Banco de Chile:

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

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.12.2023	31.12.2022
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	100%	100%
Rentas Inmobiliarias SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	100%	100%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	100%	100%

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

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deuda Financiera	258.090.846	246.230.331
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(16.859.805)</u>	<u>(10.437.260)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>241.231.041</u>	<u>235.793.071</u>
Patrimonio	<u>515.545.083</u>	<u>493.500.229</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,47	0,48

27. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del trimestre	Montos acumulado Ejercicio Actual	Montos acumulado Ejercicio Anterior
	01.10.2023	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Honorarios abogados	10.943	46.731	48.140
Honorarios Auditoria	2.281	9.135	8.947
Honorarios peritos	10.126	39.733	46.917
Honorarios contabilidad	6.545	25.831	23.622
Honorarios DCV	10.137	41.180	33.734
Honorarios Market Maker	15.641	61.754	56.900
Honorarios clasificación de riesgo	2.364	18.280	12.666
Gastos derivados de depósito del Reglamento Interno del Fondo		13.867	-
Otros honorarios profesionales	-	-	4.649
Comisión corredor de bolsa	203	2.173	-
Derechos y cuota de bolsa	-	424	2.829
Gastos Memoria anual	-	1.809	979
Otros gastos legales y notariales	271	2.547	-
Total	58.511	263.464	239.383
% sobre el activo del fondo	0,0075	0,0339	0,0322

28. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2023				
01	1.961,1702	1.365,0000	495.485.447	84
02	1.999,8797	1.417,2600	505.265.296	83
03	1.952,5328	1.400,4800	493.303.208	85
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
Año 2022				
01	1.773,5402	1.375,8600	448.081.115	87
02	1.812,7797	1.297,6000	457.994.892	86
03	1.775,7838	1.322,1100	448.647.971	86
04	1.807,5303	1.320,1000	456.668.647	86
05	1.843,4439	1.156,2600	465.742.132	84
06	1.843,1822	1.155,0300	465.676.024	82
07	1.864,8405	1.191,8800	471.147.948	81
08	1.903,8571	1.159,9600	481.005.395	81
09	1.932,6489	1.090,0000	488.279.586	81
10	1.962,9329	1.052,8600	495.930.785	80
11	1.973,2138	1.130,5400	498.528.212	82
12	1.953,3126	1.391,8900	493.500.229	84

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

a) Información consolidada de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2023:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	70,00000	70,00000	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
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	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	\$	100,00000	100,00000	22.131	56.253.153	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\$	99,99000	99,99000	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\$	99,90000	99,90000	4.253	10.902.879	10.907.132	2.565	-	2.565	10.904.567	0	(13.613)	(13.613)
						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
Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultados del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2022:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	41.919.154	143.997.540	185.916.694	7.378.562	159.928.615	167.307.177	18.609.517	30.581.461	(29.414.630)	1.166.831
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	498.558	116.396.794	116.895.352	259.007	89.016.808	89.275.815	27.619.537	16.629.833	(13.528.074)	3.101.759
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	755.357	117.759.103	118.514.460	810.275	114.614.609	115.424.884	3.089.576	14.030.137	(21.630.462)	(7.600.325)
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	70,00000	70,00000	31.367.067	670.842.198	702.209.265	28.646.273	327.910.979	356.557.252	345.652.013	137.186.033	(63.368.218)	73.817.815
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	411.324	3.097.773	3.509.097	10.823	3.514.451	3.525.274	(16.177)	596.853	(581.421)	15.432
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	96.851	25.987.440	26.084.291	51.480	21.179.172	21.230.652	4.853.639	4.575.530	(3.753.275)	822.255
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,00000	100,00000	8.461.871	126.260.176	134.722.047	457.173	124.568.497	125.025.670	9.696.377	19.669.425	(21.373.398)	(1.703.973)
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,00000	100,00000	329.071	53.828.319	54.157.390	351.772	53.714.257	54.066.029	91.361	7.563.975	(8.880.577)	(1.316.602)
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,99000	99,99000	433.884	3.365.156	3.799.040	18.384	11.107.867	11.126.251	(7.327.211)	981.786	(273.927)	707.859
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,90000	99,90000	1.859	10.796.866	10.798.725	1.478	-	1.478	10.797.247	1.785.947	(1.796.782)	(10.835)
						84.274.996	1.272.331.365	1.356.606.361	37.985.227	905.555.255	943.540.482	413.065.879	233.600.980	(164.600.764)	69.000.216

b) Gravámenes y prohibiciones

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

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	Activo Comprometido	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravámen o prohibición	Nombre del beneficiario	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	22.321.981	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 606.751
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 520	10.361.282	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 281.638
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	76.030.901-K	Chile	Directa	Avda. Cerro El Plomo 6000	118.988.784	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 3.234.326
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	52.510.226	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.427.321
Rentas Bucarest SpA	79.165.527-2	Chile	Directa	Avda. Andrés Bello N°2325	27.184.541	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 738.924
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	36.132.670	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 982.150
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Coyancura 2283	10.652.874	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 289.564
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Avda. Del Cóndor 820	4.178.057	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 113.567
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	55.448.813	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.507.197
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Las Esteras	46.340.614	70,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.259.620
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	La Montaña Kimberly	30.519.680	70,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 829.579
Bodenor Flexcenter S.A.	99.593.200-8	Chile	Directa	Lo Boza 120	89.237.706	70,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 2.425.639
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	10.008.983	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 11.411.190
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	0	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 0

c) Juicios y contingencias

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

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

- **Inmobiliaria Descubrimiento SpA:**

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

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

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

Con fecha 29 de diciembre de 2020 se presentaron en contra de dicha sentencia recursos de casación en la forma y apelación pendiente para ser visto ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.

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

Con fecha 16 de agosto de 2023, la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó los recursos de casación en la forma y apelación deducidos por Inmobiliaria Descubrimiento SpA. Con fecha 1 de septiembre de 2023, se interpuso recurso de casación en el fondo en contra de aquella sentencia, para ser resuelto por la Excma. Corte Suprema.

Con fecha 23 de octubre de 2023, la Excma. Corte Suprema adoptó acuerdo sobre el recurso de casación interpuesto, lo cual significa que ya se ha tomado una decisión sobre el caso y que la sentencia se encuentra en redacción.

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

- ii) Causa C-16155-2023 seguida ante el 28° Juzgado Civil de Santiago (Juicios de arrendamiento). Con fecha 11 de septiembre de 2023 Inmobiliaria Descubrimiento SpA presenta demanda por juicio de arrendamiento por cobro de rentas, actualmente la causa se encuentra terminada por acuerdo, y el inmueble ya se restituyó.
- iii) Causa C-4549-2024 seguida ante el 28° Juzgado Civil de Santiago (Juicios de arrendamiento). Con fecha 13 de septiembre de 2023 Inmobiliaria Descubrimiento SpA interpone una demanda por juicio de arrendamiento por cobro de rentas y restitución del inmueble, la cual avanza según lo previsto. Se acompañó el mandato actualizado.

- **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:**

- i) Causa C-9406-2022, seguida ante el 14° Juzgado Civil de Santiago (Juicio de arrendamiento). A la fecha se encuentra notificada la sentencia (favorable para la demandante) a todas las partes. Actualmente se encuentra en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.
- ii) Causa C-9408-2022, seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago (Juicio ejecutivo). La causa, con fallo a favor de la demandante, estamos en proceso de ejecución de los bienes para el cumplimiento del fallo.
- iii) Causa M-4267-2023, seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago (Juicio laboral). Demanda interpuesta por un trabajador de una empresa contratista por la causal de Despido Indirecto y que involucra solidariamente a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA por un monto de M\$5.991. La demanda fue acogida por el 2do Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, y reclamada por nuestra parte, por lo que a la fecha se encuentra pendiente que se fije fecha para la realización de la audiencia única respectiva. Por otro lado, la Sociedad tiene un monto retenido a la empresa contratista que permite cubrir la suma involucrada en caso de una sentencia desfavorable en contra de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.

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.

- **Bodenor Flexcenter S.A.:**

1. **Juicio Laboral O-69-2023, 1° Juzgado del Trabajo de Santiago**, de indemnización de perjuicios. Demanda por accidente del trabajo, con resultado de muerte del trabajador, quien era soltero. Cuantía: \$200.000.000 por daño moral. Demanda interpuesta en contra de Montajes Francisco Plaza EIRL, empleador del trabajador fallecido, y además en contra de Realchile SpA., la constructora de la obra, y en contra de Bodenor Flex Center S.A., como dueño de la obra. En razón de haber seguros comprometidos, se hizo el denuncia y la defensa del juicio la asumió el estudio Halpern & De la Fuente, abogados de la cía de seguros.

Con fecha 8 de agosto de 2023, se suscribió transacción extrajudicial, y el 30 de agosto se tuvo por aprobado el desistimiento en virtud de la citada transacción, dando cierre total al presente juicio. Bodenor Flex Center, en virtud de la transacción, y con cargo a los seguros

antes indicados, pagó la suma de treinta y seis millones de pesos con fecha 29 de septiembre de 2023.

2. Juicio Laboral, M-3374-2022, 1º Juzgado del Trabajo de Santiago, en procedimiento monitorio. Cuantía: Indeterminada, aproximada a \$2.600.000 más nulidad del despido. Demanda interpuesta en contra del contratista LC Services SpA, y en forma solidaria en contra de Bodenor Flex Center S.A., por ley de subcontratación. Bodenor Flex Center S.A. ha cumplido con sus obligaciones como mandante.

Demandante y demandado principal, llegaron a una conciliación con fecha 28 de febrero de 2024, en audiencia única. El demandante se desistió de las acciones interpuestas contra Bodenor Flexcenter S.A., quien compareció a dicha audiencia aceptando el desistimiento. No hubo obligación de pago alguno por parte de Bodenor Flexcenter S.A.

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 2023, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

31. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de enero de 2024 se dio inicio al primer periodo de opción preferente respecto de la primera colocación de cuotas emitidas con cargo al Aumento de Capital, en el cual se ofreció preferentemente a los aportantes del Fondo inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a dicha fecha, a prorrata de las cuotas respecto de las cuales eran titulares a ese momento, la cantidad de 37.897.150 cuotas. Dicho primer periodo se extendió hasta el día 21 de enero de 2024 y durante el mismo se suscribieron 14.699.057 cuotas emitidas con cargo al Aumento de Capital, quedando un remanente de cuotas correspondiente a la primera colocación de 23.198.093.

Conforme a lo anterior, se informa que con fecha 27 de enero de 2024 se inició el segundo periodo de opción preferente, en el que se colocaron 3.124.177 cuotas con cargo al Aumento de Capital, bajo el código nemotécnico Rentas-OSA, período que terminó el 8 de febrero de 2024.

El total de cuotas suscritas y pagadas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros es de 270.471.084.

Con fecha 19 de marzo de 2024 en sesión de Directorio de la Sociedad Administradora, previo a aprobar los presentes estados financieros, se acordó la distribución de un dividendo definitivo de \$15.653.540.214.

Entre el 1 de enero de 2024 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 19 de marzo de 2024 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 2023

Descripción	Monto invertido		Total	% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	M\$	
Otros títulos de deuda	286.165.925	-	286.165.925	36,77%
Acciones no registradas	-	733.093	733.093	0,09%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	351.718.893	-	351.718.893	45,20%
Otras inversiones	<u>121.784.142</u>	<u>-</u>	<u>121.784.142</u>	15,65%
Total	<u>759.668.960</u>	<u>733.093</u>	<u>760.402.053</u>	97,71%

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2023	del 01.01.2022
	al 31.12.2023	al 31.12.2022
	actual M\$	anterior M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONE	36.872.363	32.683.421
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	443.864	157.352
Dividendos Percebidos	17.550.981	13.118.122
Intereses percibidos de títulos de deuda	10.196.617	11.258.366
Otras inversiones y operaciones	8.680.901	8.149.581
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(8.733.647)	(10.620.900)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(8.733.647)	(10.620.900)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	25.532.638	44.401.636
Valorización de acciones de sociedades anónimas	25.461.825	44.357.644
Valorización de cuotas de fondos mutuos	1.841	388
Intereses devengados de títulos de deuda	68.801	43.604
Otras inversiones y operaciones	171	-
GASTOS DE EJERCICIO	(7.204.139)	(6.598.533)
Gastos financieros	(2.543.831)	(2.366.016)
Comisión de la sociedad administradora	(4.380.661)	(3.977.537)
Remuneración del comité de vigilancia	(16.183)	(15.597)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(263.464)	(239.383)
Diferencias de cambio y reajustes	6.807.250	16.936.517
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	53.274.465	76.802.141

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2023 al 31.12.2023 actual M\$	del 01.01.2022 al 31.12.2022 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	20.934.577	15.463.988
Utilidad realizada de inversiones	36.872.363	32.683.421
Pérdida no realizada de inversiones	(8.733.647)	(10.620.900)
Gastos del período	<u>(7.204.139)</u>	<u>(6.598.533)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(17.685.350)	(17.685.350)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	88.525.011	93.063.355
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	108.527.343	110.646.794
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	11.326.001	9.955.177
Dividendos definitivos dedarados (menos)	<u>(31.328.333)</u>	<u>(27.538.616)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u><u>91.774.238</u></u>	<u><u>90.841.993</u></u>