



MEMORIA
ANUAL
2020
FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS



INDICE INTERCACTIVO

Carta del Presidente
Cartera Inmobiliaria e Inversiones
Evolución de la Cuota de Independencia Rentas Inmobiliarias
Antecedentes de la Sociedad Administradora
Administración
Actividades y Negocios de la Entidad

2	Aportantes y Dividendos	11
3	Información Sobre Las Filiales y Coligadas	12
6	ASG Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza	22
7	Suscripción de la Memoria	25
8	Estados Financieros	29
10	Índice Estados Financieros	36

01

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias:

El mercado inmobiliario siempre refleja a la ciudad y sus habitantes, por lo cual no ha estado ajeno a las complejas e inusuales circunstancias al que se ha visto expuesto el mundo durante el año 2020. Muchos sectores económicos se vieron afectados por los cierres durante las cuarentenas, siendo los más dañados restaurantes, hotelería, espectáculos, centros deportivos, comercio minorista y centros comerciales, clases de activos en los cuales nuestro Fondo tiene una baja exposición. El mercado de oficinas también se ha resentido, aunque en mucho menor medida que los ya señalados, al estar menos directamente expuesto a la disminución de la movilidad. En contraste, mercados como el de bodegas y centros logísticos se vieron positivamente afectados, gracias a que se aceleró la consolidación del e-commerce, un proceso que ya estaba avanzando a gran velocidad.

Independencia anunció en noviembre un acuerdo con sus socios en Bodenor Flexcenter (BFC SA), para concretar un aumento de capital, el cual sólo suscribiría el Fondo Rentas Inmobiliarias, pasando del 40% a un 70% del capital social, lo cual implica controlar la empresa. Este aumento de capital se materializó en enero de 2021, con un aporte neto de UF4.200.000, la mayor inversión histórica del Fondo. La operación permite no sólo acceder a una mayor participación en activos que ya se encuentran rentando, con flujos de rentas de aproximadamente UF1.095.000 que tuvo BFC en 2020, sino que además aumentar la inversión en una clase de activo que cuenta con una demanda vigorosa y alentadoras expectativas de crecimiento para el futuro, razón por la cual estamos impulsando un agresivo plan de inversión en nuevos centros y de adquisición de terrenos apropiados para construirlos.

Por otra parte, debido a las cuarentenas muchas empresas tuvieron que adoptar el teletrabajo para mantenerse funcionando. Sin duda el teletrabajo generará cambios en la formas de trabajar y la nueva modalidad laboral en muchas empresas será una mezcla de asistencia presencial y a distancia. Es indudable que el mercado de oficinas está ya adaptando accesos, sistemas de climatización y por cierto sus espacios de trabajo, para permitir un mayor distanciamiento y a la vez facilitar los requerimientos de contacto presencial de sus equipos humanos. Se ha comprobado en diferentes países y áreas de actividad que este contacto es un elemento insustituible para mantener altos niveles de espíritu de equipo, de motivación y de productividad al interior de las organizaciones.

En efecto, lo antes descrito apunta a una mayor cantidad de metros cuadrados promedio por persona, para mantener un distanciamiento adecuado. Naturalmente, estos nuevos requerimientos de superficie son planificados considerando los m² de oficina para los peak de asistencia.

La caída en la marcha de la economía afectó los niveles de vacancia durante 2020, los cuales eran bajos al cierre del 2019, mostrando una absorción neta negativa especialmente en el segundo semestre del año. Este efecto se ha visto parcialmente aplacado por algunas zonas donde se ha mostrado mucho interés de nuevos espacios, como por ejemplo en el Proyecto Parque San Damián, que desde el comienzo de 2020 ha cerrado contratos por más de 7.000 m².

Sin duda el año 2021 representa un desafío para el mercado de renta de oficina. Se espera un aumento modesto en la entrada de nuevos proyectos, pues debemos tener presente que si el país logra ir superando la pandemia y generando un clima de acuerdos políticos, retomará un ritmo de crecimiento de sobre 5% hacia mediados de año y la vacancia producida por el efecto pandemia será absorbida en el tiempo. Los mercados tenderán a estabilizarse debido a que un eventual exceso de oferta, desalentará la construcción de nuevos proyectos de oficina y comercio.

Sin perjuicio de los necesarios ajustes antes descritos, la recaudación de rentas del Fondo durante 2020 ha sido excepcional dadas las condiciones de actividad, cerrando el año con el 97,3% de la facturación del año recaudada en tiempo y forma, con una morosidad de tan sólo un 1,8% y un 0,9% de las rentas facturadas con acuerdo de pago. Se demuestra así, la excelente calidad de la cartera de clientes del Fondo y el buen ánimo de las partes para lograr acuerdos. Esta estabilidad en la recaudación, en uno de los peores años de la economía nacional desde que existe el Fondo, ha permitido mantener los dividendos inalterados para los aportantes, demostrando una vez más la estabilidad que proporciona la adecuada diversificación de nuestra bien diseñada y consolidada cartera inmobiliaria.

En efecto, la rentabilidad de la cuota durante el ejercicio 2020 ha sido de 9,07% según valor de libros y con un nivel de dividendos de 6,2% y 5,2% medido sobre valor libro y bursátil, ambos al inicio de 2020, respectivamente.

Si bien el rendimiento de la cuota del Fondo en el mercado bursátil se vio afectada por la caída general de los precios de mercado de los activos en Chile, al compararse con alternativas de inversión como los índices bursátiles chilenos, tanto generales como sectoriales, CFINRENTAS sigue siendo un aporte singular al mercado de capitales y un instrumento de ahorro alternativo con alto poder de generación de dividendos, aportando eficiencia y estabilidad a los portafolios diversificados para preservar patrimonio.

Estos atributos de nuestra cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas en términos relativos a otros vehículos comparables. Por esta razón, en Independencia confiamos en la buena relación de largo plazo con nuestros clientes, siendo esta la base de la alta calidad de las inversiones de Rentas Inmobiliaria. En efecto, nuestro Fondo está compuesto de una cartera de inmuebles diversificada en excelentes ubicaciones, tipos de propiedades, arrendatarios seleccionados y plazos contractuales que refuerzan su capacidad de generación de flujos expresados en UF.

El Fondo Independencia ha podido sacar partido de su estrategia de inversión de bajo riesgo aprovechando que las tasas de interés han estado históricamente bajas, logrando financiamiento, tanto público como bancario, en condiciones excepcionales. En este sentido posterior al cierre de los Estados Financieros 2020, el Fondo logró financiar la nueva inversión en acciones de BFC por UF3.500.000 con un banco local a 5 años plazo y colocar un bono por UF 2.000.000 a 4 años plazo a costos muy cercanos al 0%. Esto es un valor agregado de singular relevancia para nuestros Aportantes.

El equipo de más de 30 experimentados profesionales ha hecho este año un gran esfuerzo por mantener el liderazgo del Fondo y en Independencia seguiremos trabajando con la misma pasión y dedicación exclusiva con que lo hemos hecho los últimos 30 años.

Agradeciendo nuevamente la confianza entregada por ustedes a nuestra administradora y a nuestro equipo, les saluda afectuosamente,



Fernando Sánchez Chaigneau
Presidente

02

CARTERA INMOBILIARIA E INVERSIONES

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

Es uno de los primeros fondos inmobiliario de Chile, cerrando el año 2020 con activos por 21,6 millones de UF y patrimonio por UF 14,9 millones. La cartera de inversiones está compuesta por 84 propiedades edificadas que generan rentas comerciales: oficinas, locales comerciales y centros de distribución (98% del valor de la cartera se ubica en Chile y 2% en Estados Unidos).

Su estrategia de inversión, basada en una cartera diversificada en cuanto a tipo de activos, clientes de primer nivel, ubicaciones y plazos de contratos, le ha dado una gran estabilidad frente a los vaivenes financieros. Así lo demuestra su positivo desempeño durante las crisis económicas que se iniciaron en 1998, 2008 y la crisis sanitaria actual, sin dejar de mencionar otros eventos como el terremoto de febrero de 2010 o alzas puntuales en la tasa de vacancia de algún mercado, como ocurrió con las oficinas en Santiago en los años 2015 y 2016. Los últimos acontecimientos acaecidos en el país han hecho que se revise el valor de las propiedades con ajustes mínimos en ellos respaldados siempre por tasadores independientes.

No sólo la estabilidad ha sido una fortaleza, sino también la rentabilidad de la cuota. Desde el inicio del Fondo, en junio de 1995, la cuota ha mostrado una rentabilidad nominal de 10% promedio anual. En el mercado bursátil la rentabilidad ha sido superior, mostrando un desempeño extraordinario en los años 2015 al 2019: 15,3%, 19,9%, 53,5%, 22,9% y 7,81, respectivamente (variación anual del precio de la cuota más dividendos pagados en el año). Durante el año 2020 la cuota tuvo una variación de -12,78%, lo que esperamos se revierta durante el año 2020 junto a la recuperación económica del país la cual influye en la variación de mercado de la cuota.

Los dividendos anuales aumentaron un 22% respecto del año 2016, mientras el valor libro de la cuota con dividendos aumentó un 9,1%, mostrando un dividend yield de 6,1% al cierre del año 2020.



Morandé 115

DIVERSIFICACIÓN

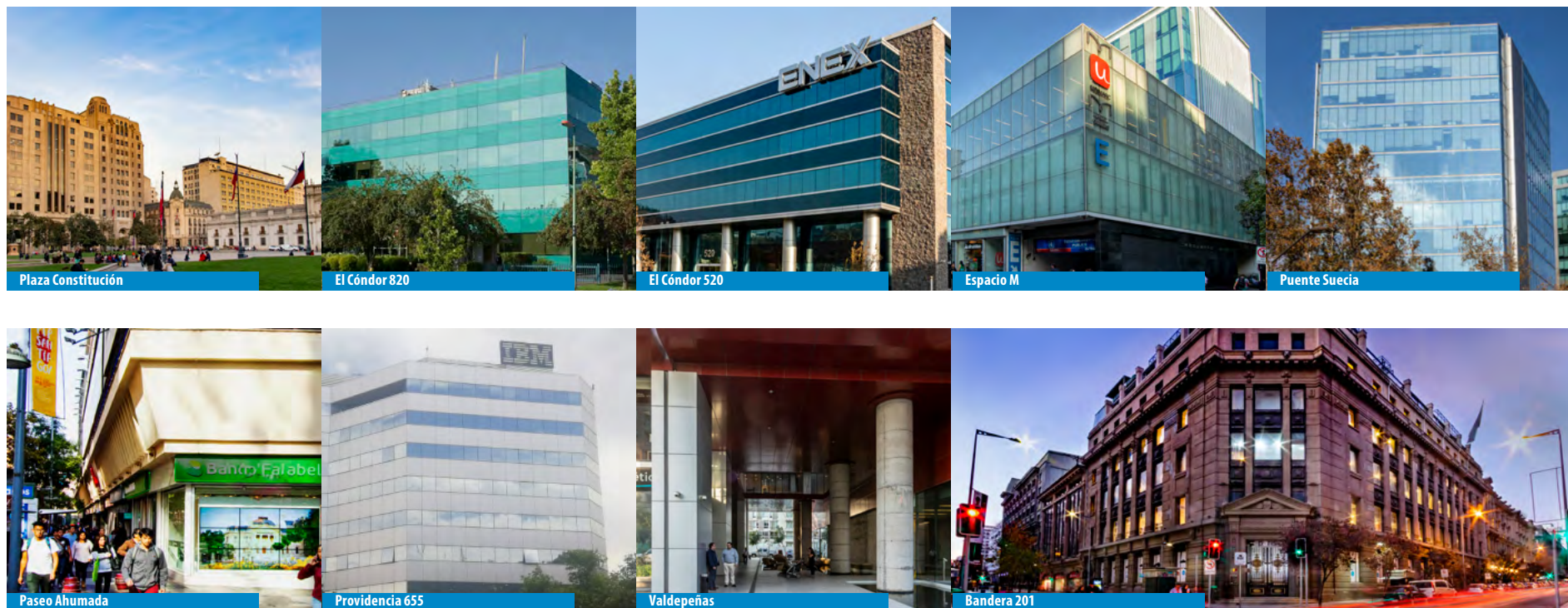
SUS ACTIVOS ESTÁN DIVERSIFICADOS TANTO EN SU TIPO (OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y CENTROS DE DISTRIBUCIÓN) COMO EN SU UBICACIÓN (ÁREAS COMERCIALES, CENTROS DE OFICINAS, ZONAS INDUSTRIALES).

También existe una amplia diversificación en los contratos de arriendo, tanto por tipo de arrendatario como por plazo de vencimiento de los contratos. Los arrendatarios son entidades de primer nivel, dentro de los que se cuentan, por ejemplo: el Estado de Chile, IBM, BHP Billiton, Banco Central, Nestlé, Samsung, Enx, Unilever, Bancos (Santander, Banco de Chile, Itaú Corpbanca, otros) Entel, Movistar, Claro.

Los contratos de arriendo son mayoritariamente de mediano y largo plazo (el vencimiento promedio de estos ponderado por renta es de 4,5 años) y son denominados en UF, lo cual otorga una alta predictibilidad a los ingresos del Fondo y una efectiva protección contra la inflación.

CIFRAS DE LA CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (PONDERADAS POR PARTICIPACIÓN DEL FONDO)

Vacancia = 6,74%	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	131	48	142	321
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)				164.561 m²
Superficie	138.989 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 91,75	UF 41,8		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,50	UF 0,68		
Vacancia	12,81%	5,92%		
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²
Superficie	48.326 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 81,00	UF 28,92		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,50	UF 0,22		
Vacancia	4,09%	5,12%		
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				359.769 m²
Superficie	62.883 m ²		296.886 m ²	
Valor UF/M ² promedio	UF 17,25		UF 21,10	
Renta UF/M ² promedio	UF 0,12		UF 0,12	
Vacancia	0,00%		0,94%	
Total Metros Construidos	250.198 m²	38.771 m²	296.886 m²	585.855 m²
Terrenos para desarrollar	105.494 m ²		84.404 m ²	189.898 m ²



PRINCIPALES ACTIVOS Y CLIENTES DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

EDIFICIO CERRO EL PLOMO:

Edificio ubicado en barrio Nueva Las Condes, inició sus operaciones en el año 2013 y cuenta con arrendatarios como BHP Billiton, Samsung, Siemens, Oster, Ernst & Young, Tesorería General de la República, entre otros.

PLAZA SAN DAMIÁN:

Ubicado en el barrio homónimo de la comuna de Las Condes, este conjunto de 3 edificios (2010, 2011 y 2017) contiene oficinas de empresas como Nestlé, Ausenco, Clínica Las Condes, entre otras.

EDIFICIO ISIDORA GOYENECHEA 3520:

Se encuentra en Av. Isidora Goyenechea, barrio El Golf, comuna de Las Condes. Sus arrendatarios son Mapfre Seguros y KPMG.

EDIFICIO PLAZA CONSTITUCIÓN:

Edificio desarrollado por el Fondo (2004) en pleno barrio cívico de Santiago, frente a la Plaza de la Constitución. Sus arrendatarios son el Banco Central, Banco de Chile, EFE, Superintendencia de Educación y otras reparticiones del Gobierno de Chile.

EDIFICIO BANDERA:

Inmueble emblemático del centro de Santiago (1925), ubicado en la esquina nororiente de las calles Bandera y Agustinas, arrendado a largo plazo a Cencosud, donde opera la multitienda París y el supermercado Santa Isabel.

PARQUE SAN DAMIÁN:

Obtuvo su recepción municipal en enero de 2019. Consiste en 2 torres de oficinas (17.423 m²) y una placa de locales comerciales (2.850 m²), ubicadas en Av. Las Condes, próximas al barrio San Damián. Entre sus arrendatarios actuales están WSP, Banco Santander, Quest Capital y OK Market.

EDIFICIO BUCAREST:

Ubicado en Av. Andrés Bello esquina Bucarest, comuna de Providencia, acoge a empresas como Becton Dickinson Chile, CAM Chile entre otras.

EDIFICIO PROVIDENCIA 655:

Conocido como el Edificio corporativo IBM, se ubica en la esquina de las avenidas Providencia y Salvador. En el mismo terreno se está gestando la construcción de un segundo edificio, de tamaño similar al que arrienda IBM.

CENTROS DE DISTRIBUCIÓN:

Centro de distribución en Av. Vespucio/Ruta 68 arrendado a la empresa APL Logistics y participación de un 40% en la sociedad Bodenor Flexcenter S.A. con grandes bodegas arrendadas a empresas como Unilever, Kimberly Clarke, Sal Lobos, Trilogic, Adidas, Indumotora, Ditec, Bridgestone, entre otras.

LOCALES COMERCIALES:

Ubicados en distintas ciudades del país, cuentan con arrendatarios como el Banco Santander, Itaú Corpbanca, Banco de Chile, BCI, Movistar, Entel, Claro, Farmacias Cruz Verde, entre otros.

03

EVOLUCIÓN DE LA CUOTA DE INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

VALOR CUOTA (LIBRO) VS. PRECIO CUOTA (BOLSA)

El Valor Cuota, también denominado Valor Libro o NAV (Net Asset Value) es determinado según los estados financieros del Fondo. Corresponde al monto del Patrimonio dividido por el número de cuotas pagadas del Fondo. El Fondo invierte en bienes raíces (a través de sociedades) y todos ellos están contabilizados en los estados financieros a valor de mercado, según tasaciones que se realizan anualmente por peritos tasadores independientes. La política en las sociedades filiales del Fondo es registrar el menor valor entre dos tasaciones para cada propiedad, expresado en UF y reajustado según esa unidad. Cabe señalar que en los estados financieros de las sociedades filiales se registra, como un pasivo, el impuesto a la renta (actualmente un 27%) que corresponda pagar alguna vez por la diferencia entre el valor de tasación registrado y el costo tributario de cada propiedad (que disminuye en el tiempo, según su depreciación tributaria).

Por otra parte, el Precio de mercado de la cuota es al cual se efectúan transacciones en la Bolsa de Comercio y está determinado solamente por la oferta y la demanda de cuotas del Fondo. Al transarse en Bolsa, el precio es afectado directamente por variables externas al mismo Fondo, como las expectativas acerca de la actividad económica o de algún mercado en particular, nivel de tasas de interés de renta fija. Este vehículo de inversión define sus inversiones como de mediano – largo plazo y no busca generar rentabilidades de corto plazo, sino más bien una cartera diversificada de activos inmobiliarios que pueda hacer frente a los ciclos económicos de la mejor forma.

El Valor Cuota o NAV entrega una información confiable con relación al comportamiento del activo subyacente, que ha mostrado gran estabilidad y rentabilidad en sus 23 años de historia, con un promedio que ronda el 10% anual. El año 2020 el rendimiento de la cuota con dividendos llega al 9,1%.

A continuación, se presenta un cuadro con la variación del precio de mercado con dividendos por los períodos de 1, 2 3 4 y 5 años. Desde su apertura en Bolsa, el desempeño de mercado de la cuota presenta una rentabilidad compuesta anualizada de 11,4% (al 12 de marzo de 2020).

VARIACIÓN DEL PRECIO DE MERCADO DE LA CUOTA CON DIVIDENDOS

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años
Total	-12,78%	-5,31%	16,73%	77,77%	106,76%
Anual	-12,78%	7,81%	22,93%	53,47%	19,93%



BFC

04

ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

ADMINISTRADORA

1.1. IDENTIFICACIÓN

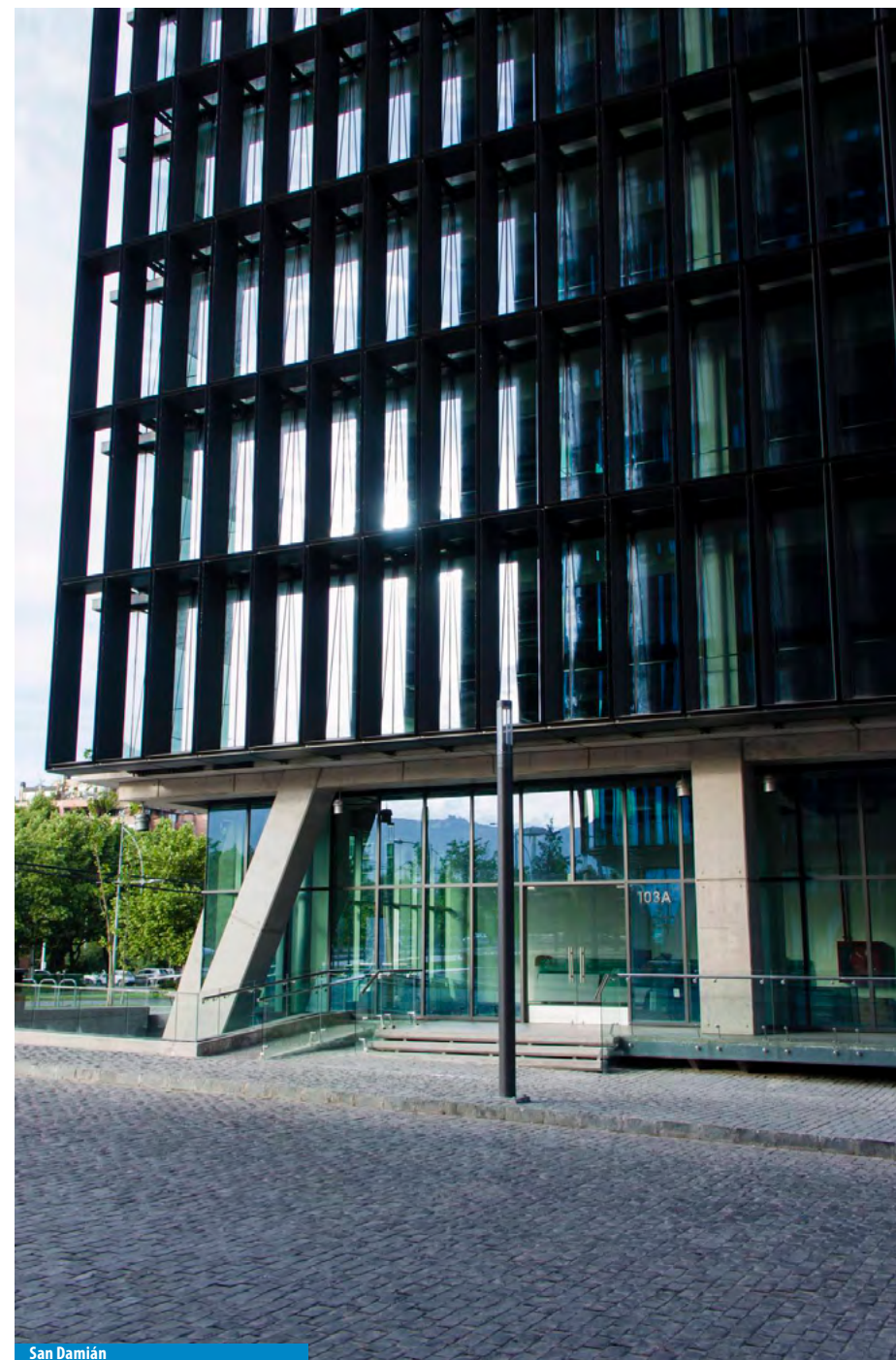
Razón Social:	Independencia Administradora General de Fondos S.A.
Domicilio:	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes
Teléfono:	(56) 2 2636 2000
E-mail:	finversion@independencia-sa.cl
Página web:	www.independencia-sa.cl
RUT:	96.753.330-0
Representante Legal:	Juan Pablo Grez Prado
Asesores Legales:	Barros y Errázuriz Abogados
Asesores Contables:	PKF Chile Auditores Consultores Limitada
Número de Colaboradores:	29

1.2. CONSTITUCIÓN

Independencia S.A. Administradora General de Fondos es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los aportantes, en conformidad con las disposiciones de la Ley 20.712 y el reglamento interno de los fondos que administre.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 14 de Febrero de 1995, ante el notario de Santiago, don Andrés Rubio Flores. La autorización de su existencia fue otorgada por la Superintendencia de Valores y Seguros mediante resolución N° 075 del 20 de Abril de 1995.

Hasta el año 2014 funcionó como "Administradora de Fondos de Inversión" y desde ese año, con la entrada en vigencia de la Ley Única de Fondos, pasó a constituirse como "Administradora General de Fondos".



San Damián

05

ADMINISTRACIÓN

DIRECTORIO



Presidente

Fernando Sánchez Chaigneau

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

DIRECTORES



Juan Ariztía Matte

Ingeniero Civil / Universidad de Chile
MBA Chicago University



Mónica Schmutzer Von Oldershausen

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile



Fernando Barros Tocornal

Abogado / Universidad de Chile



Enrique Ovalle Puelma

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile



Cecilia Schultz Alvarado

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile



Pablo Undurraga Yoacham

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile



Isidora Goyenechea

ADMINISTRACIÓN

GERENTE GENERAL

Juan Pablo Grez Prado
Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE CORPORATIVO

Francisco Herrera Fernández
Ingeniero Civil / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Eugenio Cristi Celedón
Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

GERENTE AREA FIDUCIARIA

Cristóbal Gevert Reinhardt
Ingeniero Comercial / Universidad Mayor
Master of Science in Finance / Frankfurt School of Finance & Management
Máster en Desarrollo e Inversión Inmobiliaria / ESE Business School

GERENTE DE FINANZAS, ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Matías Menéndez Bass
Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile
EXECUTIVE MBA / Universidad Adolfo Ibáñez

CONSEJO INMOBILIARIO:

Rodrigo Fuenzalida Calvo

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

Pablo Jordán Fuchs

Arquitecto / Pontificia Universidad Católica de Chile

Luis Ignacio Montalva Herreros

Socio Oficina Montalva Quindos

Andrés Olivos Bambach

Ingeniero Comercial / Universidad de Chile

José Miguel Saavedra

Ingeniero Comercial / Pontificia Universidad Católica de Chile

06

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

INFORMACIÓN HISTÓRICA

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias fue creado en 1995, como consecuencia de la decisión de las Administradoras de Fondos de Pensiones, cuyos fondos de pensiones eran accionistas de Rentas Inmobiliarias S.A. (constituida en el año 1990), de continuar desarrollando sus inversiones a través de un fondo de inversión. Con fecha 30 de junio de 1995, el Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias, recién formado, adquirió la totalidad de las acciones de Rentas Inmobiliarias S.A., hecho que dio por disuelta esta última sociedad, pasando todo su activo y pasivo directamente al Fondo, el cual asumió como continuador legal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, siendo administrado desde entonces y hasta la fecha por Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Su Reglamento Interno fue aprobado inicialmente mediante Resolución N° 075 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero, en adelante “CMF”), con fecha 20 de abril de 1995. Tras diversas modificaciones, como la del año 2012 que cambió su nombre por el actual “Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias”, fue adecuado a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y la nueva normativa, mediante la aprobación de sus aportantes en Asamblea Extraordinaria celebrada el 29 de enero de 2015. El depósito del Reglamento Interno en la CMF se efectuó el 10 de febrero de 2015. Con fecha 25 de julio de 2017 se depositó un nuevo texto refundido, con modificaciones solicitadas por la CMF. Por último, el texto vigente del Reglamento Interno fue aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes y depositado en el CMF el día 24 de octubre 2019 donde se aprueba la prórroga del plazo de vigencia del fondo hasta abril del 2030 y adicionalmente se aumenta el límite de endeudamiento del Fondo al equivalente hasta un 100% de su patrimonio.

A principios del año 2021 se terminó de concretar el aumento de participación en la coligada “Bodenor Flexcenter” pasando de un 40% a un 70%, pasando a ser controladora de la sociedad, teniendo acceso a la totalidad de sus flujos operacionales los que el año 2020 alcanzaron los MM\$ 31.824.



Edificio IBM

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias se orienta a la adquisición de bienes raíces que poseen una proyección comercial atractiva, con capacidad de generar rentas de largo plazo, principalmente en Chile, para lo cual ha privilegiado la adquisición y desarrollo de propiedades para renta, ubicadas preferentemente en las principales áreas comerciales e industriales del país. Asimismo, ha invertido una parte de su cartera (que al cierre de 2018 representa el 3%) en propiedades comerciales para renta en Estados Unidos de Norteamérica.

En términos generales, las inversiones del Fondo se orientan a los siguientes tipos de propiedades:

- Oficinas
- Centros de distribución y logística
- Locales comerciales
- Terrenos



07

APORTANTES Y DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2020, los aportantes del Fondo son los siguientes:

	Nombre o Razón Social	% del Fondo
1	AFP CAPITAL S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	20,21%
2	AFP HABITAT S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	12,99%
3	LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	8,77%
4	AFP PROVIDA S.A. PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	7,73%
5	AFP CUPRUM SA PARA SUS FONDOS DE PENSIONES	7,07%
6	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	4,95%
7	CREDICORP CAPITAL SA CORREDORES DE BOLSA	4,11%
8	BANCHILE ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S A	3,84%
9	BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A.	3,73%
10	SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S A	3,63%
11	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	3,26%
12	BTG PACTUAL CHILE S A CORREDORES DE BOLSA	2,93%
13	OTROS APORTANTES	16,78%
		100,00%

DIVIDENDOS

Los dividendos repartidos por cuota durante los últimos tres años son los siguientes. Se consideran 252.647.850 cuotas:

	2018	2019	2020
Dividendos repartidos durante cada ejercicio	\$ 105,5	\$ 100	\$ 104



Coyancura 2283

08

INFORMACIÓN SOBRE LAS FILIALES Y COLIGADAS

A) INMOBILIARIA DESCUBRIMIENTO SPA

El objeto de la sociedad es la inversión principalmente en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas, locales comerciales y centros de distribución).

La cartera de bienes raíces que actualmente está bajo Inmobiliaria Descubrimiento SpA contiene edificios de oficinas, strip centers, un centro de distribución, supermercados, una gran tienda comercial y sucursales bancarias, todo con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Además, la sociedad posee terrenos para el desarrollo de nuevos proyectos para la renta (no habitacional). En su cartera de arrendatarios se encuentran: IBM, Cencosud, Banco Santander, Enx, BCI, Movistar, APL Logistics, entre otros.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 96.622.490 – 8

ACTIVOS	2020 M\$	2019 M\$
Activo corriente	3.259.263	984.895
Activo no corriente	153.020.732	149.658.782
TOTAL	156.279.995	150.643.677
PASIVOS	2020 M\$	2019 M\$
Pasivo corriente	5.664.024	781.839
Pasivo no corriente	123.785.308	119.968.307
Patrimonio	26.830.663	29.893.531
TOTAL	156.279.995	150.643.677



Cerro el Plomo

B) RENTAS INMOBILIARIAS SPA

El objeto de la sociedad es mantener inversiones en bienes raíces comerciales para la renta, en especial oficinas, locales y placas comerciales de edificios.

La cartera de bienes raíces de Rentas Inmobiliarias SpA contiene oficinas y locales comerciales con contratos de arriendo a mediano y largo plazo. Entre los arrendatarios de estas propiedades se encuentran: Itaú Corpbanca, Banco Central de Chile, Banco de Chile, Banco do Brasil, Superintendencia de Educación, EFE, Claro, Entel, Farmacias Cruz Verde, Consorcio.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 76.166.875 – 7

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	2.237.991	2.201.294
Activo no corriente	109.723.377	102.348.153
TOTAL	111.961.368	104.549.447

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo corriente	844.067	1.100.303
Pasivo no corriente	103.269.302	97.154.492
Patrimonio	7.847.999	6.294.652
TOTAL	111.961.368	104.549.447



Rosario Norte

C) INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCION SPA

El objeto de la sociedad es la inversión en bienes raíces comerciales para la renta (oficinas y locales comerciales). La cartera de inversiones de esta sociedad está compuesta por un conjunto de 2 edificios de oficinas y la placa comercial de un tercer edificio en el conjunto denominado Plaza San Damián (Av. Las Condes 11283), donde tienen sus oficinas empresas como Nestlé, Ausenco, Bata, Seguros CLC y otras. Esta sociedad desarrolló también un conjunto de dos edificios de oficinas en Av. Las Condes 11700, el cual obtuvo su recepción municipal en el mes de enero de 2019 y ya tiene algunos arrendatarios como Quest Capital, Banco Santander, WSP y OK Market.

Porcentaje de participación: 100%

Rut: 96.964.040 – 6

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	10.340.393	6.989.364
Activo no corriente	108.430.597	102.574.051
TOTAL	118.770.990	109.563.415

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo corriente	2.356.731	1.299.193
Pasivo no corriente	103.276.356	95.597.634
Patrimonio	13.137.903	12.666.588
TOTAL	118.770.990	109.563.415



Parque San Damián

D) INMOBILIARIA PLAZA ARAUCANO SPA

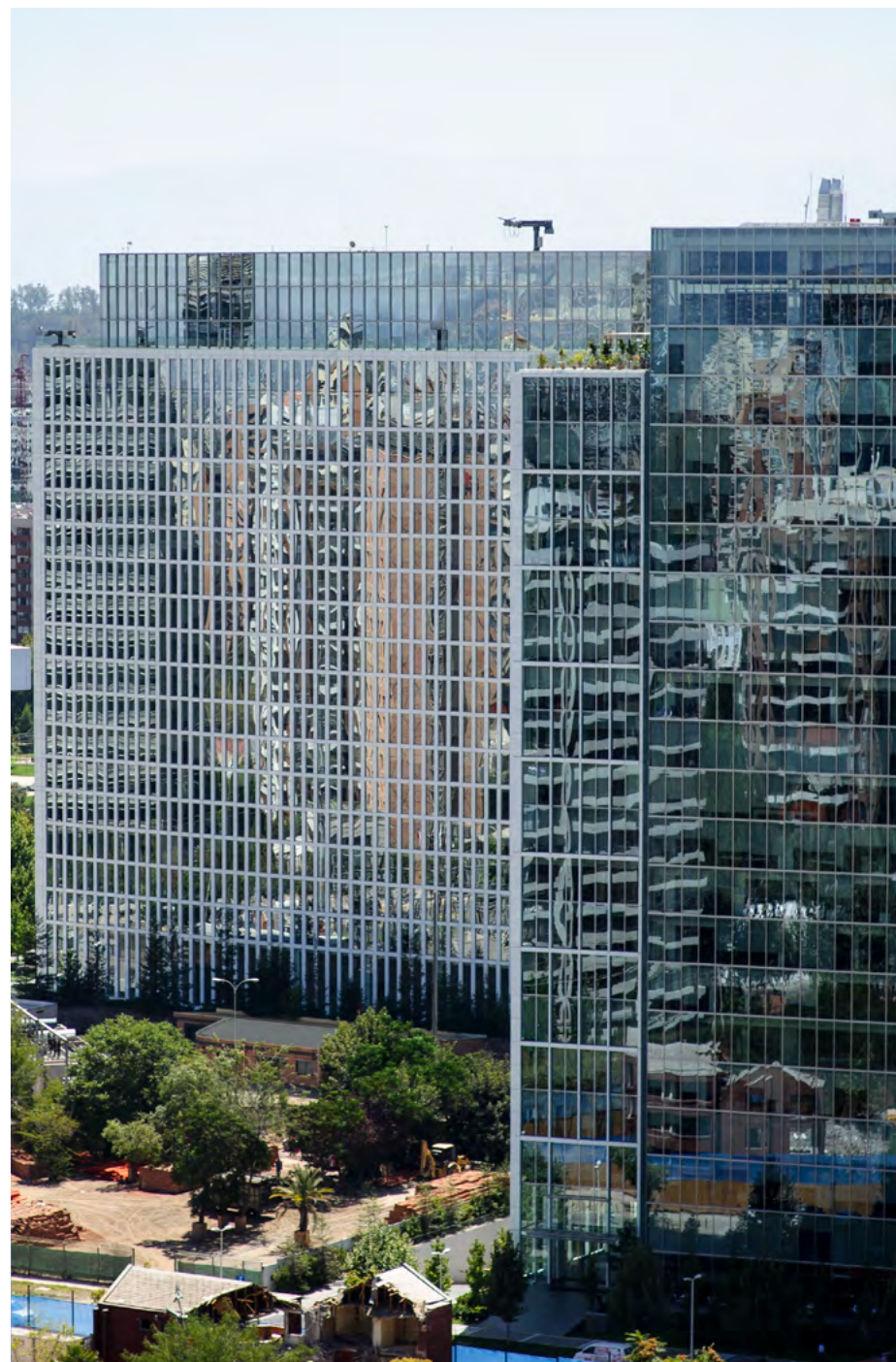
Esta sociedad fue creada en el año 2008, con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario de oficinas para la renta en calle Cerro El Plomo, próximo a Av. Manquehue Norte, en la comuna de Las Condes, el cual terminó su construcción y comenzó a generar rentas en el año 2013. Entre sus arrendatarios se encuentran BHP Billiton, Samsung, Siemens, Ernst & Young, Tesorería General de la República.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.030.901-K

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	955.146	1.390.531
Activo no corriente	98.935.230	95.206.762
TOTAL	99.890.376	96.597.293

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo corriente	990.645	668.979
Pasivo no corriente	74.433.386	72.120.794
Patrimonio	24.466.345	23.807.520
TOTAL	99.890.376	96.597.293



E) RENTAS RETAIL SPA

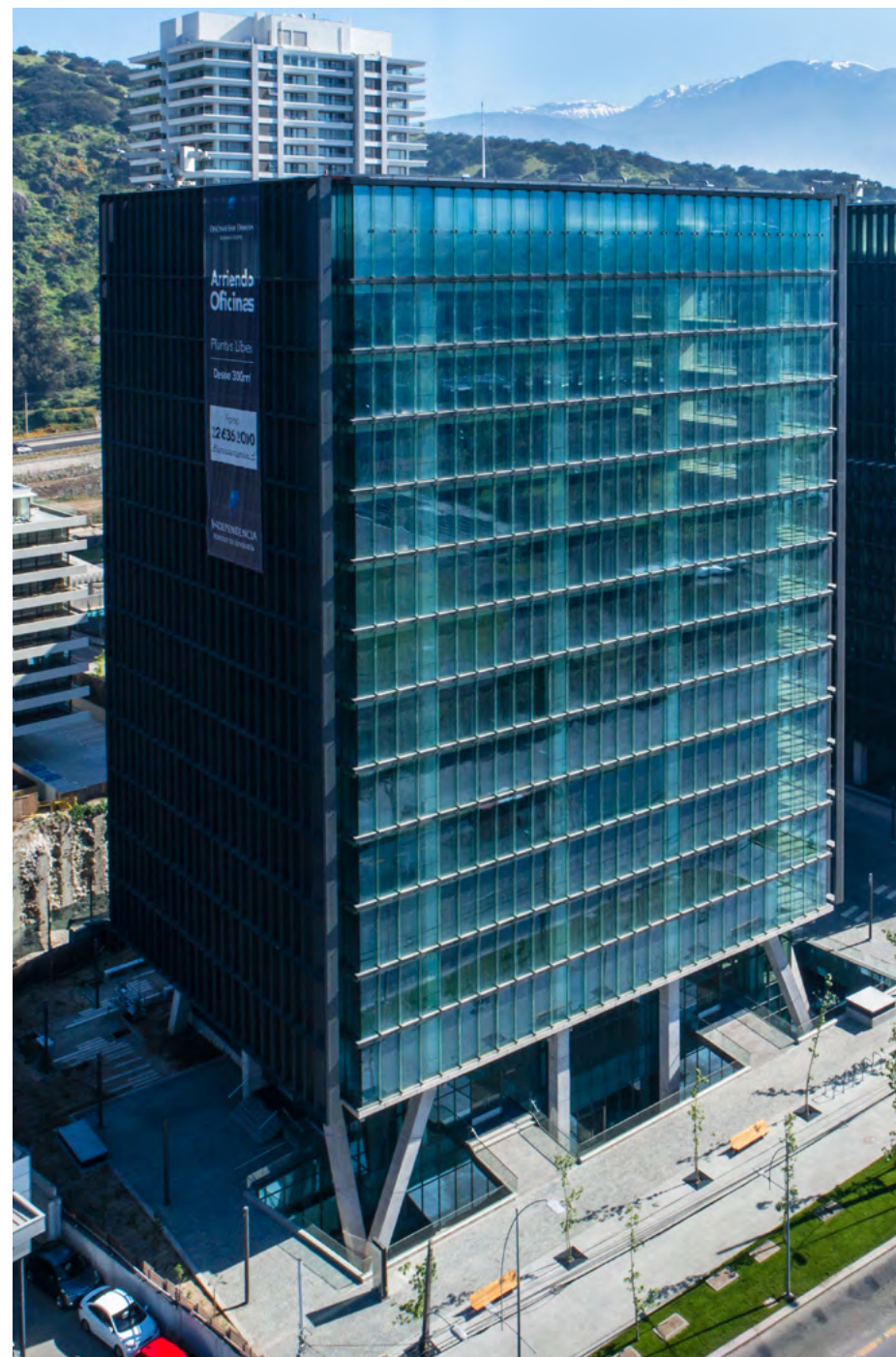
Sociedad constituida en el año 2015, dueña de propiedades comerciales para renta, especialmente locales comerciales que se arrienden con IVA. Actualmente es dueña de locales comerciales en la comuna de Las Condes y en la ciudad de Valdivia, donde uno de sus arrendatarios es la empresa PC Factory.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.483.691-K

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	354.636	333.473
Activo no corriente	2.523.316	2.747.301
TOTAL	2.877.952	3.080.774

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo corriente	6.695	12.204
Pasivo no corriente	2.910.621	2.839.155
Patrimonio	(39.364)	229.415
TOTAL	2.877.952	3.080.774



E) BODENOR FLEXCENTER S.A.

La sociedad Bodenor Flexcenter S.A. es la segunda empresa más grande de Chile en la industria de centros de distribución. Esta sociedad posee centros logísticos arrendados a grandes empresas como: Unilever, Kimberly Clarke, Sal Punta Lobos, en las comunas de Colina, Lampa y Pudahuel, además de Concepción y Puerto Montt.

Porcentaje de participación: 40% hasta el mes de enero 2021; 70% desde febrero 2021

Rut. 99.593.200-8

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	3.993.682	19.079.221
Activo no corriente	474.392.116	400.506.547
TOTAL	478.385.798	419.585.768

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo Corriente	43.074.857	18.825.995
Pasivo no Corriente	236.203.306	211.530.278
Patrimonio	199.107.635	189.229.495
TOTAL	478.385.798	419.585.768



Bodenor

F) RENTAS BUCAREST SPA

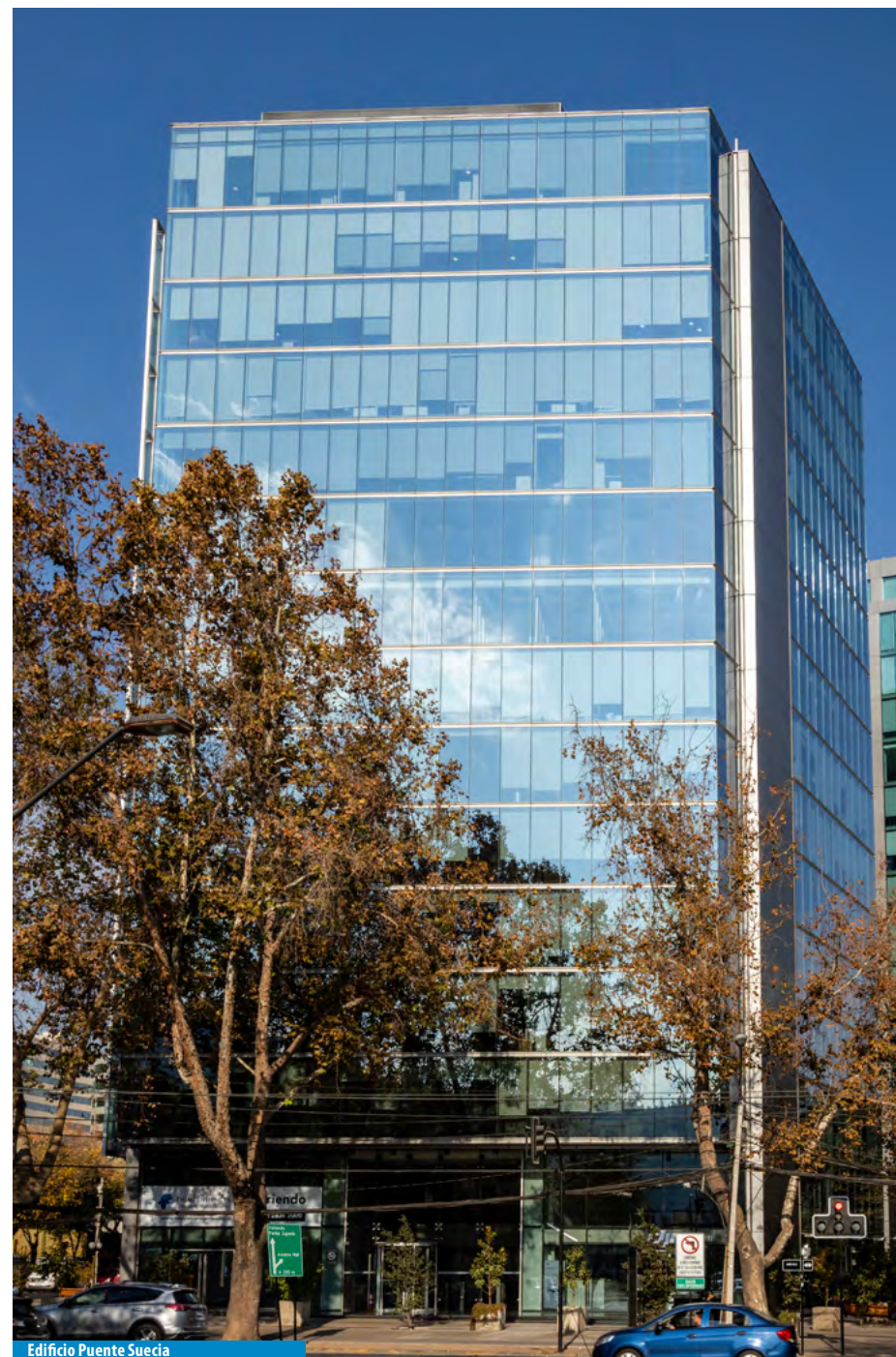
En julio de 2017, el Fondo adquirió el 100% de las acciones de esta sociedad cuyo único activo es el edificio de oficinas ubicado en Av. Andrés Bello entre las calles Bucarest y Suecia, en la comuna de Providencia. Entre sus arrendatarios se cuenta a empresas como el Banco BBVA, Becton Dickinson Chile, CAM Chile, Aspen y Movix.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.165.527-2

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	532.424	695.280
Activo no corriente	22.442.559	22.051.056
TOTAL	22.974.983	22.746.336

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo corriente	60.576	71.907
Pasivo no corriente	17.588.731	17.047.936
Patrimonio	5.325.676	5.626.493
TOTAL	22.974.983	22.746.336



Edificio Puente Suecia

G) RENTAS MAGDALENA SPA

En agosto de 2018 esta sociedad, recién constituida por el Fondo, adquirió el edificio ubicado en Av. Isidora Goyenechea 3520, comuna de Las Condes. Tiene como arrendatarios a las empresas Mapfre y KPMG.

Porcentaje de participación: 100%

Rut. 76.905.385-9

	2020	2019
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	606.219	713.063
Activo no corriente	47.343.290	46.040.739
TOTAL	47.949.509	46.753.802

	2020	2019
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	302.875	338.074
Pasivo no corriente	45.446.431	44.213.145
Patrimonio	2.200.203	2.202.583
TOTAL	47.949.509	46.753.802



Edificio de oficinas Isidora Goyenechea

F) CONSTITUTION REAL ESTATE CORP / LIMITLESS HORIZON LIMITED

Sociedades a través de las cuales el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ha realizado inversiones inmobiliarias en Estados Unidos. Estas sociedades están domiciliadas en British Virgin Islands (BVI) y al 31 de diciembre de 2020 tienen inversiones en 4 propiedades a través de sociedades constituidas en Delaware, Estados Unidos. En cada una de las propiedades, ubicadas en distintas zonas de los Estados Unidos, existe un socio local especializado.

La estructura diseñada para invertir en Estados Unidos está compuesta por estas dos sociedades: una que invierte vía capital (Constitution Real Estate) y otra que invierte vía deuda (Limitless Horizon) en las sociedades domiciliadas en Delaware, USA. Por lo anterior, el resultado de las inversiones en el extranjero se mide con el resultado consolidado de ambas sociedades.

Constitution Real Estate Corp

Porcentaje de participación: 99,99%

ACTIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Activo corriente	2.072.438	5.903.255
Activo no corriente	17.712.714	24.266.984
TOTAL	19.785.152	30.170.239

PASIVOS	2020	2019
	M\$	M\$
Pasivo corriente	255.940	750.512
Pasivo no corriente	38.356.390	39.355.348
Patrimonio	(18.827.178)	(9.935.621)
TOTAL	19.785.152	30.170.239



G) LIMITLESS HORIZON LIMITED

Porcentaje de participación: 99,99%

	2020	2019
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	6.296	13.731
Activo no corriente	28.772.385	29.004.634
TOTAL	28.778.681	29.018.365

	2020	2019
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	4.852	4.113
Pasivo no corriente	0	0
Patrimonio	28.773.829	29.014.252
TOTAL	28.778.681	29.018.365



09

ASG

Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

En Independencia AGF hemos incorporados los factores ambientales, sociales y de gobernanza en la gestión de fondos bajo nuestra administración. En el caso del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ("el Fondo"), hemos llevado a cabo actividades sostenibles que benefician a sus arrendatarios, aportantes, empleados y comunidades en general. A través de la ejecución de nuestra estrategia comercial, nosotros creemos que podemos realizar actividades con impacto ambiental y social positivo que apoyan la prosperidad del Fondo y de las comunidades que funcionan en torno a las inversiones de su propiedad.

Creemos que, comprendiendo el impacto ambiental y social de nuestras inversiones, estamos en mejores condiciones para proteger el valor de los activos, reducir los riesgos y avanzar en iniciativas que den resultados positivos para la comunidad en dichos ámbitos.

Este reporte anual destaca la ejecución de nuestra estrategia de sostenibilidad y se organiza en tres temas: impacto ambiental, impacto social y gobernanza.

IMPACTO AMBIENTAL

Durante el año 2020 implementamos una plataforma para la medición de la eficiencia energética en el edificio Cerro El Plomo 6000.

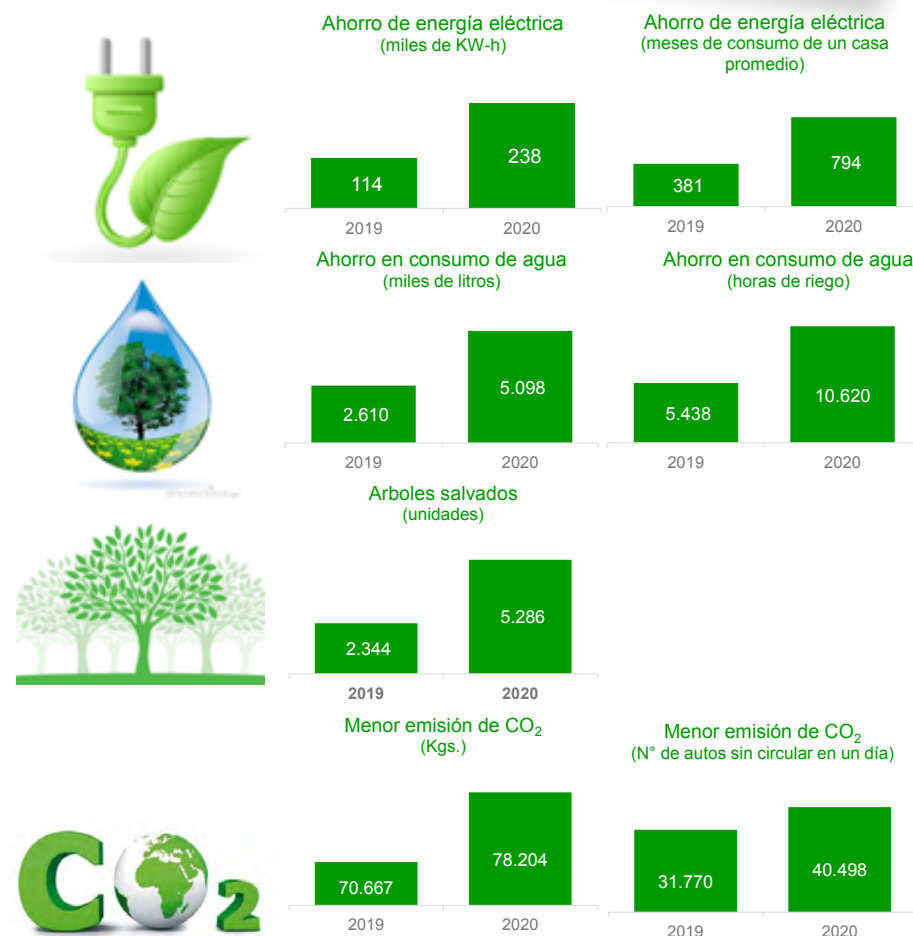
Esto permite realizar un análisis y gestión sobre el uso de energía, con el objetivo de hacer un uso más eficiente, con el consecuente beneficio para los arrendatarios y la comunidad en general.

Los edificios de oficinas que ha desarrollado directamente el Fondo desde el año 2010 en adelante, han obtenido el certificado LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), que corresponde a un certificado de edificio sostenible desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (U.S. Green Building Council). Esta certificación, basada en estándares científicos, premia el uso de estrategias sostenibles en todos los procesos de construcción del edificio, tales como la sostenibilidad en los materiales y recursos de la construcción,



El Edificio Cerro El Plomo 6000 cuenta, además, con un certificado que acredita que toda la energía contratada para el edificio proviene de energías renovables.

Durante el año 2020 se amplió el plan de reciclaje de residuos a más edificios de la cartera del Fondo, en conjunto con nuestros arrendatarios, con lo cual hemos aumentado significativamente nuestro aporte al medio ambiente en términos de ahorro de energía, menor consumo de agua, deforestación y emisiones de dióxido de carbono. Nuestro objetivo es continuar extendiendo paulatinamente este plan a todos los edificios que son 100% propiedad del Fondo. Los siguientes datos provienen de mediciones efectuadas por las empresas especializadas en reciclaje con las cuales hemos estado trabajando:



IMPACTO SOCIAL

Independencia continúa apoyando, cada año, a diversos proyectos sociales a través de donaciones que efectúa cada año a distintas fundaciones. El monto de las donaciones del año 2020 fue un 36% superior al del año 2019 y éste había sido un 21% superior al monto del año 2018.



En el año 2019 iniciamos un proyecto piloto en el edificio Cerro El Plomo 6000, consistente en un voluntariado en el colegio Achiga-Comeduc, de la misma comuna donde se ubica el edificio, logrando realizar 5 talleres de emprendimiento dictados por trabajadores de empresas arrendatarias del edificio. Asimismo, se efectuó una campaña de donación de alimentos a la Fundación DAR, logrando recaudar más de 700 productos, y una campaña de regalos navideños para los niños de la Fundación Santa Ana y del Patronato Madre-Hijo (ex Patronato Nacional de la Infancia), logrando recaudar regalos para más de 300 niños.

Durante el año 2020 continuamos con este proyecto de impacto social, que denominamos “IMPACTO +”: se efectuaron 5 talleres en forma remota, donde se beneficiaron más de 125 estudiantes del colegio Achiga-Comeduc.

Proyecto	Nº de sesiones	Nº de voluntarios	Nº de beneficiarios
Mentorías a jóvenes	4	7	7
Taller Vocacional PTU 2021	1	3	5
Taller de Holtería	4	4	79
Charlas inspiradoras	1	1 chef	34
Taller Microemprendimiento	8	5	4
Total	18	20	129

Además del proyecto Impacto +, tomamos contacto con el profesor Paulino Pérez, quien dirige una escuela rural de Melinka, en Aysén. Gracias al aporte de nuestro arrendatario SPARTA, la escuela recibió más de 20 indumentarias para poder concretar un proyecto en el que los niños explorarían la flora y fauna de la isla.

También se motivó a algunos arrendatarios a participar, junto a Independencia, en la entrega de regalos navideños a niños acogidos por distintas fundaciones.

Es así como BHP Billiton hizo llegar regalos a niños de la Fundación Cerro Navia y también al Patronato Nacional de la Infancia, junto a Independencia AGF. Se entregaron regalos a más de 400 niños en total.



GOBERNANZA

Independencia Administradora General de Fondos S.A. tiene una estructura de gobierno corporativo diseñada para efectuar su gestión con altos estándares de control interno. Su directorio está compuesto por 7 miembros, donde existen y funcionan distintos comités, lo cual implica que los directores se involucren en mayor grado en áreas más específicas del negocio, mejorando así el nivel de control.

Los principales comités son:

- Comité de Auditoría y Control de Gestión, que se enfoca en una permanente revisión de los procesos claves de la gestión de fondos de inversión y los riesgos involucrados, con el objetivo de mantener un adecuado ambiente de control interno y una correcta gestión de cada fondo bajo administración.
- Comité de Activos, cuyo objetivo es hacer un seguimiento de la cartera de inversión de cada fondo bajo administración y su valorización, así como tomar decisiones de inversión y desinversión.
- Comité Fiduciario, donde se decide la creación de nuevos vehículos y/o fondos de inversión y se supervisan las estrategias de corto, mediano y largo plazo para los fondos y sus carteras, revisando distintos escenarios en función del contexto económico y cumplimiento normativo, así como las necesidades y preferencias de los inversionistas (“aportantes”).



La Administradora posee manuales de procedimientos, además de un código de autorregulación y un código de ética y conducta, el cual está publicado en nuestro sitio web. Los procedimientos y manuales son revisados permanentemente a través de una auditoría interna, informando sus resultados en forma trimestral al Comité de Auditoría y al Directorio. Se efectúan capacitaciones al personal respecto de los manuales y códigos, de manera de lograr un mayor conocimiento sobre sus contenidos y actualizaciones.

Como principios de buen Gobierno Corporativo, Independencia establece los siguientes valores como necesarios para el cumplimiento de su misión:

- Promover la transparencia y eficacia en los negocios que desarrolla Independencia con apego a la normativa que los regula coherentemente con el régimen legal.
- Amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas y los aportantes.
- Garantizar un trato equitativo a todos los inversionistas, aportantes y colaboradores.
- Garantizar la revelación oportuna y precisa de la información relativa a Independencia, incluida la situación financiera, los resultados, la administración de Independencia y sus Fondos, de modo que ésta sea puesta a disposición del mercado, reguladores y grupos de interés en forma oportuna, confiable, relevante y suficiente, siendo de fácil acceso al público, y cumpliendo con la reglamentación vigente.
- Garantizar el control efectivo de la dirección ejecutiva por parte del Directorio y su responsabilidad frente a los acreedores y aportantes.
- Dar cumplimiento al Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.
- Contar con una adecuada Gestión de Riesgo y Control Interno, que permita conocer y minimizar los riesgos a los cuales Independencia enfrenta en las diversas inversiones que efectúa para los fondos bajo administración.

- Contar con políticas de remuneración y compensación que sean consecuentes con los objetivos y estrategia de largo plazo de Independencia, velando por su adecuado cumplimiento.
- El Directorio es el principal articulador del gobierno corporativo y de una gestión prudente de los riesgos que enfrenta la entidad. En ese contexto, la labor estratégica del Directorio, orientada a la fijación de políticas y evaluación de su cumplimiento, se mantiene separada de las funciones propias de los gerentes u otras instancias en las que delega su implementación definitiva.

Nuestro compromiso ASG

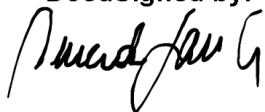
Estamos conscientes de que, a través de nuestras actividades como administradores, propietarios y desarrolladores, podemos contribuir en aspectos ambientales y sociales como una fuerza positiva, mientras mejoramos el desempeño de nuestros fondos bajo administración y en este proceso nos convertimos en una organización más fuerte y útil.

Durante el año 2021 continuaremos implementando políticas, programas y proyectos orientados a efectuar y a mantener inversiones y operaciones que apunten a la sostenibilidad. Continuaremos expandiendo nuestros programas de reciclaje y eficiencia energética en los edificios del Fondo, incorporaremos más comunidades en nuestros proyectos sociales "Impacto +" y seguiremos fortaleciendo nuestros procesos internos y gobierno corporativo para efectuar una gestión de excelencia en nuestros fondos de inversión bajo administración.



10**SUSCRIPCIÓN****DE LA MEMORIA**

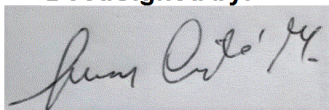
Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por los directores de la sociedad administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, señores

DocuSigned by:


4F402B888A4A463...

FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU

Presidente

DocuSigned by:


83F56034A15145C...

JUAN ARIZTIA MATTE

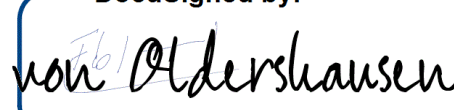
Director

DocuSigned by:


933EEE09CF9142C...

MONICA SCHMUTZER VON OLDERSHAUSEN

Director

DocuSigned by:


3B29085A209A4AD...

FERNANDO BARROS TOCORNAL

Director

DocuSigned by:


3048A07AE2F042E...

ENRIQUE OVALLE PUELMA

Director

DocuSigned by:


581BE6E49514459...

CECILIA SCHULTZ ALVARADO

Directora

DocuSigned by:


F263C335973C4F6...

PABLO UNDURRAGA YACHAM

Director

11

Estados Financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO:

Informe del auditor independiente.

Estados de situación financiera.

Estados de resultados integrales.

Estados de cambios en el patrimonio neto.

Estado de flujos de efectivo (método directo).

Notas a los estados financieros.

M\$- Miles de pesos



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Independencia Administradora General de Fondos S.A., Sociedad Administradora del Fondo 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 (CMF) descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de las filiales indirectas de Rentas USA Corp., Rentas Citi Centre Inc. y Reus Westgate Inc., filiales de Constitution Real Estate Corp., en la cual existe un total control y propiedad sobre ellas, cuyos estados financieros reflejan un total de activos por M\$ 19.774.878 y de ingresos ordinarios por M\$ 1.517.167 al 31 de diciembre de 2020 (M\$ 30.147.120 y M\$ 1.668.831, respectivamente, al 31 de diciembre de 2019). Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados 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 los informes de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables significativas utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Énfasis en un asunto - Base de Contabilización

Tal como se indica en Nota 2.1, de acuerdo a instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592 de fecha abril de 2010, los mencionados estados financieros no se presentan en base consolidada con las sociedades en las cuales el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Dichas inversiones se presentan registradas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio del controlador. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, 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 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.



Marzo 16, 2021
Santiago, Chile



Roberto Leiva Casas-Cordero
RUT: 13.262.725-8

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019.

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

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	38,574,250	42,110,844
Otros activos		72,937	25,321
Total activos corrientes		38,647,187	42,136,165
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	232,310,092	282,168,499
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	96,231,769	103,927,609
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	173,426,317	178,526,860
Total activos no corrientes		501,968,178	564,622,968
TOTAL ACTIVOS		540,615,365	606,759,133

Las notas adjuntas N°1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	58,953,804	5,847,381
Remuneraciones sociedad administradora	9b	3,912,119	2,385,433
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	24,507	110,529
Otros pasivos	12	30,895	50,631
Total pasivos corrientes		62,921,325	8,393,974
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	43,493,850	176,208,593
Otros pasivos	8b	39,364	-
Total pasivos no corrientes		43,533,214	176,208,593
Total pasivos		106,454,539	184,602,567
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	19b	165,984,971	165,984,971
Otras reservas		7,333,558	9,225,952
Ganancias acumuladas	19c	238,620,885	213,481,981
Ganancias del ejercicio		38,896,170	49,127,829
Dividendos provisorios		(16,674,758)	(15,664,167)
Total patrimonio neto		434,160,826	422,156,566
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		540,615,365	606,759,133

Las notas adjuntas N°1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	13	19,494,497	23,289,348
"Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente"		(221,789)	(53)
"Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados"		9	179
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
"Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación"	8c	27,266,329	33,811,035
Otro ingresos		571,856	-
Total ingresos netos de la operación		47,110,902	57,100,509
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(10,088)	(16,699)
Comisión de administración	23	(4,567,516)	(3,021,824)
Otros gastos de operación	26	(175,130)	(187,466)
Total gastos de operación		(4,752,734)	(3,225,989)
Ganancia de la operación		42,358,168	53,874,520
Costos financieros		(3,461,998)	(4,746,691)
Ganancia antes de impuesto		38,896,170	49,127,829
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Ganancia del ejercicio		38,896,170	49,127,829

Las notas adjuntas N°1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Ganancia del ejercicio		38,896,170	49,127,829
Otros resultados integrales:			
Ajustes de conversión	8b	(636,637)	1,488,432
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	20,103	(28,711)
Total otros resultados integrales		(616,534)	1,459,721
Total resultado integral		38,279,636	50,587,550

Las notas adjuntas N°1 al 30 forman parte integrante de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Aportes M\$	Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Otras reservas		Total M\$	Resultados acumulados M\$	Resultados del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
				Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$					
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2020	165,984,971	-	10,394,586	(128,016)	(1,040,618)	9,225,952	213,481,981	49,127,829	(15,664,167)	422,156,566
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	49,127,829	(49,127,829)	-	-
Subtotal	165,984,971	-	10,394,586	(128,016)	(1,040,618)	9,225,952	262,609,810	-	(15,664,167)	422,156,566
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(25,264,785)	-	(1,010,591)	(26,275,376)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	38,896,170	-	38,896,170
* Otros resultados integrales	-	-	(636,637)	20,103	-	(616,534)	-	-	-	(616,534)
Otros movimientos	-	-	(1,275,860)	-	-	(1,275,860)	1,275,860	-	-	-
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2020	165,984,971	-	8,482,089	(107,913)	(1,040,618)	7,333,558	238,620,885	38,896,170	(16,674,758)	434,160,826
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2019	165,984,971	-	9,802,961	(99,305)	(1,040,618)	8,663,038	188,334,939	49,262,372	(15,411,519)	396,833,801
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	49,262,372	(49,262,372)	-	-
Subtotal	165,984,971	-	9,802,961	(99,305)	(1,040,618)	8,663,038	237,597,311	-	(15,411,519)	396,833,801
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(25,012,137)	-	(252,648)	(25,264,785)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	49,127,829	-	49,127,829
* Otros resultados integrales	-	-	1,488,432	(28,711)	-	1,459,721	-	-	-	1,459,721
Otros movimientos	-	-	(896,807)	-	-	(896,807)	896,807	-	-	-
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2019	165,984,971	-	10,394,586	(128,016)	(1,040,618)	9,225,952	213,481,981	49,127,829	(15,664,167)	422,156,566

Las notas adjuntas N°1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		13,416,817	17,797,283
Dividendos recibidos (+)		25,696,227	16,358,332
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(6,029,640)	(3,502,303)
Compra de activos financieros (-)		(7,616,517)	-
Venta activos financieros (+)		-	7,891,288
Otros (+ ó -)		4,772,078	4,988,484
Flujo neto utilizado en actividades de operación (+ ó -)		30,238,965	43,533,084
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	63,712,250
Pago de préstamos (-)		(7,278,394)	(51,200,999)
Repartos de dividendos (-)	15	(26,275,376)	(25,264,785)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		(33,553,770)	(12,753,534)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(3,314,805)	30,779,550
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		42,110,844	11,331,347
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(221,789)	(53)
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	14	38,574,250	42,110,844

Las notas adjuntas N°1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

ÍNDICE ESTADOS FINANCIEROS

Contenido	Página
1. Información General	37
2. Resumen de Criterios Contables Significativos	38
3. Cambios Contables y Reclasificaciones	44
4. Política de Inversión del Fondo	44
5. Administración de Riesgos	47
6. Juicios y Estimaciones Contables Críticas	49
7. Activos Financieros a Costo Amortizado	50
8. Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	51
9. Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar en Operaciones	55
10. Préstamos	56
11. Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar	59
12. Otros Pasivos	59
13. Intereses y Reajustes	60
14. Efectivo y Equivalentes al Efectivo	60
15. Cuotas Emitidas y Reparto De Dividendos	61
16. Rentabilidad del Fondo	63
17. Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión	63
18. Excesos de Inversión	63
19. Información a Revelar Sobre el Patrimonio Neto	63
20. Gravámenes y Prohibiciones	64
21. Custodia de Valores (Norma de Caracter General N°235 De 2009)	64
22. Valor Económico Inversiones No Registradas	64
23. Información Sobre Partes Relacionadas	66
24. Garantía Constituida Por La Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 13 Ley N°20.712 – Artículo 226 Ley N°18.045)	68
25. Contingencias y Compromisos	69
26. Otros Gastos de Operación	71
27. Información Estadística	72
28. Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas	73
29. Sanciones	75
30. Hechos Posteriores	75
31. Aprobación de los Presentes Estados Financieros	76
32. Resumen de la Cartera de Inversiones	77

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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. Finalmente, 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.

1.2 Duración del Fondo

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

1.3 Objetivo del Fondo

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

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

1.4.1. Con fecha 29 de mayo de 2019, fue depositado el texto refundido del Reglamento Interno del Fondo que contenía las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 25 de abril de 2019, las que se detallan a continuación:

1. Se ajustaron las referencias a la Superintendencia de Valores y Seguros a lo largo del Reglamento Interno considerando que ella fue reemplazada por la Comisión para el Mercado Financiero.
2. En la sección II “Política de Inversión y Diversificación”, se ajustaron los números DOS “Objeto del Fondo” y TRES “Política de Inversiones”, con el objeto de hacer a las mismas, las adecuaciones necesarias para los fines del Fondo.
3. En la sección VII “Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas”, se ajustó el número DOS. “Contabilidad del Fondo” y en la sección VIII “Normas de Gobierno Corporativo”, el número DOS “Comité de Vigilancia”, con el objeto de hacer las adecuaciones necesarias para actualizar normas citadas que ya no se encuentren vigentes.
4. En la sección IX “Otra Información Relevante”, el número DOS “Plazo de duración del Fondo”, con el objeto de modificar el plazo de duración del Fondo hasta 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 2 años a la fecha de vencimiento del plazo respectivo.

1.4.2. Con fecha 24 de octubre de 2019, fue depositado el nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 8 de octubre de 2019, las que se detallan a continuación:

1. Se modificó el Título IV. Política de Endeudamiento, para efectos de aumentar el límite de endeudamiento, de un 50% a un 100% del patrimonio del Fondo, aumentando, asimismo el límite de los gravámenes, prohibiciones y pasivos exigibles que puede mantener el Fondo, de un 50% a un 100% del patrimonio del mismo.

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 Sociedad 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, en junio 2020. Adicionalmente, para su emisión de bonos el Fondo cuenta con una clasificación de solvencia de “AA- (cl); Perspectiva Estable” por parte de Fitch Rating, ratificada el 25 de enero de 2021 y “AA; Perspectiva Estable” por parte de Feller Rate, ratificada el 6 de noviembre de 2020.

Con fecha 12 de diciembre de 2019 se inscribió ante la CMF una nueva línea de bonos por UF7.000.000 (plazos de hasta 10 y 20 años), cuya clasificación de solvencia fue de “AA” por parte de Feller Rate y de “AA-” por Fitch Rating.

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.

1.8. Canje de Cuotas

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de 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. El mencionado aumento fue informado al mercado en la misma fecha de la Asamblea, mediante Hecho Esencial. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 28 de octubre de 2019, fue materializado el aumento de cuotas emitiendo 252.647.850 cuotas de iguales características a las existentes, procediendo al canje de cuotas en base a la relación referida, correspondiendo a cada aportante del Fondo 10 cuotas de la nueva emisión por cada cuota de que eran titulares a esa fecha. Asimismo, se procedió a comunicar estos acuerdos a la CMF por medio de un Hecho Esencial.

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 2020 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 16 de marzo de 2021, 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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

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.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo — Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos — Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia — Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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 2020 y 2019, 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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo (método directo) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas 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

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
UF	29,070.33	28,309.94
DÓLAR	710.95	748.74

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 financieros 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 NIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

2.5.4 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 participante 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°15).

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 presente 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)

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

“5.1. El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 70% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir un porcentaje superior y sin perjuicio de lo dispuesto en las secciones 5.5 y 6.1 del R.I. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

5.2. El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

5.3. La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas, dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos, situación de la cual habrá que informar en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

5.4. Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

5.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 6.1 siguiente, el Fondo distribuirá siempre como dividendo el mayor valor entre: (i) un monto equivalente al 7% del total de los aportes efectuados al Fondo a partir del 1 de mayo de 2009, reajustados de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha del aporte y la fecha de la Asamblea correspondiente; o (ii) un 70% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la Asamblea.

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

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

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 13 de marzo de 2020 se acordó distribuir la cantidad total de \$25.264.785.000 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$1.000 por cuota (según N° de cuotas antes del canje) o \$100 por cuota (según N° de cuotas después del canje), el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2019 por \$15.664.166.700 y el saldo de \$9.600.618.300 equivalente a \$38 por cuota, se pagó a partir del día 13 de abril de 2020, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 8 de abril de 2020, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2019. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del

Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2020 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2020:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	2/27/20	3/27/20	14.00	3,537,070
Dividendo 2	Provisorio	5/19/20	6/26/20	16.00	4,042,366
Dividendo 3	Provisorio	8/18/20	9/25/20	18.00	4,547,661
Dividendo 4	Provisorio	11/17/20	12/23/20	18.00	4,547,661
Total dividendos provisorios pagados en el año 2020					16,674,758

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 19 de marzo de 2019 se acordó distribuir la cantidad total de \$25.012.137.150 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivalía a un dividendo de \$990 por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2018 (\$15.411.518.850) y el saldo de \$9.600.618.300 equivalente a \$380 por cuota, se pagó el día 15 de mayo de 2019, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 26 de abril de 2019, aprobó los estados financieros correspondientes al año 2018. Con esto se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cinco del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

En sesiones de Directorio efectuadas durante el ejercicio 2019 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2019:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	2/26/19	3/28/19	130.00	3,284,422
Dividendo 2	Provisorio	5/28/19	6/28/19	135.00	3,410,746
Dividendo 3	Provisorio	8/20/19	9/26/19	175.00	4,421,337
Dividendo 4	Provisorio	11/19/19	12/19/19	18.00	4,547,662
Total dividendos provisorios pagados en el año 2019					15,664,167

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de 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. El mencionado aumento fue informado al

mercado en la misma fecha de la Asamblea, mediante Hecho Esencial. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 28 de octubre de 2019, fue materializado el aumento de cuotas emitiendo 252.647.850 cuotas de iguales características a las existentes, procediendo al canje de cuotas en base a la relación referida, correspondiendo a cada aportante del Fondo 10 cuotas de la nueva emisión por cada cuota de que eran titulares a esa fecha. Asimismo, se procedió a comunicar estos acuerdos a la CMF por medio de un Hecho Esencial.

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 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.

2.17 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.

3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 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 fecha 25 de julio de 2017, posteriormente, con fecha 29 de mayo de 2019 y vuelto a actualizar con fecha 24 de octubre de 2019, como se describe en la nota 1.4, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago, en el sitio web www.aindependencia.cl y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

“POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN

UNO. OBJETO DEL FONDO

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

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

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

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

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES

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

(2.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF.

(2.1.2) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF respectiva;

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

2.2. Adicionalmente y por motivos de liquidez, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones del 5% del activo total del Fondo:

(2.2.1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

(2.2.2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;

(2.2.3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y

(2.2.4) Cuotas de Fondos Mutuos, tanto nacionales como extranjeros.

2.3. No se requiere una clasificación de riesgo determinada para los instrumentos en los que pueda invertir el Fondo.

2.4. Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y en menor medida el extranjero, a los cuales no se les exigirá cumplir con ninguna otra condición que las señaladas en la normativa vigente.

2.5. Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos moneda nacional o en Dólares de los Estados Unidos de América y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.

2.6. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en el número UNO. precedente, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF.

2.7. Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que no cuenten con el mecanismo de Gobierno Corporativo descrito en el artículo 50° Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

2.8. El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella.

2.9. La Administradora adoptará las medidas de seguridad necesarias para el cuidado y conservación de los valores y bienes en que se inviertan los recursos del Fondo.

2.10. Tratándose de la inversión indirecta en inmuebles, las sociedades controladas por el Fondo contratarán seguros que cubran, a lo menos, el riesgo de incendio y terremoto de las construcciones.

2.11. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la ley N°18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la CMF, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la CMF mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha CMF. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

2.12. Lo dispuesto en los párrafos anteriores es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título o bien de que se trate.

2.13. En cualquier caso, la política de Inversión del Fondo se sujetará a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple el Decreto Ley 3.500 de 1980, sus reglamentos y las normas que lo sustituyen o reemplacen, de manera de cumplir con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en cuotas emitidas por el Fondo. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en este reglamento interno, al menos el 95% del valor de la cartera de inversiones del Fondo deberá estar constituido por los instrumentos señalados en la sección 2.1.1 anterior, que deberán corresponder a sociedades cuyo activo a su vez esté constituido en al menos un 90% por bienes raíces nacionales no habitacionales para celebrar contratos de arrendamiento con opción de compra y/o por bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

3.1 Límite Máximo por tipo de instrumento respecto del activo del Fondo. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento respecto al activo del Fondo:

(3.1.1) Acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, siempre que la sociedad emisora cuente con los estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF y acciones de sociedades anónimas abiertas y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la CMF: Hasta un 100%.

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

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

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

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

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

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

El límite general para la inversión en los activos indicados en numerales (3.1.2) a (3.1.7), ambos inclusive, no podrá ser mayor al 5% del activo del Fondo. Para estos efectos, dicho porcentaje no incluirá en forma individual ni total, los montos invertidos en los instrumentos arriba indicados cuando estos correspondan

a las partidas de “Efectivo y Efectivo Equivalente” de los estados financieros del Fondo. Sin perjuicio de los límites antes indicados, el Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% del valor de la cartera de inversiones en los valores y bienes indicados en la sección 2.13. Asimismo, el Fondo podrá mantener invertido hasta un 100% de sus activos en sociedades anónimas abiertas, única y exclusivamente cuando el Fondo haya invertido en acciones de estas sociedades con a lo menos un año de anticipación a la inscripción de sus acciones en el Registro de Valores de la CMF.

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

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

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

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

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

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

3.5 Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en 3.1 y 3.2 del presente número TRES., por causas ajenas a la Administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses contados desde que se haya producido el exceso. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Administradora, deberá eliminarse dentro de los 30 días siguientes de producido. En la medida que la normativa aplicable así lo permita, la regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, la Administradora informará este hecho al Comité de Vigilancia y a la CMF al día hábil siguiente de producido, y no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

3.6 El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos con la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes. Consecuentemente, para los efectos de determinar los valores máximos referidos el presente número TRES., se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

4.1 Contratos de Derivados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

5.1. Gestión de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgos de mercado

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 70 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 respalda con 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, las diversificaciones 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.

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos monetarios 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 2020 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 15,69 MMUSD, representando el 2,1% de los activos del Fondo. La política de inversión del Fondo establece que hasta un 5% de sus activos puede estar invertido en países cuya moneda fuera distinta al peso chileno. Uno de los principales objetivos de esta política es la diversificación de la cartera de inversiones inmobiliarias.

La exposición al riesgo en el tipo de cambio es monitoreada periódicamente y revisada trimestralmente por la Administración o gerencia de la Administradora.

Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo tiene como práctica que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que este riesgo está acotado a que no existan condiciones adecuadas para financiamiento en aquellos períodos en que existen vencimientos de deuda. La deuda financiera del Fondo tiene vencimientos en julio de 2021 (MM UF 2) y octubre de 2024 (MM UF 1,5).

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 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 120 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 40 arrendatarios en USA y ninguno de ellos representa más del 8% del valor total de los arriendos que se perciben periódicamente.

Además, se realizan las siguientes acciones:

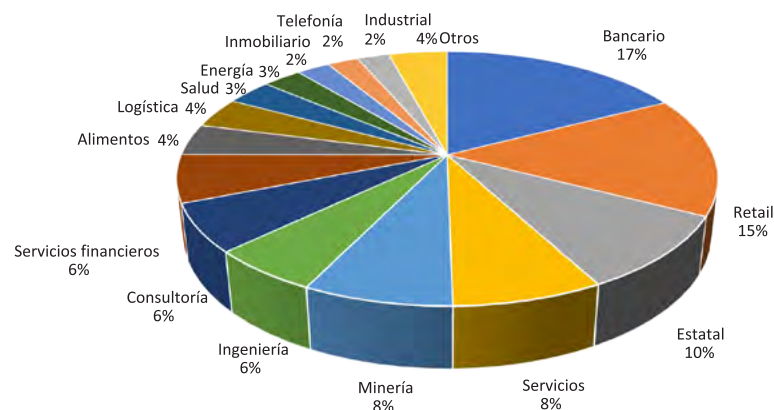
- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,

- 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 2020 la morosidad sobre 30 días acumulada era el equivalente al 1,82% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,16% al 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, un 0,89% de los ingresos pendientes por recaudar corresponden a acuerdos de postergación de pagos.

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

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



Debido a las cuarentenas decretadas a raíz de la pandemia del COVID-19, ciertos clientes han requerido ajuste temporal en los montos y fechas de pago de rentas, lo cual se ha negociado caso a caso dependiendo de su tamaño, actividad, ubicación, etc... Con la mayoría de ellos, que han tenido dificultades, se ha llegado a acuerdo otorgándoles facilidades de pago para que puedan cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual se ha venido aplicando a partir del mes de abril. Con algunos existe acuerdo en proceso de formalización y con muy pocos casos puntuales no se ha llegado aún a acuerdo.

La Administración ha considerado realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales por un monto que equivale a un 1,81% de las rentas de los últimos 12 meses.

De todos modos, al 31 de diciembre no hemos observado un impacto significativo de la pandemia en el Fondo. El total de ingresos por renta recibidos oportunamente y saldos en cobranza dentro del plazo para los activos de la cartera directa nacional del Fondo es un 97,29% sobre el total facturado neto. De los saldos no percibidos, parte importante corresponde a facilidades de pago que se pactaron para más adelante.

Adicionalmente, a la fecha no hemos tenido cambios en las tasas de ocupación de los activos, y los nuevos contratos de arriendo firmados han sido a rentas similares a las que se observaban con anterioridad a la pandemia.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo cuenta con una razón de liquidez equivalente a 0,61 veces de sus pasivos corrientes. Al 31 de diciembre de 2019 la razón fue equivalente a 5,02 veces de sus pasivos corrientes.

5.1.4 Riesgo operacional

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

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

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

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

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

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

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

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales, de responsabilidad civil, vandalismo y terrorismo. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que se encuentran con límites para ciertas coberturas conforme a las mejores condiciones imperantes del mercado. Esta información fue dada a conocer en comunicado oficial publicado en la página web de la Administradora con fecha 29 de noviembre de 2019.

5.1.4 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos exigibles	106,454,539	184,602,567
Patrimonio neto	434,160,826	422,156,566
Índice de apalancamiento	24.52%	43.73%

El reglamento interno del Fondo establece, en el número 4 de su 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 2020, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

Conforme a lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020 fue de un 24,52% (43,73% al 31 de diciembre 2019). Esta disminución, principalmente, se explica por la novación del crédito con Banco del Estado de Chile, mediante la cual se traspasó la deuda de UF2.730.000 a la filial Inmobiliaria Descubrimiento SpA.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

a) Estimaciones contables significativas

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

- i. Cálculo de provisiones y pasivos devengados.

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

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

b) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

a) Composición de la cartera:

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2020				Al 31 de diciembre de 2019			
	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	232,310,092	-	232,310,092	42.97	282,168,499	-	282,168,499	46.50
Subtotal	232,310,092	-	232,310,092	42.97	282,168,499	-	282,168,499	46.50
Total	232,310,092	-	232,310,092	42.97	282,168,499	-	282,168,499	46.50

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 2020 y 2019 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	2.53	40,428,715	39,371,225
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	2,31 - 2,53	85,133,650	77,811,028
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	2,53 - 3,75	45,551,798	42,023,141
Rentas Retail SPA.	P	2,20 - 2,53	2,899,940	2,753,312
Rentas Bucarest SpA.	P	2.53	10,290,279	10,021,118
Rentas Magdalena SpA.	P	2.53	15,967,201	15,550,522
Bodenor Flexcenter SA.	P	4.00	13,488,633	13,135,811
Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (1)	P - RD	6.5	18,549,876	81,502,342
Total			232,310,092	282,168,499

(1) Con fecha 30 de junio de 2020, mediante escritura pública, se celebró acuerdo de pago y compensación convencional con Inmobiliaria Descubrimiento SpA (la Sociedad), la cual, mediante contrato de novación, se convirtió en deudor titular del crédito que el Fondo tenía contratado con el Banco del Estado de Chile. Producto de esta novación, el Fondo paga a la Sociedad la suma de UF 40.525,33 por los intereses devengados a la fecha de novación y se compensan deudas que la Sociedad tenía con el Fondo por un monto total equivalente a UF 2.656.192,98. Dicha compensación amortiza la cuenta por cobrar en esta nota en reconocimientos de deuda por UF 818.592,63 y pagarés por UF 1.476.844,89.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	282,168,499	282,674,927
Intereses y reajustes	14,715,608	19,008,332
Cobro de intereses	(7,885,921)	(11,554,568)
Nuevos títulos de deuda no registrados	7,615,517	2,776,868
Amortización de capital	(64,303,611)	(10,737,060)
Saldo final	232,310,092	282,168,499
Menos: Porción no corriente	(232,310,092)	(282,168,499)

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

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

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	del ejercicio M\$
Al 31 de diciembre de 2020:				Capital	Votos										
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	3,259,263	153,020,732	156,279,995	5,664,024	123,785,308	129,449,332	26,830,663	12,497,740	(13,528,037)	(1,030,297)
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	955,146	98,935,230	99,890,376	990,645	74,433,386	75,424,031	24,466,345	9,244,929	(5,762,924)	3,482,005
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2,237,991	109,723,377	111,961,368	844,067	103,269,302	104,113,369	7,847,999	14,287,616	(9,929,469)	4,358,147
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40.000000	40.000000	3,993,682	474,392,116	478,385,798	43,074,857	236,203,306	279,278,163	199,107,635	89,435,300	(37,507,160)	51,928,140
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	354,636	2,523,316	2,877,952	6,695	2,910,621	2,917,316	(39,364)	207,552	(476,331)	(268,779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	532,424	22,442,559	22,974,983	60,576	17,588,731	17,649,307	5,325,676	1,940,134	(1,535,135)	404,999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	10,340,393	108,430,597	118,770,990	2,356,731	103,276,356	105,633,087	13,137,903	8,182,659	(7,711,345)	471,314
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	606,219	47,343,290	47,949,509	302,875	45,446,431	45,749,306	2,200,203	3,554,173	(3,067,834)	486,339
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	727,498	5,049,095	5,776,593	8,912	25,519,328	25,528,240	(19,751,647)	9	(4,433,337)	(4,433,328)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.900000	99.900000	6,296	28,772,385	28,778,681	4,852	-	4,852	28,773,829	1,487,897	(9,408)	1,478,489
Total						23,013,548	1,050,632,697	1,073,646,245	53,314,234	732,432,769	785,747,003	287,899,242	140,838,009	(83,960,980)	56,877,029

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 31 de diciembre de 2019:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	984,888	150,057,141	151,042,029	781,840	120,366,620	121,148,460	29,893,569	14,888,076	(11,951,345)	2,936,731
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	1,390,531	95,206,762	96,597,293	668,979	72,120,794	72,789,773	23,807,520	17,249,499	(8,219,962)	9,029,537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2,175,665	102,373,782	104,549,447	1,100,303	97,154,492	98,254,795	6,294,652	12,802,259	(9,840,769)	2,961,490
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40.000000	40.000000	19,079,221	400,506,547	419,585,768	18,825,995	211,530,278	230,356,273	189,229,495	54,006,735	(26,911,490)	27,095,245
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	333,473	2,747,301	3,080,774	12,204	2,839,155	2,851,359	229,415	205,766	(242,238)	(36,472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	664,473	22,083,033	22,747,506	73,077	17,047,937	17,121,014	5,626,492	3,584,862	(1,944,673)	1,640,189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	6,827,981	102,667,474	109,495,455	1,231,232	95,597,634	96,828,866	12,666,589	20,283,498	(11,623,037)	8,660,461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	692,259	46,061,543	46,753,802	338,073	44,213,145	44,551,218	2,202,584	3,252,575	(3,047,572)	205,003
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	23,118	11,291,189	11,314,307	6,835	23,159,693	23,166,528	(11,852,221)	49	(4,384,642)	(4,384,593)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.900000	99.900000	13,731	29,004,634	29,018,365	4,113	-	4,113	29,014,252	1,970,175	(9,629)	1,960,546
Total						32,185,340	961,999,406	994,184,746	23,042,651	684,029,748	707,072,399	287,112,347	128,243,494	(78,175,357)	50,068,137

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 31.12.2020											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	29,893,570	515,843	-	-	-	-	(1,546,139)	(2,052,713)	20,103	26,830,664
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	23,807,520	3,482,004	-	-	-	-	-	(2,823,180)	-	24,466,344
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	6,294,652	4,358,148	-	-	-	-	-	(2,804,800)	-	7,848,000
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	75,691,798	20,771,256	-	-	-	-	-	(16,820,000)	-	79,643,054
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp. (2)	(11,852,101)	(4,433,284)	-	-	-	(4,467,051)	186,763	-	814,223	(19,751,450)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd. (2)	29,014,248	1,478,489	-	-	-	(305,027)	36,979	-	(1,450,860)	28,773,829
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	5,626,491	404,999	-	-	-	-	-	(705,814)	-	5,325,676
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	12,666,589	471,314	-	-	-	-	-	-	-	13,137,903
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2,202,584	486,339	-	-	-	-	-	(488,720)	-	2,200,203
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1,720,141	-	-	-	-	-	-	-	-	1,720,141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3,231,953	-	-	-	-	-	-	-	-	3,231,953
	Subtotal Activos por inversión (*)	178,297,445	27,535,108	-	-	-	(4,772,078)	(1,322,397)	(25,695,227)	(616,534)	173,426,317
76.483.691-K	Rentas Retail SpA (1)	229,415	(268,779)	-	-	-	-	-	-	-	(39,364)
Total		178,526,860	27,266,329	-	-	-	(4,772,078)	(1,322,397)	(25,695,227)	(616,534)	173,386,953

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 31.12.2019											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28,717,682	2,936,731	-	-	-	-	-	(1,732,132)	(28,711)	29,893,570
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	17,958,674	9,029,537	-	-	-	-	-	(3,180,691)	-	23,807,520
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	9,324,362	2,961,490	-	-	-	-	-	(5,991,200)	-	6,294,652
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	68,853,700	10,838,098	-	-	-	-	-	(4,000,000)	-	75,691,798
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(6,929,284)	(4,384,548)	-	-	-	-	-	-	(538,269)	(11,852,101)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	30,015,485	1,960,546	-	-	-	(4,988,484)	-	-	2,026,701	29,014,248
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	265,887	(36,472)	-	-	-	-	-	-	-	229,415
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4,937,200	1,640,189	-	-	-	-	-	(950,898)	-	5,626,491
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	4,304,536	8,660,461	-	-	-	-	-	(298,408)	-	12,666,589
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2,202,584	205,003	-	-	-	-	-	(205,003)	-	2,202,584
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1,720,141	-	-	-	-	-	-	-	-	1,720,141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3,231,953	-	-	-	-	-	-	-	-	3,231,953
Total		164,602,920	33,811,035	-	-	-	(4,988,484)	-	(16,358,332)	1,459,721	178,526,860

(1) La inversión en la sociedad Rentas Retail SpA. Al 31 de diciembre de 2020 presenta patrimonio negativo, por lo cual dicha inversión se presenta en el estado de situación financiera como un pasivo no corriente por un monto de MM\$39.364. (Ver Nota 12).

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

(2) La inversión en las sociedades extranjeras Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Ltd., que en su conjunto son consideradas como una sola inversión y son presentadas en el estado de situación financiera por un monto neto de MM\$9.022.379 (ver Anexo A). El Fondo invierte de forma indirecta en las sociedades Rentas USA Corp., Rentas Citicentre Inc. y Reus Westgate Inc., a través de su filial directa Constitution Real Estate Corp.

Valorizaciones de propiedades de inversión

El criterio de valorización de las propiedades de inversión que reflejan las sociedades subsidiarias y asociadas corresponde al referido en la Nota 2.6, consistente en el menor de dos valores de tasaciones efectuadas por dos tasadores independientes, con excepción de las siguientes propiedades:

Providencia 655 (Edificio de oficinas)

Las Condes 9050 (Locales Comerciales)

Américo Vespucio 2100 (Terreno)

Para estas propiedades el Directorio de la sociedad Administradora decidió mantener el mismo valor incorporado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, el que resulta ser menor a ambas tasaciones efectuadas al 30 de junio de 2020. Lo anterior quedó reflejado en acta de Sesión de Directorio de fecha 21 de julio de 2020.

En el caso de la sociedad coligada Bodenor Flexcenter S.A. su directorio tiene establecido el criterio que consiste en utilizar el promedio de las valorizaciones efectuadas por dos tasadores independientes.

Respecto de las propiedades de inversión de las sociedades filiales, que fueron tasadas en los meses de junio y septiembre de 2019, el directorio consideró conveniente revisar estas tasaciones en diciembre del 2019 incorporando en su valorización, eventuales efectos producto de los hechos ocurridos a nivel nacional a contar del 18 de octubre de 2019, las cuales no sufrieron daños relevantes a causa de los citados hechos. En Hecho Esencial del día 5 de noviembre de 2019 se comunicó que, a esa fecha, los inmuebles pertenecientes a las sociedades filiales del Fondo no registraron daños de consideración.

Movimientos de propiedades de inversión

Con fecha 06 de noviembre de 2020 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de venta por el inmueble que poseía denominado Higuera Las Casas de Santa Elena, Romeral SHELL Curicó.

Con fecha 29 de noviembre de 2020 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por medio de la cual adquirió la propiedad del inmueble ubicado en calle Pajaritos 2872, comuna de Maipú de la ciudad de Santiago.

Con fecha 29 de noviembre de 2019 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por medio de la cual vendió el inmueble ubicado en calle Serrano N°276-280 de la ciudad de Iquique.

Con fecha 22 de agosto de 2019 Rentas Inmobiliarias SpA suscribió una escritura de compraventa por medio de la cual vendió el inmueble ubicado en Av. Apoquindo 3001 de la ciudad de Santiago.

Otros movimientos

Con fecha 30 de junio de 2020, mediante escritura pública se celebró un contrato de Novación de Deuda y Reserva de hipotecas por un monto ascendente a UF 2.730.000 entre el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, Banco del Estado de Chile y la Filial Inmobiliaria Descubrimiento SPA (en adelante "la Sociedad"). En consecuencia, la Sociedad se

hizo cargo del pago de la deuda a contar de esta fecha, y por su parte, el Banco liberó al Fondo de su responsabilidad como deudor directo en el pago de las referidas obligaciones. Asimismo, el Fondo y la sociedad, acordaron compensar la novación reduciendo la deuda que la filial mantenía con el Fondo, por un monto equivalente en valor económico.

c) Las participaciones en resultados fueron las siguientes:

Rut	Sociedad	Al 31.12.2020	Al 31.12.2019
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA *	515,843	2,936,731
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3,482,004	9,029,537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	4,358,148	2,961,490
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	20,771,256	10,838,098
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(4,433,284)	(4,384,548)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	1,478,489	1,960,546
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	(268,779)	(36,472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	404,999	1,640,189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	471,314	8,660,461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	486,339	205,003
Totales		27,266,329	33,811,035

* La operación de novación del crédito del Banco del Estado de Chile tuvo un efecto contable negativo en la sociedad por M\$1.546.139 y a la vez un efecto contable positivo en el Fondo. Ambos efectos se presentan netos en la participación en resultados de la filial.

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

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Corresponden principalmente a saldos de precio por venta de activos.

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente efectiva %	nominal %	Vencimiento	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos Corrientes :									
Activos corrientes:								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4.00	4.00	25.04.2025	14,690,559	14,306,299
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5.73	5.73	14.03.2022	5,273,721	5,135,777
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6.50	6.50	25.04.2025	40,447,872	39,389,880
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	2.53	2.53	25.04.2025	8,437,031	8,216,344
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	2.53	2.53	25.04.2025	6,561,131	16,446,773
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6.50	6.50	25.04.2025	7,614,043	7,570,589
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6.48	6.48	25.04.2025	4,145,871	4,037,427
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6.48	6.48	25.04.2025	9,061,541	8,824,520
Total								96,231,769	103,927,609
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								96,231,769	103,927,609

b) Documentos por pagar por operaciones

Corresponde a las comisiones fija y variable por administración pendiente de pago:

Pasivos Corrientes :		País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	nominal %	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Rut	Nombre							
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	3,912,119	2,385,433

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	Saldo al 31.12.2020		Saldo al 31.12.2019	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	-	-	5,031,620	77,286,136
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	58,953,804	43,493,850	815,761	98,922,457
Total de préstamos	58,953,804	43,493,850	5,847,381	176,208,59

b) Préstamos bancarios:

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

								Corriente			
								Vencimiento			
País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa Real Anual	nominal anual	Garantía	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total corriente M\$	
Corrientes al 31.12.2020											
Chile	Banco Estado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totales							-	-	-	-	
Corrientes al 31.12.2019											
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3.20%	-	Con garantía	5,031,620	-	-	5,031,620	
Totales							5,031,620	-	-	5,031,620	

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas real anual	nominal anual	Garantía	No Corriente Vencimientos Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	Total no corriente M\$
No Corrientes al 31.12.2020										
Chile	Banco Estado	UF	-	-	-	-	-	-	-	-
No Corrientes al 31.12.2019										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3.20%	-	Hipoteca	5,095,789	72,190,347	-	77,286,136

Con fecha 30 de junio de 2020, mediante escritura pública se celebró una novación de deuda y reserva de hipotecas, mediante la cual Inmobiliaria Descubrimiento SpA ("la Sociedad"), quedó como deudor titular del crédito con el Banco del Estado de Chile, el cual vence el 15 de enero de 2023. Al mismo tiempo, mediante un acuerdo de pago y compensación convencional, se extinguieron deudas que la Sociedad tenía por pagar al Fondo.

En diciembre de 2019, el préstamo con el Banco del Estado de Chile corresponde a un crédito comercial contratado en enero de 2015, por un plazo de 8 años, cuyas garantías corresponden a hipotecas de los inmuebles ubicados en Laguna Sur, Lotes 2-A y 2-B, comuna de Pudahuel y Bandera 201, comuna de Santiago (ambos pertenecientes a la sociedad filial Inmobiliaria Descubrimiento SpA), el edificio ubicado en calle Morandé 115, comuna de Santiago (perteneciente a la sociedad filial Rentas Inmobiliarias SpA) y las torres A y B del conjunto Plaza San Damián ubicado en Av. Las Condes 11.287 (perteneciente a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA).

a) Préstamos con el público - BONOS
c.1) Préstamos con el público corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Nominal Anual %	Tasa	Hasta 1 mes M\$	Corriente Vencimiento		Total montos nominales M\$	Deuda Corriente M\$
					Efectiva anual %		1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
Corrientes al 31 de diciembre de 2020										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2.30	2.34	622,549	-	58,114,575	58,737,124	58,737,124
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1.95	1.99	-	-	216,680	216,680	216,680
						622,549	-	58,331,255	58,953,804	58,953,804
Corrientes al 31 de Diciembre de 2019										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2.30	2.34	605,999	-	-	605,999	605,999
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1.95	1.99	-	-	209,762	209,762	209,762
						605,999	-	209,762	815,761	815,761

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente Vencimiento				Total no corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %		Mas de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	Total montos nominales M\$	
No Corrientes al 31 de diciembre de 2020											
Bono Serie A	Chile	UF	Al final	2.30	2.34	Nota 24	-	-	-	-	-
Bono Serie F	Chile	UF	Al final	1.95	1.99	Nota 24	-	43,493,850	-	43,493,850	43,493,850
							-	43,493,850	-	43,493,850	43,493,850
No Corrientes al 31 de diciembre de 2019											
Bono Serie A	Chile	UF	Al final	2.30	2.34	Nota 24	56,569,658	-	-	56,569,658	56,569,658
Bono Serie F	Chile	UF	Al final	1.95	1.99	Nota 24	-	42,352,799	-	42,352,799	42,352,799
							-	42,352,799	-	98,922,457	98,922,457

Con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó una emisión de bonos 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.

La emisión de bonos 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.

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000, con vencimiento al 15 de julio de 2021, a una tasa de carátula de 2,3% anual.

La emisión de bonos 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 y 27 de noviembre de 2016, en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios N°7701 y 614, respectivamente;
- La 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.
-

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a cumplir ciertos ratios y condiciones que se detallan en la Nota 25.

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen saldos de otros documentos y cuentas por cobrar.

B) Otros documentos y cuentas por pagar

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreeedores Varios								
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	476	14,636
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	24,031	95,893
Total							24,507	110,529

12. OTROS PASIVOS

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	30,895	50,631

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 respectivamente.

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otros pasivos no corrientes:		
Provisión inversión negativa	39,364	-

Corresponde a provisión por patrimonio negativo de la inversión en Rentas Retail SpA ver nota 8 letra b.

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	Reajustes		Intereses		Totales	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	2,656,552	2,731,822	5,347,536	5,595,682	8,004,088	8,327,504
Activos financieros a costo amortizado	6,829,687	7,460,890	7,885,921	11,554,618	14,715,608	19,015,508
Reajustes de pasivos en UF	(3,721,278)	(4,762,490)	-	-	(3,721,278)	(4,762,490)
Otros	223,741	-	272,338	708,826	496,079	708,826
Totales	5,988,702	5,430,222	13,505,795	17,859,126	19,494,497	23,289,348

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	37,446	49,395
Cuotas de fondos mutuos (1)	223,028	203,250
Depósitos a Plazo (2)	38,313,776	41,858,199
Total	38,574,250	42,110,844

- 1) Al 31 de diciembre de 2020, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera "Capital Financiero P", ascendente a 214.133,9044 cuotas a un valor de \$1.041,5325 cada una. Al 31 de diciembre de 2019, los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos de Banchile, pertenecientes a la cartera "Capital Financiero P", ascendente a 196.586,4339 cuotas a un valor de \$1.033,2906 cada una.

2) El detalle de los depósitos a plazo es:

Al 31 de diciembre 2020							Al 31 de diciembre 2019					
Institucion	Tasa Mensual	Moneda	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Bice	0.0400%	\$	1/5/21	16,000,000	373	16,000,373	Banco Chile	0.1800%	1/2/20	3,036,000	6,011	3,042,011
Banco Chile	0.0400%	\$	1/5/20	20,180,000	471	20,180,471	Banco Chile	0.1600%	1/16/20	10,462,000	8,369	10,470,369
Banco Chile	0.0033%	USD	1/5/20	2,132,891	41	2,132,932	Banco Chile	0.1600%	1/23/20	1,426,000	989	1,426,989
							Banco Chile	0.1600%	1/23/20	134,000	86	134,086
							Banco Chile	0.1700%	1/23/20	4,952,000	3,087	4,955,087
							Banco Chile	0.1700%	1/23/20	8,169,000	3,703	8,172,703
							Banco Chile	0.1700%	1/30/20	3,047,000	863	3,047,863
							Banco Chile	0.1300%	1/13/20	5,807,000	1,259	5,808,259
							Banco Chile	0.1300%	1/3/20	4,800,000	832	4,800,832
Total				38,312,891	885	38,313,776	Total			41,833,000	25,199	41,858,199

15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

El 8 de octubre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó y aprobó el aumento de acciones suscritas y pagadas de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, mediante la relación de canje de 10 a 1. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 252.647.850 con un valor de \$1.718,4426 (252.647.850 cuotas a \$1.670,9288 al 31 de diciembre de 2019).

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:

	31.12.2020			31.12.2019				
	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	-	-	25,264,785	25,264,785
Canje de cuotas 10 a 1	-	-	-	-	-	-	(25,264,785)	(25,264,785)
Canje de cuotas 10 a 1	-	-	-	-	-	-	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 2020 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de pago	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
27.03.2020	14.00	3,537,070	Provisorio
13.04.2020	38.00	9,600,618	Definitivo
26.06.2020	16.00	4,042,366	Provisorio
25.09.2020	18.00	4,547,661	Provisorio
23.12.2020	18.00	4,547,661	Provisorio
Total distribuido en el año 2020		26,275,376	

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle de dividendos distribuidos por cuota durante el período es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28.03.2019	130.00	3,284,422	Provisorio
15.05.2019	380.00	9,600,618	Definitivo
28.06.2019	135.00	3,410,746	Provisorio
26.09.2019	175.00	4,421,337	Provisorio
19.12.2019 (*)	18.00	4,547,662	Provisorio
Total distribuido en el año 2019		25,264,785	

(*) Dividendo posterior al canje de cuotas (ver Nota 2.14), cuyo valor total distribuido por el período 2019 es equivalente a \$1.000 (según N° de cuotas antes del canje) o \$100 (según N° de cuotas después del canje).

16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2020 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	9.07%	9.07%	22.39%
Real	6.31%	6.31%	16.37%

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando, al valor libro de la cuota, los dividendos pagados en el período informado, como se muestra en el siguiente cuadro:

	Rentabilidad Nominal (\$)			Rentabilidad Real (UF)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	1,718.4426	1,718.4426	1,718.4426	0.0591	0.0591	0.0591
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	104.00	104.00	204.00	0.0036	0.0036	0.0072
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	1,822.4426	1,822.4426	1,922.4426	0.0627	0.0627	0.0663
D) Valor libro al inicio del período	1,670.9288	1,670.9288	1,570.6993	0.0590	0.0590	0.0570
Rentabilidad = (C / D - 1)	9.0676%	9.0676%	22.3941%	6.3051%	6.3051%	16.3689%

17. 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.

18. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- 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.
- Aporte Total y número de cuotas** – Al 31 de diciembre de 2020 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2019 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:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	213,481,981	188,334,939
Resultados Ejercicio Anterior	49,127,829	49,262,372
Otros	1,275,860	896,807
Dividendos	(25,264,785)	(25,012,137)
Resultados retenidos total	238,620,885	213,481,981

20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

21. 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.

22. VALOR ECONÓMICO INVERSIONES NO REGISTRADAS

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo en su Título VII, número 2.3, en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 8 de abril de 2020, se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y Real Data. (2019 Mario Corbo y Asociados y Valued), para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N°1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

ACNE: Acciones extranjeras

Valorización año 2020

Sociedad emisora	Tipo de instrumento	Valor contable de la inversión (Incluye plusvalía) M\$	Valorización N°1 MARIO CORBO M\$	Valorización N°2 REAL DATA M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	26,830,663	35,219,519	34,383,225
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	24,466,929	41,797,032	33,802,829
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(19,749,672)	1,039,920	(19,751,587)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	28,745,056	9,226,449	28,770,952
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	79,643,054	122,089,246	132,391,710
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	7,847,999	21,066,832	11,988,276
Rentas Retail SpA	ACIN	(39,364)	0	173,078
Rentas Bucarest SpA	ACIN	5,325,676	6,867,749	6,466,473
Rentas Magdalena SpA	ACIN	2,200,203	630,681	2,443,550
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	13,137,903	25,069,136	19,447,150
Total		168,408,447	263,006,564	250,115,656

Valorización año 2019

Sociedad emisora	Tipo de instrumento	Valor contable de la inversión (Incluye plusvalía) M\$	Valorización N°1 MARIO CORBO M\$	Valorización N°2 VALUED M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	ACIN	29,893,570	39,232,849	29,262,992
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	ACIN	27,039,473	30,094,659	31,833,389
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(11,852,101)	2,154,160	(11,852,210)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	29,014,248	16,389,643	29,011,351
Bodenor Flexcenter SA	ACIN	75,691,798	90,314,155	82,674,604
Rentas Inmobiliarias SpA	ACIN	6,294,652	26,209,937	11,899,474
Rentas Retail SpA	ACIN	229,415	575,048	252,477
Rentas Bucarest SpA	ACIN	7,346,632	7,255,284	7,433,797
Rentas Magdalena SpA	ACIN	2,202,584	0	2,845,708
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACIN	12,666,589	26,149,477	22,326,750
Total		178,526,860	238,375,212	205,688,332

ACIN: Acciones nacionales

Para el año 2020, 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 Real Data por M\$250.115.656 (año 2019, Valued por M\$205.688.332), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

	Saldo al Valor libro M\$	12/31/20 Valor Económico M\$	Saldo al Valor libro M\$	12/31/19 Valor Económico M\$
Patrimonio del Fondo	434,160,826	515,868,035	422,156,566	449,318,038
Número de cuotas pagadas	252,647,850	252,647,850	252,647,850	252,647,850
Valor Cuota ajustado	1,718.4426	2,041.8461	1,670.9288	1,778.4360

Como referencia para los inversionistas y el mercado en general, cabe señalar que en el informe del perito Mario Corbo y Asociados se incluyó un análisis completo de los flujos futuros del Fondo y de su costo de capital promedio, obteniendo un valor económico de la cuota de \$ 2.083.

23. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

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

2.1 Remuneración Fija.

- (2.1.1) La Remuneración Fija corresponderá a un 1,3% anual, IVA incluido, calculado sobre el valor del patrimonio del Fondo determinado al día 31 de diciembre de 2014, expresado en Unidades de Fomento, más todos los aportes de capital que se materialicen en el Fondo y menos las disminuciones de capital que el mismo Fondo distribuya a contar de esa fecha, todas ellas expresadas en Unidades de Fomento (en adelante “Patrimonio 2014 Corregido”).
- (2.1.2) La Remuneración Fija se devengará por períodos mensuales vencidos, según el valor de la Unidad de Fomento al cierre del respectivo mes y deberá pagarse dentro de los 5 primeros días del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

2.2 Remuneración Variable.

La Administradora tendrá derecho a cobrar una Remuneración Variable Anual que se calculará de la siguiente forma.

Al cierre de cada año se determinará el monto del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio, más toda aquella utilidad realizada en el mismo ejercicio que haya sido devengada en ejercicios anteriores (en adelante “Beneficio para Cálculo Remuneración Variable”), el cual se expresará en Unidades de Fomento al 31 de diciembre del año correspondiente. Se deja expresa constancia que no se considerarán para el cálculo de Beneficio para Cálculo de Remuneración Variable sobre BNP, las utilidades devengadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014, sin importar la fecha en que éstas sean realizadas.

También se determinará el “Patrimonio 2014 Corregido Promedio”, del mismo año que corresponderá al promedio del Patrimonio 2014 Corregido al cierre de cada mes, siempre expresado en Unidades de Fomento.

Posteriormente se determinará la “Rentabilidad BNP Anual” del ejercicio, la cual será el cociente entre el Beneficio para Cálculo Remuneración Variable del mismo ejercicio y el Patrimonio 2014 Corregido Promedio.

De acuerdo con ello, si la Rentabilidad BNP Anual es superior al 5%, la Remuneración Variable Anual será equivalente a un 26,18%, IVA incluido, de la diferencia entre el Beneficio para Cálculo Remuneración Variable y el 5% del Patrimonio 2014 Corregido Promedio.

La Remuneración Variable Anual se calculará al 31 de diciembre de cada año, debiendo facturarse y pagarse, en caso de que corresponda, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes de los estados financieros del Fondo del ejercicio terminado el 31 de diciembre anterior.

Para la determinación del Beneficio para Cálculo de la Remuneración Variable en períodos inferiores a un año, se anualizará el monto correspondiente durante el período en cuestión, por el método de interés compuesto.

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

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

El primer recálculo de comisiones para estos efectos se realizó con los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, el cual determinó que no correspondía realizar ajustes por este concepto. El próximo recálculo deberá efectuarse al cierre de los estados financieros del año 2024.

2.3

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

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

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

A partir de febrero del año 2016 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 asciende a M\$3.762.433 (M\$3.654.799 al 31 de diciembre de 2019). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija por administración, cobrada al Fondo, determinado de acuerdo al mecanismo establecido en el Reglamento Interno, cobrado al Fondo.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$4.567.516 y M\$3.021.824 respectivamente.

A continuación, se detalla cálculo de la comisión variable al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31.12.2020 12,786,500	31.12.2019 12,786,500
(1) Patrimonio en UF al 31.12.2014		
Beneficio neto percibido en el año, en UF antes de comisión variable	1,033,814	814,412
Realización de utilidades devengadas años anteriores en UF	111,620	138,830
(2) Beneficio neto percibido en UF para cálculo de comisión variable	1,145,434	953,242
5% de (1)	UF 639,325	UF 639,325
Exceso (deficit) respecto al 5% de (1)	UF 506,109	UF 313,917
Comisión variable neta equivalente al 22%	UF 111,344	UF 69,062
Comisión variable neta M\$	3,236,807	1,955,134
Iva M\$	614,993	371,475
Comisión variable bruta M\$	3,851,800	2,326,610

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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio	
	Al inicio del ejercicio N°	Adquiridas en el año N°	Rescatadas en el año N°	Al cierre del ejercicio N°	M\$	%
Al 31.12.2020						
Sociedad administradora	155,440	-	-	155,440	267,115	0.0615
Personas relacionadas	439,787	10,360	89,536	360,611	619,689	0.1427
Accionistas de la sociedad administradora	3,640	37,240	-	40,880	70,250	0.0162
Trabajadores que representen el empleador	24,660	63,281	-	87,941	151,122	0.0348
	623,527	110,881	89,536	644,872	1,108,176	
Al 31.12.2019						
Sociedad administradora	155,440	-	-	155,440	259,729	0.0615
Personas relacionadas	322,330	133,457	16,000	439,787	734,853	0.1741
Accionistas de la sociedad administradora	3,640	-	-	3,640	6,082	0.0014
Trabajadores que representen el empleador	20,720	3,940.00	-	24,660	41,205	0.0098
	502,130	137,397	16,000	623,527	1,041,869	

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

24. 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	152,000	3/6/20	4/9/21

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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. 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.

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

- Enviar al Banco sus estados financieros anuales y los de sus sociedades filiales Rentas Inmobiliarias SpA e Inmobiliaria Plaza Constitución SpA debidamente auditados, dentro de los primeros 5 meses de cada año.
- Mantener la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 66,7% de las acciones de Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (Ver Nota 8).
- Mantener, a través de las sociedades filiales, activos inmobiliarios libres de gravámenes por al menos el equivalente al monto insoluto del Crédito.

Sociedad	Al 31 de diciembre de 2020	(A)	(B)
	Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes	Saldo insoluto Crédito	
	M\$	Banco Estado	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	96,888,551		
Rentas Inmobiliarias SpA	73,527,865		
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	62,466,806		
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	98,610,123		
Rentas Bucarest SpA	22,410,581		
Rentas Retail SpA	2,495,707		
Saldo insoluto crédito Banco Estado en Descubrimiento		81,838,095	
TOTAL	356,399,633	81,838,095	

RELACIÓN (A) / (B) 4.35

- Las sociedades filiales no pueden constituir sobre las rentas de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles hipotecados a favor del Banco, prendas u otros gravámenes ni otorguen mandatos de cobro a favor de otros acreedores, ni que cedan o enajenen a ningún título dichas rentas, sin la autorización previa y escrita del Banco.
- Entregar al Banco junto con los estados financieros, un certificado de cumplimiento de las obligaciones y compromisos establecidos, suscrito por el Gerente General o el Gerente de Administración y Finanzas de su administradora.

Garantías Emisión de Bono:

- Con fecha 13 de octubre de 2016 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 2.000.000 por un plazo de 5 años. Posteriormente, con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó la segunda emisión de bonos por un monto de UF 1.500.000 por un plazo de 5,5 años. Con fecha

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

- 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;
- 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;
- 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.

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 2020 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 12.139.697 (UF 14.558.911 al 31 de diciembre de 2019).

- Mantener una razón entre Deuda Financiera Neta del Emisor y Patrimonio igual o inferior a 0,5 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales.

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deuda Financiera	102,447,654	182,055,974
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	(38,574,250)	(42,110,844)
Deuda Financiera Neta	63,873,404	139,945,130
Patrimonio	434,160,826	422,156,566
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0.15	0.33

- Mantener una Cobertura de Gastos Financieros (GGFF) igual o superior a 3,0 veces, medida y calculada en cada una de las Fechas de Mediciones Trimestrales para el período de cuatro trimestres consecutivos anteriores a la fecha de cálculo.

Últimos 12 meses:

	01.01.2020 al 31.12.2020 M\$	01.01.2019 al 31.12.2019 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones	37,639,825	31,162,500
Gastos (sin gastos financieros)	(4,752,735)	(3,255,989)
Utilidad realizada antes de GGFF	32,887,090	27,906,511
Gastos Financieros	(3,461,997)	(4,746,691)
Cobertura de Gastos Financieros	9.5	5.9

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

Propiedad del Fondo

Sociedad	31.12.2020	12/31/19
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 Garantes, 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 2020

	(A) Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	(B) Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Sociedad		
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	96,888,551	
Rentas Inmobiliarias SpA	73,527,865	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	62,466,806	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	98,610,123	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		63,873,404
TOTAL	331,493,345	63,873,404

RELACIÓN (A) / (B)**5.19****Al 31 de diciembre de 2019**

	(A) Activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes M\$	(B) Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales M\$
Sociedad		
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	94,717,867	
Rentas Inmobiliarias SpA	69,217,960	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	58,250,314	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	94,910,540	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		57,627,374
TOTAL	317,096,681	57,627,374

RELACIÓN (A) / (B)**5.50**

6. Mantener a nivel de todas las Filiales Garantes 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 Garante.

Ingresos por arriendos de los últimos 12 meses

Sociedad	31.12.2020 UF	31.12.2019 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	339,049	361,562
Rentas Inmobiliarias SpA	267,407	275,730
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	130,928	112,028
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	188,204	191,200
TOTAL	925,588	940,520

26. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Montos acumulado Ejercicio Actual	Montos acumulado Ejercicio Anterior
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Honorarios abogados	34,449	36,641
Honorarios Auditoria	9,306	9,059
Honorarios peritos	22,559	23,496
Honorarios contabilidad	20,615	20,032
Honorarios DCV	26,043	30,492
Honorarios Market Maker	49,194	47,779
Honorarios clasificación de riesgo	9,999	9,774
Derechos y cuota de bolsa	2,428	1,847
Gastos Memoria anual	476	476
Gastos de asamblea	-	1,321
Otros gastos legales y notariales	61	760
Gastos Correo y courier	-	369
Gastos generales	-	5,420
Total	175,130	187,466

27. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valores cuota		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro \$	Mercado \$		
Año 2020				
01	1,681.8876	1,790.7000	424,925,278	80
02	1,696.1394	1,501.4000	428,525,975	80
03	1,706.9497	1,548.7000	431,257,177	81
04	1,678.3655	1,738.2500	424,035,426	83
05	1,682.6686	1,550.0000	425,122,613	82
06	1,668.9608	1,640.0000	421,659,354	82
07	1,668.9664	1,553.6900	421,660,775	83
08	1,677.8497	1,464.7100	423,905,119	83
09	1,729.9818	1,570.0000	437,076,184	82
10	1,741.4121	1,600.0000	439,964,028	82
11	1,757.5472	1,738.6800	444,040,525	88
12	1,718.4426	1,640.0000	434,160,826	88
Año 2019				
01	16,074.7292	20,000.0000	406,124,576	76
02	16,082.7783	21,428.0000	406,327,935	76
03	16,131.2190	22,379.0000	407,551,779	75
04	16,219.1636	21,828.0000	409,773,681	75
05	16,038.5271	23,600.0000	405,209,940	75
06	16,057.0198	23,999.0000	405,677,153	72
07	16,153.0054	26,389.0000	408,102,209	73
08	16,319.9211	26,750.0000	412,319,297	75
09	16,821.7053	26,400.0000	424,996,767	76
10	1,688.8707	2,291.6000	426,689,553	77
11	1,714.2749	1,984.0000	433,107,857	78
12	1,670.9288	1,999.6300	422,156,566	80

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

a) Información consolidada de subsidiarias o filiales

															Resultados
Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	del ejercicio M\$
Al 31 de diciembre de 2020:						Capital	Votos								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	3,259,269	152,642,479	155,901,748	5,664,024	123,407,099	129,071,123	26,830,625	12,497,740	(13,528,037)	(1,030,297)
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	955,146	98,935,230	99,890,376	990,645	74,433,386	75,424,031	24,466,345	9,244,929	(5,762,924)	3,482,005
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2,237,991	109,723,377	111,961,368	844,067	103,269,302	104,113,369	7,847,999	14,287,616	(9,929,469)	4,358,147
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	354,636	2,523,316	2,877,952	6,695	2,910,621	2,917,316	(39,364)	207,552	(476,331)	(268,779)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	532,424	22,442,559	22,974,983	60,576	17,588,731	17,649,307	5,325,676	1,940,134	(1,535,135)	404,999
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	10,340,393	108,430,597	118,770,990	2,356,731	103,276,356	105,633,087	13,137,903	8,182,659	(7,711,345)	471,314
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	606,219	47,343,290	47,949,509	302,875	45,446,431	45,749,306	2,200,203	3,554,173	(3,067,834)	486,339
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	2,072,438	17,712,714	19,785,152	255,940	38,356,390	38,612,330	(18,827,178)	1,921,833	(7,227,169)	(5,305,336)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.900000	99.900000	6,296	28,772,385	28,778,681	4,852	-	4,852	28,773,829	1,487,897	(9,408)	1,478,489
						20,364,812	588,525,947	608,890,759	10,486,405	508,688,316	519,174,721	89,716,038	53,324,533	(49,247,652)	4,076,881
Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	
Al 31 de Diciembre de 2019:						Capital	Votos								
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	984,895	149,658,782	150,643,677	781,840	119,968,307	120,750,147	29,893,530	14,888,076	(11,951,345)	2,936,731
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	1,390,531	95,206,762	96,597,293	668,979	72,120,794	72,789,773	23,807,520	17,249,499	(8,219,962)	9,029,537
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	2,175,665	102,373,782	104,549,447	1,100,303	97,154,492	98,254,795	6,294,652	12,802,259	(9,840,769)	2,961,490
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	333,473	2,747,301	3,080,774	12,204	2,839,155	2,851,359	229,415	205,766	(242,238)	(36,472)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	664,473	22,083,033	22,747,506	73,077	17,047,937	17,121,014	5,626,492	3,584,862	(1,944,673)	1,640,189
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100.000000	100.000000	6,827,981	102,667,474	109,495,455	1,231,232	95,597,634	96,828,866	12,666,589	20,283,498	(11,623,037)	8,660,461
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100.000000	100.000000	692,259	46,061,543	46,753,802	338,073	44,213,145	44,551,218	2,202,584	3,252,575	(3,047,572)	205,003
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99.990000	99.990000	5,903,255	24,266,984	30,170,239	750,512	39,355,348	40,105,860	(9,935,621)	1,701,140	(5,969,812)	(4,268,672)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99.999999	99.999999	13,731	29,004,634	29,018,365	4,113	-	4,113	29,014,252	1,970,175	(9,629)	1,960,546
						18,986,263	574,070,295	593,056,558	4,960,333	488,296,812	493,257,145	99,799,413	75,937,850	(52,849,037)	23,088,813

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 gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario		Monto comprometido de la garantía / Valor Contable UF - US\$	Monto comprometido de la garantía / Valor Contable M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	31,525,697	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1,084,463	31,525,697
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	33,709,344	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1,159,579	33,709,344
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	19,238,076	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	661,777	19,238,076
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Santiago	45,220,177	100.00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF	1,555,544	45,220,177
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	47,322,486	100.00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF	1,627,862	47,322,486
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	7,723,050	76.50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$	10,863,000	7,723,050
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	6,200,622	37.92%	Hipoteca	UBS	US\$	8,721,600	6,200,622
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	9,883,328	37.17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$	13,901,580	9,883,328
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	13,180,089	20.83%	Hipoteca	US Bank	US\$	18,538,700	13,180,089
Total					214,002,870						

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no tiene situaciones de juicios y contingencias.

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

• Inmobiliaria Descubrimiento SpA:

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

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

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

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

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

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

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

• Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

- i) La Sociedad fue demandada en un juicio arbitral iniciado por Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. con fecha 5 de abril de 2017, por un monto de UF 43.000. La sentencia definitiva del árbitro Sr. Roberto Guerrero del Río, de fecha 20 de diciembre de 2018, resultó favorable a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, pues se rechazó la demanda en todas sus partes, pero sin condena en costas. Posteriormente, con fecha 28 de diciembre de 2018, Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. interpusieron un Recurso de Queja en contra del árbitro ante la Corte de Apelaciones de Santiago, proceso del cual Inmobiliaria Plaza Constitución SpA se hizo parte. Con fecha 23 de abril de año 2019, la corte de apelaciones dictó sentencia rechazando el recurso de queja en contra del árbitro.
- ii) Por otra parte, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, con fecha 17 de abril de 2019 presentó demanda arbitral contra Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A., designando las partes como Juez Arbitro al Sr. Enrique Barros Bourie.

Mediante dicha demanda, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA solicitó el cumplimiento forzado de la promesa

de arriendo suscrita por las partes en el Convenio de 28 de junio de 2013, más indemnización de perjuicios, habida consideración que, cumplidas las condiciones establecidas entre las partes en dicha promesa, Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A., no concurrió a la firma del contrato de arriendo respectivo. Con fecha 8 de mayo de 2019, Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. contestó la demanda e interpuso demanda reconvenzional contra la Sociedad.

Luego, con fecha 29 de mayo de 2019, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA presentó la contestación a la demanda reconvenzional interpuesta en su contra.

Con fecha 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. incumplió la Promesa de Arrendamiento indicada, condenando a Empresa Moller y Pérez-Cotapos S.A. al cumplimiento forzado de la Promesa de Arrendamiento, debiendo suscribir el contrato de arriendo prometido. Se condena a Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. a pagar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Promesa, por la suma de UF16.262,93, más las rentas que se devenguen entre la fecha de la dictación de sentencia y la fecha de suscripción del contrato de arriendo, más pago de intereses. Finalmente se condena a Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. a pagar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de la Promesa, los gastos comunes que hayan sido o sean pagados por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA entre la fecha en que debió haberse suscrito el contrato de arriendo y aquella en que efectivamente se suscriba.

- iii) La sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA fue demandada en un juicio ejecutivo iniciado por la Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. ante el 8° Juzgado Civil de Santiago, con el Rol N° 5970-2019.

La demanda presentada el 15 de febrero de 2019, pretendía el pago correspondiente al saldo del precio acordado en el Contrato de Transacción suscrito entre las partes con fecha 6 de abril de 2017. Esto para poner fin a un litigio referido al contrato de construcción suscrito por las partes para la ejecución por parte de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. de los edificios de oficina de propiedad de la Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (en adelante la "Sociedad") en el Proyecto Parque San Damián de Vitacura. Esta segunda cuota cuyo valor asciende a UF 9.320 + IVA, se devengaba con la recepción municipal de los edificios de oficina, lo que aconteció en enero de 2019, por lo que se está exigiendo el pago del saldo.

Con fecha 3 de abril de 2019, la Sociedad opuso excepciones a la demanda ejecutiva, atendido a que el Tribunal Civil sería incompetente para conocer del juicio ejecutivo y que no procedía realizar el pago solicitado por encontrarse pendiente la obligación de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. de suscribir el contrato de arrendamiento acordado con la Sociedad en el mismo Convenio de fecha 28 de junio de 2013.

- iv) La Sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA fue demandada en un juicio arbitral iniciado por la Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A., el que se sigue ante el Juez Arbitro don Enrique Barros Bourie y que se tramita conjuntamente con el proceso arbitral descrito en el número ii) anterior. El monto de la demanda asciende a UF 18.833,18 IVA Incluido.

Mediante demanda de fecha 2 de agosto de 2019, Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. solicitó a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA el pago de los gastos incurridos en las medidas de mitigación asociadas al Proyecto Parque San Damián, en aquella proporción que corresponde ser soportada por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA conforme lo dispuesto en el Convenio de 28 de junio de 2013 suscrito entre las partes.

Con fecha 2 de septiembre de 2019, la Sociedad presentó su contestación a la demanda, oponiéndose al pago solicitado por encontrarse pendiente la obligación de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. de suscribir el contrato de arrendamiento prometido, lo que está siendo discutido en el arbitraje descrito en el número ii) anterior

Con fecha 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que Inmobiliaria Plaza Constitución SpA incumplió el Convenio del 28 de junio de 2013 respecto al pago de medidas de mitigación acordadas. Se condena a la Inmobiliaria Plaza Constitución SpA a pagar a los demandantes un monto de UF 15.491,61 (Iva incluido) por concepto de reembolso proporcional de los costos asociados a la medida de mitigación N°18 del EISTU. Asimismo, se condena a la Sociedad a pagar a los demandantes un monto de UF 2.453,22 (Iva incluido) por concepto de reembolso proporcional de los costos asociados a la medida de mitigación N°21 del EISTU. Se condena a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA a pagar a los demandantes un monto de UF 457,59 por concepto de intereses devengados sobre los montos antes indicados, más los intereses que se devenguen desde la fecha de la sentencia hasta el pago efectivo de la deuda

La Sociedad tiene provisionado en sus estados financieros los montos que la Sociedad debe pagar a la contraparte, conforme a la sentencia dictada por el Juez Arbitro.

• **Rentas Bucarest SpA:**

Durante el mes de junio la sociedad inició un proceso de arbitraje para resolver diferencias con el arrendatario Comercial Hobbystore Limitada, quien actualmente ocupa un local comercial en el Edificio Puente Suecia.

Cabe señalar que, respecto de los juicios, arbitrajes y contingencias mencionados, todos sus efectos económicos esperados y/o estimados, han sido incorporados en los correspondientes estados financieros de cada sociedad filial.

d) **Operaciones discontinuadas**

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

29. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, los directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

Con fecha 18 de julio de 2019 la Unidad de Análisis Financiero (UAF) emitió una amonestación escrita dirigida a la Sociedad Administradora, mediante resolución exenta N°113-527-2019, la cual establece una multa de beneficio fiscal de UF40, debido a no informar oportunamente a dicho servicio la actualización de su nuevo Oficial de Cumplimiento en el año 2017.

30. HECHOS POSTERIORES

Efectos del COVID-19:

Por el combate de la pandemia del Corona Virus, "COVID 19", que ha afectado al mundo y a nuestro país, se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectando la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. Al respecto, la Administradora se

ha mantenido monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría ha continuado desarrollando sus actividades y en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Asimismo, la Administradora ha mantenido una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados por estos hechos a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto fueran cesando los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar.

Capitalización Bodenor Flexcenter S.A.:

Con fecha 26 de enero de 2021 y en relación con el Hecho Esencial de fecha 3 de noviembre del año 2020, habiendo cumplido las condiciones pactadas, y particularmente la aprobación de la Operación por parte de la Fiscalía Nacional Económica, con esta misma fecha el Fondo ha suscrito y pagado 40.000 nuevas acciones de la Sociedad, pasando con ello de una participación de un 40% a un 70% en el capital social y tomado con ello el control de la Sociedad.

En el marco de la operación, el Fondo ha realizado a la Sociedad un aporte neto equivalente a 4.200.000 Unidades de Fomento, con los que la Sociedad financiará su plan de inversiones, distribuirá dividendos y pagará cuentas adeudadas a los accionistas, entre otros.

Nueva Deuda

Con fecha 19 de enero de 2021 se adquirió nueva deuda por UF 3.500.000 con el Banco de Chile S.A. con el propósito de financiar la operación de aumento de capital de Bodenor Flexcenter S.A.

Colocación de Bonos:

Con fecha 4 de marzo de 2021 el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias efectuó la colocación de los bonos Serie G, por un monto de 2.000.000 Unidades de Fomento, con un plazo de 4 años y una tasa de colocación de UF+ 0.00%, lo que significó un spread de 182 puntos básicos sobre la tasa de referencia. Estos bonos fueron emitidos con cargo a la línea de bonos desmaterializados con un plazo de vencimiento de 10 años, cuya inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero fue realizada con fecha 12 de diciembre de 2020, bajo el N°990.

Esta colocación se hizo con el propósito de financiar el vencimiento de la primera emisión de bonos realizada en el año 2016, el cual vence en Julio de este año.

La clasificación de riesgo de los bonos es de AA- perspectivas estables otorgada por Fitch Ratings y AA perspectivas estables por Feller-Rate.

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

Con fecha 18 de febrero de 2021 y con la finalidad de poner fin a los litigios señalados en la cláusula anterior, así como de precaver cualquier otro litigio que pueda producirse entre las partes con relación directa o indirecta con los litigios descritos en la las letras ii), iii) y iv) del punto I de la nota Juicios y Contingencias, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. convinieron la siguiente "Transacción", mediante el otorgamiento de las siguientes contraprestaciones que las partes miran como equivalentes:

- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA suscribieron en la fecha de la Transacción el contrato de arrendamiento prometido en el punto Dos.Tres de la cláusula Segunda del

Convenio del 28 de junio de 2013, cuya renta mensual asciende a UF770,4 y vence el 2 de marzo de 2029;

- b) Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA reconoce adeudar a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA las siguientes sumas por los conceptos que se indican:
- i) UF 16.262,93 por concepto de lucro cesante demandado por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y otorgado en la sentencia del árbitro don Enrique Barros Bourie;
 - ii) UF 3.081,65 por concepto de las rentas de arrendamiento del contrato de arrendamiento prometido correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2020, y enero y febrero de 2021; y
 - iii) UF 2.881,66 por concepto de gastos comunes adeudados por Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA correspondientes al período comprendido entre los meses de Mar-19 y Dic-20, ambos incluidos.
- c) Inmobiliaria Plaza Constitución SpA reconoce adeudar a Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. las siguientes sumas por los conceptos que se indican:
- i) UF 18.053,15 IVA incluido por concepto de mitigaciones Nos 18 y 21 adeudadas por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA a Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA de acuerdo con el punto Dos.Cuatro de la cláusula Segunda del Convenio del 28 de junio de 2013;
 - ii) UF 457,59 por concepto de intereses de la suma indicada en i);
 - iii) UF 9.320 más IVA correspondiente a la suma demandada por Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA en el juicio ejecutivo singularizado en la cláusula Primera anterior;
 - iv) UF 635,71 por concepto de intereses aplicados a la suma indicada en iii);
 - v) UF 6.044,23 más IVA por concepto de retenciones del contrato general de construcción pendientes de cobro y de pago;
 - vi) UF 2.223,76 por concepto de mitigaciones extras; y
 - vii) UF 782,50 por concepto de proyectos extras relativos a medidas de mitigación.
- d) En la fecha de la Transacción, Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. pagó a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA cada uno de los montos individualizados en la letra b) anterior, los cuales fueron recibidos por ésta última a su entera y total satisfacción. Asimismo, en la fecha de la Transacción, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA pagó a Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A. cada uno de los montos individualizados en la letra c) anterior, los cuales fueron recibidos por ésta última a su entera y total satisfacción.

Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos SA se desistió total e íntegramente de la demanda ejecutiva singularizada en la letra iii) de la Nota Juicios y Contingencias, aceptando Inmobiliaria Plaza Constitución SpA dicho desistimiento pura y simplemente. El desistimiento referido se hizo efectivo mediante la presentación de común acuerdo por las partes de un escrito de desistimiento y aceptación, acordándose que cada parte pagaría sus costas. El escrito de desistimiento fue presentado con fecha 18 de febrero de 2021, aceptando el tribunal el desistimiento mediante resolución de 19 de febrero de 2021.

Con las firmas indicada del contrato de arriendo y de la transacción, más los pagos detallados se dan por terminados la totalidad de los juicios y arbitrajes entre Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A.

31. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 16 de marzo de 2021 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 2020

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	232,310,092	-	42.97
Acciones no registradas	-	9,022,379	1.67
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	164,403,938	-	30.41
Otras inversiones	96,231,769	-	17.80

Total	492,945,799	9,022,379	92.85
-------	-------------	-----------	-------

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2020 al 31.12.2020 actual M\$	del 01.01.2019 al 31.12.2019 anterior M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	37,639,825	31,162,500
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	79,530	74,101
Dividendos Percibidos	23,339,320	13,328,626
Enajenación títulos de deuda	-	-
Intereses percib. De títulos de deuda	6,558,484	10,692,390
Otras inversiones y operaciones	7,662,491	7,067,383
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(3,223,573)	(2,460,478)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(3,223,573)	(2,460,478)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	7,151,478	22,968,265
Valorización de acciones de sociedades anónimas	7,150,582	22,942,887
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	10	179
Intereses devengados de títulos de deuda	886	25,199
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DE EJERCICIO	(8,214,732)	(7,972,680)
Gastos financieros	(3,461,997)	(4,746,691)
Comisión de la sociedad administradora	(4,567,517)	(3,021,824)
Remuneración del comité de vigilancia	(10,088)	(16,699)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(175,130)	(187,466)

Diferencias de cambio y reajustes	5,543,172	5,430,222
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	38,896,170	49,127,829

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2020 al 31.12.2020 actual M\$	del 01.01.2019 al 31.12.2019 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	26,201,520	20,729,342
Utilidad realizada de inversiones	37,639,825	31,162,500
Pérdida no realizada de inversiones	(3,223,573)	(2,460,478)
Gastos del período	(8,214,732)	(7,972,680)
Dividendos Provisorios (-)	(16,674,758)	(15,664,167)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	49,437,219	50,314,516
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	71,043,859	71,396,380
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	3,658,145	3,930,273
Dividendos definitivos declarados (menos)	(25,264,785)	(25,012,137)
Monto susceptible de distribuir	58,963,981	55,379,691