

**FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**

Estados Financieros Intermedios
al 30 de septiembre de 2019

Contenido:

Estados de situación financiera Intermedios.
Estados de resultados integrales Intermedios.
Estados de cambios en el patrimonio neto Intermedios.
Estado de flujos de efectivo (método directo) Intermedios.
Notas a los estados financieros Intermedios.
M\$- Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	34.202.267	11.331.347
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	2.970	-
Total activos corrientes		<u>34.205.237</u>	<u>11.331.347</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros a costo amortizado	7	279.562.967	282.674.927
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9a	102.967.956	101.195.786
Otros documentos y cuentas por cobrar	11a	5.398	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	187.566.723	164.602.920
Total activos no corrientes		<u>570.103.044</u>	<u>548.473.633</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>604.308.281</u></u>	<u><u>559.804.980</u></u>

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10a	4.611.879	27.359.280
Remuneraciones sociedad administradora	9b	58.280	2.669.244
Otros documentos y cuentas por pagar	11b	16.152	110.971
Otros pasivos	12	<u>46.022</u>	<u>37.729</u>
Total pasivos corrientes		<u>4.732.333</u>	<u>30.177.224</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10a	<u>174.579.181</u>	<u>132.793.955</u>
Total pasivos no corrientes		<u>174.579.181</u>	<u>132.793.955</u>
PATRIMONIO NETO:			
Aportes	19b	165.984.971	165.984.971
Otras reservas		9.596.640	8.663.038
Ganancias acumuladas	19c	212.585.174	188.334.939
Ganancias del ejercicio		47.946.487	49.262.372
Dividendos provisorios		<u>(11.116.505)</u>	<u>(15.411.519)</u>
Total patrimonio neto		<u>424.996.767</u>	<u>396.833.801</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>604.308.281</u></u>	<u><u>559.804.980</u></u>

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.01.2018 30.09.2018 M\$	01.07.2019 30.09.2019 M\$	01.07.2018 30.09.2018 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación					
Intereses y reajustes	13	16.787.357	17.906.068	5.580.493	6.044.110
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(57)	(7.948)	(54)	(701)
Cambio netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		937	153	874	(1.478)
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	8b	<u>35.296.175</u>	<u>26.724.217</u>	<u>18.132.304</u>	<u>16.185.655</u>
Total ingresos netos de la operación		<u>52.084.412</u>	<u>44.622.490</u>	<u>23.713.617</u>	<u>22.227.586</u>
Gastos:					
Remuneración del comité de vigilancia		(13.488)	(9.129)	(3.150)	(3.064)
Comisión de administración	22	(519.436)	(506.374)	(174.526)	(170.064)
Otros gastos de operación	25	<u>(143.394)</u>	<u>(156.925)</u>	<u>(54.773)</u>	<u>(50.663)</u>
Total gastos de operación		<u>(676.318)</u>	<u>(672.428)</u>	<u>(232.449)</u>	<u>(223.791)</u>
Ganancia de la operación		51.408.094	43.950.062	23.481.168	22.003.795
Costos financieros		<u>(3.461.607)</u>	<u>(2.971.022)</u>	<u>(1.187.113)</u>	<u>(1.049.636)</u>
Ganancia antes de impuesto		47.946.487	40.979.040	22.294.055	20.954.159
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Ganancia del ejercicio		<u><u>47.946.487</u></u>	<u><u>40.979.040</u></u>	<u><u>22.294.055</u></u>	<u><u>20.954.159</u></u>

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

	01.01.2019	01.01.2018	01.07.2019	01.07.2018
Nota	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
N°	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia del ejercicio	47.946.487	40.979.040	22.294.055	20.954.159
Otros resultados integrales:				
Ajustes de conversión	951.391	1.988.776	1.472.994	392.540
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	<u>(17.789)</u>	<u>(24.295)</u>	<u>(26.098)</u>	<u>(4.899)</u>
Total resultado integral	<u>48.880.089</u>	<u>42.943.521</u>	<u>23.740.951</u>	<u>21.341.800</u>

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (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 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(25.012.137)	-	4.295.014	(20.717.123)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	47.946.487	-	47.946.487
* Otros resultados integrales	-	-	951.391	(17.789)	-	933.602	-	-	-	933.602
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 30 de septiembre de 2019	165.984.971	-	10.754.352	(117.094)	(1.040.618)	9.596.640	212.585.174	47.946.487	(11.116.505)	424.996.767
Saldo inicial período actual 01 de enero de 2018	165.984.971	-	6.377.420	(56.736)	(1.040.617)	5.280.067	169.080.346	43.883.667	(13.386.245)	370.842.806
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	43.883.667	(43.883.667)	-	-
Subtotal	165.984.971	-	6.377.420	(56.736)	(1.040.617)	5.280.067	212.964.013	-	(13.386.245)	370.842.806
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(24.629.074)	-	2.396.064	(22.233.010)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	40.979.040	-	40.979.040
* Otros resultados integrales	-	-	1.988.776	(24.295)	-	1.964.481	-	-	-	1.964.481
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 30 de septiembre de 2018	165.984.971	-	8.366.196	(81.031)	(1.040.617)	7.244.548	188.334.939	40.979.040	(10.990.181)	391.553.317

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO - MÉTODO DIRECTO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	01.01.2019 30.09.2019 M\$	01.01.2018 30.09.2018 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		13.208.320	10.811.491
Dividendos recibidos (+)		8.277.491	11.628.172
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	1.460.822
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(3.333.030)	(3.506.275)
Compra venta activos financieros (+ ó -)		7.891.289	(14.213.739)
Otros (+ ó -)		4.988.483	(2.200.000)
		31.032.553	3.980.471
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:			
Compra de activos financieros (-)		-	-
		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión (+ ó -)			
		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		41.612.557	24.181.930
Pago de préstamos (-)		(29.057.010)	(8.968.263)
Repartos de dividendos (-)	15	(20.717.123)	(22.233.010)
		(8.161.576)	(7.019.343)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)			
		22.870.977	(3.038.872)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)			
		11.331.347	4.052.828
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		(57)	(7.948)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)			
		34.202.267	1.006.008
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)			
	14	34.202.267	1.006.008

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

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	11
3. CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES	29
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	29
5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	36
6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	41
7. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	42
8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	44
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES	47
10. PRÉSTAMOS	48
11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	51
12. OTROS PASIVOS	51
13. INTERESES Y REAJUSTES	52
14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	52
15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS	53
16. RENTABILIDAD DEL FONDO	54
17. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	54
18. EXCESOS DE INVERSIÓN	55
19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	55
20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	55
21. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL Nº235 DE 2009)	55
22. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	56
23. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 13 LEY Nº20.712 – ARTÍCULO 226 LEY Nº18.045)	59
24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	59
25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	64
26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	65
27. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	66
28. SANCIONES	69
29. HECHOS POSTERIORES	69
30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	69
ANEXO I	70
A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	70
B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	71
C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	72

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

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

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el “Fondo”) es un fondo de inversión domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, especialmente la Ley N°20.712, 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 aprueba el texto vigente del reglamento interno, 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 incorpora modificaciones requeridas según oficio emitido el 14 de julio de 2017 por la CMF y que entró en vigencia el 05 de agosto de 2017. Con fecha 25 de abril de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se aprueba el texto vigente del 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.

1.2. Duración del Fondo

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

1.3. Objetivo del Fondo

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

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo

Con fecha 29 de mayo 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 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.

1.5. 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 mayo de 2019.

Adicionalmente, para su emisión de bonos el fondo cuenta con una clasificación de solvencia de AA- por parte de Fitch Ratings, ratificadas el 16 de abril de 2019 y AA por parte de Feller-Rate, actualizadas en julio de 2019, ambas con perspectivas estables.

El 23 de septiembre de 2019 se inició el trámite, ante la CMF, para la inscripción de una nueva línea de bonos, cuya clasificación de solvencia fue de “AA” por parte de Feller Rate y de “AA-” por Fitch Rating. Cabe señalar que a la fecha de emisión de estos estados financieros aún no ha sido inscrita.

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. 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.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2019 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aprobados por el Directorio de la Sociedad Administradora en sesión celebrada el 19 de noviembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las normas de 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 intermedios 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.

- a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2019

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 16 - Arrendamientos Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.</p>	1 de enero de 2019
<p>NIIF 4 - Contratos de seguros - Enmienda Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9</p>	1 de enero de 2019
<p>CINIIF 23 – Tratamiento de posiciones fiscales inciertas</p>	1 de enero de 2019
<p>NIIF 3 - Combinaciones de negocios Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta</p>	1 de enero de 2019
<p>NIIF 9 – Instrumentos financieros Pagos en compensación negativa</p>	1 de enero de 2019
<p>NIIF 11 - Acuerdos conjuntos Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta</p>	1 de enero de 2019
<p>NIC 12 - Impuestos a las ganancias Consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio</p>	1 de enero de 2019
<p>NIC 23 - Costos sobre préstamos Costos de préstamos elegibles para ser capitalizados</p>	1 de enero de 2019
<p>NIC 28 – Inversiones en asociadas Inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos</p>	1 de enero de 2019
<p>NIC19 - Beneficios a los empleados Modificación, reducción o liquidación del plan</p>	1 de enero de 2019

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

- b) Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo:

De acuerdo con lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas emitidas no vigentes.

- c) Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Marco conceptual (revisado) – NIC 1 y NIC 8 Usa una definición consistente en materialidad en todas las NIIF y el marco conceptual para la información financiera, aclara el concepto de material e incorpora algunas guías en la NIC 1 sobre la información inmateral.</p>	1 de enero de 2020
<p>NIIF 3 – Combinación de negocios Revisa la definición de un negocio</p>	1 de enero de 2020
<p>NIIF 17 – Contratos de seguros Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional</p>	1 de enero de 2021
<p>NIIF 10 y NIC 28 - Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, respectivamente - Enmiendas Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.</p>	Indeterminado

En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de estas normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

2.3 Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias al 30 de septiembre de 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 intermedios al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, estados de resultados integrales intermedios, estados de cambios en el patrimonio neto intermedio y estados de flujos de efectivo intermedio (método directo) por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

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 intermedios se presentan en miles de pesos (M\$).

b) Transacciones y saldos

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

	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
	\$	\$	\$
UF	28.048,53	27.565,79	27.357,45
DÓLAR	728,21	694,77	660,42

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 NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

2.5.5 Baja en cuentas de activos financieros

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

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual el Fondo a 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Fondo no posee instrumentos financieros por los cuales haya que estimar un valor razonable.

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

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

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

Filiales son todas las entidades sobre las que el Fondo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, lo que generalmente proviene de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para contabilizar la adquisición de filiales, el Fondo, utiliza el método de “costo de adquisición”. El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor justo a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no controladoras. El exceso del costo de adquisición sobre el valor justo de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como menor valor (plusvalía). Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente como utilidad, en el estado de resultados integrales.

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

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

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

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

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

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

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

El valor de los bienes raíces, en las subsidiarias, asociadas o coligadas del Fondo, se reconoce de acuerdo con la NIC 40 "propiedades de inversión". Se presentan al valor justo y se basan en evaluaciones de tasadores independientes, que se realizan periódicamente, al menos una vez al año o cuando esta evaluación es necesaria, según el criterio de la Administración.

Para el caso de las filiales y subsidiarias, el criterio de contabilización se basa en la elección de la tasación más conservadora para cada propiedad, de entre dos evaluadores independientes. No obstante, el Directorio de la Administradora en algún caso podría adoptar un valor distinto al menor de ambas tasaciones, lo cual debe quedar fundamentado en el acta de la sesión correspondiente. En el caso de una asociada o coligada, el criterio de contabilización podría ser distinto del valor más conservador dependiendo de su propia administración, lo cual será revelado adecuadamente.

2.7 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera intermedio 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 19 de marzo de 2019 se acordó distribuir la cantidad total de \$25.012.137.150 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivale a un dividendo de 990 pesos 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 cuotas, el cual se efectuara a partir del 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	26-02-2019	28-03-2019	130,00	3.284.422
Dividendo 2	Provisorio	28-05-2019	28-06-2019	135,00	3.410.746
Dividendo 3	Provisorio	20-08-2019	26-09-2019	175,00	4.421.337
Total dividendos provisorios pagados en el año 2019					<u>11.116.505</u>

En Sesión Ordinaria de Directorio efectuada el 28 de marzo de 2018 se acordó distribuir la cantidad total de \$24.629.074.275 en calidad de dividendos definitivos, monto que equivale a un dividendo de 975 pesos por cuota, el cual fue pagado con cargo a los dividendos provisorios repartidos durante el año 2017 (\$13.386.244.950) y el saldo de \$11.242.829.325 equivalente a \$445 por cuotas que pagó el día 10 de mayo de 2018, luego de que la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el día 11 de abril de 2018, aprobó los Estados Financieros correspondientes al año 2017. 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 2018 se acordaron las siguientes distribuciones de dividendos provisorios, con cargo al Beneficio Neto Percibido durante el año 2018:

N° Dividendo	Tipo de dividendo	Fecha		Cuota \$	Valor pagado M\$
		Sesion Directorio	de pago Dividendo		
Dividendo 1	Provisorio	06-03-2018	28-03-2018	130,00	3.284.422
Dividendo 2	Provisorio	22-05-2018	28-06-2018	130,00	3.284.422
Dividendo 3	Provisorio	21-08-2018	27-09-2018	175,00	4.421.337
Dividendo 4	Provisorio	20-11-2018	18-12-2018	175,00	4.421.338
Total dividendos provisorios pagados en el año 2018					<u>15.411.519</u>

2.15 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile, bajo las leyes vigentes en Chile, no existiendo ningún impuesto sobre sus ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

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 30 de septiembre de 2019 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 y vuelto a actualizar con fecha 29 de mayo 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 5 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 Control de Gestión de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgos de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo invierte principalmente, a través de sus filiales, en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. El Fondo tiene participaciones, indirectamente a través de sus sociedades filiales y coligadas, en más de 90 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 precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

b) 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 30 de septiembre de 2019 las inversiones denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional eran equivalentes a 24,8 MMUSD, representando el 3,00% 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.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

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. Para mitigar este riesgo se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios. El Fondo a través de sus sociedades filiales tiene contratos con más de 200 arrendatarios en propiedades en Chile y más de 100 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) Todos los contratos de arriendo son otorgados 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, 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.

La tasa de morosidad de la cartera directa nacional, al 30 de septiembre de 2019 es de 0,00% (0,00% al 31 de diciembre 2018) de las rentas anuales, para atrasos sobre 30 días.

Dadas las acciones que se realizan y el comportamiento histórico de la cartera, el riesgo de crédito del Fondo es menor.

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 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.

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 de la Gerencia de Activos 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 de Activos.

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. Cabe hacer notar que la Administradora dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos que establece un conjunto de políticas y procedimientos que tienen como propósito controlar y mitigar los riesgos de los procesos.

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 y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

5.2 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:

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos exigibles	179.311.514	162.971.179
Patrimonio neto	424.996.767	396.833.801
Índice de apalancamiento	42,19%	41,07%

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 50% de su patrimonio. El nivel de endeudamiento al 30 de septiembre de 2019, medido de esta forma, fue de un 42,19%.

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 30 de septiembre de 2019, el Fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones sobre sus activos.

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 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre 2018, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Al 30 de septiembre de 2019				Al 31 de Diciembre de 2018			
	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	279.562.967	-	279.562.967	46,26	282.674.927	-	282.674.927	50,50
Subtotal	279.562.967	-	279.562.967	46,26	282.674.927	-	282.674.927	50,50
Total	279.562.967	-	279.562.967	46,26	282.674.927	-	282.674.927	50,50

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 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre 2018 está compuesto por el siguiente detalle:

Sociedades	Tipo de Instrumento	Tasa Anual Vigente %	30.09.2019	31.12.2018
			M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	P - RD	3,75 - 6,50	80.749.733	79.360.270
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	P	3,79 - 4,00	39.007.677	38.336.320
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	P	2,22 - 3,79	77.092.532	83.683.571
Rentas Inmobiliarias SpA.	P	3,75 - 3,79	41.635.106	40.918.528
Rentas Retail SPA.	P	3,77 - 3,79	2.727.888	2.680.938
Rentas Bucarest SpA.	P	3,79	9.928.584	9.757.704
Rentas Magdalena SpA.	P	3,77	15.406.930	15.141.764
Bodenor Flexcenter SA.	P	4,00	13.014.517	12.795.832
Total			279.562.967	282.674.927

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

	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldos de inicio al 1 de enero	282.674.927	270.571.477
Intereses y reajustes	13.398.971	18.790.274
Cobro de intereses	(8.607.561)	(11.538.209)
Nuevos títulos de deuda no registrados	2.776.868	72.583.243
Amortización de capital	<u>(10.680.238)</u>	<u>(67.731.858)</u>
Saldo final	279.562.967	282.674.927
Menos: Porción no corriente	<u>(279.562.967)</u>	<u>(282.674.927)</u>
Porción corriente	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

8. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociada:

Rut	Sociedades	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 30 de septiembre de 2019:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.951	156.624.989	156.771.940	872.108	125.613.204	126.485.312	30.286.628	11.841.372	(8.901.252)	2.940.120
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.899.369	99.788.534	102.687.903	841.065	72.908.809	73.749.874	28.938.029	20.471.991	(8.127.176)	12.344.815
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	5.420.004	10.180.637	107.226.341	1.496.574	95.749.444	97.246.018	9.980.323	8.556.251	(6.915.490)	1.640.761
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	33.093.960	393.313.024	426.406.984	215.472.293	25.558.185	241.030.478	185.376.506	44.968.456	(21.726.200)	23.242.256
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	332.283	2.723.617	3.055.900	12.345	2.812.720	2.825.065	230.835	129.682	(164.734)	(35.052)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.240.498	20.338.586	21.579.084	167.013	16.474.771	16.641.784	4.937.300	1.479.179	(1.102.134)	377.045
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	8.254.880	10.160.134	109.860.014	972.281	95.083.671	96.055.952	13.804.062	19.119.797	(9.620.271)	9.499.526
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	442.543	45.738.476	46.181.019	28.217.075	15.760.797	43.977.872	2.203.147	2.376.502	(2.179.039)	197.463
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	24.339	12.698.276	12.722.615	6.241	22.470.390	22.476.631	(9.754.016)	34	(2.491.180)	(2.491.146)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	14.572	27.826.328	27.840.900	3.276	-	3.276	27.837.624	1.533.136	(7.421)	1.525.715
Total						52.869.399	961.463.301	1.014.332.700	248.060.271	472.431.991	720.492.262	293.840.438	110.476.400	(61.234.897)	49.241.503
Al 31 de Diciembre de 2018:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.750.663	144.406.143	146.156.806	800.675	116.638.449	117.439.124	28.717.682	27.749.015	(22.238.203)	5.510.812
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.597.963	83.341.478	85.939.441	591.075	67.389.692	67.980.767	17.958.674	14.106.450	(6.035.797)	8.070.653
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	345.922	103.669.455	104.015.377	460.814	94.230.201	94.691.015	9.324.362	12.997.033	(10.148.122)	2.848.911
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	Chile	\$	40,000000	40,000000	6.044.491	368.519.741	374.564.232	14.881.598	187.548.384	202.429.982	172.134.250	69.481.440	(32.271.116)	37.210.324
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	360.817	2.697.247	3.058.064	11.386	2.780.791	2.792.177	265.887	295.518	(266.645)	28.873
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.064.564	20.001.408	21.065.972	42.964	16.085.808	16.128.772	4.937.200	1.971.070	(1.534.053)	437.017
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.124.176	84.186.389	105.428.155	3.069.740	98.053.879	101.123.619	4.304.536	20.381.146	(9.418.551)	962.595
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	402.391	44.906.345	45.308.736	27.656.383	15.449.769	43.106.152	2.202.584	1.415.927	(1.051.003)	364.924
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	30.061	10.281.822	10.311.883	1.803	17.239.434	17.241.237	(6.929.354)	59	(2.529.011)	(2.528.952)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	17.169	30.000.121	30.017.290	1.802	-	1.802	30.015.488	2.922.893	(9.285)	2.913.608
Total						33.855.807	892.010.149	925.865.956	475.18.240	615.416.407	662.934.647	262.931.309	151.320.551	(95.501.786)	55.818.765

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\$
AI 30.09.2019											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	28.717.682	2.940.120	-	-	-	-	-	(1.353.385)	(17.789)	30.286.628
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	17.958.674	12.344.815	-	-	-	-	-	(1.365.460)	-	28.938.029
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	9.324.362	1.640.761	-	-	-	-	-	(984.800)	-	9.980.323
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A.	68.853.700	9.296.902	-	-	-	-	-	(4.000.000)	-	74.150.602
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(6.929.284)	(2.491.120)	-	-	-	-	-	-	(333.514)	(9.753.918)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	30.015.485	1.525.715	-	-	-	(4.988.483)	-	-	1.284.905	27.837.622
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	265.887	(35.052)	-	-	-	-	-	-	-	230.835
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.937.200	377.045	-	-	-	-	-	(376.946)	-	4.937.299
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	4.304.536	9.499.526	-	-	-	-	-	-	-	13.804.062
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA	2.202.584	197.463	-	-	-	-	-	(196.900)	-	2.203.147
	Goodwill Rentas Bucarest SpA	1.720.141	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720.141
	Goodwill Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	3.231.953	-	-	-	-	-	-	-	-	3.231.953
Total		<u>164.602.920</u>	<u>35.296.175</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.988.483)</u>	<u>0</u>	<u>(8.277.491)</u>	<u>933.602</u>	<u>187.566.723</u>
AI 31.12.2018											
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA (*)	54.697.090	5.510.812	-	-	-	(27.565.554)	1	(3.882.098)	(42.569)	28.717.682
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	12.985.479	7.421.168	-	-	462.855	-	-	(2.910.828)	-	17.958.674
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	8.106.651	2.848.911	-	-	-	-	-	(1.631.200)	-	9.324.362
99.593.200-8	Bodenor Flexcenter S.A. (*)	20.175.007	14.031.023	-	-	37.647.670	-	-	(3.000.000)	-	68.853.700
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	(3.893.542)	(2.528.927)	-	-	-	-	(5)	-	(506.810)	(6.929.284)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	32.427.087	2.913.608	-	-	-	(8.873.830)	-	(383.730)	3.932.350	30.015.485
76.483.691-K	Rentas Retail SpA	237.014	28.873	-	-	-	-	-	-	-	265.887
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	4.866.780	437.017	-	-	-	-	(1)	(366.596)	-	4.937.200
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (*)	-	1.391.952	-	-	4.991.815	-	-	(2.079.231)	-	4.304.536
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA (*)	-	364.924	-	-	2.200.000	-	-	362.340	-	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		<u>131.321.707</u>	<u>32.419.361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45.302.340</u>	<u>(36.439.384)</u>	<u>3.231.948</u>	<u>(14.616.023)</u>	<u>3.382.971</u>	<u>164.602.920</u>

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 valor de tasación efectuado por dos peritos independientes, con excepción de la sociedad Bodenor Flexcenter S.A., cuyo directorio adoptó un criterio basado en el promedio de la valorización efectuada por dos tasadores independientes.

(*) Otros movimientos

- Con fecha 29 de octubre de 2018 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, suscribió una escritura de compraventa por el inmueble denominado Torre C de Plaza San Damián, correspondiente a los pisos 3 al 10 más estacionamientos y bodegas. Adicionalmente, suscribió una promesa de compraventa por la venta de parte del zócalo de dicha Torre C.
- Con fecha 20 de julio de 2018, mediante instrumento público se constituyó la sociedad Rentas Magdalena SpA, el Fondo de Inversiones Independencia Rentas Inmobiliarias, en su calidad de único accionista de la sociedad, posee la totalidad de las acciones (100%).
- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público se modificó la sociedad Inmobiliaria Descubrimiento SpA, dividiéndola en cuatro sociedades por acciones, la cuales son:
 - Inmobiliaria Descubrimiento SpA. (continuadora).
 - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Araucano SpA.
 - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA.
 - Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA.

Como consecuencia de la división de Inmobiliaria Descubrimiento SpA., dicha sociedad disminuyó su capital, en la cantidad correspondiente al capital de las nuevas sociedades constituidas al efecto.

- Con el objetivo de hacer más atractiva la cuota y haciendo frente a la nueva normativa, con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, se acuerda la fusión por incorporación de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Araucano SpA., en la sociedad Inmobiliaria Plaza Araucano SpA., esta última incorpora la totalidad del patrimonio (incluye goodwill por M\$3.231.953) y acciones de la sociedad absorbida.

Por consiguiente y como consecuencia de la fusión el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, paso a ser dueño de la totalidad de las acciones de la sociedad inmobiliaria Plaza Araucano SpA, aumentando su porcentaje de participación del 50% al 100%.

- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias quien es el único accionista de

la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA., declara que se ha producido la disolución de esta sociedad en cumplimiento de los artículos vigésimo sexto y séptimo de sus estatutos sociales, al haberse reunido la totalidad de las acciones en un único accionista.

Por otra parte, la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Bodenor SpA., es poseedor del 20% de participación en la sociedad Bodenor Flexcenter SA., por lo anterior y, como consecuencia de la disolución, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, aumentó su porcentaje de participación en esta sociedad de un 20% al 40%.

- Con fecha 30 de abril de 2018, mediante instrumento público, el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, en su calidad de único accionista de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA, y esta a su vez única accionista de la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA., acuerdan la fusión de la sociedad Nueva Inmobiliaria Descubrimiento Plaza Constitución SpA. en la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. por incorporación de la primera en la segunda, la cual incorporará la totalidad del patrimonio y acciones de la sociedad absorbida.

Por consiguiente y como consecuencia de la fusión el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, pasó a ser dueño de la totalidad de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. (100%).

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

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

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

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa vigente		Vencimiento	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
					efectiva %	nominal %			
Activos Corrientes :									
No hay saldo en este rubro								-	-
Activos no corrientes:									
76.030.901-K	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	UF	N/A	4,00	4,00	25.04.2025	14.174.197	13.930.246
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	UF	N/A	5,73	5,73	28.09.2021	5.088.354	5.000.779
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	39.026.160	38.354.485
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	UF	N/A	3,79	3,79	25.04.2025	8.140.476	8.000.371
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	3,79	3,79	25.04.2025	14.102.337	16.014.457
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,50	6,50	25.04.2025	7.500.682	7.371.588
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	6.192.715	3.931.300
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitucion SpA	Chile	UF	N/A	6,48	6,48	25.04.2025	8.743.035	8.592.560
Total								102.967.956	101.195.786
Total Cuentas por cobrar por Operaciones								102.967.956	101.195.786

b) Documentos por pagar por operaciones - Corresponde a las comisiones fija y variable por administración pendiente de pago:

Pasivos Corrientes :		Pais	Tipo de entidad	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		Vencimiento	30.09.2019	31.12.2018
Rut	Nombre	deudora				efectiva %	nominal %		M\$	M\$
96.753.330-0	Independencia Administradora General de Fondos S.A.	Chile		Pesos	N/A	N/A	N/A	01-10-2019	58.280	2.669.244

10. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos:

	Saldo al 30.09.2019		Saldo al 31.12.2018	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios en UF (b)	4.338.323	76.572.487	26.767.256	77.735.529
Bonos de Oferta Pública en UF (c)	273.556	98.006.694	592.024	55.058.426
Total de préstamos	4.611.879	174.579.181	27.359.280	132.793.955

b) Préstamos bancarios:

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

País	Nombre acreedor	Moneda Unid Reaj	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	Corriente Vencimiento			Total corriente M\$
				Real Anual	nominal anual		Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Corrientes al 30.09.2019										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	-	-	4.338.323	4.338.323
Totales							-	-	4.338.323	4.338.323
Corrientes al 31.12.2018										
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,20%	-	Sin garantía	1.518.545	-	-	1.518.545
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,20%	-	Sin garantía	2.070.742	-	-	2.070.742
Chile	Banco Chile	UF	Anual	3,85%	-	Sin garantía	16.408.661	-	-	16.408.661
Chile	Banco BICE	UF	Anual	3,97%	-	Sin garantía	1.792.764	-	-	1.792.764
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Con garantía	4.976.544	-	-	4.976.544
Totales							26.767.256	-	-	26.767.256

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasas		Garantía	No Corriente Vencimientos			Total no corriente M\$
				real anual	nominal anual		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$	
No Corrientes al 30.09.2019										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Hipoteca	<u>5.048.735</u>	<u>71.523.752</u>	<u>-</u>	<u>76.572.487</u>
No Corrientes al 31.12.2018										
Chile	Banco Estado	UF	Anual	3,20%	-	Hipoteca	<u>4.961.842</u>	<u>72.773.687</u>	<u>-</u>	<u>77.735.529</u>

El préstamo con el Banco del Estado 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).

c) Préstamos con el público - BONOS

c.1) Préstamos con el público corrientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Corriente Vencimiento			Deuda Corriente M\$	
				Nominal Anual %	Efectiva anual %	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		Total montos nominales M\$
Corrientes al 30 de septiembre de 2019										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	-	-	273.556	273.556	273.556
Bono Serie F	Chile	UF	Anual	1,95	1,99	-	-	-	-	-
						<u>-</u>	<u>-</u>	<u>273.556</u>	<u>273.556</u>	<u>273.556</u>
Corrientes al 31 diciembre de 2018										
Bono Serie A	Chile	UF	Anual	2,30	2,34	<u>592.024</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>592.024</u>	<u>592.024</u>

c.2) Préstamos con el público no corrientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Serie y emisor	País	Moneda	Tipo de amortización	Tasa		Garantía	No Corriente Vencimiento			Total montos nominales M\$	Total no corriente M\$
				Nominal Anual %	Efectiva anual %		Más de 1 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	Más de 5 hasta 10 años M\$		
No Corrientes al 30 de septiembre de 2019											
Bono Serie A	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 24	-	56.045.139	-	56.045.139	56.045.139
Bono Serie F	Chile	UF	Al final	1,95	1,99	Nota 24	-	-	4.196.1555	4.196.1555	4.196.1555
							<u>-</u>	<u>56.045.139</u>	<u>4.196.1555</u>	<u>98.006.694</u>	<u>98.006.694</u>
No Corrientes al 31 de diciembre de 2018											
Bono	Chile	UF	Al final	2,30	2,34	Nota 24	-	55.058.426	-	55.058.426	55.058.426

Con fecha 14 de marzo de 2019 el Fondo colocó una emisión de bonos por un monto total de UF 1.500.000, por un plazo de 6 años, 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.

En los contratos mencionados, el Fondo se comprometió a cumplir ciertos ratios y condiciones que se detallan en la nota 24.

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, 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 24.

11. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
					efectiva %	nominal %		
Otras Cuentas por cobrar Corrientes								
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	2.970	-
Total							2.970	-

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
					efectiva %	nominal %		
Otras Cuentas por cobrar NO Corrientes								
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	5.398	-
Total							5.398	-

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Rut	Nombre	País entidad deudora	Tipo de moneda o reajuste	Tipo de amortización	Tasa		30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
					efectiva %	nominal %		
Acreeedores Varios								
79806660-9	B&E Abogados Ltda.	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	10.083
60805000-0	Tesorería General de la República	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	-	1.286
	Obligación bancaria, giros no cobrados	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	9.833	29.591
	Otros	Chile	Pesos	N/A	N/A	N/A	6.319	70.011
Total							16.152	110.971

12. OTROS PASIVOS

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Otros pasivos corrientes:		
Provisiones de gastos	46.022	37.729

Corresponde a provisiones de gastos por servicios profesionales prestados en el año 2019 y 2018 respectivamente.

13. INTERESES Y REAJUSTES

El detalle intereses y reajustes es el siguiente:

	30.09.2019 M\$	30.09.2018 M\$
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	3.388.387	4.115.584
Activos financieros a costo amortizado	<u>13.398.971</u>	<u>13.790.484</u>
Total	<u><u>16.787.358</u></u>	<u><u>17.906.068</u></u>

14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo en bancos	1.671.537	978.951
Cuotas de fondos mutuos (1)	2.031.044	110
Depósitos a Plazo (2)	<u>30.499.686</u>	<u>10.352.286</u>
Total	<u><u>34.202.267</u></u>	<u><u>11.331.347</u></u>

- (1) Los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.
- (2) El detalle de los depósitos a plazo es:

Al 30 de septiembre 2019						Al 31 de diciembre 2018					
Institucion	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$	Institucion	Tasa Mensual	Vencimiento	Capital M\$	Interes Devengado M\$	Total M\$
Banco Chile	0,1600%	17-10-2019	4.065.000	3.035	4.068.035	Banco Chile	0,2100%	04-01-2019	8.750.000	1.838	8.751.838
Banco Chile	0,1600%	17-10-2019	14.306.000	13.734	14.319.734	Banco Chile	0,2100%	03-01-2019	1.600.000	448	1.600.448
Banco Chile	0,1600%	24-10-2019	9.058.000	3.382	9.061.382						
Banco Chile	0,1600%	30-10-2019	2.508.000	535	2.508.535						
Banco Chile	0,1600%	30-10-2019	542.000		542.000						
Total			30.479.000	20.686	30.499.686	Total			10.350.000	2.286	10.352.286

15. CUOTAS EMITIDAS Y REPARTO DE DIVIDENDOS

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el total de cuotas emitidas del Fondo asciende a 25.264.785 cuotas, todas suscritas y pagadas a la fecha de los presentes estados financieros. Al 30 de septiembre de 2019 el Fondo no mantiene en cartera cuotas propias, por lo cual el total de cuotas suscritas y pagadas en circulación es de 25.264.785 con un valor de \$16.821,7053 (25.264.785 cuotas a \$15.706,9930 al 31 de diciembre de 2018).

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	30.09.2019				31.12.2018			
	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
Saldo de inicio	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.264.785	25.264.785
Compra de cuotas propias			-	-			-	-
Colocaciones del período	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	-	25.264.785	25.264.785	-	-	25.264.785	25.264.785

REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre 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
Total distribuido en el año 2019	820,00	20.717.123	

Al 31 de diciembre de 2018 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
28.03.2018	130,00	3.284.422	Provisorio
10.05.2018	445,00	11.242.829	Definitivo
28.06.2018	130,00	3.284.422	Provisorio
27.09.2018	175,00	4.421.337	Provisorio
20.12.2018	175,00	<u>4.421.338</u>	Provisorio
Total distribuido en el año 2018	1.055,00	<u><u>26.654.348</u></u>	

16. RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 30 de septiembre de 2019 para el ejercicio actual y los períodos móviles de 12 y 24 meses:

	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	12,32%	14,96%	28,68%
Real	10,41%	12,16%	22,59%

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	16.821,7053	16.821,7053	16.821,7053	0,5997	0,5997	0,5997
B) Dividendos por cuota pagados en el periodo	820,00	995,00	2.040,00	0,0294	0,0357	0,0744
C) Valor al Cierre más dividendo (A + B)	17.641,7053	17.816,7053	18.861,7053	0,6291	0,6354	0,6741
D) Valor libro al inicio del período	15.706,9930	15.497,9873	14.658,1348	0,5698	0,5665	0,5499
Rentabilidad = (C / D - 1)	12,3175%	14,9614%	28,6774%	10,4072%	12,1624%	22,5859%

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

- a) **Gestión de Aportes** – El Fondo mantiene índices de capital que aseguran el normal funcionamiento de sus operaciones, continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximización del valor del Fondo, de manera de obtener retornos adecuados para sus aportantes.
- b) **Aporte Total y número de cuotas** - Al 30 de septiembre de 2019 los aportes ascienden a M\$165.984.971, representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas (al 31 de diciembre de 2018 M\$165.984.971 representado por 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas).
- c) **Resultados retenidos** - El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	188.334.939	169.080.346
Resultados Ejercicio Anterior	49.262.372	43.883.667
Dividendos definitivos	<u>(25.012.137)</u>	<u>(24.629.074)</u>
Resultados retenidos total	<u>212.585.174</u>	<u>188.334.939</u>

20. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Durante el período analizado, el Fondo no tiene activos afectados 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. 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 realizará con los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

- 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 30 de septiembre de 2019 asciende a M\$2.729.813 (M\$2.701.780 al 30 de septiembre de 2018). La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija por administración 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 periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$ 519.436 y M\$ 506.374 respectivamente.

Los valores adeudados por el Fondo al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, por concepto de remuneración de administración, se presentan en el estado de situación financiera como "Remuneración Sociedad Administradora" y cuyos valor que incluye la parte fija y variable, ascienden a M\$58.280 y M\$2.669.244 respectivamente.

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

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

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Tenedor	Cuotas a				Monto de la inversión al cierre del ejercicio M\$	%
	Comienzos del ejercicio	Adquiridas en el año	Rescatadas en el año	Al cierre del ejercicio		
	% N°	N°	N°	N°		
AI 30.09.2019						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	261.477	0,0615
Personas relacionadas	32.233	11.077	1.600	41.710	701.633	0,1651
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	6.123	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	394	-	2.466	41.482	0,0098
AI 31.12.2018						
Sociedad administradora	15.544	-	-	15.544	244.149	0,0615
Personas relacionadas	28.369	5.464	1.600	32.233	506.284	0,1123
Accionistas de la sociedad administradora	364	-	-	364	5.717	0,0014
Trabajadores que representen el empleador	2.072	-	-	2.072	32.545	0,0082

Transacciones con personas relacionadas

El Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

23. 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	145.000	04-03-2019	11-03-2020

24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo suscribió, en enero de 2015, un contrato de mutuo con el Banco del Estado, por un monto de UF 3.000.000 a un plazo de 8 años, en el cual se comprometió, entre otras cosas a:

- Mantener al menos un 66,67% de las acciones de las sociedades Rentas Inmobiliarias SpA, Inmobiliaria Descubrimiento SpA e Inmobiliaria Plaza

Constitución SpA. A la fecha de los presentes Estados Financieros, el Fondo tiene un 100% de cada sociedad mencionada.

- Mantener en estas sociedades filiales, inmuebles libres de gravámenes por al menos el monto del préstamo. Al 30 de septiembre de 2019 las sociedades mencionadas en el párrafo anterior mantienen inmuebles libres de gravámenes por un total de UF 7.916.274

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 1.500.000,00, por un plazo de 6 años.

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

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

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. Adicionalmente, de acuerdo a lo señalado en la cláusula Séptima, Número Tres, letra b, del Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos, según escritura pública de fecha 25 de julio de 2016, suscrita en la notaría Raúl Undurraga Laso, bajo repertorio N°3534-2014, que en el caso de fusión de una Filial Garante, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente en su caso, asumirá solidariamente todas y cada una de las obligaciones que este contrato y las correspondientes escrituras complementarias imponen al Emisor o la Filial Garante que se trate, según el caso; o si se tratase de una División del Emisor

o de una Filial Garante, serán responsables solidariamente de las obligaciones que por este acto se estipulan para el Emisor y de las que apliquen a las Filiales Garantes, todas las sociedades o fondos de inversión que surjan de la respectiva división, sin perjuicio que entre todos ellos pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del Patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción. Conforme a esto, 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 30 de septiembre de 2019 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 14.951.717 (UF 14.577.342 al 31 de diciembre de 2018).

2. 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.

	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deuda Financiera	179.191.060	160.153.235
(-) Efectivo y Equivalente al Efectivo	<u>(34.202.267)</u>	<u>(11.331.347)</u>
Deuda Financiera Neta	<u>144.988.793</u>	<u>148.821.888</u>
Patrimonio	<u>424.996.767</u>	<u>396.833.801</u>
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	0,34	0,38

3. 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:

	01.10.2018 al 30.09.2019 M\$	01.10.2017 al 30.09.2018 M\$
Utilidad Neta Realizada de Inversiones Gastos (sin gastos financieros)	30.169.098 <u>(3.540.920)</u>	32.791.132 <u>(3.610.924)</u>
Utilidad realizada antes de GGFF	<u>26.628.178</u>	<u>29.180.208</u>
Gastos Financieros	<u>(4.538.472)</u>	<u>(3.952.963)</u>
Cobertura de Gastos Financieros	5,9	7,4

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

Propiedad del Fondo al 30 de septiembre de 2019 y 2018:

Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	100,0%
Rentas Inmobiliarias SpA.	100,0%
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.	100,0%
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	100,0%

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 30 de septiembre de 2019:

Sociedad	Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)	Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	94.707.132	
Rentas Inmobiliarias SpA	69.889.101	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	57.443.620	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	99.497.275	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		64.077.984
TOTAL	321.537.128	64.077.984

(A)

(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 5,02

Al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Activos Inmobiliarios Proporcionales Libres de Gravámenes (M\$)	Deuda Financiera Neta Proporcional sin Garantías reales (M\$)
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	93.156.718	
Rentas Inmobiliarias SpA	72.160.543	
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	45.214.740	
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	83.061.730	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias		66.109.815
TOTAL	293.593.731	66.109.815

(A)

(B)

RELACIÓN (A) / (B) = 4,44

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 últimos 12 meses:

Sociedad	30.09.2019 UF	31.12.2018 UF
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	353.901	369.044
Rentas Inmobiliarias SpA	278.675	284.038
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	110.242	110.115
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	197.589	251.737
TOTAL	940.407	1.014.934

25. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de gasto	Monto del	Montos acumulado	Montos acumulado
	Trimestre	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
	01.07.2019	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018
	M\$	M\$	M\$
Honorarios abogados	20.882	37.610	44.512
Honorarios Auditoria	2.239	6.661	6.630
Honorarios peritos	5.395	16.172	16.205
Honorarios contabilidad	5.029	14.972	14.594
Honorarios DCV	6.139	21.791	20.419
Honorarios Market Maker	11.996	35.699	43.519
Honorarios clasificación de riesgo	2.450	7.326	7.328
Derechos de bolsa	643	1.299	1.421
Gastos Memoria anual	-	476	1.809
Gastos de asamblea	-	590	488
Otros gastos legales y notariales	-	429	-
Gastos Correo y courier	-	369	-
Total	54.773	143.394	156.925
% sobre el activo del fondo	0,0091	0,0237	0,0286

26. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El detalle de la información estadística es el siguiente:

Mes	Valor		Patrimonio M\$	Aportantes N°
	Libro Cuota \$	Mercado Cuota \$		
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
Año 2018				
01	14.729,2815	17.800,0000	372.132.130	70
02	14.867,0244	17.500,0000	375.612.176	71
03	14.894,5577	18.275,0000	376.307.797	70
04	14.998,0399	18.300,0000	378.922.253	70
05	14.686,1137	18.345,0000	371.041.504	70
06	14.828,2621	18.600,0000	374.632.854	69
07	14.903,8223	19.700,0000	376.541.865	70
08	15.101,3730	19.900,0000	381.532.943	71
09	15.497,9873	20.420,0000	391.553.317	70

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

a) Información de subsidiarias o filiales

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultados del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
Al 30 de septiembre de 2019:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.146.951	155.624.989	156.771.940	872.108	125.613.204	126.485.312	30.286.628	11.841.372	(8.901.252)	2.940.120
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.899.369	99.788.534	102.687.903	841.065	72.908.809	73.749.874	28.938.029	20.471.991	(8.127.176)	12.344.815
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	5.420.004	101.806.337	107.226.341	1.496.574	95.749.444	97.246.018	9.980.323	8.556.251	(6.915.490)	1.640.761
76.486.691-k	Rentas Retail SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	332.283	2.723.617	3.055.900	12.345	2.812.720	2.825.065	230.835	129.682	(164.734)	(35.052)
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.240.498	20.338.586	21.579.084	167.013	16.474.771	16.641.784	4.937.300	1.479.179	(1.102.134)	377.045
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	8.254.880	101.605.134	109.860.014	972.281	95.083.671	96.055.952	13.804.062	19.119.797	(9.620.271)	9.499.526
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	442.543	45.738.476	46.181.019	28.217.075	15.760.797	43.977.872	2.203.147	2.376.502	(2.179.039)	197.463
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	24.339	12.698.276	12.722.615	6.241	22.470.390	22.476.631	(9.754.016)	34	(2.491.180)	(2.491.146)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	14.572	27.826.328	27.840.900	3.276	-	27.837.624	1.533.136	-	(7.421)	1.525.715
						19.775.439	568.150.277	587.925.716	32.587.978	446.873.806	479.461.784	108.463.932	65.507.944	(39.508.697)	25.999.247
Al 31 de Diciembre de 2018:															
96.622.490-8	Inmobiliaria Descubrimiento SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.750.669	144.036.498	145.787.167	800.675	116.268.846	117.069.521	28.717.646	21.675.152	(16.164.340)	5.510.812
76.030.901-k	Inmobiliaria Plaza Araucano SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	2.597.963	83.341.478	85.939.441	591.075	67.389.692	67.980.767	17.958.674	14.106.450	(6.035.797)	8.070.653
76.166.875-7	Rentas Inmobiliarias SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	345.922	103.669.455	104.015.377	460.814	94.230.201	94.691.015	9.324.362	12.997.033	(10.148.122)	2.848.911
76.483.691-K	Rentas Retail SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	360.817	2.697.247	3.058.064	11.386	2.780.791	2.792.177	265.887	295.518	(266.645)	28.873
76.165.527-2	Rentas Bucarest SpA	Chile	\$	100,000000	100,000000	1.064.564	20.001.408	21.065.972	42.964	16.085.808	16.128.772	4.937.200	1.971.070	(1.534.053)	437.017
96.964.040-6	Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	Chile	\$	100,000000	100,000000	21.241.766	84.186.389	105.428.155	3.069.740	98.053.879	101.123.619	4.304.536	20.381.146	(19.418.551)	962.595
76.905.385-9	Rentas Magdalena SpA.	Chile	\$	100,000000	100,000000	402.391	44.906.345	45.308.736	27.656.383	15.449.769	43.106.152	2.202.584	1.415.927	(1.051.003)	364.924
99.999.999-9	Constitution Real Estate Corp.	E.U.A.	US\$	99,990000	99,990000	9.746.978	33.336.781	43.083.759	9.433.277	38.823.560	48.256.837	(5.173.078)	2.063.820	(4.307.183)	(2.243.363)
99.999.999-9	Limitless Horizon Ltd.	E.U.A.	US\$	99,999999	99,999999	17.169	30.000.121	30.017.290	1.802	-	1.802	30.015.488	2.922.893	(9.285)	2.913.608
						37.528.239	546.175.722	583.703.961	42.068.116	449.082.546	491.150.662	92.553.299	77.829.009	(58.934.979)	18.894.030

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\$
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Laguna Sur Lotes 2 -A y 2-B, Pudahuel, Santiago	30.390.404	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.083.494
Rentas Inmobiliarias SpA	76.166.875-7	Chile	Directa	Morande 115	31.917.236	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.137.929
Inmobiliaria Descubrimiento SPA	96.622.490-8	Chile	Directa	Bandera 201, Santiago	18.979.929	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 676.682
Inmobiliaria Plaza Constitución SPA	96.964.040-6	Chile	Directa	Av. Las Condes 11,287 Torres A y B, Las Condes, Sa	43.696.440	100,00%	Hipoteca	Banco del Estado	UF 1.557.887
Rentas Magdalena SpA	76.905.385-9	Chile	Directa	Calle Isidora Goyenechea 3520	45.738.476	100,00%	Hipoteca	Banco de Chile	UF 1.630.691
Winter Haven Citi Center LLC	-	USA	Indirecta	700 NW 3rd ST Winter Haven	11.531.569	76,50%	Hipoteca	Wells Fargo	US\$ 15.835.500
Arep Westgate LLC	-	USA	Indirecta	477 Martinsville Road Basking Ridge	10.480.457	37,92%	Hipoteca	UBS	US\$ 14.392.081
Hancock Street Holding LLC	-	USA	Indirecta	100 Hancock Street Quincy Massachusetts	9.270.641	37,17%	Hipoteca	People's United Bank	US\$ 12.730.725
One Oliver Associates LP	-	USA	Indirecta	210 Sixth Ave, Pittsburgh, PA, EEUU	15.927.045	20,83%	Hipoteca	US Bank	US\$ 21.871.500
North Carolina Portfolio	-	USA	Indirecta	Lincolnton, NC, EEUU	24.463.443	27,96%	Hipoteca	AXA Equitable	US\$ 33.593.940
Total					<u>242.395.643</u>				

c) Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2019, 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, MINVU, Gobierno Regional Metropolitano y SERVIU, el cual pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de propiedad de la Sociedad ubicado en la comuna de Cerrillos. El impacto económico de la aludida afectación ya está debidamente reflejado e incorporado en los estados financieros de la Sociedad.

- **Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:**

Fue demandada en un juicio arbitral iniciado en su contra por Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A. El monto de la demanda fue de UF 43.000. La sentencia definitiva de fecha 20 de diciembre de 2018 resultó favorable a Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, pues se rechazó la demanda en todas sus partes. Con fecha 28 de diciembre de 2018 la contraparte interpuso un recurso de queja ante la Corte de Apelaciones de Santiago, el cual fue rechazado mediante dictamen de fecha 23 de abril de 2019.

Asimismo, se encuentra pendiente por parte de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A., la firma del contrato de arriendo promesado de 2 pisos de oficinas más estacionamientos del conjunto Parque San Damián, conforme a obligación suscrita con fecha 28 de junio de 2013, por lo cual Inmobiliaria Plaza San Damián SpA presentó demanda arbitral en contra de Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. designándose como árbitro a don Enrique Barros B. con fecha 1 de marzo de 2019. Asimismo, y en espera de la firma del arriendo indicado, se encuentra pendiente el pago de saldo de contrato de construcción suscrito con Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. razón por la cual, esta presentó demanda ejecutiva ante el 8° Juzgado Civil de Santiago, que a la fecha se encuentra en trámite. La sociedad espera no sufrir daño económico por estos juicios. Dentro de este mismo proceso arbitral solicitado por Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, con fecha 8 de mayo de 2019, Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. presentó demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios en contra de la primera.

Finalmente, con fecha 2 de agosto de 2019, Inmobiliaria Parque San Damián S.A., presentó demanda arbitral ante el señor árbitro Enrique Barros Bourie, por cobro de medidas de mitigación exigidas por EISTU del proyecto Parque San Damián, pendientes de pago por parte de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA. El monto demandado asciende a UF 18.833,18 IVA Incluido.

d) Operaciones discontinuadas

No existen operaciones discontinuadas directas en el Fondo.

28. SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019, 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.

29. HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes realizada con fecha 8 de octubre de 2019, se acordó y aprobó el aumento del número de cuotas suscritas y pagadas de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, mediante la relación de canje de 10 a 1 para las cuotas ya suscritas y pagadas del Fondo. Asimismo, se aprobó modificaciones al Reglamento Interno, incrementando el límite de endeudamiento establecido en el capítulo IV numeral 2, de 0,5 veces a 1,0 veces el monto del patrimonio del Fondo. Los demás cambios se refieren a temas formales que no alteran las condiciones del Fondo.

30. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 19 de noviembre de 2019 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 30 de septiembre de 2019

Descripción	Monto invertido		% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	
Otros títulos de deuda	279.562.967	-	46,26
Acciones no registradas	-	18.083.705	2,99
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	169.483.018	-	28,05
Otras inversiones	102.967.956	-	17,04
Total	<u>552.013.941</u>	<u>18.083.705</u>	<u>94,34</u>

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01.01.2019	del 01.01.2018
	al 30.09.2019	al 30.09.2018
	actual	anterior
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA EN INVERSIONES	21.526.159	23.965.950
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	48.941	37.941
Dividendos Percibidos	8.277.491	11.131.380
Intereses percib. De títulos de deuda	7.933.813	6.169.050
Otras inversiones y operaciones	5.265.914	6.627.579
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.000.459)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(1.000.459)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	28.040.764	15.980.339
Valorización de acciones de sociedades anónimas	28.019.140	15.592.837
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	938	153
Intereses devengados de títulos de deuda	20.686	50.716
Otras inversiones y operaciones	-	336.633
GASTOS DE EJERCICIO	(4.137.927)	(3.643.450)
Gastos financieros	(3.461.607)	(2.971.022)
Comisión de la sociedad administradora	(519.436)	(506.374)
Remuneración del comité de vigilancia	(13.489)	(9.129)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(143.395)	(156.925)
Reajuste UF	3.518.007	4.684.149
Diferencias de cambio	(57)	(7.948)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>47.946.487</u>	<u>40.979.040</u>

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01.01.2019 al 30.09.2019 actual M\$	del 01.01.2018 al 30.09.2018 anterior M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	16.387.773	20.322.500
Utilidad realizada de inversiones	21.526.159	23.965.950
Pérdida no realizada de inversiones	(1.000.459)	-
Gastos del período	<u>(4.137.927)</u>	<u>(3.643.450)</u>
Dividendos Provisorios (-)	(11.116.505)	(10.990.181)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	46.388.001	46.904.682
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	71.396.381	71.036.962
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	3.757	496.794
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	<u>(25.012.137)</u>	<u>(24.629.074)</u>
Monto susceptible de distribuir	<u><u>51.659.269</u></u>	<u><u>56.237.001</u></u>