

Fondo de Inversión

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de junio de 2023



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:



# I.- Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias



El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias invierte, a través de sociedades, en bienes raíces de tipo comercial (oficinas, centros de distribución y locales comerciales), con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

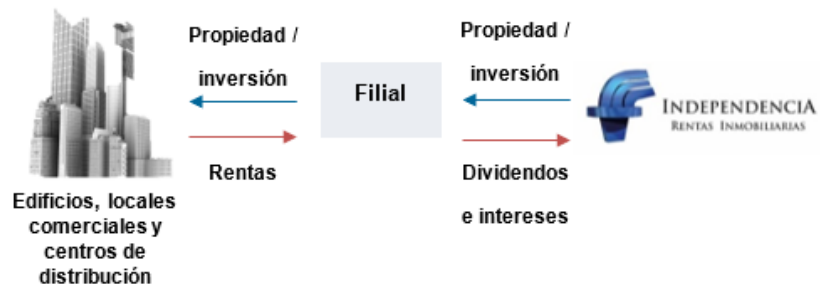
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2023 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en las filiales. Estas tasaciones se efectúan a lo largo del año de manera que el posible cambio de su valor se distribuya y refleje trimestralmente en los Estados Financieros del Fondo.

El Fondo invierte en las sociedades vía capital (acciones) y deuda (pagarés y otros instrumentos de deuda). En su balance, las inversiones en sociedades se presentan a su valor patrimonial (más su respectivo goodwill si corresponde) y los instrumentos de deuda a su valor histórico o costo amortizado. Los ingresos del Fondo provienen principalmente de

- Los intereses pagados por las sociedades (originados por las deudas que mantienen con el Fondo).
- Los dividendos distribuidos por esas sociedades.

Tanto los intereses como los dividendos que pagan las sociedades al Fondo provienen del flujo de arriendos como asimismo de eventuales ventas de propiedades, después de gastos operacionales y financieros.

Al 30 de junio de 2023 el Fondo participa en 10 sociedades, 7 filiales en Chile con 100% de participación, 1 filial con una participación del 70%, Bodenor Flexcenter (BFC) y, adicionalmente, en 2 sociedades filiales en el extranjero, que representan el 0,47% de los activos contables del Fondo, las cuales invirtieron indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.



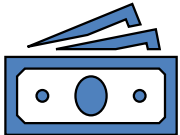


01

Situación  
Financiera

## II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



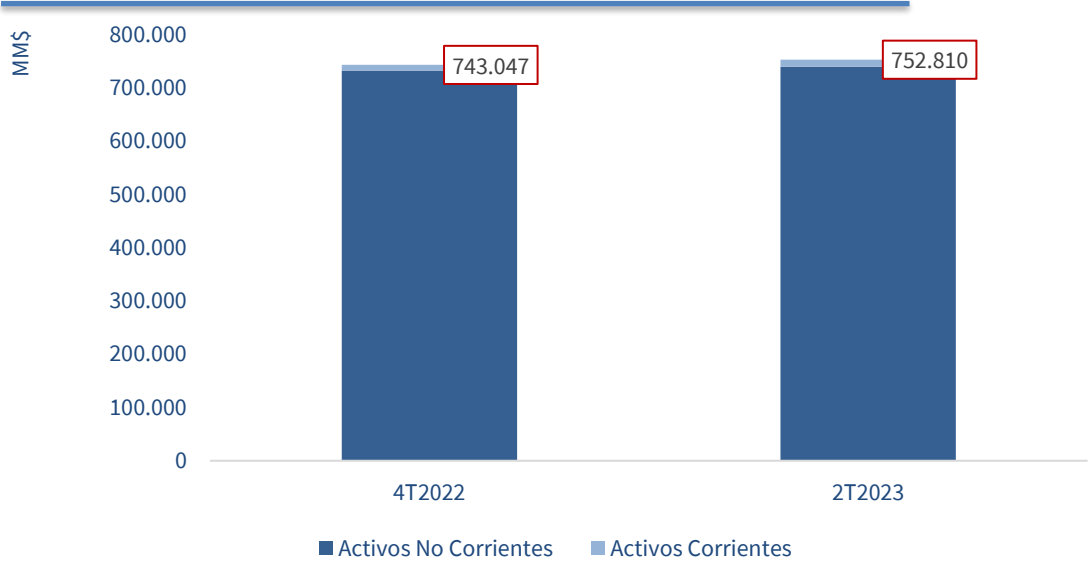
| Tamaño                                                                                                                                      | Flujos                                                                                                                                        | Rentabilidad                                                                       | Activos Prime                                                                                                                                                                                         | Bajo Riesgo                                                                                                                                                            | Dividendos                                                                                                                                                                                   | Dividend Yield                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            |                                                              |  |                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                           |        |
| UF 29 millones de Activos Bajo Administración, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes | UF 1,88 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades | 14,0% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses  | 50% de los ingresos proviene de Activos de Renta de Centros de Distribución un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios | Loan to Value de un 44% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda | \$124 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses<br>En 4 dividendos provisorios y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo de caja frecuente y sostenido | Un retorno de dividendos de un 10,7% sobre el valor bolsa de cierre de junio del año 2022 |

El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos como por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento y la estabilidad de sus flujos. Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Análisis del Balance



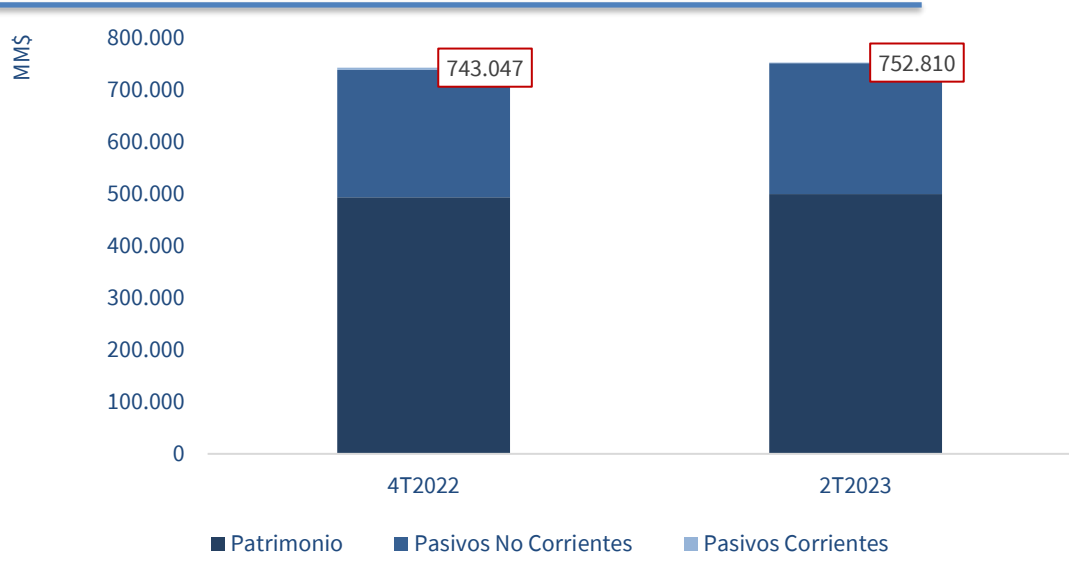
Activos



Del total de activos del Fondo (MUF 20.859), un 98% (MUF 20.491) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a Efectivo y equivalentes al efectivo.

El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el fondo con las filiales directas de MM\$ 6.902, principalmente por variación de la UF y los resultados de los primeros 6 meses del año; a lo anterior hay que descontarle los repartos de dividendos repartidos durante el año 2023.

Pasivos y Patrimonio



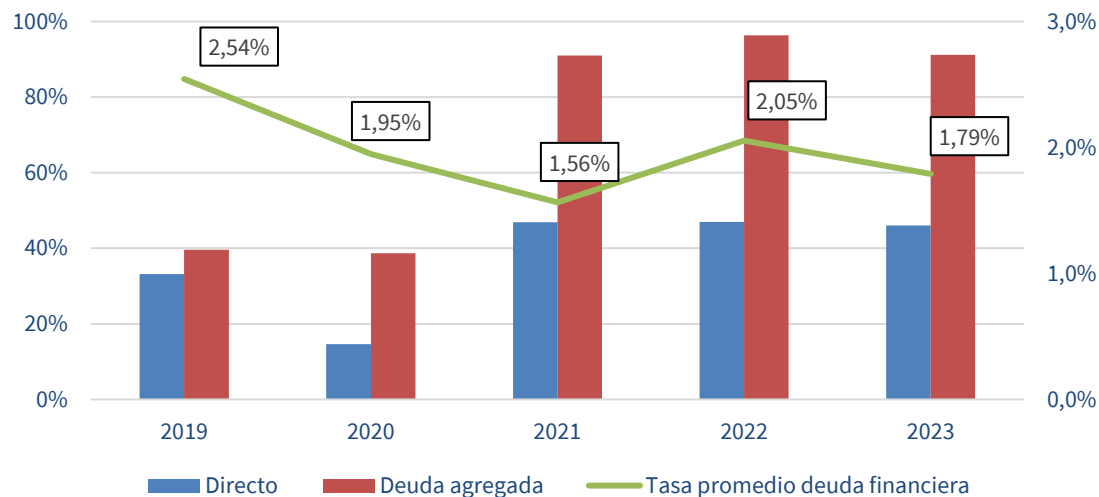
Durante el año 2023 el patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 6.056 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 499.556**, lo cual se explica principalmente por:

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| El resultado del período por              | MM\$ 27.464   |
| Una disminución en las otras reservas por | MM\$ (185)    |
| Los repartos de dividendos por            | MM\$ (21.222) |

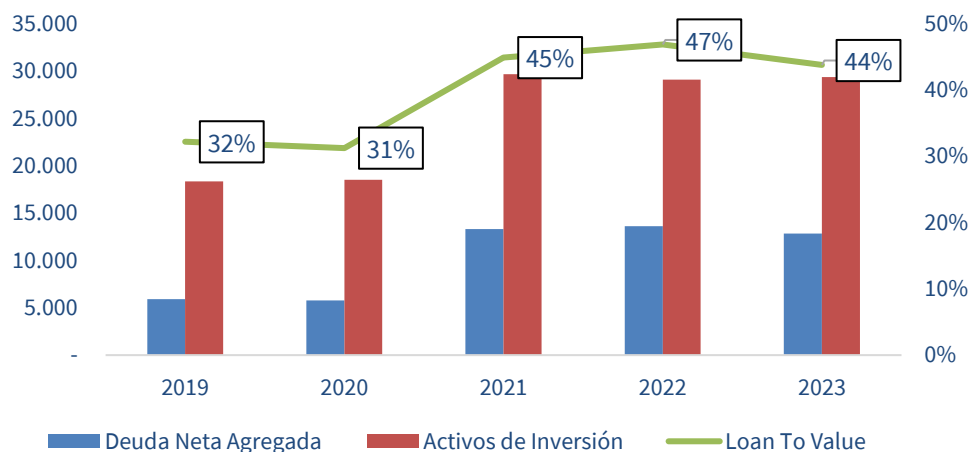
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, **\$54** por cuota en mayo, y **\$16** por cuota en junio.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – análisis del pasivo

#### Leverage financiero



#### Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 51%, ya que si bien la deuda sube como efecto del aumento de la UF el patrimonio también aumenta como efecto de los resultados del Fondo.

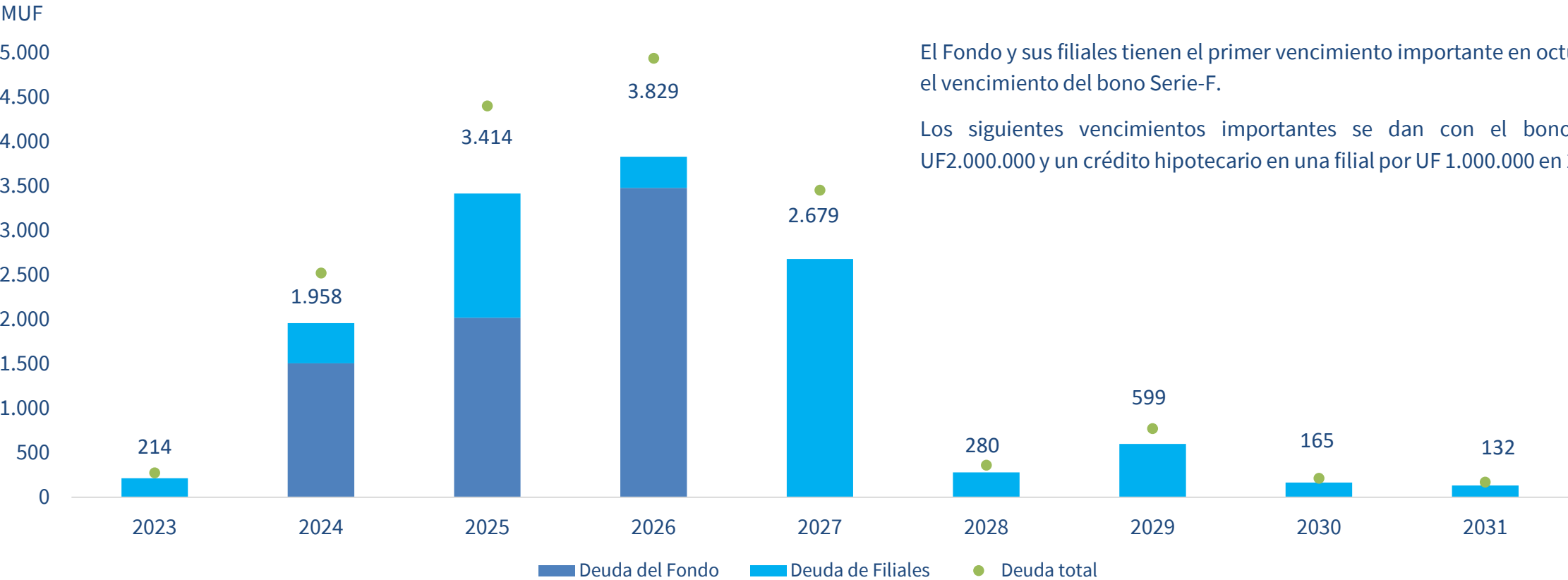
El leverage agregado, que incluye la deuda financiera neta agregada de las filiales, baja respecto del cierre del año 2022. Hay que recordar que en 2021 se tomó el control de Bodenor Flexcenter (BFC), por lo que también se considera el 70% de la deuda de esta compañía para el indicador.

La tasa promedio ponderada se mantiene en niveles bajos, debido a que el Fondo aprovechó un muy buen momento de tasas y colocó el bono Serie-G a una tasa de UF+0,00% en marzo de 2021, para financiar el pago de la Serie-A que tenía una tasa de UF+2,20%, pero aumentó levemente con respecto al cierre 2021 debido a que durante el 2022 se refinanció el crédito hipotecario de Descubrimiento (filial del Fondo) con Banco Estado y BFC ha amortizado y refinanciado deuda que mantenía en leasing. En abril del año 2023 se recibieron los Fondos procedentes de la venta de las bodegas en Laguna Sur, y estos fueron empleadas en reducir esa deuda que tenía la filial con el banco, que tenía una tasa de UF + 4,26%. Esto trajo un beneficio a mediano plazo para el Fondo, además fue una condición del banco para poder concretar la venta y reconocer las utilidades, que podrán ser repartidas desde los próximos meses.

El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del Fondo, se ubica en un 44%, lo que demuestra el importante volumen de activos que tiene el Fondo para cubrir las deudas contraídas con terceros.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

#### Perfil de Vencimientos de la Deuda



El Fondo y sus filiales tienen el primer vencimiento importante en octubre 2024, con el vencimiento del bono Serie-F.

Los siguientes vencimientos importantes se dan con el bono Serie-G por UF2.000.000 y un crédito hipotecario en una filial por UF 1.000.000 en 2025.

(\*) Deuda de Filiales corresponde a la participación del Fondo en la deuda de cada filial, esto es el 100% en la cartera directa y el 70% en Bodenor Flexcenter

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

#### Resultado del ejercicio



| Resultados del Fondo(MM\$)  | Junio 2023 | Junio 2022 | Diferencia | UDM Junio 2023 | UDM Junio 2022 | Diferencia |
|-----------------------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|------------|
| INGRESOS DEL FONDO          | 29.293     | 40.383     | (11.090)   | 72.311         | 61.696         | 10.615     |
| Intereses (a)               | 9.465      | 9.296      | 168        | 19.734         | 15.264         | 4.470      |
| Reajustes                   | 3.950      | 8.530      | (4.580)    | 12.357         | 13.601         | (1.245)    |
| Otros Ingresos              | 28         | 2          | 26         | 70             | (4)            | 74         |
| Resultado Sociedades        | 15.850     | 22.554     | (6.705)    | 40.150         | 32.835         | 7.315      |
| - Distribuido al Fondo (b)  | 10.648     | 5.963      | 4.685      | 17.803         | 13.029         | 4.774      |
| - Utilidad Devengada        | 6.776      | 18.896     | (12.121)   | 32.237         | 30.293         | 1.944      |
| - Pérdida Devengada (c)     | (1.574)    | (2.305)    | 731        | (9.890)        | (10.487)       | 597        |
| GASTOS DEL FONDO (d)        | (1.829)    | (1.657)    | (171)      | (6.770)        | (6.215)        | (554)      |
| Gastos de la operación      | (577)      | (525)      | (52)       | (4.285)        | (3.874)        | (411)      |
| Gastos Financieros          | (1.251)    | (1.132)    | (119)      | (2.485)        | (2.342)        | (143)      |
| TOTAL                       | 27.464     | 38.725     | (11.261)   | 65.541         | 55.481         | 10.060     |
| BNP = (a) + (b) + (c) + (d) | 16.710     | 11.297     | 5.413      | 20.877         | 11.590         | 9.287      |
| BNP ejercicios anteriores   | 11.187     | 9.738      | 1.449      | 11.405         | 12.364         | (959)      |
| BNP total                   | 27.897     | 21.034     | 6.862      | 32.282         | 23.954         | 8.327      |

El resultado del Fondo se ve disminuido respecto del año anterior (MM\$ 27.464 vs 38.725) principalmente por menores utilidades devengadas, producto de un menor cambio en la UF este año a (2,8%) respecto del año anterior (6,8%).

El proceso de retasaciones arrojó pérdidas muy poco materiales (2% de la cartera tasada) en ambos períodos.

El detalle del resultado del Fondo se analiza con detalle en la siguiente página de este análisis.

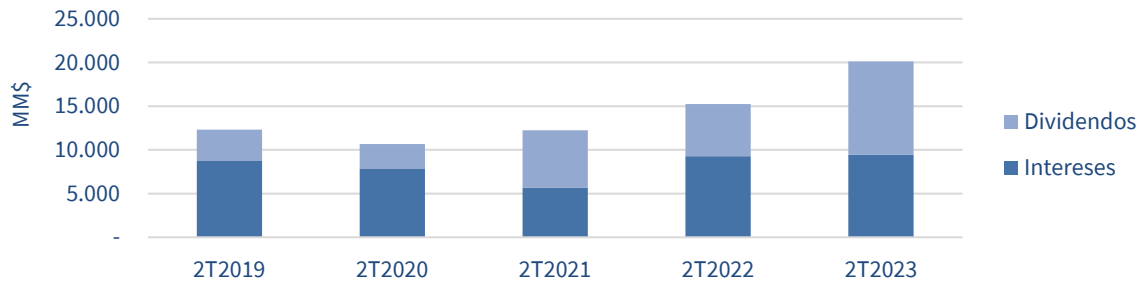
El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante el ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio, las que junto a los resultados acumulados de períodos anteriores, podrían ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros).

El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período. Estas son distribuidas como dividendos a los aportantes durante el año en el cual son generadas, y considerando el bnp de este año y el bnp total, se aprecia que el Fondo ha generado más resultados distribuibles este año que el año anterior.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

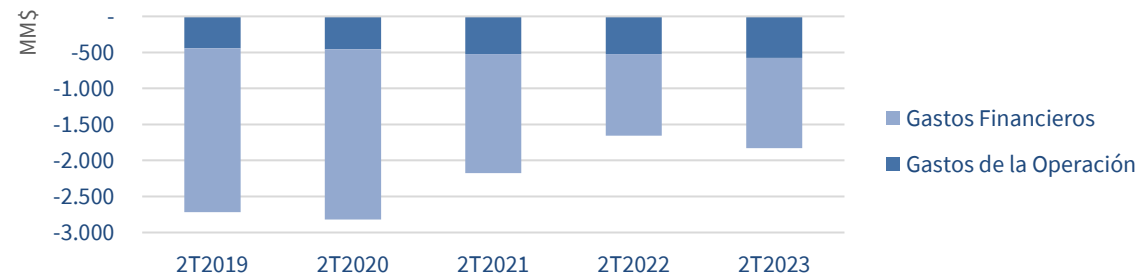
#### Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos provenientes de las filiales) al cierre de junio de 2023 alcanzó \$20.112 millones, lo que significa un aumento de un 32% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores dividendos distribuidos por parte de BFC. Adicionalmente la tasa de interés se renovó a la baja respecto del año 2022, el 1 de enero de 2023 y esto implica menor pago de intereses de parte de las filiales.

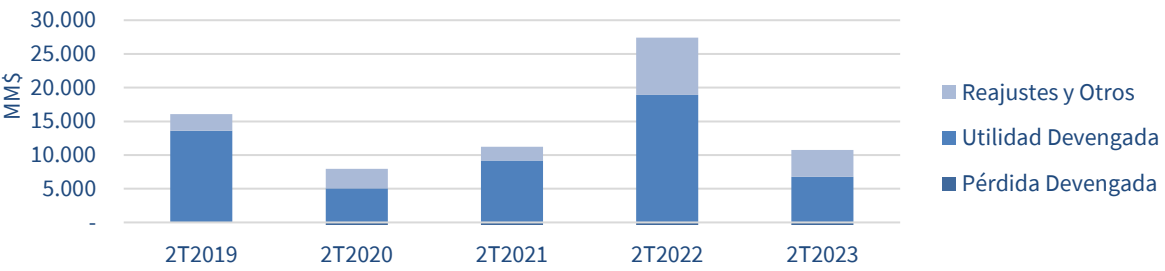
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 1.829, siendo un **10% mayores a los acumulados al cierre de junio del año 2022**, debido al aumento del IPC en el año, por lo que vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

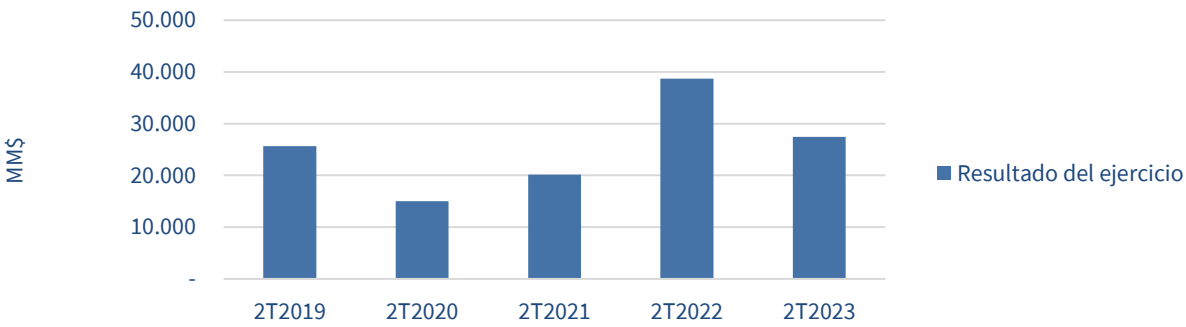


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los resultados devengados al cierre de junio del año 2023 fueron menores a los del mismo período del año anterior, en parte porque las filiales distribuyeron más dividendos que el año anterior. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, por lo que hay menos utilidades por reajustes, tanto del fondo, como las filiales. Tanto en el año 2023 como en el año 2022 hay bajas muy marginales en los valores de tasación que no afectan materialmente el resultado del Fondo.

Resultado del Ejercicio



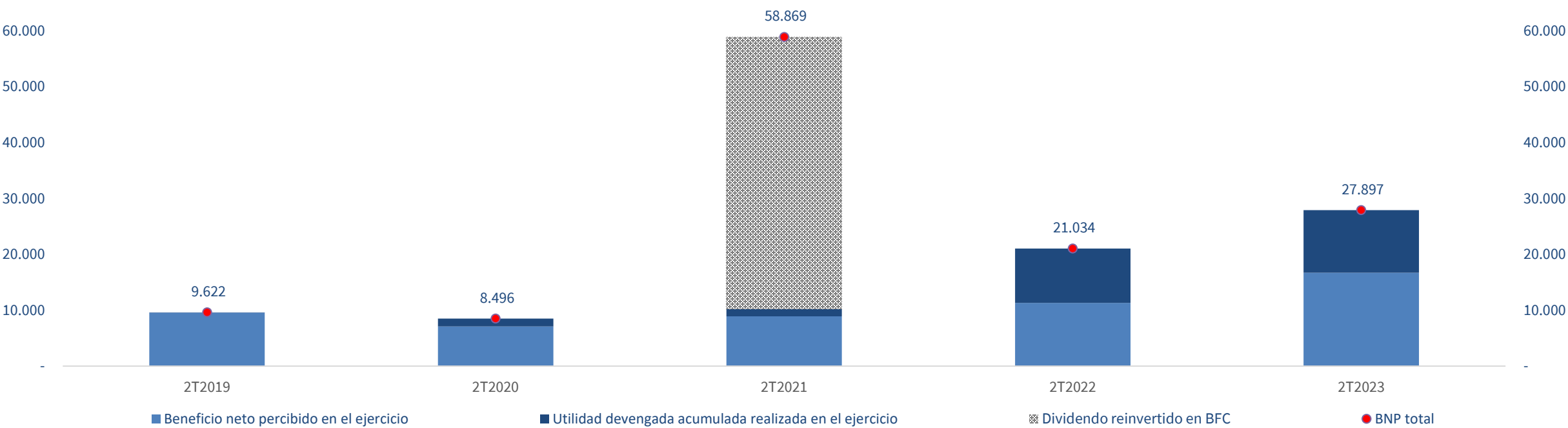
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado al mes de junio de 2023 es menor al de junio del año 2022, principalmente por resultados devengados. Cabe recordar que el cambio en la UF afecta los resultados del Fondo. A junio del año 2023 la UF ha aumentado un 2,8% y a marzo del año 2022 aumentó un 6,8%.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

#### Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$



La suma del Beneficio Neto Percibido más las utilidades realizadas de ejercicios anteriores al cierre de junio del año 2023, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 27.987, lo que se compara con los MM\$ 21.034 del año anterior.

El año 2021 la filial Bodenor Flexcenter distribuyó un dividendo extraordinario de MM\$ 48.594, lo que explica el abrupto cambio de ese año, sin ese dividendo la cifra relevante es de MM\$ 10.275. En el gráfico se aprecia que al retirar ese dividendo hay una tendencia al alza del Beneficio Neto Percibido Total a lo largo de los últimos años.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



| Indicador                                         | Fórmula                                                                                      | Unidad | jun-23 | dic-22 | jun-22 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Razón de endeudamiento                            | Total Pasivos / Patrimonio                                                                   | %      | 50,7   | 50,6   | 49,9   |
| Liquidez corriente                                | Activos Corrientes / Pasivos Corrientes                                                      | Veces  | 13,0   | 2,5    | 7,5    |
| Proporción deuda de corto plazo                   | Pasivos corrientes / total pasivos                                                           | %      | 0,4    | 1,7    | 0,4    |
| Proporción deuda de largo plazo                   | Pasivos no corrientes / total pasivos                                                        | %      | 99,6   | 98,3   | 99,6   |
| Valor libro de la cuota                           | Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación                                         | \$     | 1.977  | 1.953  | 1.843  |
| Resultado por cuota                               | Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas                                      | \$     | 109    | 304    | 153    |
| Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota | BNP del ejercicio / Número de cuotas                                                         | \$     | 66     | 61     | 45     |
| BNP del ejercicio sobre Patrimonio                | BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)                                                  | %      | 3,7    | 3,5    | 2,7    |
| Dividendos pagados en últimos 12 meses            | Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses                                             | \$     | 124    | 113    | 109    |
| Dividendo sobre valor libro de la cuota           | Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses | %      | 6,7    | 6,4    | 6,3    |
| Rentabilidad del patrimonio                       | Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio UDM                                | %      | 13,3   | 16,2   | 12,3   |
| Rentabilidad del activo                           | Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio UDM                                    | %      | 8,8    | 10,8   | 8,2    |

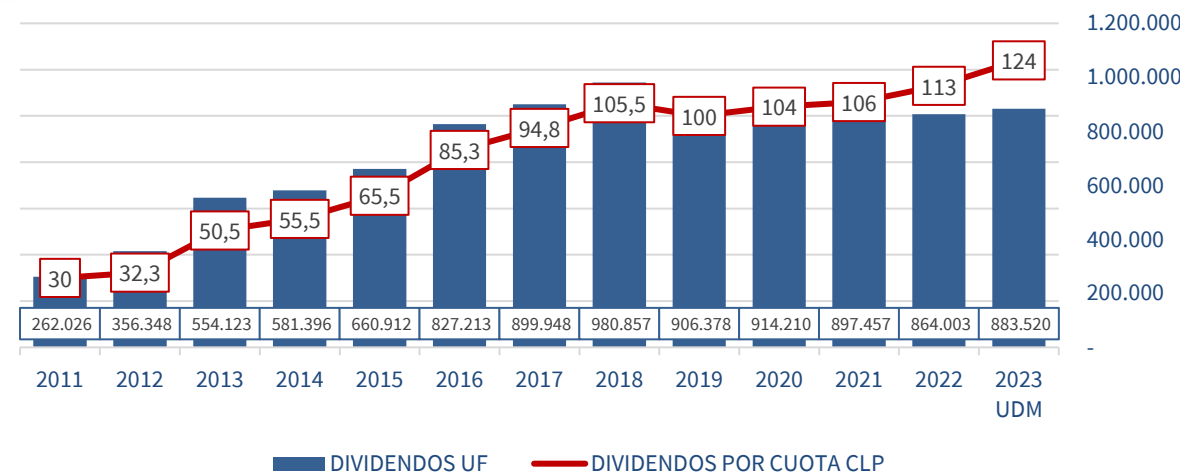
A low-angle photograph of a modern skyscraper with a glass facade, reflecting the sky. The building has a blue tint. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the left side of the image. The text '02' is positioned on the left side of this rectangle, and 'Información Bursátil' is on the right side, separated by a vertical line. The building's entrance is visible at the bottom, with a covered walkway supported by columns. A 'Claro' logo is visible on the building's facade.

02

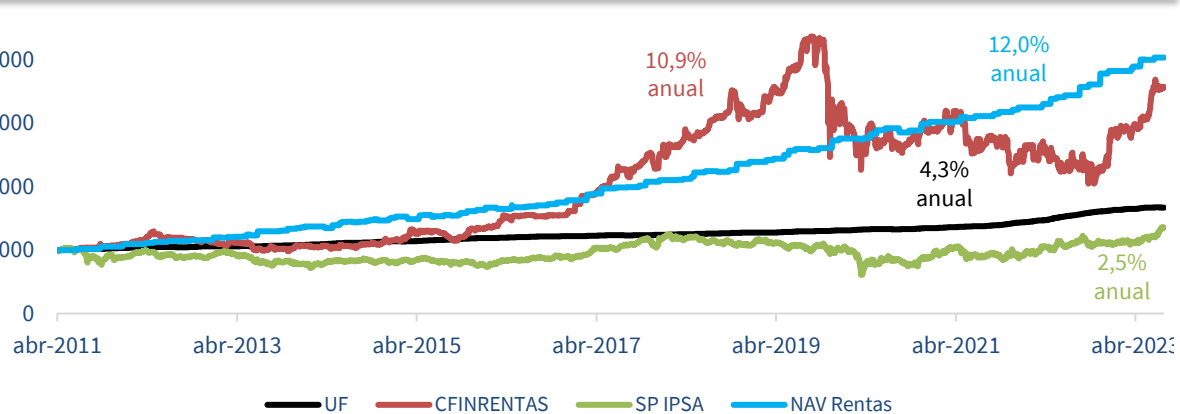
Información  
Bursátil

# IV.- Dividendos y Situación Bursátil

Dividendos Repartidos durante el Año (Total UF y pesos por cuota)



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 01/ago/23



Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses al 31 de marzo de 2023 fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 883.520, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023). La sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cierre, y se aprecia que han aumentado de UF 262.026 el año 2011 a UF 883.520 el 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a junio de 2023).

El dividend yield sobre NAV en UF se ha mantenido en niveles atractivos debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y al 24 de julio 2023, es de **12,0% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **10,9%** nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento muy superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,5% anual compuesto desde el 8 de abril de 2011.

Dividendos en UF del año sobre patrimonio inicial (en UF).



(\*) Div/Pat (%): Dividendos Totales del Ejercicio en UF/ Patrimonio Inicial del período en UF

## V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

### Rentabilidad de la cuota



|                                           | 31/dic/19 | 31/dic/20 | 31/dic/21 | 31/dic/22 | 30/jun/23 |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Valor libro (NAV)                         | \$ 1.671  | \$ 1.718  | \$ 1.763  | \$ 1.953  | \$ 1.977  |
| Dividendos repartidos en últimos 12 meses | \$ 100    | \$ 104    | \$ 106    | \$ 113    | \$ 124    |
| Dividend Yield (NAV inicio)               | 6,4%      | 6,2%      | 6,2%      | 6,4%      | 6,7%      |
| Rentabilidad valor libro UDM              | 12,7%     | 9,1%      | 8,8%      | 17,2%     | 14,0%     |
| Valor bolsa                               | \$ 2.000  | \$ 1.640  | \$ 1.339  | \$ 1.392  | \$ 1.605  |
| Dividend Yield (P. Inicial)               | 5,1%      | 5,2%      | 6,5%      | 8,4%      | 10,7%     |
| Dividend Yield (P. Final)                 | 5,0%      | 6,3%      | 7,9%      | 8,1%      | 7,7%      |
| Rentabilidad valor bolsa UDM              | 7,8%      | -12,8%    | -11,9%    | 12,4%     | 49,7%     |
| Presencia bursátil                        | 99,4%     | 78,3%     | 70,0%     | 52,8%     | 66,1%     |
| Razón bolsa / libro                       | 1,20      | 0,95      | 0,76      | 0,71      | 0,81      |
| TIR Nominal Contable UDM                  | 13,1%     | 9,3%      | 9,0%      | 17,7%     | 14,3%     |
| TIR Real de Mercado UDM                   | 5,2%      | -15,4%    | -17,7%    | -0,4%     | 38,5%     |

El valor de mercado de la cuota al 30 de junio de 2022 se encontraba en \$1.155, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **10,7%**.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses (UDM), incluyendo dividendos ha sido de un **14,0%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,7%**.

**El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de junio de 2023 para los últimos 12 meses llegó a un 7,7%.** El precio alcanzó los **\$1.605** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 19% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/06/2022, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses y como valor final el NAV al 30/06/23 fue de **+14,3%**.





03

Cartera  
de Bienes  
Raíces

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Primera etapa de tasaciones



A Junio correspondió tasar las propiedades de las filiales, Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Retail SpA y Rentas Magdalena SpA. Los activos tasados corresponden al 34% de la cartera nacional administrada directamente, equivalente a aproximadamente MUF 5.651 al cierre del año 2022. Esto no incluye las propiedades en los Estados Unidos ni los centros de distribución.

El resultado del proceso de tasaciones a Junio resultó en una desvalía neta de UF 136.711, lo que equivale a un -2,42% del total tasado.

Las principales desvalías se dieron en oficinas cerca del centro de Santiago y los locales comerciales de mayor tamaño siendo las principales razones de las desvalías caídas en los cánones de arriendo y meses de vacancia estimados por los tasadores.

| ETAPA 1                      | Total Previo<br>a retasación | Tasación<br>Jun-2023 | UF/m²<br>Jun-2023 | Cambio<br>(UF)  | Cambio<br>(%) |
|------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| Oficinas (incl. Est. y Bod.) | 3.259.629                    | 3.218.816            | 84,7              | -40.813         | -1,25%        |
| Sucursales y Locales         | 1.934.735                    | 1.840.350            | 70,2              | -94.385         | -4,88%        |
| Centros de Distribución      | 0                            | 0                    | 0,0               | 0               | 0,00%         |
| Otros                        | 457.027                      | 455.514              | n/a               | -1.513          | -0,33%        |
| <b>Total Etapa 1</b>         | <b>5.651.391</b>             | <b>5.514.680</b>     |                   | <b>-136.711</b> | <b>-2,42%</b> |

Gráfico de la primera etapa de tasaciones. Cifras en miles de unidades de fomento



## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Situación luego de retasaciones

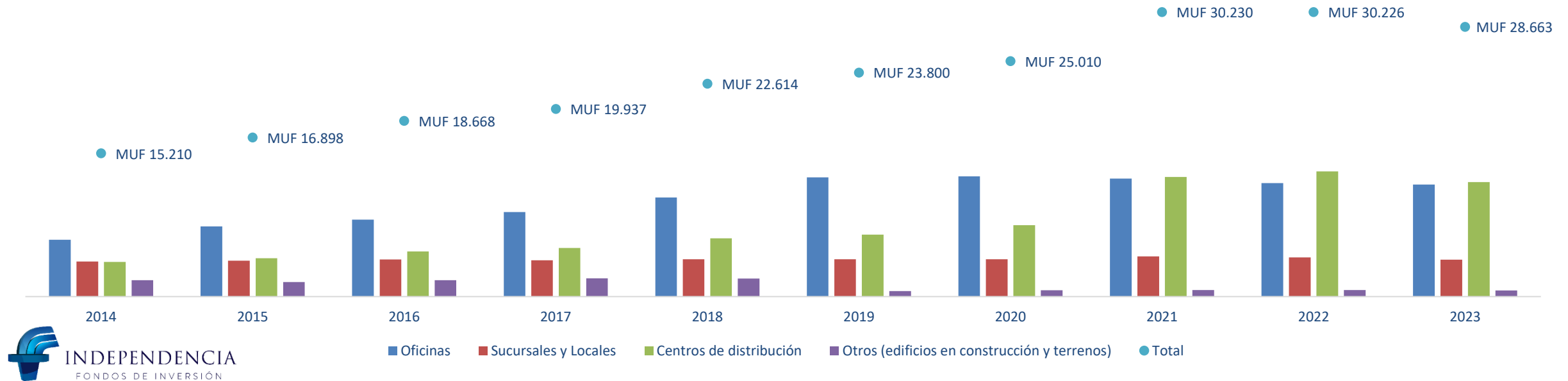


Luego de los resultados de la retasación de la primera parte de las propiedades del Fondo esta es la situación que muestra el Fondo.

| CARTERA NACIONAL<br>PROPORCIONAL | Total Previo<br>a Tasación | Tasación<br>jun 2023 | UF/m <sup>2</sup><br>Jun-2023 | Cambio<br>(UF)  | Cambio<br>(%) |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Oficinas (incl. Est. y Bod.)     | 11.955.851                 | 11.915.038           | 87,1                          | -40.813         | -0,34%        |
| Sucursales y Locales             | 4.026.937                  | 3.932.552            | 75,2                          | -94.385         | -2,34%        |
| Centros de Distribución          | 12.169.309                 | 12.169.309           | 21,1                          | 0               | 0,00%         |
| Otros                            | 647.525                    | 646.012              | n/a                           | -1.513          | -0,23%        |
| <b>Total Cartera</b>             | <b>28.799.622</b>          | <b>28.662.911</b>    |                               | <b>-136.711</b> | <b>-0,47%</b> |

Sólo valor de tasación. No incluye obras en construcción ni proyectos en desarrollo  
Para efectos de un mejor análisis no se considera dentro de los valores del año 2022 las bodegas  
vendidas en el mes de abril de 2023.

Valores de tasación del Fondo desde el año 2014. Considera todas las propiedades en Chile. Cifras en miles de unidades de fomento.

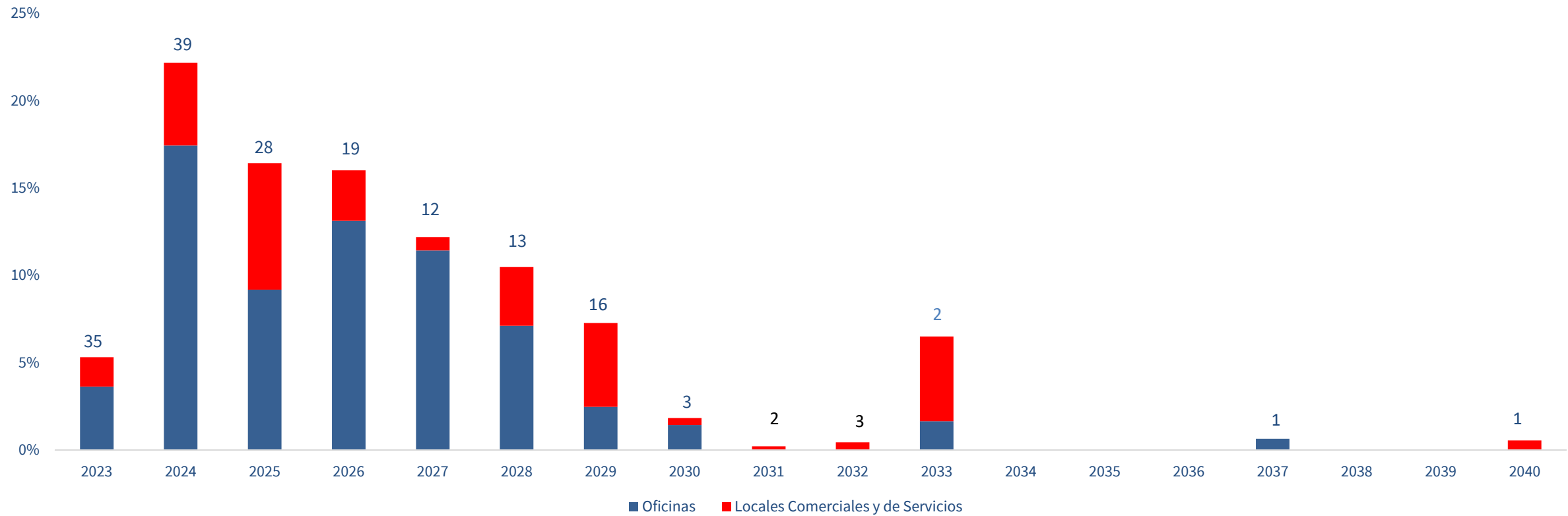


# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Perfil de Vencimientos – Cartera Directa (sin BFC ni USA)

(% de la renta mensual).

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel



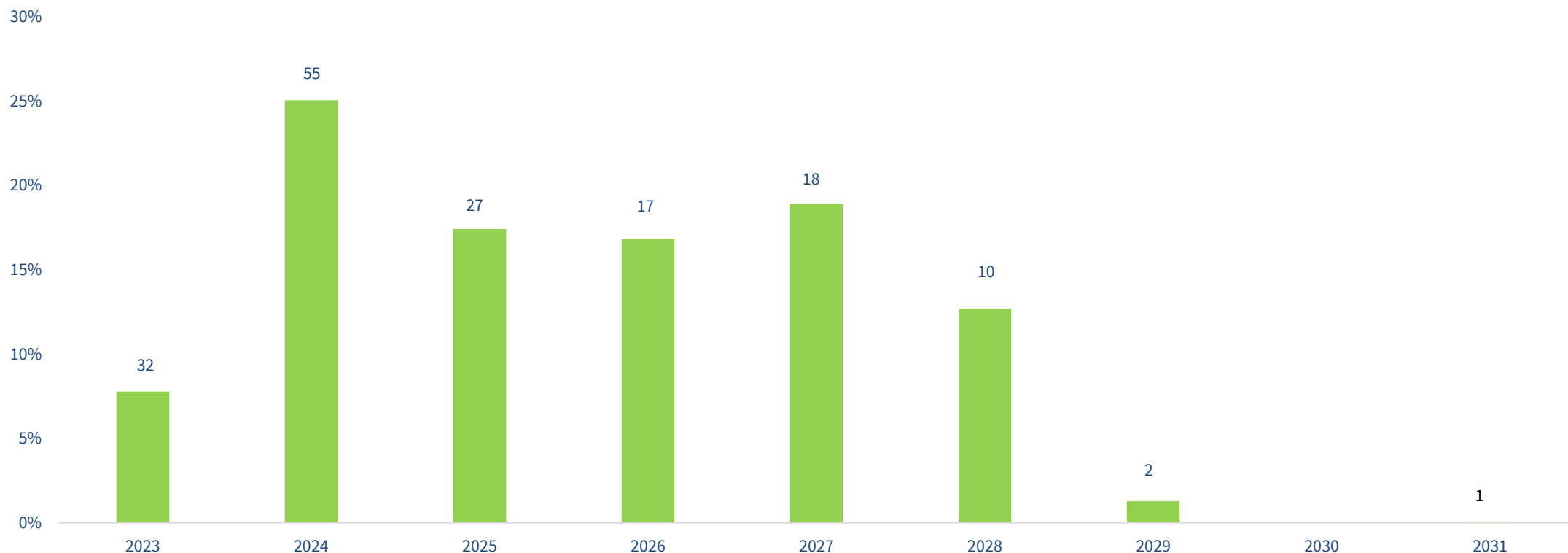
Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de junio de 2023 ascienden a MUF 75 aproximadamente.

Del total de 154 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,7 años.

El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Perfil de Vencimientos – BFC (% de la renta mensual)



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de junio de 2023 ascienden a MUF 116 aproximadamente.

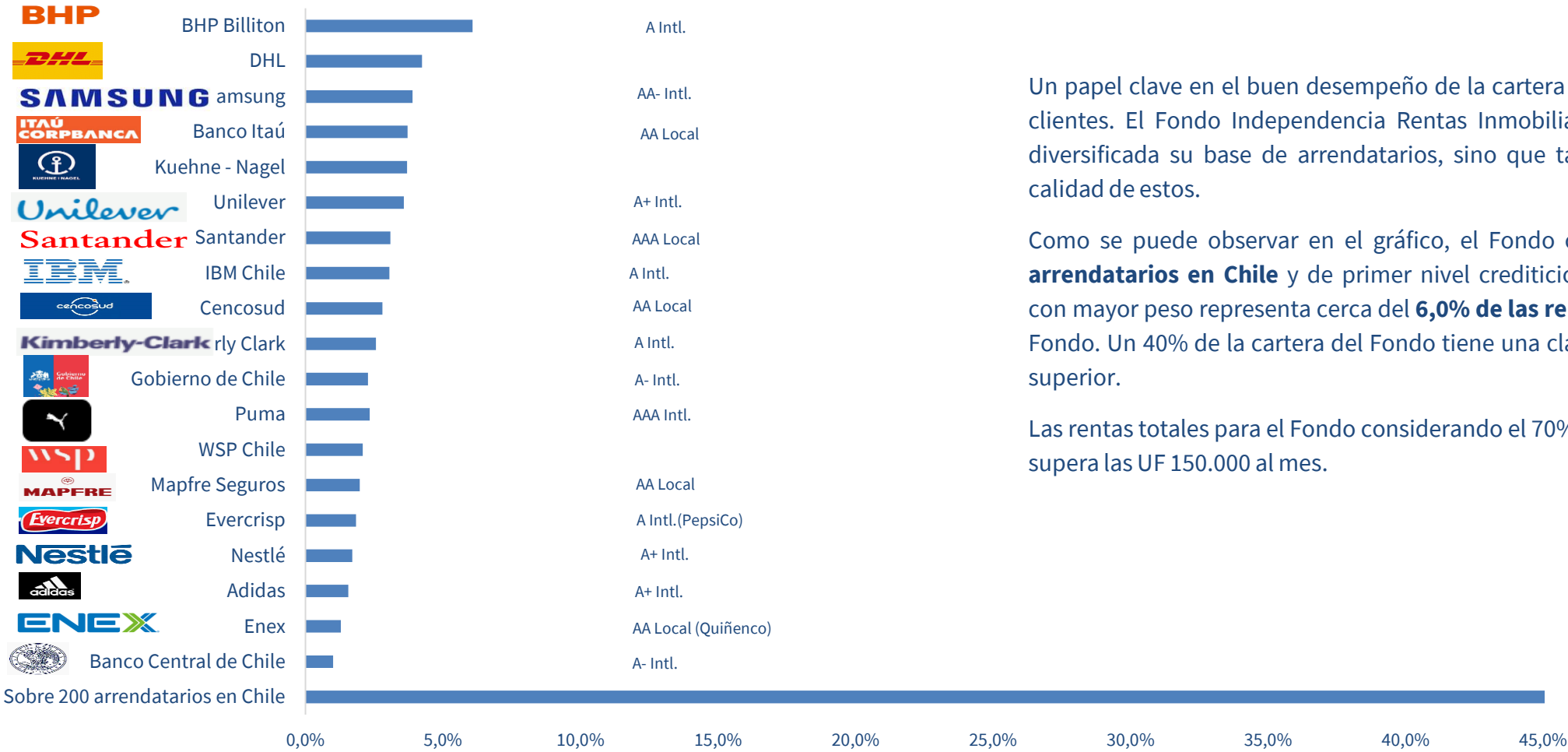
Del total de 162 contratos de la cartera, 75 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 2,9 años.

El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Diversificación de clientes.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del Fondo es su base de clientes. El Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de **200 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa cerca del **6,0% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

Las rentas totales para el Fondo considerando el 70% de los arriendos de BFC supera las UF 150.000 al mes.

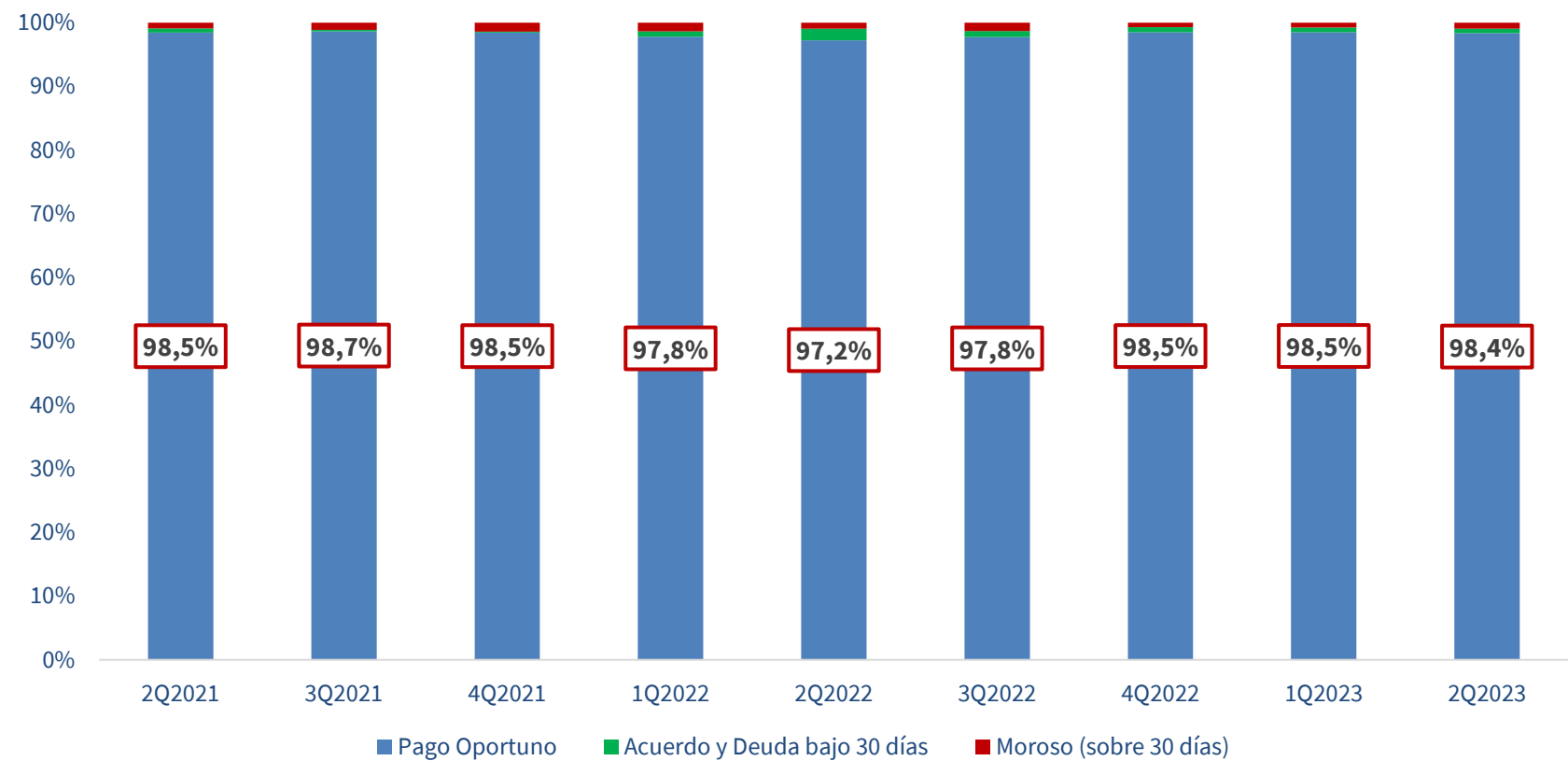
\*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Recaudación de Rentas



Cartera de clientes (sin BFC) con gran comportamiento de pago



Para el cierre al 30 de junio de 2023 la morosidad correspondía a 0,93% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,68% al 31 de diciembre de 2022). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

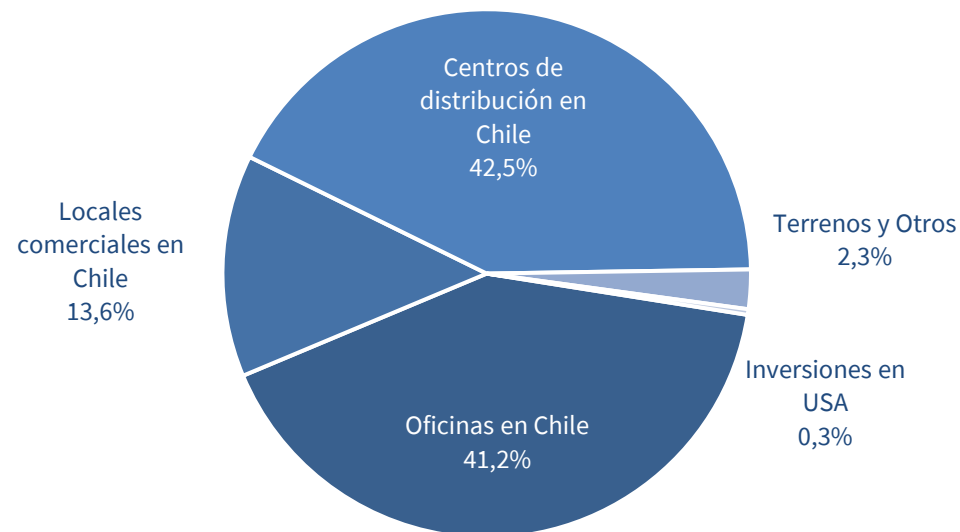
(\*) Morosidad: medida como la toda la deuda acumulada superior a 30 días sobre los ingresos de los últimos 12 meses  
(\*\*) Pago Normal: monto recaudado + deuda no vencida

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

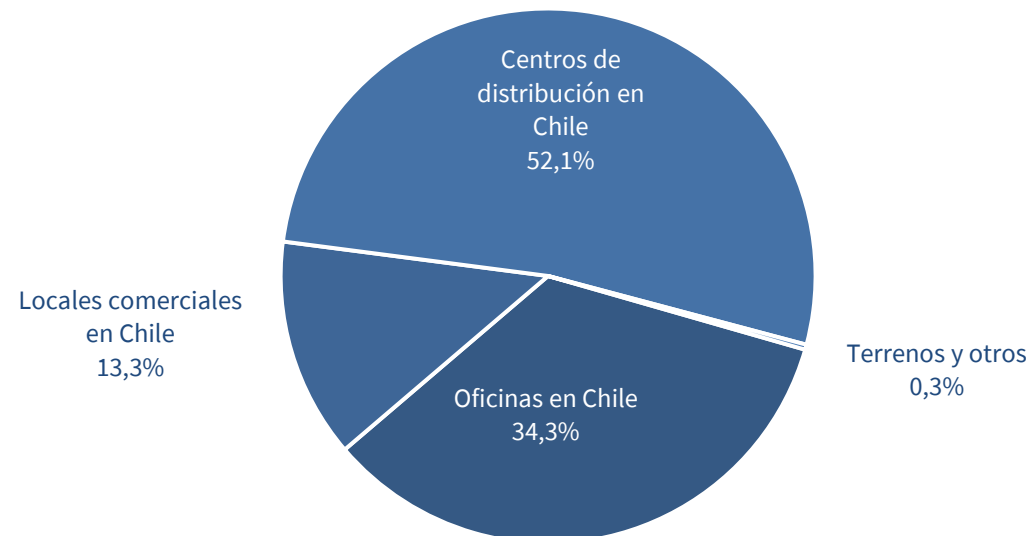
### Diversificación por tipo de activo.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones, superficies y rentabilidad, así como por condiciones normativas, que podrían tener diversos efectos en los activos del Fondo.

**Se puede observar la diversificación del fondo donde los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión.**

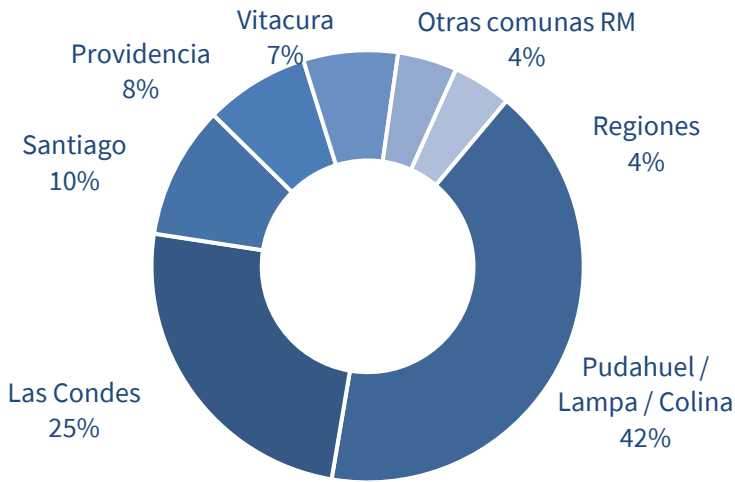
Un importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0,37% en todo el mercado<sup>(1)</sup>. De hecho, BFC terminó el trimestre con 0 m<sup>2</sup> de vacancia, con el complejo ENEA 3 100% colocado y rentando, además de que el proyecto Lo Boza 422 que está en construcción, tiene pre-colocados 60.000 m<sup>2</sup> de los 80.000m<sup>2</sup> que se encuentra en construcción.

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

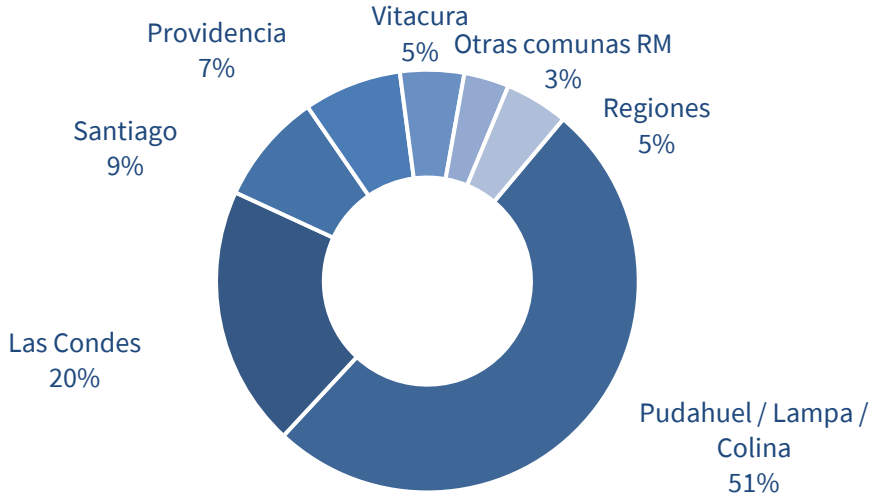
## Distribución Geográfica.



Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos de los activos - Cartera Total



El Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel, como medida adicional para mitigar riesgos.

Como se observa en el gráfico, **un 42% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel / Lampa / Colina**, que corresponden a centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, **cerca de un tercio de los activos genera sus ingresos en comunas como Providencia, Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 10% de la cartera los genera en Santiago Centro.

Si se observa con más detalle dentro de Las Condes, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

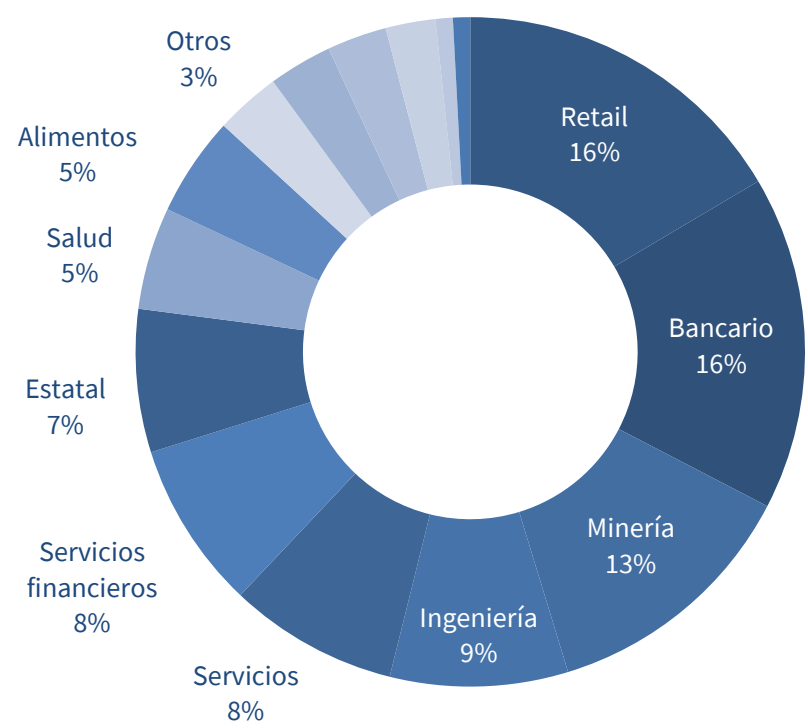
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

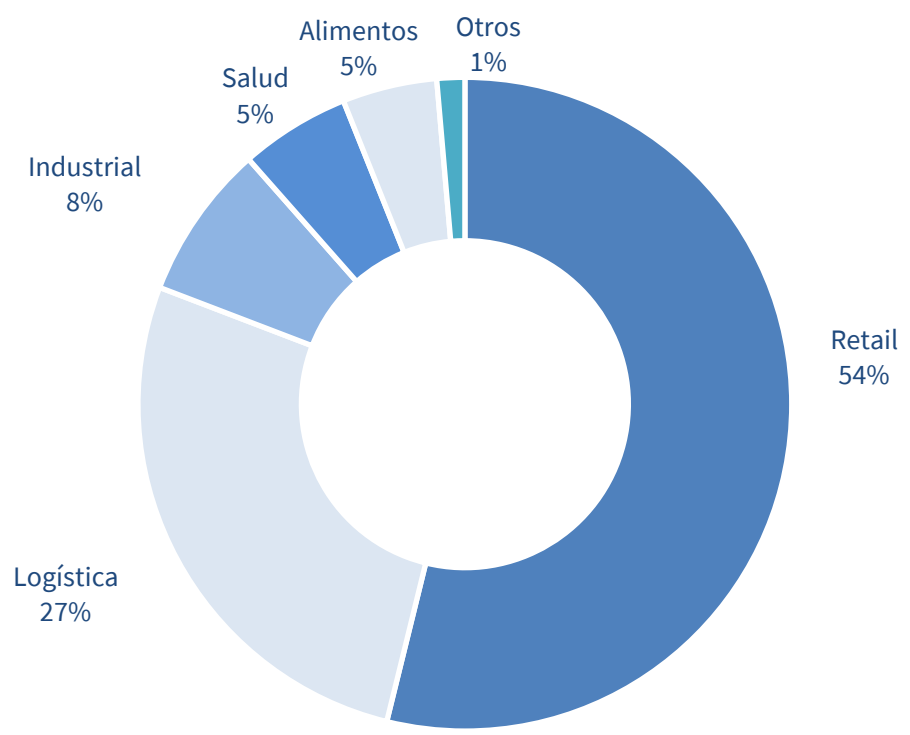
## Diversificación por Sector Económico

### Criterio de renta.

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

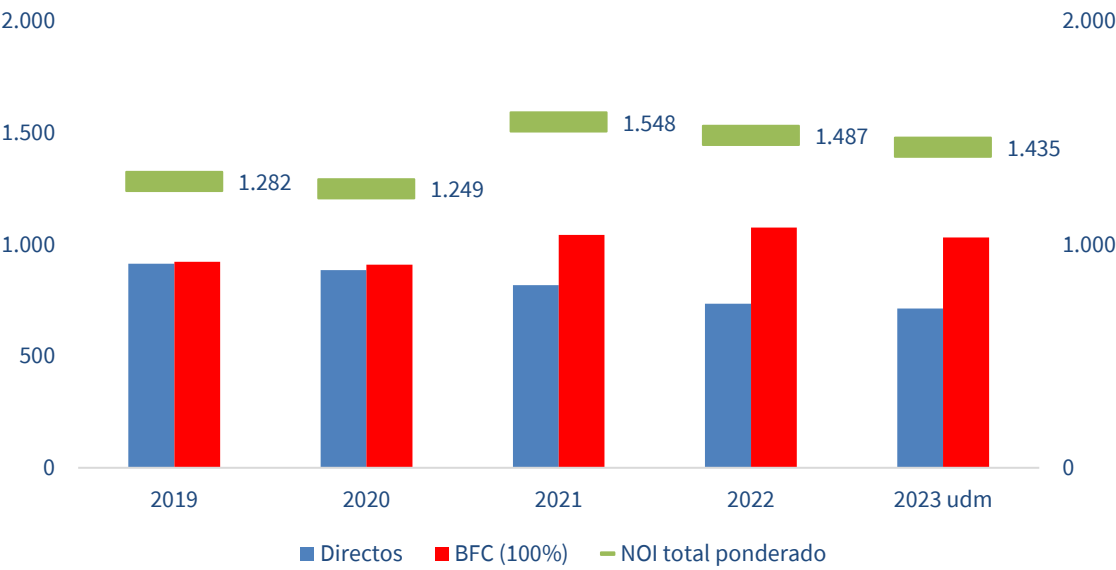


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor Flexcenter.

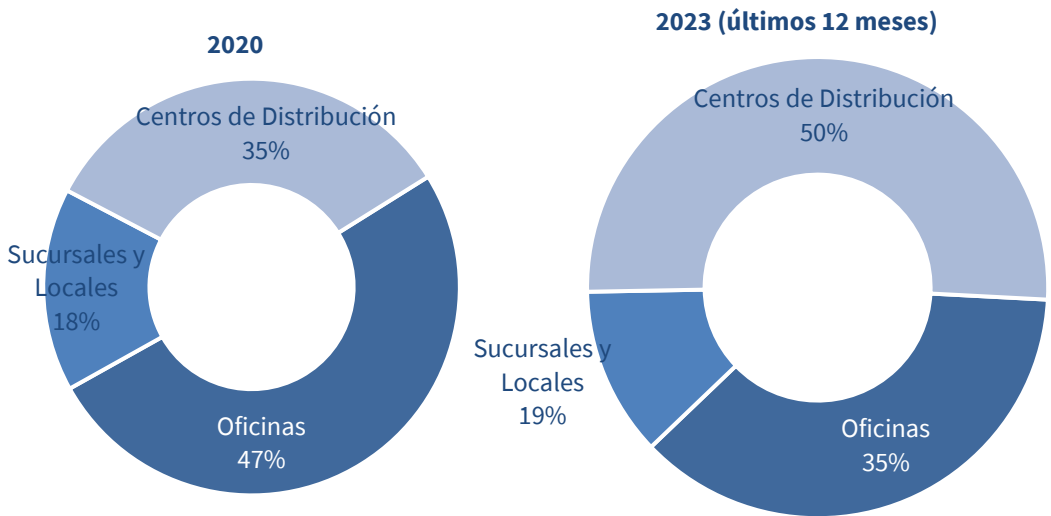
## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### NOI Cartera Directa y BFC.

NOI en miles de UF generado por la cartera directa y BFC (\*)



Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 2020 – 2T23



El NOI de las filiales administradas directamente se mantuvo estable entre 2019 y 2020, luego entre los años 2021 y 2023 (últimos 12 meses), se puede observar una leve caída en el indicador, lo que se compensa con la crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años. Las principales razones de la caída del NOI en la cartera directa se debe a que hubo aumentos en la vacancia, principalmente en el centro de Santiago (activando pago de gastos comunes, cuentas, corretaje y publicidad entre otros). En BFC se mantiene el NOI a pesar del aumento en los ingresos por renta debido al aumento en las contribuciones de bienes raíces y que el proyecto ENEA 3 aún no se encuentra rentado al 100% en marzo 2023, debido a la entrega en distintas etapas de cada nave. Hasta marzo de 2023 fueron percibidos los ingresos por arriendo del único centro de distribución administrado directamente por el Fondo y se espera que el aumento de los arriendos generados por BFC más que compense esa caída temporal. Además durante abril fueron vendidas las bodegas que el Fondo administraba directamente, lo que reduce un poco el indicador.

**El aporte creciente de el negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en esta compañía donde los centros de distribución pasan a ser el 50% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023.**

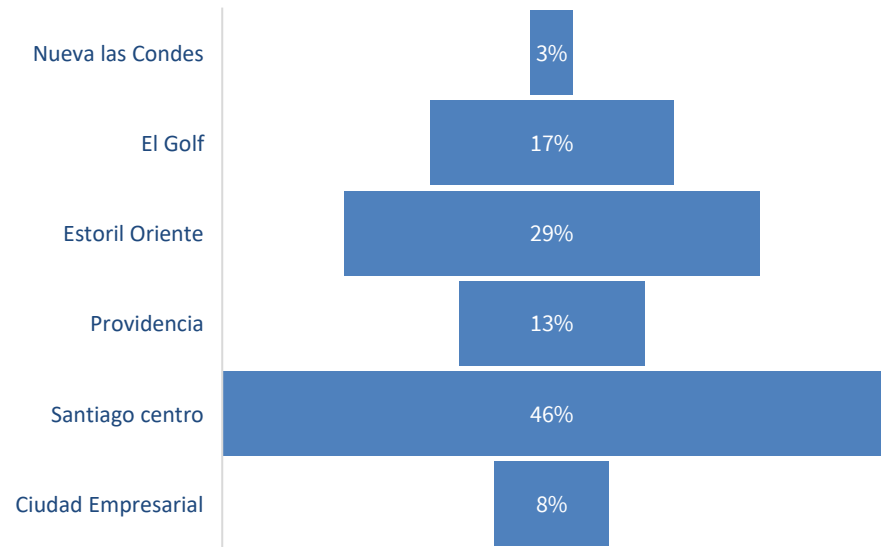
(\*) NOI = Net Operating Income: Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes – otros gastos propios de la propiedad.  
(\*\*) Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Vacancia de la cartera nacional.



Vacancia de las oficinas del Fondo  
Independencia Rentas, por sectores de  
Santiago



Durante el mes de julio se firmaron contratos en el centro de Santiago, los que han reducido la vacancia de las oficinas a un XX% desde el mes de julio de 2023.

| CARTERA                         | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Número de propiedades           | 96         | 84         | 84         | 82         | 82         | 81         |
| Número de contratos             | 326        | 321        | 337        | 321        | 319        | 311        |
| NOI UDM total                   | MUF 1.299  | MUF 1.282  | MUF 1.249  | MUF 1.548  | MUF 1.487  | MUF 1.436  |
| NOI UDM Oficinas                | MUF 639    | MUF 597    | MUF 582    | MUF 532    | MUF 475    | MUF 502    |
| Superficie                      | 121.566    | 138.989    | 138.989    | 136.802    | 136.784    | 136.791    |
| Renta UF/M² prom. arrdo.        | 0,443      | 0,421      | 0,426      | 0,421      | 0,435      | 0,410      |
| Renta UF / est, bod, hab        | 11.966     | 9.334      | 9.692      | 9.555      | 9,260      | 8.845      |
| Vacancia física                 | 5,9%       | 14,6%      | 15,1%      | 20,1%      | 22,9%      | 21,5%      |
| Vacancia financiera             | 4,7%       | 12,6%      | 15,9%      | 20,7%      | 22,1%      | 21,1%      |
| NOI UDM Locales comerciales     | MUF 326    | MUF 238    | MUF 231    | MUF 215    | MUF 190    | MUF 212    |
| Superficie total                | 45.477     | 48.327     | 48.327     | 52.651     | 52.290     | 52.293     |
| Renta UF/M² prom. arrdo.        | 0,483      | 0,484      | 0,487      | 0,494      | 0,454      | 0,453      |
| Vacancia física                 | 2,4%       | 7,9%       | 4,4%       | 5,3%       | 4,3%       | 3,4%       |
| Vacancia financiera             | 3,1%       | 4,1%       | 4,1%       | 5,2%       | 4,8%       | 3,6%       |
| NOI UDM Centros de distribución | MUF 334    | MUF 447    | MUF 436    | MUF 801    | MUF 822    | MUF 722    |
| Superficie total                | 330.627    | 359.769    | 359.769    | 618.860    | 639.256    | 576.374    |
| Renta UF/M² prom. arrdo.        | 0,119      | 0,126      | 0,128      | 0,133      | 0,135      | 0,141      |
| Vacancia física                 | 0,2%       | 1,3%       | 0,7%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       |
| Vacancia financiera             | 0,2%       | 1,6%       | 0,9%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       |
| Total metros en Chile           | 497.670    | 547.085    | 547.085    | 808.313    | 828.330    | 765.458    |
| Vacancia física                 | 1,8%       | 5,3%       | 4,7%       | 3,7%       | 4,1%       | 4,1%       |
| Vacancia financiera             | 2,6%       | 6,9%       | 7,8%       | 8,2%       | 8,5%       | 8,1%       |
| Terrenos en reserva, en         | 157.844 m² | 120.719 m² | 238.288 m² | 256.234 m² | 256.234 m² | 256.234 m² |
| Superficie en los EEUU          | 81.915 m²  | 38.771 m²  | 38.771 m²  | 17.456 m²  | 17.456 m²  | 17.456 m²  |

Durante el período las filiales nacionales del Fondo no han tenido cambios significativos en las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 8,1%** de las rentas (8,5% al 31 de diciembre de 2022), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 21,1%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 3,6% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución**.

Para la demanda por espacios se percibe una buena actividad en solicitud de cotizaciones para sectores como Nueva Las Condes, Isidora Goyenechea y San Damián, no así para Santiago Centro.

(\*) Cálculo de Vacancia Financiera y Vacancia Física de acuerdo al estándar de homologación de indicadores financieros de ACAFI

Fondo de Inversión

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de junio de 2023



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

