

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de septiembre 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. El Fondo dedica sus actividades a la renta comercial en Chile y dentro de este segmento su mayor inversión está concentrada en Centros de Distribución en Chile.

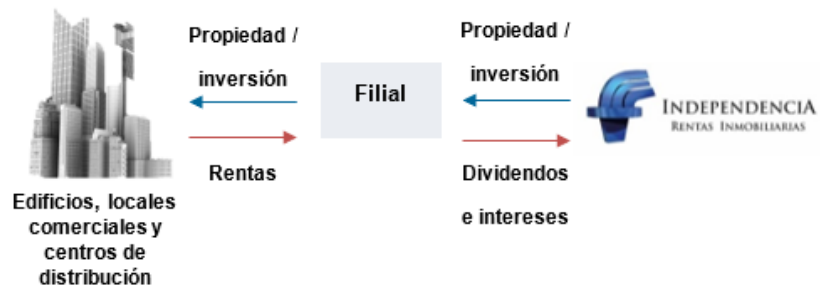
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2023 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en 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) y
- 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 septiembre 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), la cual es su mayor inversión y, adicionalmente, en 2 sociedades filiales en el extranjero, que representan el **0,5%** de los activos contables del Fondo, las cuales invirtieron indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.



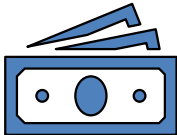


01

Situación
Financiera

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



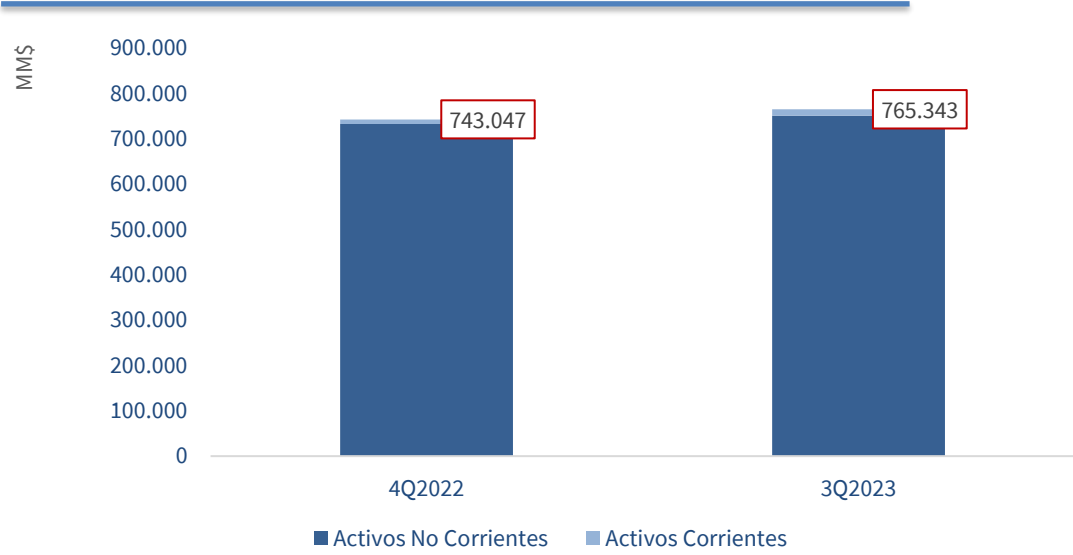
Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 30 millones de Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 1,94 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades	11,25% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses	52% 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 43% 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 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 11,4% sobre el valor bolsa de cierre de septiembre 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



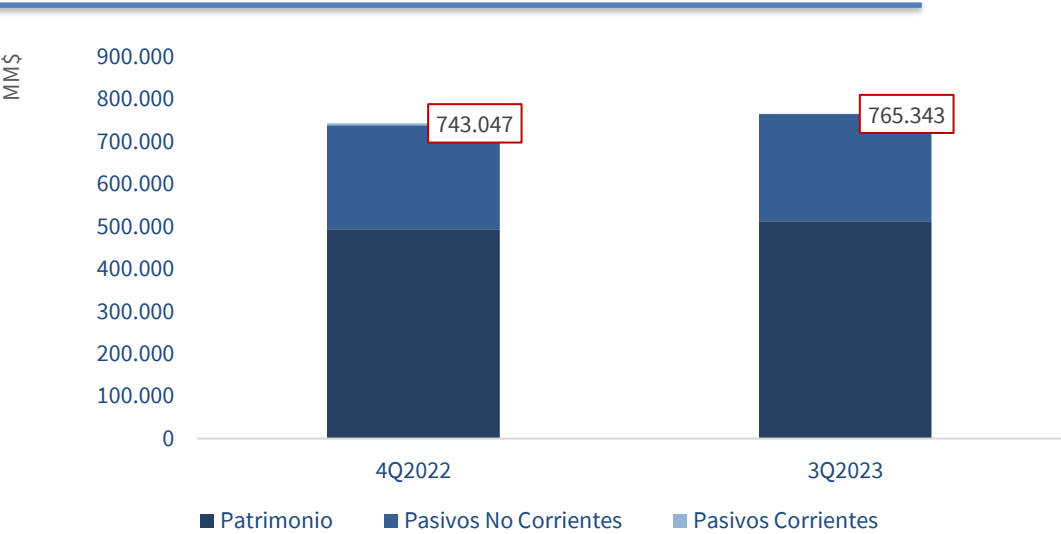
Activos



De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 21.144), un 98% (MUF 20.746) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento de los Activos Totales 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\$ 14.790, principalmente por variación de la UF, y los resultados de los primeros 9 meses del año.

Pasivos y Patrimonio



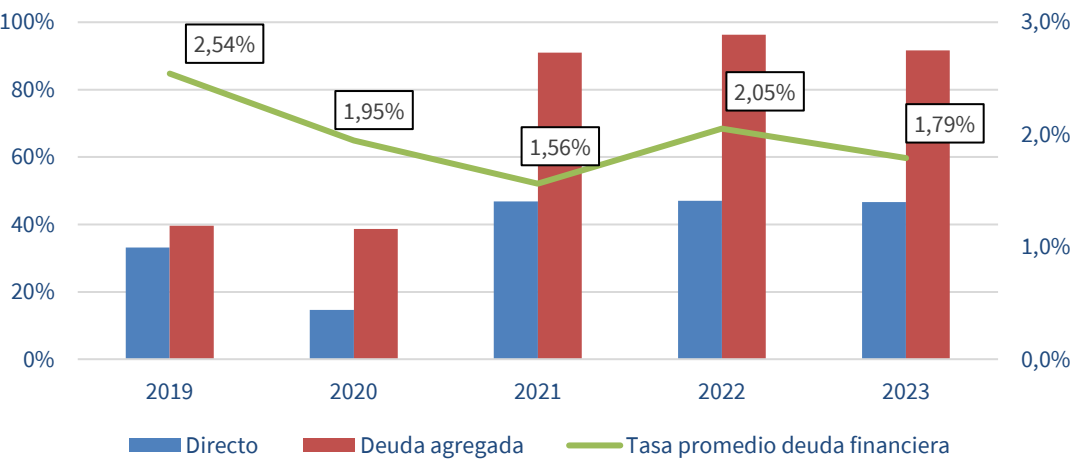
Durante el año 2023 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 18.394 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 511.894**, lo cual se explica principalmente por:

El resultado del período por	MM\$ 44.483
Un aumento en las otras reservas por	MM\$ 186
Los repartos de dividendos por	MM\$ (26.275)

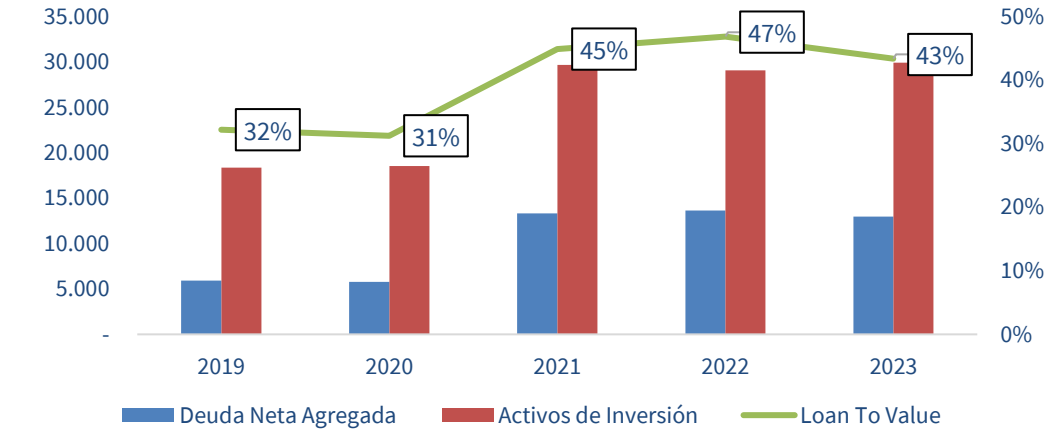
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, **\$54** por cuota en mayo, **\$16** por cuota en junio y **\$20** por cuota en septiembre.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – Análisis del Pasivo

Leverage financiero



Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 47%, 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 año 2022 de 96% a 92%. 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 baja respecto a 2022 debido a la amortización parcial de un crédito que mantiene la filial Descubrimiento con el Banco Estado a una tasa de UF + 4,26%. Debido a la misma razón caen levemente el leverage y Loan to Value Totales del Fondo y sus filiales.

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 mismo se disminuye a un 43%, lo que se debe por un lado a un menor stock de deuda y por otro al aumento de valor de los activos en Bodenor Flexcenter.

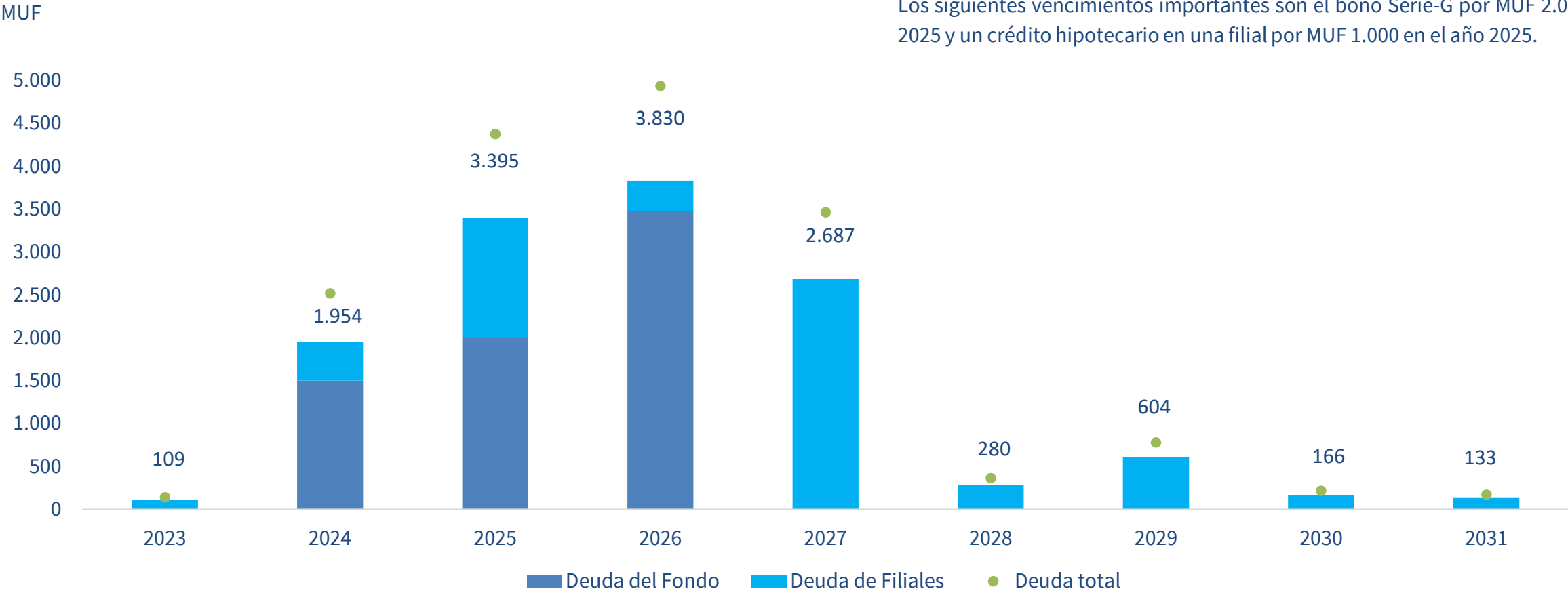
III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

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. por MUF 1.500 el año 2024

Los siguientes vencimientos importantes son el bono Serie-G por MUF 2.000 el año 2025 y un crédito hipotecario en una filial por MUF 1.000 en el año 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



	Septiembre	Septiembre	Diferencia	UDM	UDM	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)	2023	2022		Septiembre	Septiembre	
	2023	2022		2023	2022	
INGRESOS DEL FONDO	47.251	68.800	(21.548)	61.853	80.684	(18.831)
Intereses (a)	14.362	14.326	35	19.601	17.314	2.287
Reajustes	4.388	13.402	(9.014)	7.923	17.018	(9.094)
Otros Ingresos	58	17	41	85	20	65
Resultado Sociedades	28.443	41.054	(12.611)	34.244	46.333	(12.089)
- Distribuido al Fondo (b)	13.156	10.012	3.144	16.262	13.701	2.562
- Utilidad Devengada	18.529	35.070	(16.542)	27.816	42.997	(15.181)
- Pérdida Devengada (c)	(3.242)	(4.028)	786	(9.835)	(10.365)	530
GASTOS DEL FONDO (d)	(2.767)	(2.538)	(229)	(6.827)	(6.111)	(717)
Gastos de la operación	(874)	(795)	(79)	(4.312)	(3.816)	(495)
Gastos Financieros	(1.893)	(1.744)	(150)	(2.516)	(2.294)	(221)
TOTAL	44.484	66.261	(21.777)	55.025	74.573	(19.548)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	21.509	17.772	3.737	19.201	14.539	4.662
BNP ejercicios anteriores	12.520	9.087	3.433	13.388	11.611	1.778
BNP total	34.029	26.859	7.170	32.590	26.150	6.440

El resultado del Fondo se ve disminuido respecto del año anterior (MM\$ 44.484 vs MM\$66.261) principalmente por menores utilidades devengadas, producto de un menor cambio en la UF este año (3,1%) con respecto del año anterior (10,5%).

El proceso de retasaciones arrojó plusvalías equivalentes al 4% de la cartera tasada, principalmente por la revalorización de los Centros de Distribución.

El detalle del resultado del Fondo se analiza con detalle en las siguientes secciones de este análisis.

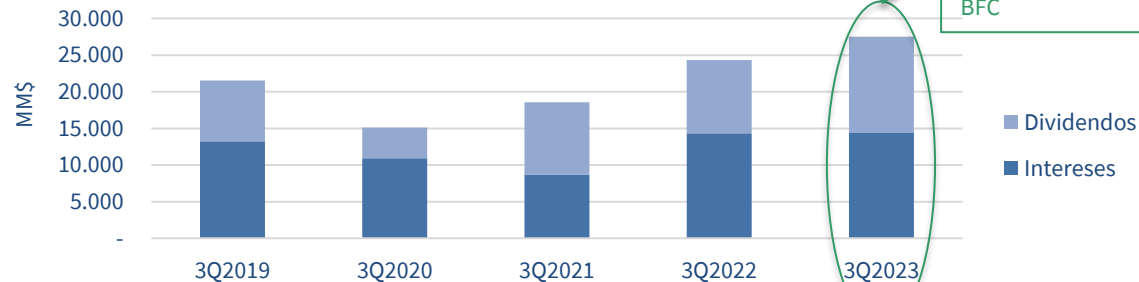
El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante el ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio, las cuales, 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

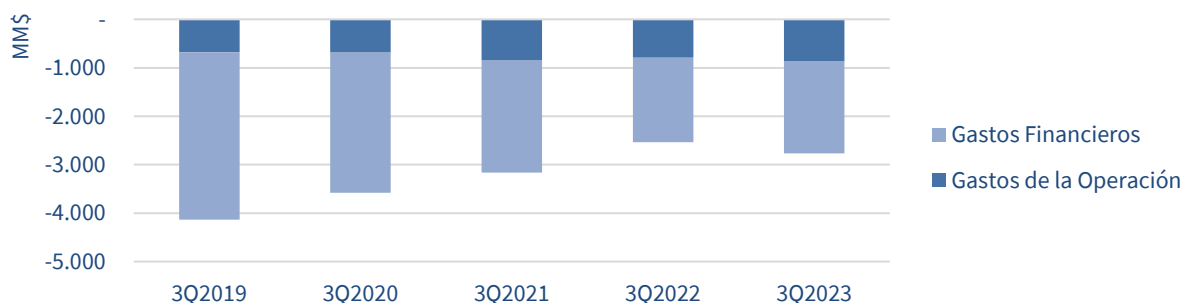
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de septiembre de 2023 alcanzó \$27.518 millones, lo que significa un aumento de un 13% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores dividendos distribuidos de parte de BFC.

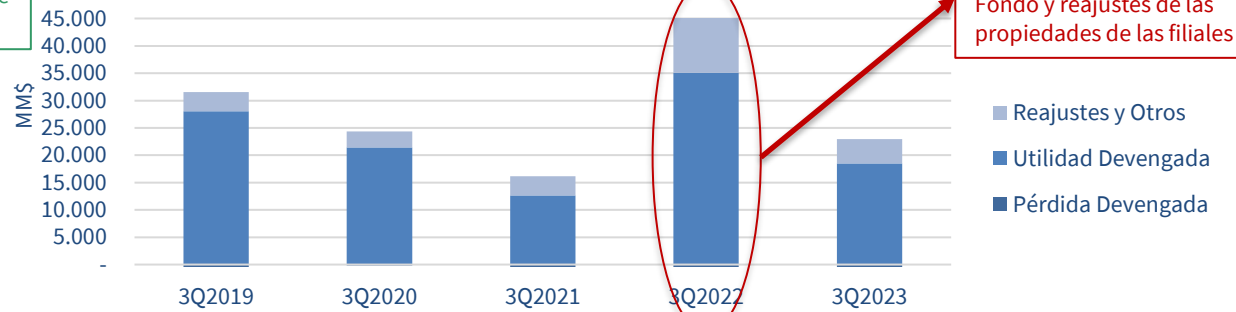
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 2.767, siendo un **9% mayores a los acumulados al cierre de septiembre del año 2022**, debido al aumento del IPC en 12 meses, pero vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

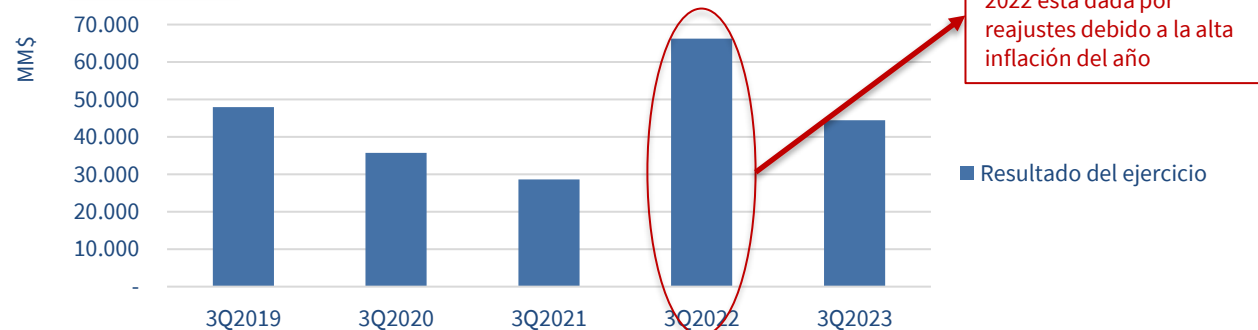


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



La mayor proporción de dividendos de distribuidos al Fondo desde las filiales tiene como consecuencia resultados devengados menores a los del mismo período del año anterior. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, lo que implica menores utilidades por reajustes, tanto del Fondo como las filiales. Habiéndose tasado el 86% del total de la cartera (etapas 1 y 2) el efecto en el patrimonio del Fondo es muy marginal, siendo afectado el patrimonio del Fondo con menos de un 1% de plusvalía.

Resultado del Ejercicio



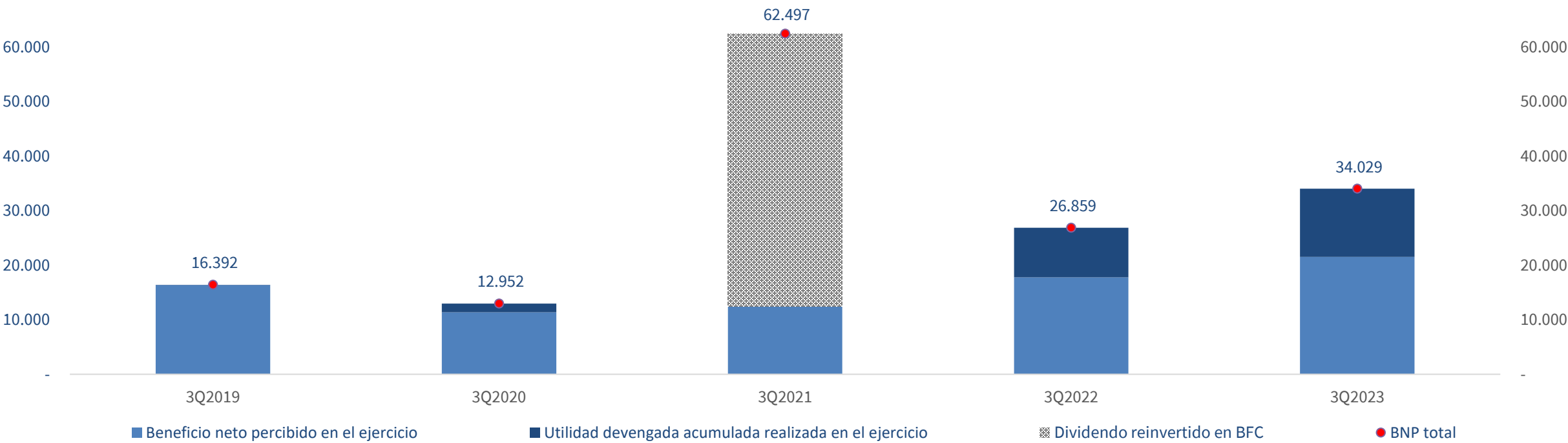
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado al mes de septiembre de 2023 es menor al de septiembre del año 2022, principalmente por resultados devengados. Cabe recordar que el cambio en la UF afecta los resultados del Fondo . A septiembre del año 2023 la UF ha aumentado un 3,1% y a septiembre del año 2022 aumentó un 10,5%.

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\$



Al cierre de septiembre del año 2023 la suma del Beneficio Neto Percibido más las Utilidades Devengadas Acumuladas en el Ejercicio, esto es, todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 34.029, lo que se compara con los MM\$ 26.859 del año anterior. También se puede destacar que el Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio ha estado en permanente crecimiento desde 2020, año donde comenzó la pandemia.

El año 2021 la filial Bodenor Flexcenter distribuyó un dividendo extraordinario de MM\$ 48.594, lo que explica el cambio de ese año, el cual fue reinvertido como aumento de capital en la misma filial. Sin tomar en cuenta ese dividendo la Utilidad Devengada Acumulada Realizada en el ejercicio 2021 fue de MM\$ 13.903.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	sept-23	dic-22	sept-22
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	49,5	50,6	49,1
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	34,1	2,5	19,0
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	0,2	1,7	0,2
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	99,8	98,3	99,8
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.026	1.953	1.933
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	176	304	262
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	85	61	70
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	4,7	3,5	4,1
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados UDM	\$	124	113	111
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados UDM / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,4	6,4	6,3
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida UDM / Patrimonio promedio UDM	%	11,0	16,2	16,1
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida UDM / Activo promedio UDM	%	7,3	10,8	10,7

A photograph of a modern glass skyscraper with a blue tint. The building has a grid-like facade of windows and is surrounded by trees and a clear sky. The text '02' is overlaid on the left side of the image.

02

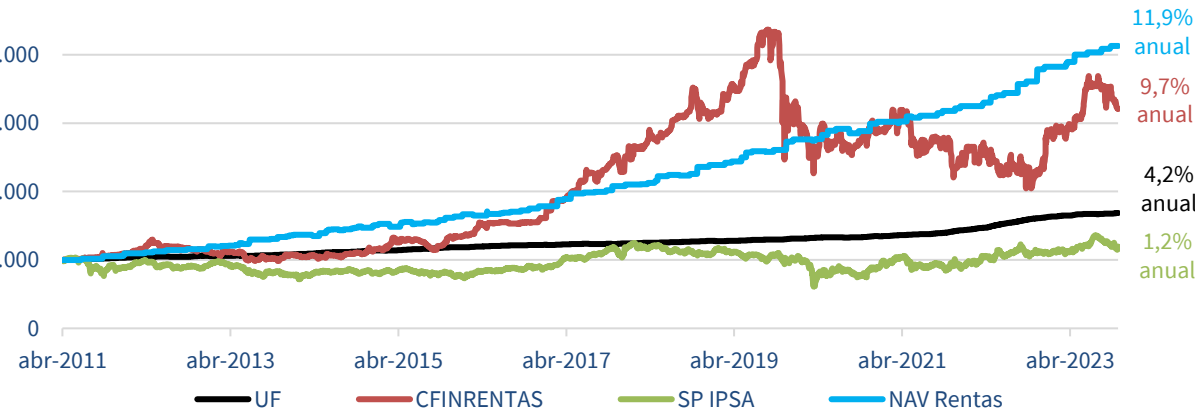
Información
Bursátil

IV.- Dividendos y Situación Bursátil

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



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 03/nov/23

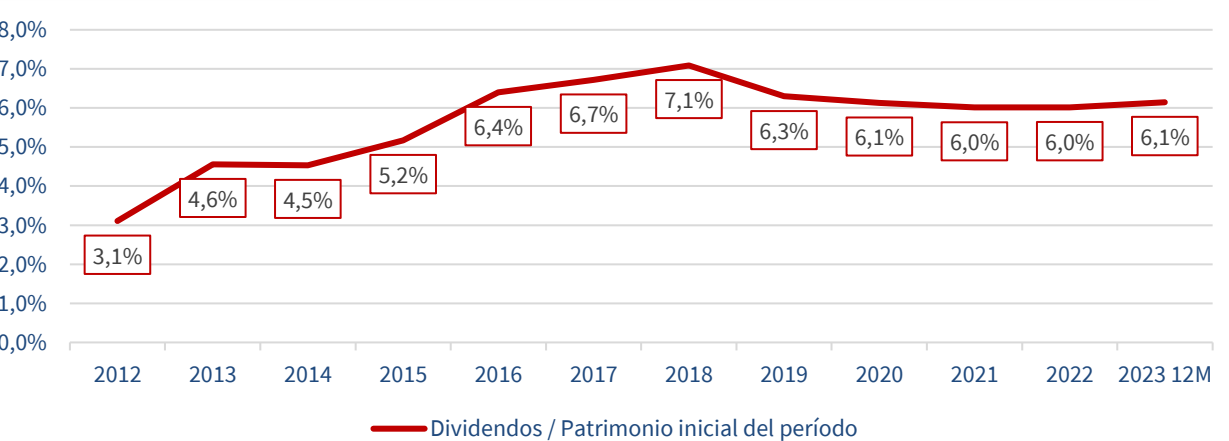


Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses a la fecha de esta FECU (30 de septiembre de 2023) fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 875.618, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023). La sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cierre es de UF 875.618, se aprecia que han aumentado en UF un 234% desde el año 2011 hasta el año 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a septiembre 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 3 de noviembre 2023, es de **11,9% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **9,7%** nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento muy superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 1,4% 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

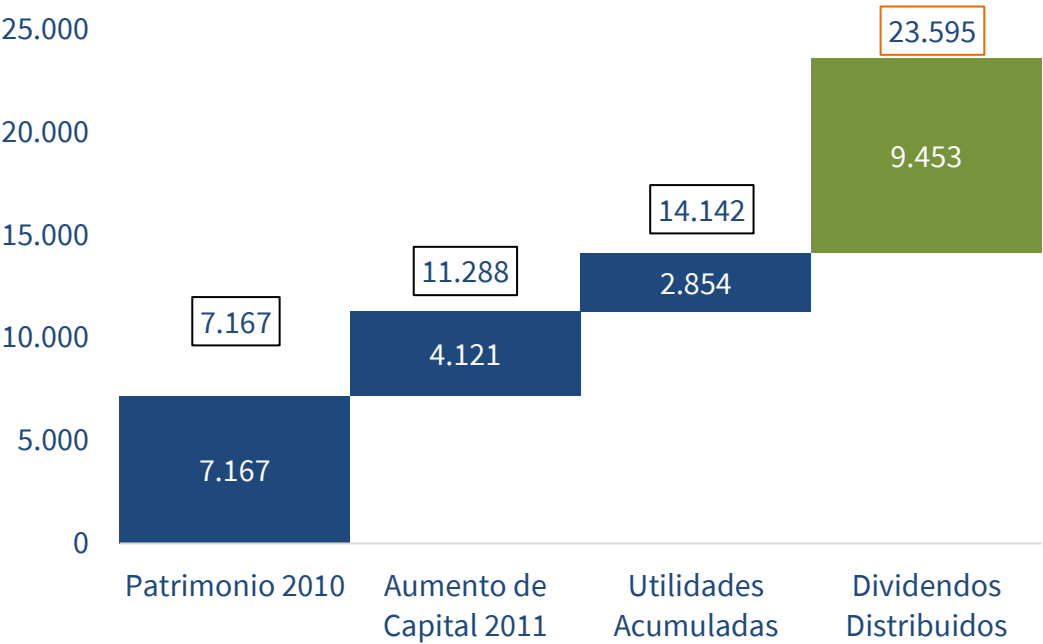
V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



Dividendos distribuidos desde el aumento de capital de 2011

	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	30/sept/23
Valor libro (NAV)	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.026
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124
Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%	6,4%
Rentabilidad valor libro 12M	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%	11,3%
Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.599
Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%	11,4%
Dividend Yield (P. Final)	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%	7,8%
Rentabilidad valor bolsa 12M	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%	58,0%
Presencia bursátil	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%	66,1%
Razón bolsa / libro	1,20	0,95	0,76	0,71	0,79
TIR Nominal Contable 12M	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%	11,5%
TIR Real de Mercado 12M	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%	51,7%



El valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2022 se encontraba en \$1.090, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **11,4%**.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **11,4%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,4%**.

El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2023 para los últimos 12 meses llegó a un 7,8%. El precio alcanzó los **\$1.599** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 21% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/09/2022, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses y como valor final el NAV al 30/09/23 fue de **+11,5%**.



03

Cartera
de Bienes
Raíces

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Primera etapa de tasaciones



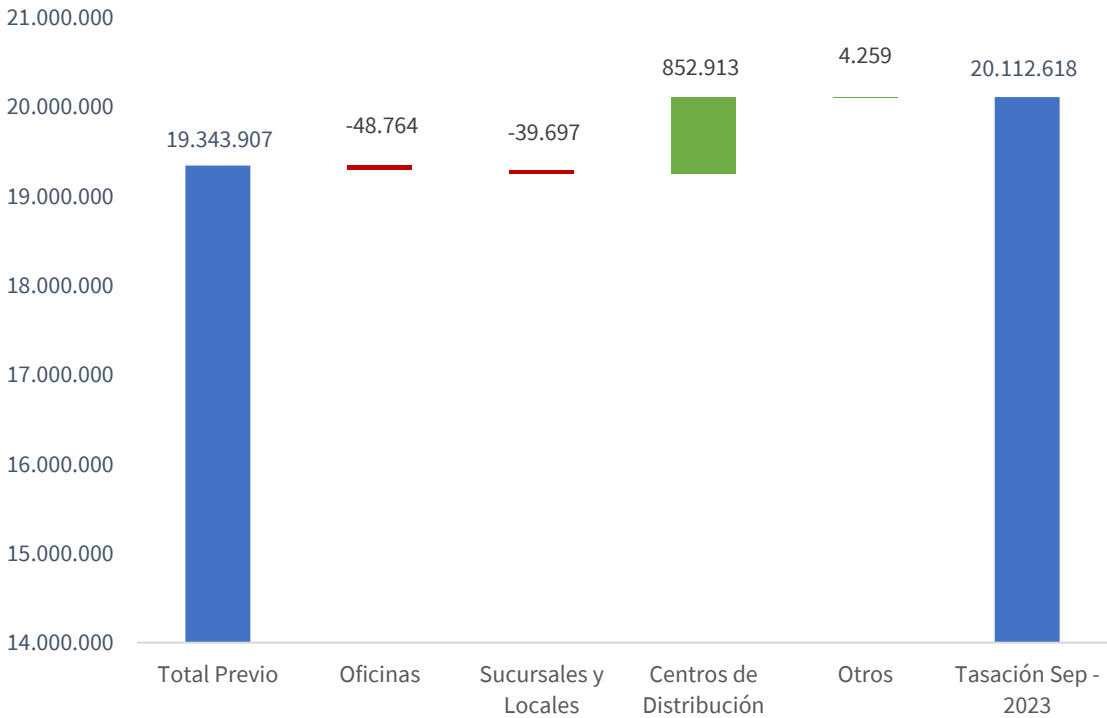
A septiembre correspondió tasar las propiedades de las filiales, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Bodenor Flexcenter SA. Los activos tasados corresponden al 42% de la cartera nacional, equivalente a aproximadamente MUF 19.344 al cierre del año 2022.

El resultado del proceso de tasaciones a septiembre resultó en una plusvalía neta de UF 768.711, lo que equivale a un 3,97% del total tasado.

Las principales desvalías se dieron en los locales comerciales. Por el contrario, los centros de distribución experimentaron plusvalías influenciados por una subida en los cánones de arriendo y por la tasación a fair value de la primera nave de Lo Boza 422.

ETAPA 2	Total Previo a Retasación	Tasación Sep-2023	UF/m² Sep-2023	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	6.278.679	6.229.915	106,5	-48.764	-0,78%
Sucursales y Locales	500.380	460.683	77,5	-39.697	-7,93%
Centros de Distribución	12.456.906	13.309.819	22,0	852.913	6,85%
Otros	107.942	112.201	n/a	4.259	3,95%
Total Etapa 2	19.343.907	20.112.618		768.711	3,97%

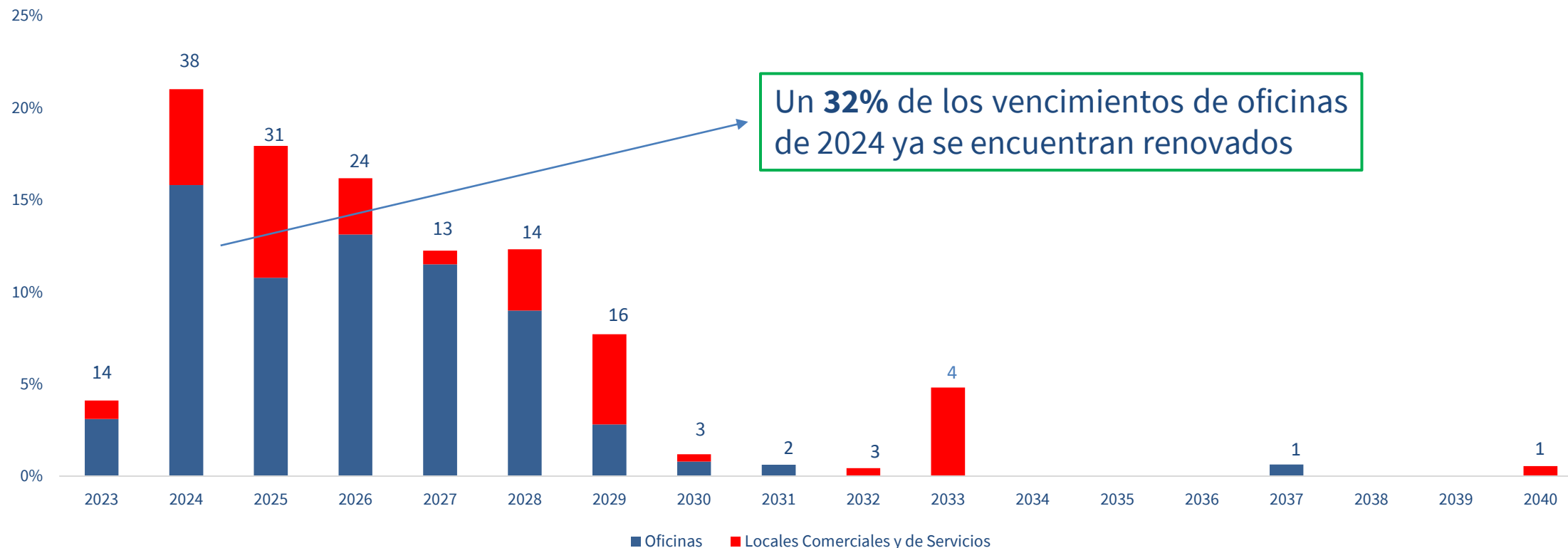
Evolución del valor de las propiedades tasadas a septiembre 2023 (UF)



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



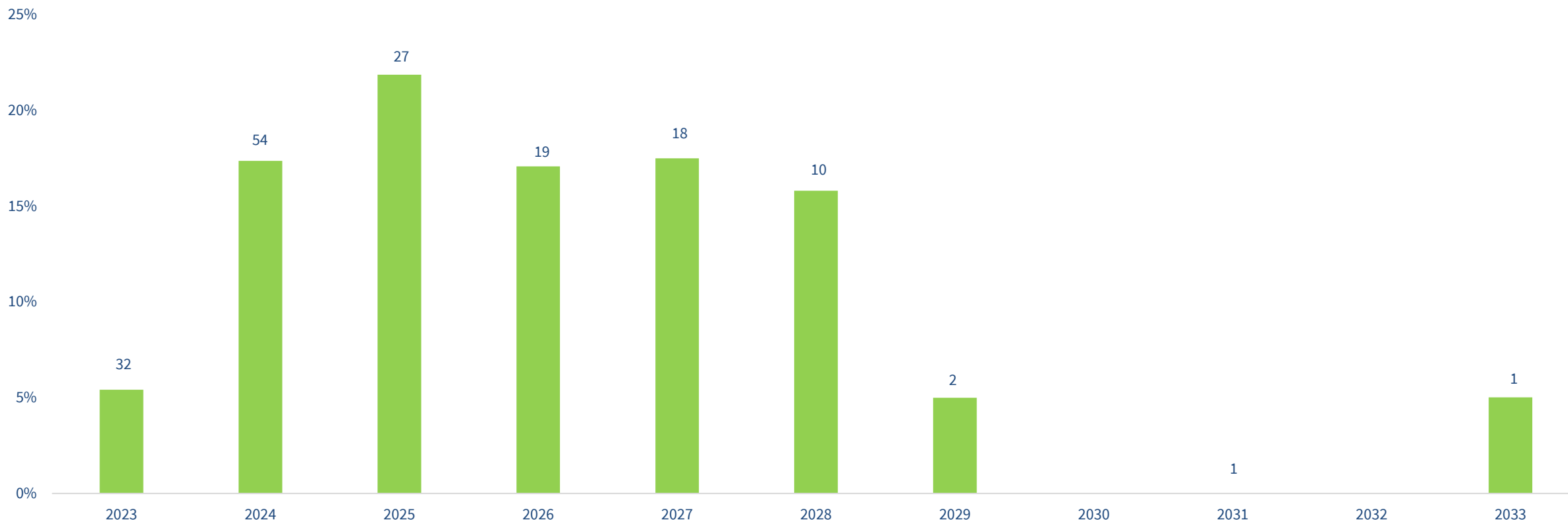
Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de septiembre de 2023 ascienden a MUF 75 aproximadamente.

Del total de 164 contratos de la cartera directa nacional, 112 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,2 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 septiembre de 2023 ascienden a MUF 116 aproximadamente.

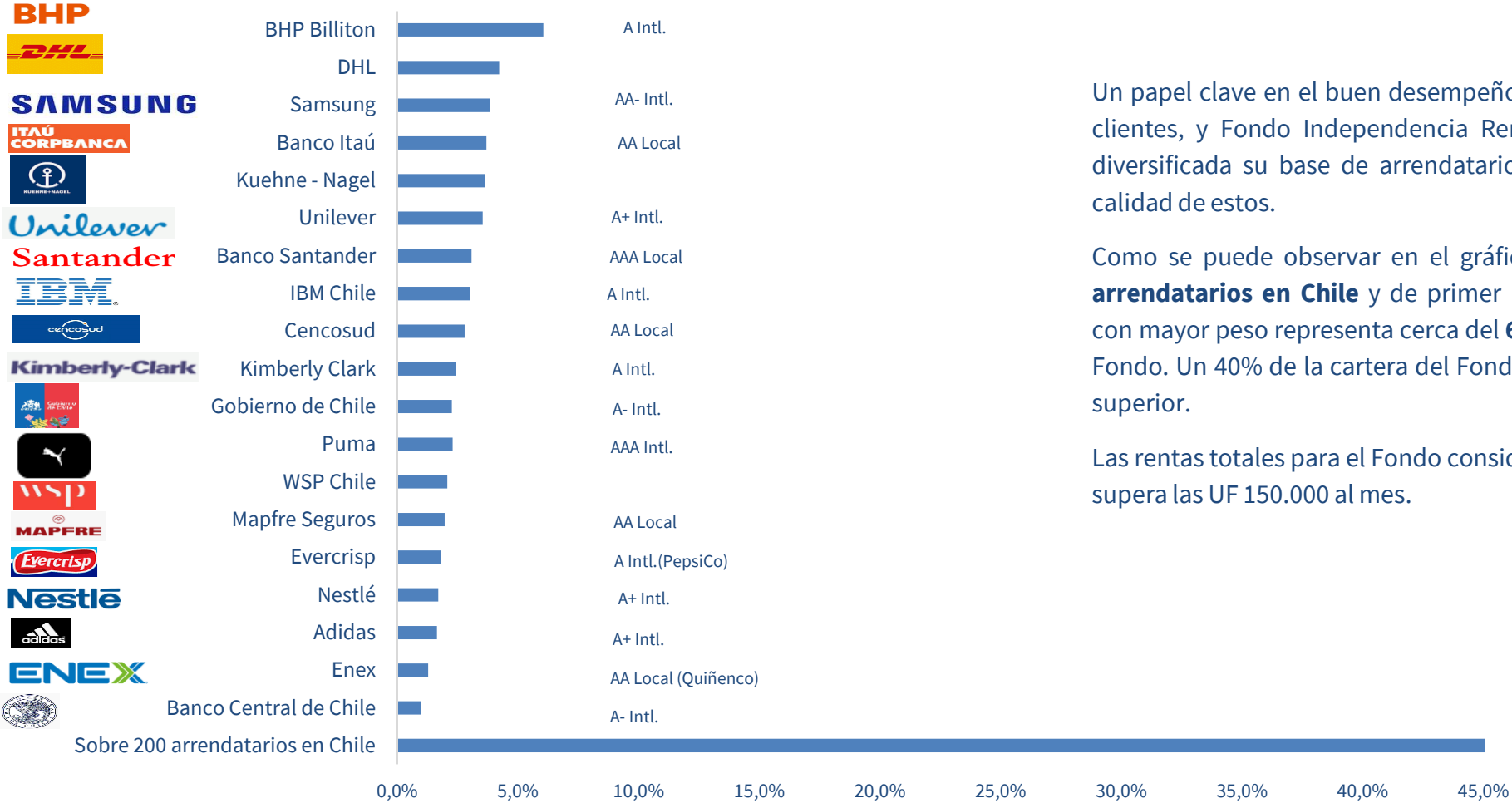
Del total de 164 contratos de la cartera, 78 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 3,1 años.

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, y 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.

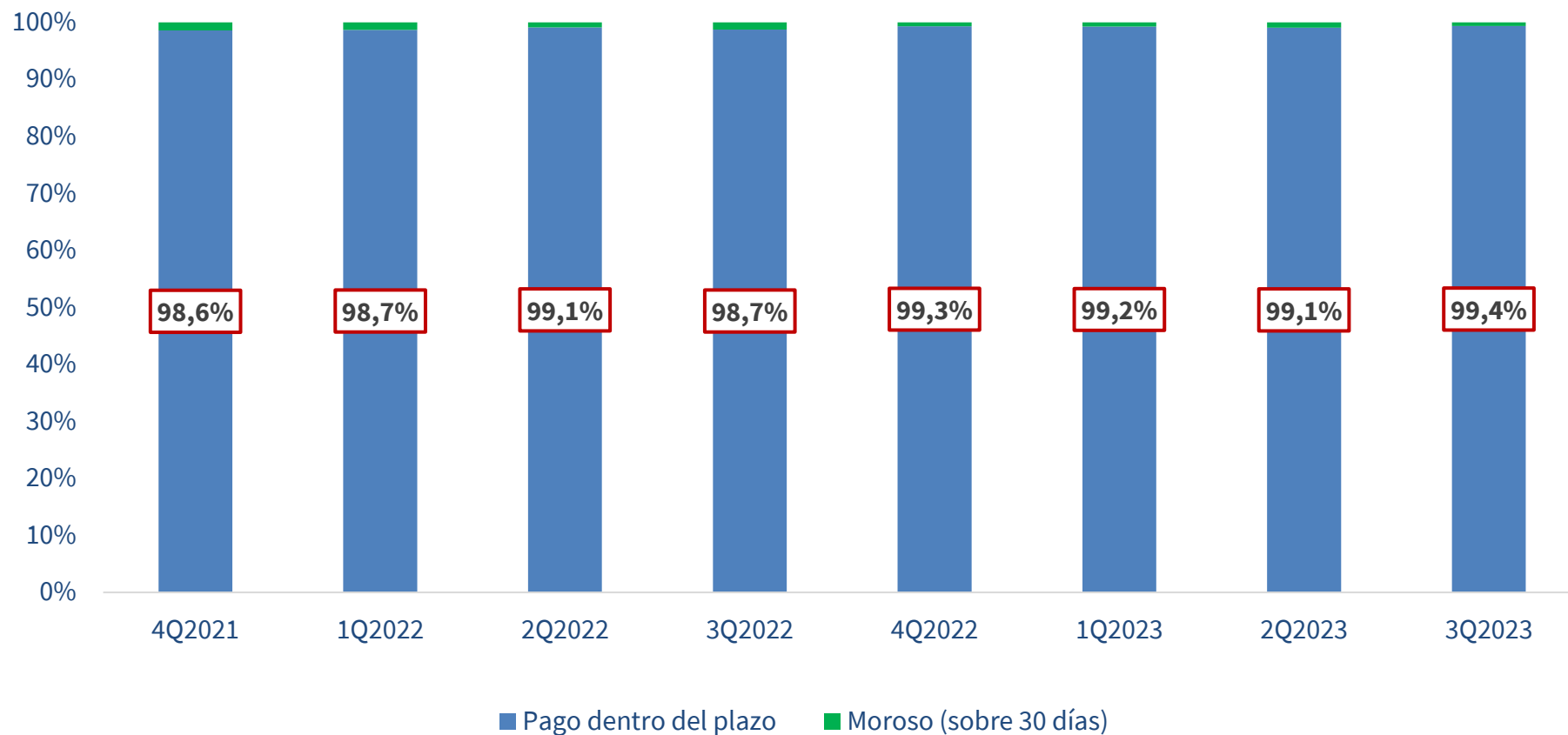
*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



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



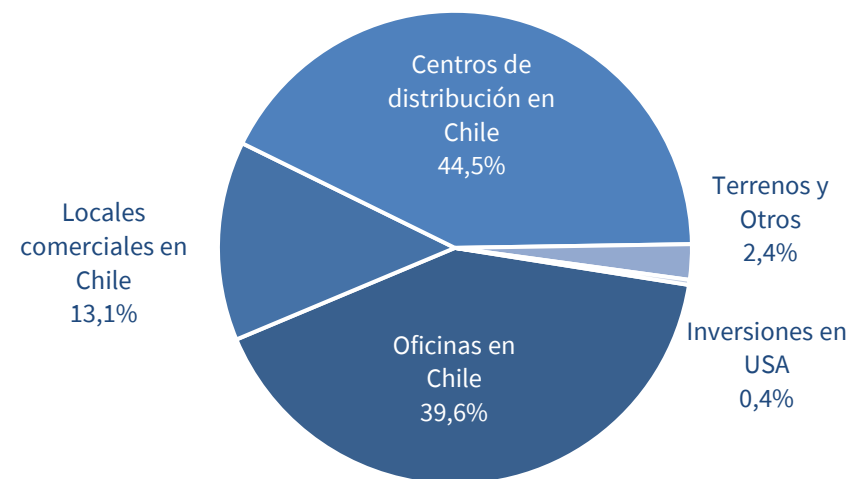
Para el cierre al 30 de septiembre de 2023 la morosidad correspondía a 0,65% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,68% al 31 de diciembre de 2022). Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

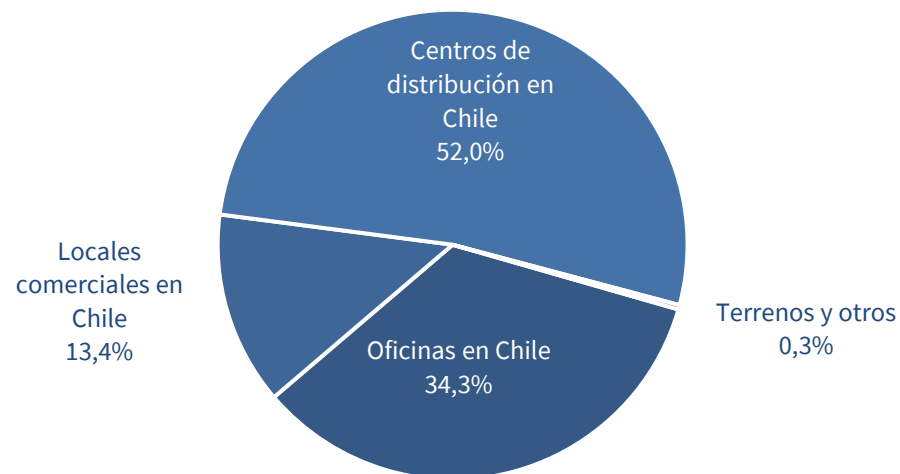
Diversificación por tipo de activo.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

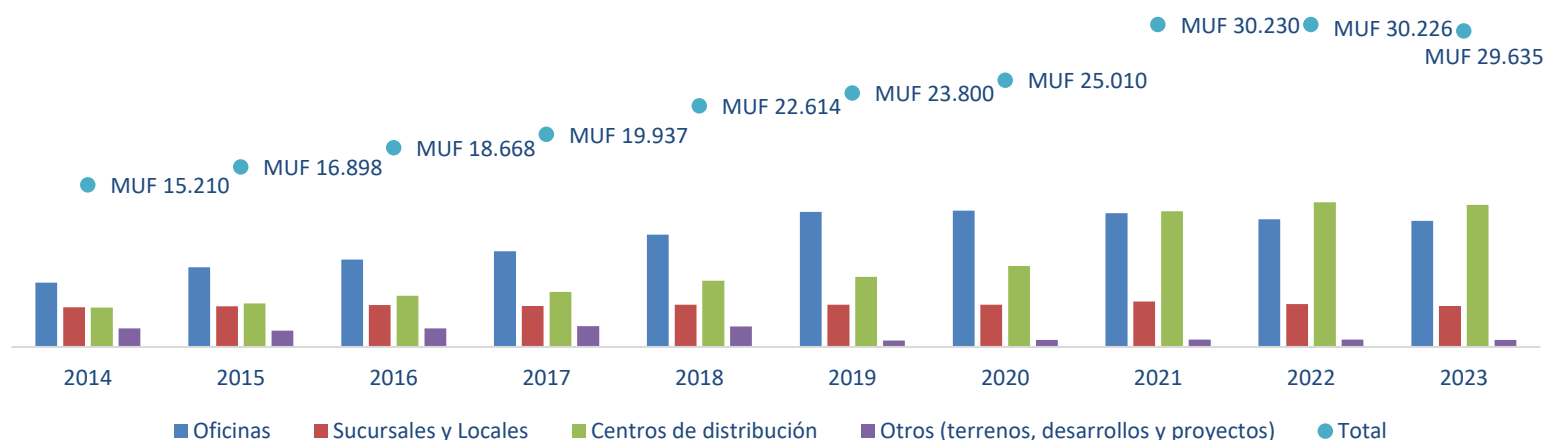
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



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.



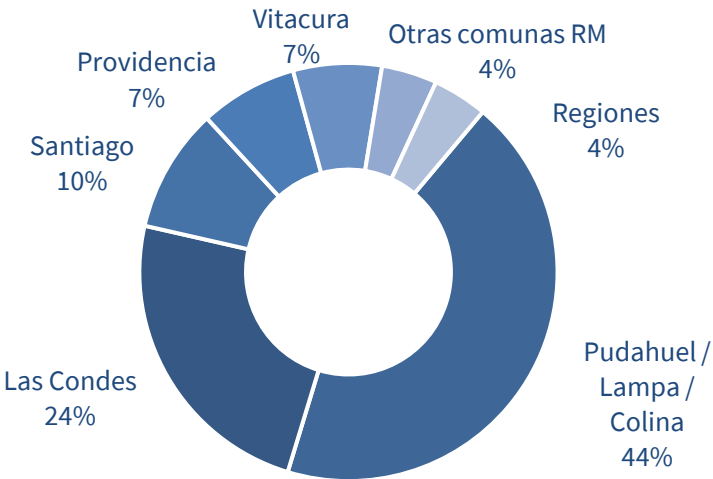
Los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC en enero 2021, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 1,2% en todo el mercado⁽¹⁾. BFC terminó el trimestre con 0 m² de vacancia, con el complejo ENEA 3 100% colocado y rentando, además de que el proyecto **Lo Boza 422 se entregó la primera nave de 41.750m² al arrendatario, encontrándose el proyecto, junto con las naves 2 y 3 para entregas a fines de 2023 y fines de 2024 respectivamente, colocado en un 85% aproximadamente.**

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

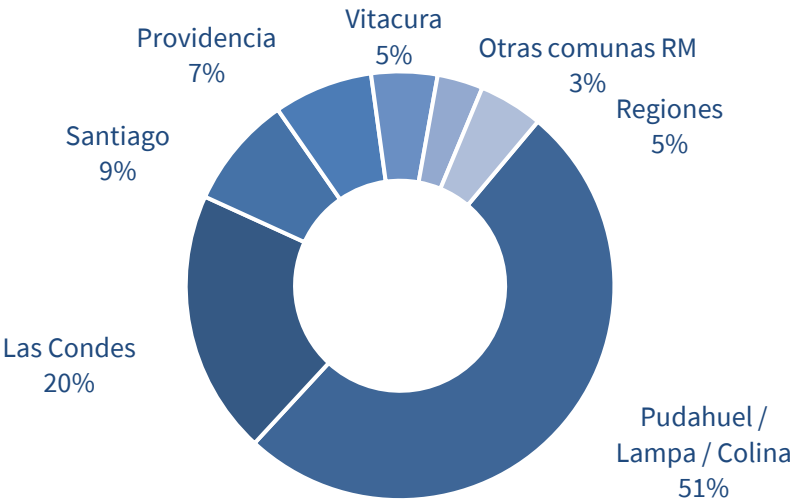
Distribución Geográfica.



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 51% 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.

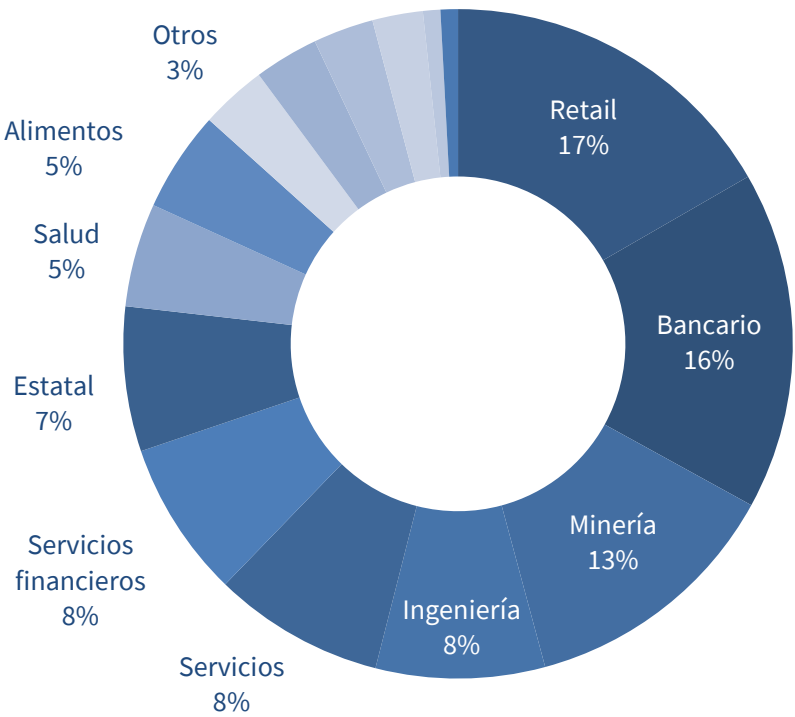
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

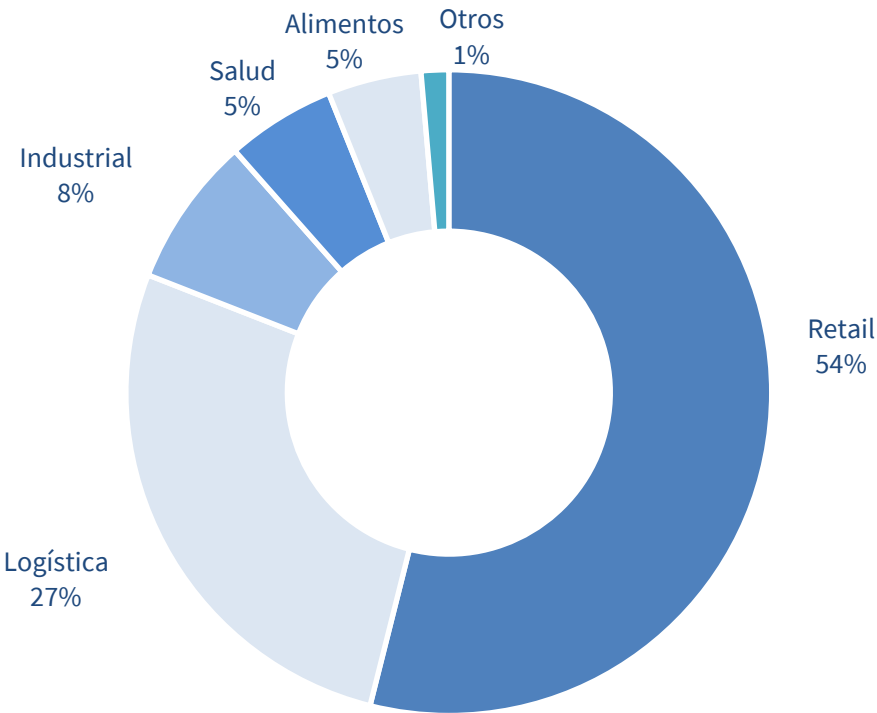
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta.

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

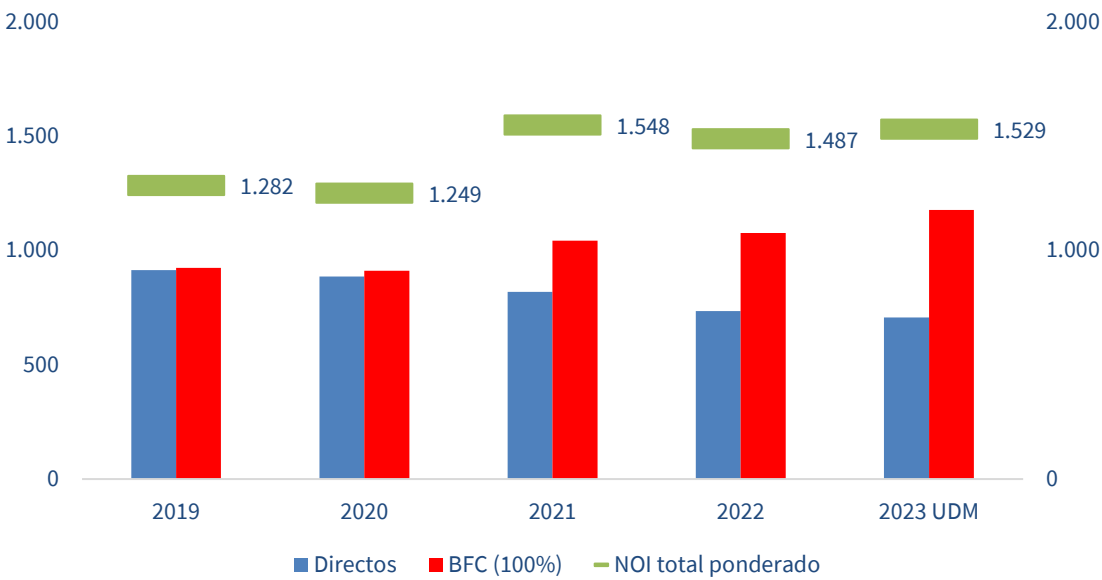


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

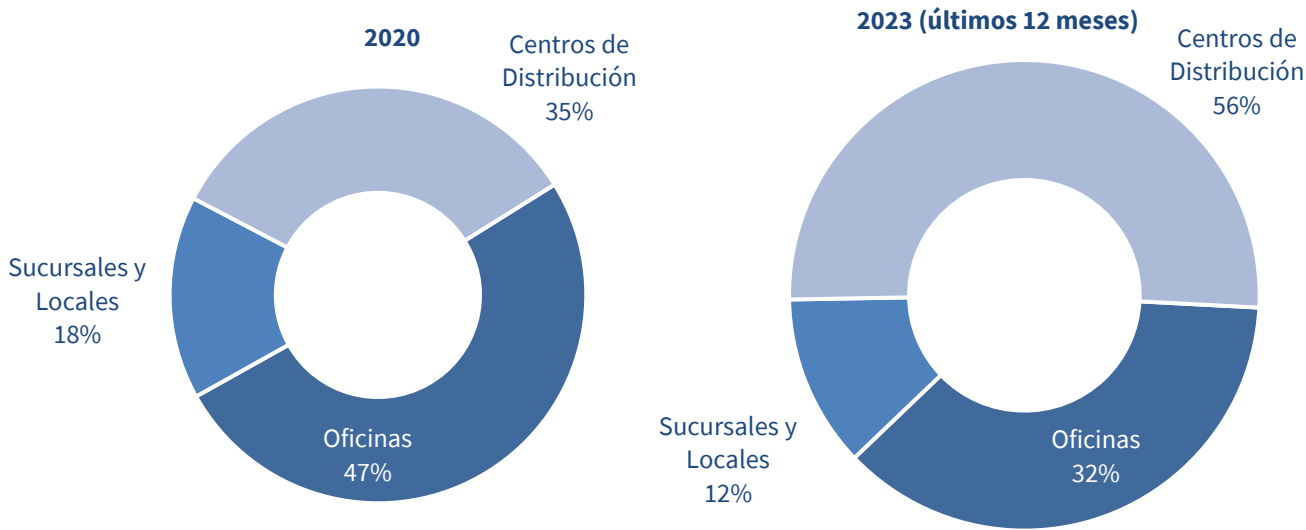
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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 los arriendos de las oficinas y los locales comerciales , 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. En BFC aumenta el NOI debido al aumento en los ingresos por renta y a pesar del aumento en las contribuciones de bienes raíces y aumento de la sobretasa.

El aporte creciente del 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 56% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023.

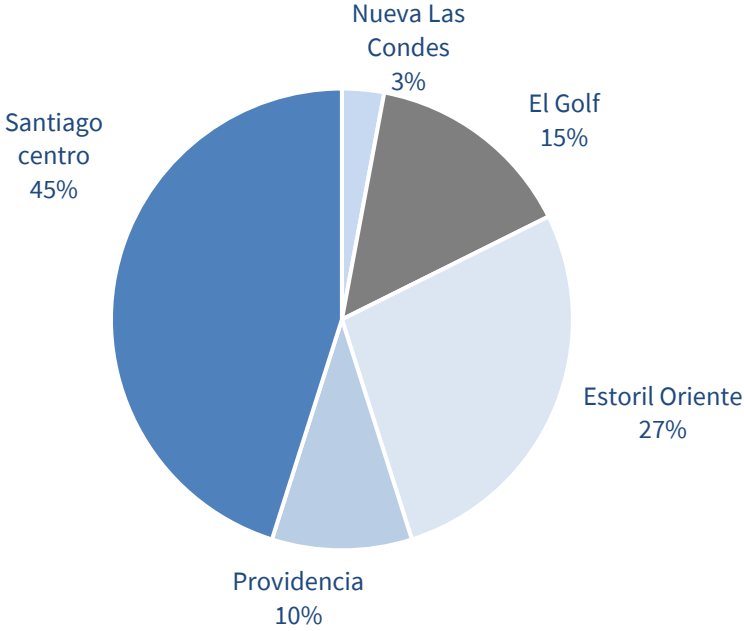
(*)Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional.



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



CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	96	84	84	82	82	81
Número de contratos	326	321	337	321	319	328
NOI UDM total	MUF 1.299	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.529
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 484
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	0,403
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,260	8,998
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	20,2%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	19,9%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 187
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290	52.255
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%	3,3%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	3,5%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 858
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	639.256	605.588
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135	0,138
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	794.634
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	3,7%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	7,3%
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 han logrado bajar las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 7,3%** de las rentas (8,5% al 31 de diciembre de 2022), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 19,9%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 3,5% 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, como en meses anteriores, pero también se han reactivado las cotizaciones en Santiago Centro. **Posterior al cierre de septiembre se han firmado nuevos acuerdos por cerca de 770 m2 de oficinas y un local comercial en el Centro.**

VII.- GLOSARIO



1. **Activos Totales:** Cuenta de Total Activos del balance individual del Fondo
2. **BFC:** Bodenor Flexcenter
3. **Cartera Directa Nacional:** las filiales nacionales excluido Bodenor Flexcenter
4. **Dividend Yield:** Dividendo por Cuota UDM / Precio por Cuota (puede ser a valor contable o valor de mercado de la cuota)
5. **Leverage Financiero :** Deuda Financiera Neta / Patrimonio del Fondo
6. **Loan to Value:** Deuda Financiera Neta Proporcional del Fondo y sus filiales / Valor Contable de las Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales
7. **Morosidad:** deuda de rentas de clientes por pagar acumulada superior a 30 días sobre los ingresos por rentas de los últimos 12 meses
8. **Net Asset Value (NAV):** Patrimonio Contable del Fondo
9. **Net Operating Income (NOI):** Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes por vacancia – otros gastos propios de la propiedad.
10. **Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales:** Suma de los valores contables de las propiedades que mantienen las filiales del Fondo, por la participación que tiene el Fondo en estas filiales
11. **Rentas Proporcionales:** suma de los ingresos por rentas de las filiales del Fondo por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
12. **TIR:** Tasa Interna de Retorno. Se calcula usando como inversión el valor cuota al inicio del período, los dividendos en su fecha de pago y como flujo final el valor cuota al final del período.
13. **UDM:** Últimos doce meses
14. **Vacancia Financiera:** porcentaje de los activos que no se encuentra arrendada su renta potencial en UF
15. **Vacancia Física:** porcentaje de los activos que no se encuentra rentado en metros cuadrados

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de septiembre de 2023



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

