

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de marzo de 2023



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

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.

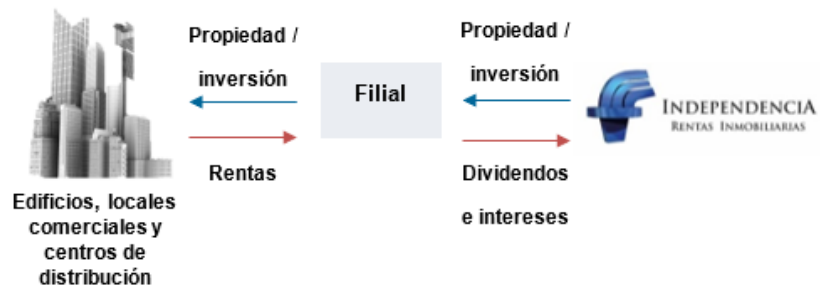
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2023 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en 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) 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 31 de marzo 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 0,44% de los activos contables del Fondo, las cuales invirtieron indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.



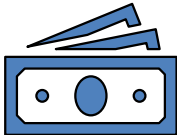


01

Situación
Financiera

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



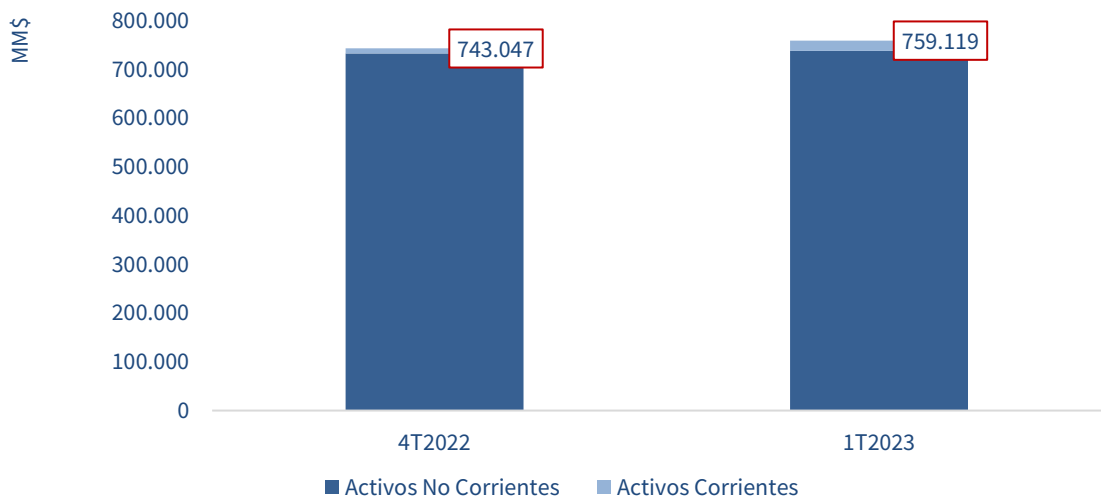
Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 29 millones de Activos Bajo Administración, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 1,92 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades	19,4% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses	55% 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 46% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda	\$113 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 8,6% sobre el valor bolsa de cierre de marzo 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

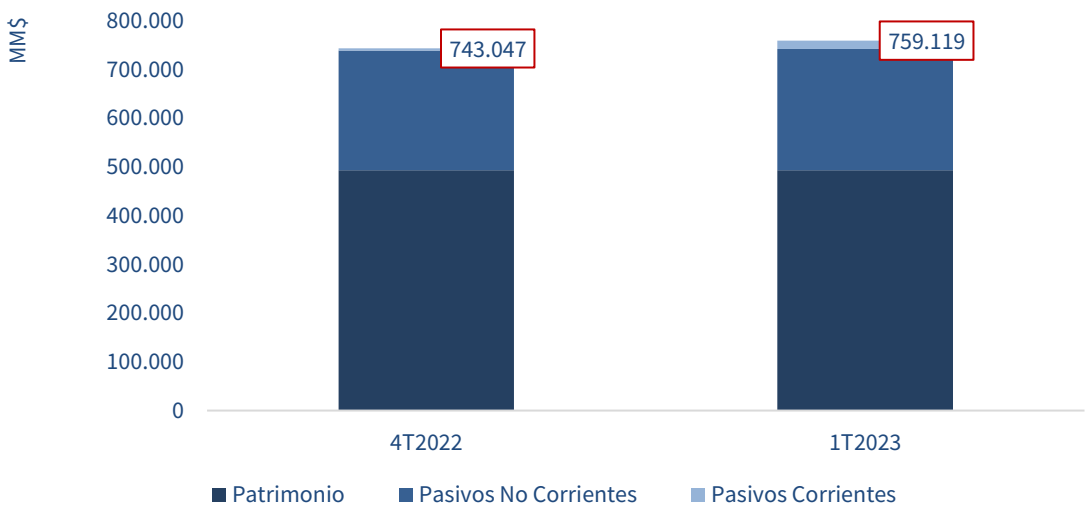


Del total de activos del Fondo (MUF 21.338), un 97% (MUF 20.754) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a Efectivo y equivalentes al efectivo.

El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por:

- a) Un aumento en los activos corrientes de MM\$ 10.359 pues se ha acumulado efectivo para la distribución del dividendo definitivo del año 2022.
- b) Un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el Fondo con las filiales directas de MM\$ 5.713, principalmente por variación de la UF y los resultados del año.

Pasivos y Patrimonio



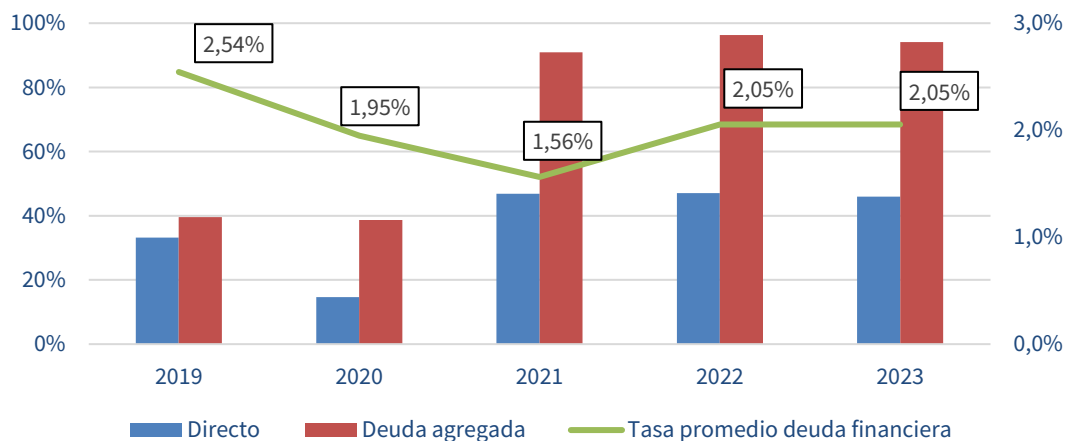
Durante el año 2023 el patrimonio ha tenido una disminución de **MM\$(197) desde MM\$ 493.500 a MM\$ 493.303**, lo cual se explica principalmente por:

El resultado del período por	MM\$ 17.274
Una disminución en las otras reservas por	MM\$ (291)
Los repartos de dividendos por	MM\$ (3.537)
Los dividendos provisionados por	MM\$ (13.643)

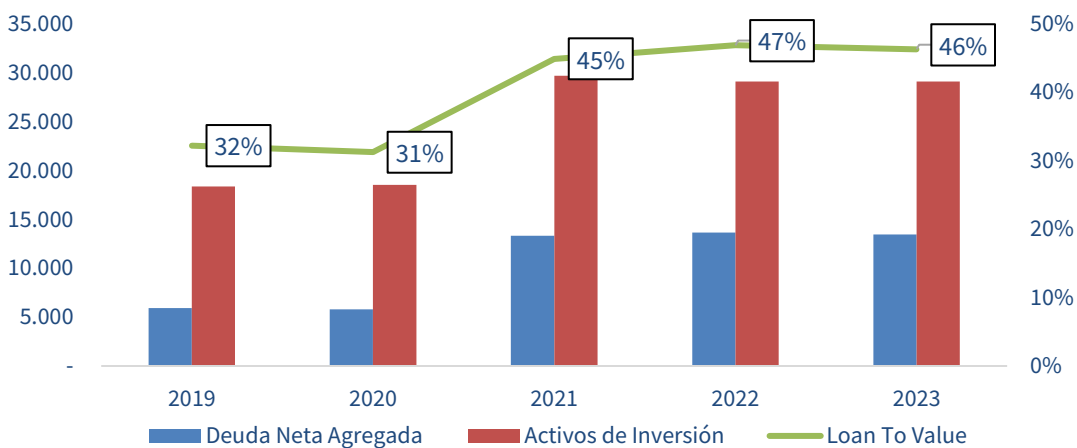
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo junto a la provisión de **\$54** por cuota correspondiente al dividendo definitivo del año 2022, pagadero en mayo.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – análisis del pasivo

Leverage financiero



Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 46%, 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 se mantiene estable desde el año 2021.

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.

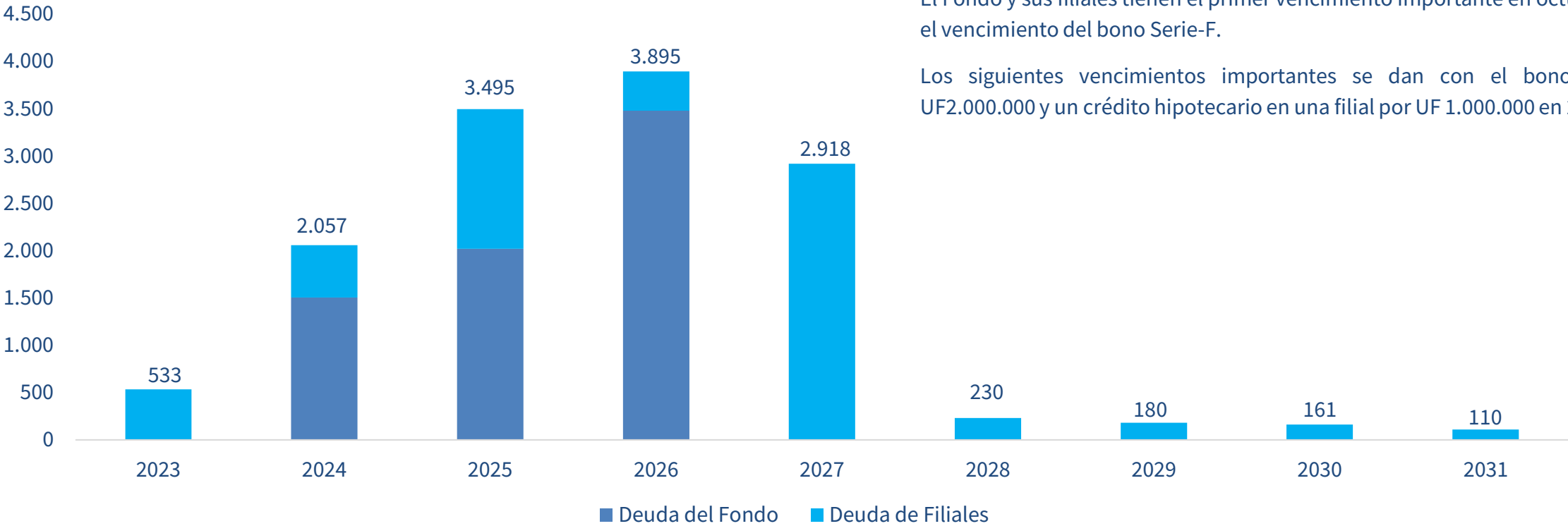
El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del Fondo, se ubica en un 46%, lo que demuestra el importante volumen de activos que tiene el Fondo para cubrir las deudas contraídas con terceros.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda



MUF



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

IV.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



Resultados del Fondo(MM\$)	Marzo 2023	Marzo 2022	Diferencia	UDM Marzo 2023	UDM Marzo 2022	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	18.172	18.817	(645)	82.756	50.447	32.309
Intereses (a)	4.567	4.484	83	19.649	13.343	6.306
Reajustes	1.863	2.999	(1.136)	15.801	8.777	7.024
Otros Ingresos	78	7	71	115	(6)	121
Resultado Sociedades	11.664	11.327	337	47.192	28.334	18.858
- Distribuido al Fondo (b)	7.342	3.573	3.768	16.886	15.441	1.445
- Utilidad Devengada	4.692	8.066	(3.375)	40.983	22.520	18.463
- Pérdida Devengada (c)	(369)	(312)	(56)	(10.677)	(9.627)	(1.050)
GASTOS DEL FONDO (d)	(899)	(813)	(86)	(6.685)	(6.656)	(28)
Gastos de la operación	(283)	(264)	(19)	(4.251)	(3.904)	(347)
Gastos Financieros	(616)	(549)	(67)	(2.433)	(2.752)	319
TOTAL	17.274	18.005	(731)	76.072	43.791	32.281
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	10.641	6.932	3.709	19.173	12.500	6.673
BNP ejercicios anteriores	5.029	8.096	(3.068)	6.888	10.829	(3.941)
BNP total	15.670	15.028	642	26.061	23.329	2.732

La mayor diferencia con respecto al año anterior de debe a la distribución de dividendos al Fondo de UF 140.000 pagado por BFC, correspondiente al dividendo definitivo con cargo al año 2022.

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

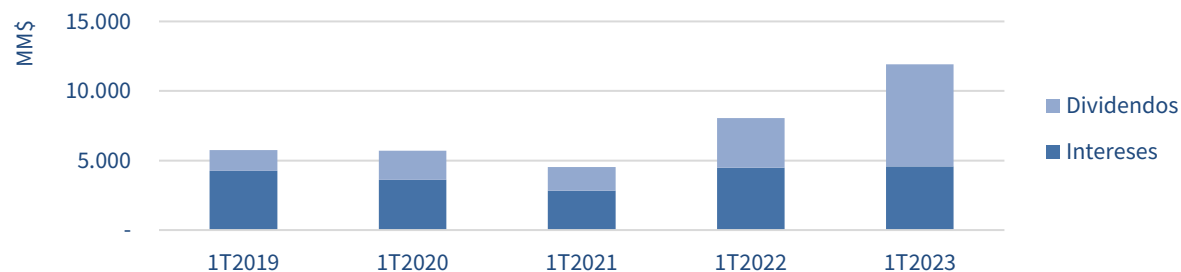
El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante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

V.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

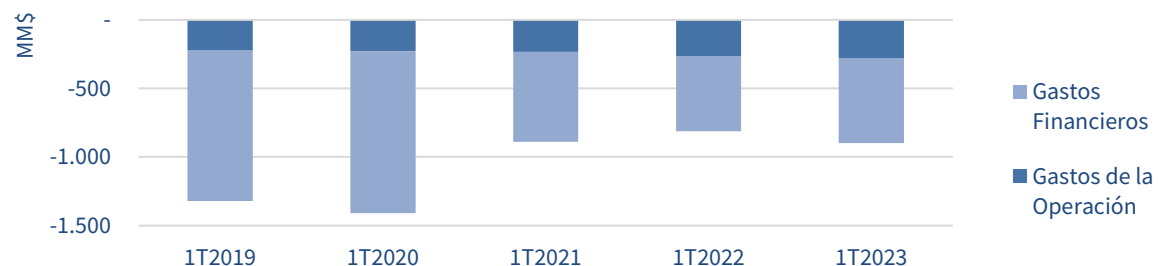
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos provenientes de las filiales) al cierre de marzo de 2023 alcanzó \$11.908 millones, lo que significa un aumento de un 48% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores dividendos distribuidos por parte de BFC debido al dividendo definitivo del año 2022 pagado en marzo. La tasa de interés que 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.

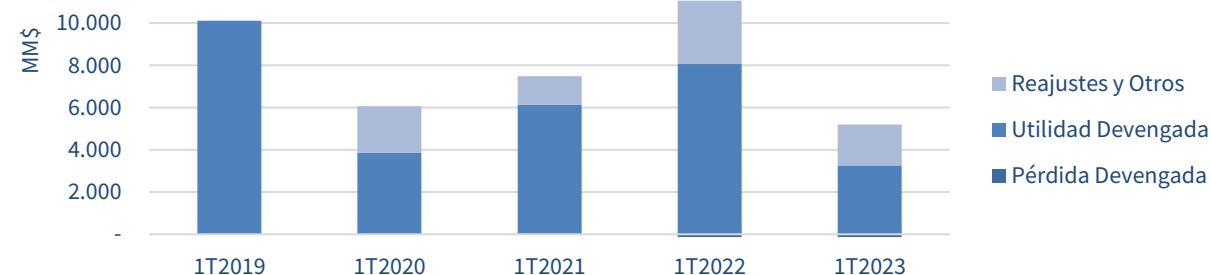
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 899 millones, siendo un **11% mayores a los acumulados al cierre de marzo del año 2022**, debido al aumento del IPC en 12 meses, por lo que vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

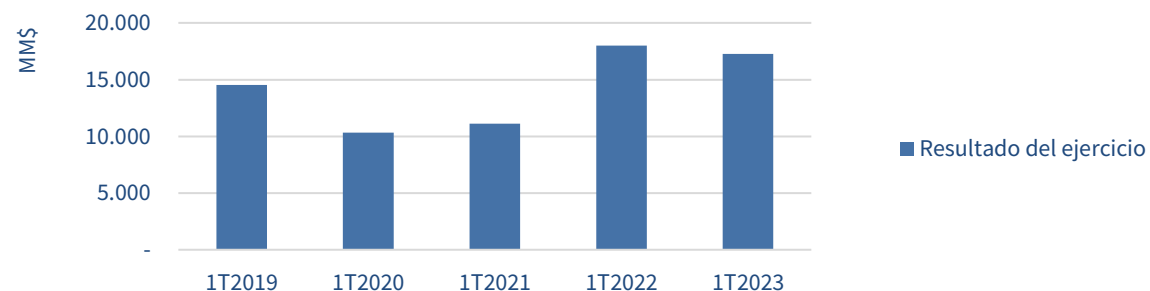


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los resultados devengados al cierre de marzo 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, aunque si consideramos el total del resultado (devengado más realizado) este cambia de manera muy poco material. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, por lo que hay menos utilidades por reajustes, tanto del fondo, como las filiales.

Resultado del Ejercicio



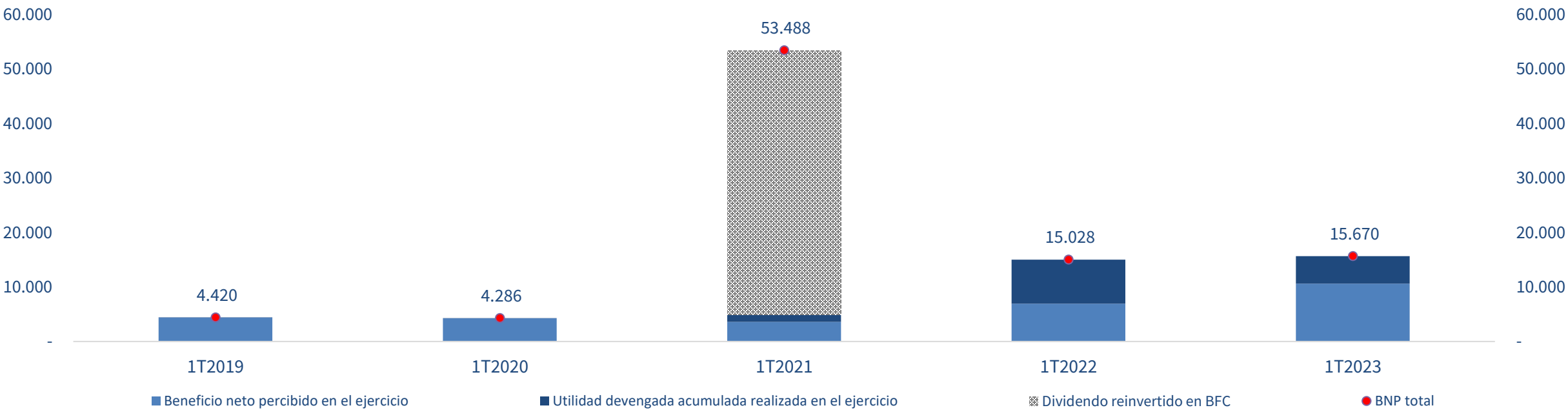
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado al mes de marzo de 2023 es muy similar al de marzo del año 2022. Cabe recordar que el cambio en la UF afecta los resultados del Fondo. A marzo del año 2023 la UF ha aumentado un 1,32% y a marzo del año 2022 aumentó un 2,37%.

VI.- 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 marzo del año 2023, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 15.670, lo que se compara con los MM\$ 15.028 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\$ 4.894. En el gráfico se aprecia que al retirar ese dividendo (llegando el 2021 a MM\$ 4.894) hay una tendencia al alza del Beneficio Neto Percibido Total a lo largo de los últimos años.

VII.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2023	Diciembre 2022	Marzo 2022
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	53,9	50,6	52,5
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,2	2,5	1,2
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	6,5	1,7	5,9
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	93,5	98,3	94,1
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.953	1.953	1.776
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	68	304	71
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	42	61	27
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	2,4	3,5	1,7
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	113	113	106
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,4	6,4	6,2
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio UDM	%	15,7	16,2	9,9
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio UDM	%	10,4	10,8	6,5

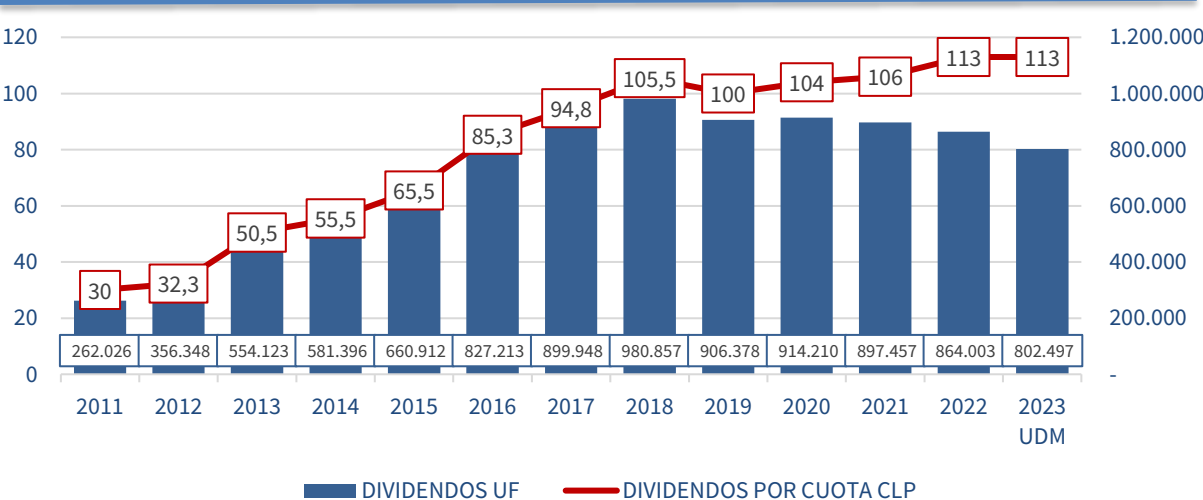
A photograph of a modern, multi-story glass skyscraper. The building's facade is composed of large, rectangular glass panels that reflect the sky and surrounding environment. A prominent vertical section of the building is highlighted with a blue tint. The building has a complex, angular design with several protrusions and recessions. At the base, there are commercial storefronts, including one for 'Claro' and another with a sign that says 'COMENTA'. To the right, there is a covered entrance area supported by thick, cylindrical columns. The sky is overcast and grey. In the foreground, there are some trees and a small signpost on the left.

02

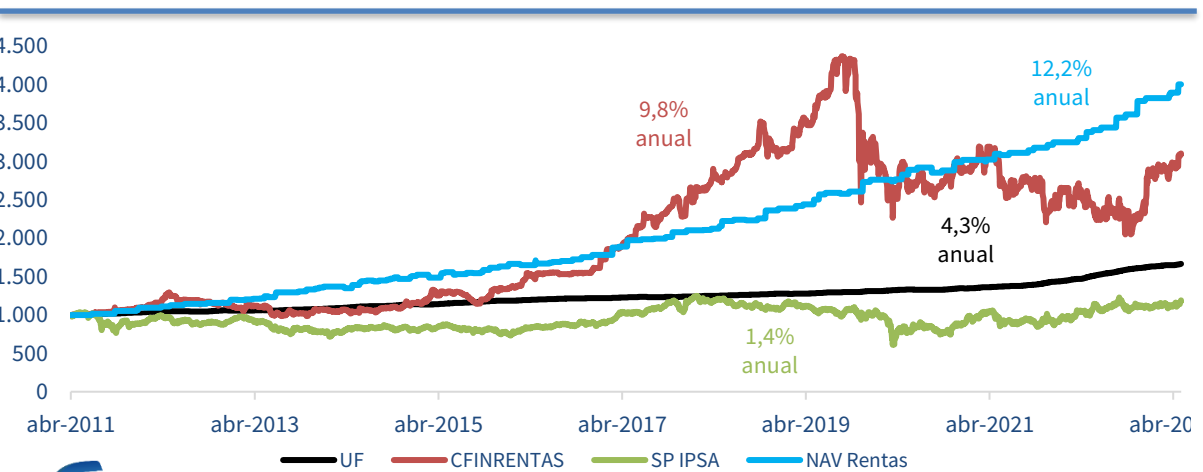
Información
Bursátil

VIII.- Dividendos y Situación Bursátil

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



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 09/may/23



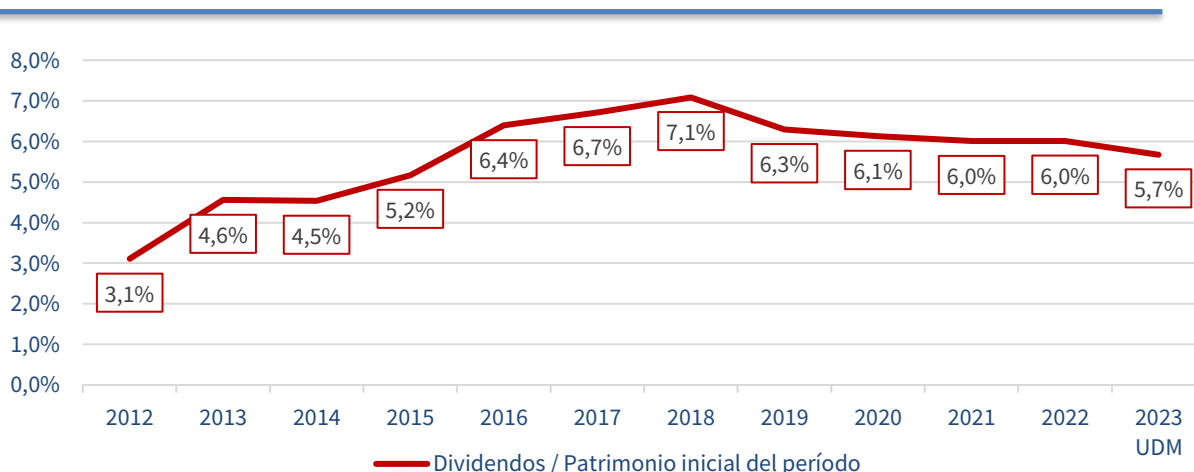
Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses al 31 de marzo de 2023 fueron de \$113 por cuota, lo que equivale a UF 802.497, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$43 del año 2021 (el cual fue pagado durante marzo de 2022. La sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cierre, y se aprecia que han aumentado de UF 262.026 el año 2011 a UF 802.497 el 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a marzo de 2023).

A la fecha de este informe se ha pagado el dividendo definitivo del año 2022, que equivale a \$54 por cuota y que eleva la cifra de \$113 a \$124 al mes de mayo de 2023. y el monto total repartido en 12 meses a UF 893.977 y el Dividend Yield a UF+6,5%

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 8 de marzo 2023, es de **12,2% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **9,8% nominal compuesto anual**.

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



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

IX.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/mar/23
Valor libro (NAV)	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 1.953
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 54
NAV ajustado	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.007
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 113
Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%	6,4%
Rentabilidad valor libro UDM	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%	19,4%
Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.400
Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%	8,5%
Dividend Yield (P. Final)	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%	8,1%
Rentabilidad valor bolsa UDM	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%	14,5%
Presencia bursátil	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%	61,1%
Razón bolsa / libro	1,20	0,95	0,76	0,71	0,72
TIR Nominal Contable UDM	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%	16,9%
TIR Real de Mercado UDM	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%	2,7%

El valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2022 se encontraba en \$1.322, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de 8,6%.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **19,4%** 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 31 de marzo de 2023 para los últimos 12 meses llegó a un 8,1%. El precio alcanza los **\$1.400** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 28% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/03/2022, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses y como valor final el NAV al 31/03/23 fue de **+16,9%**.





03

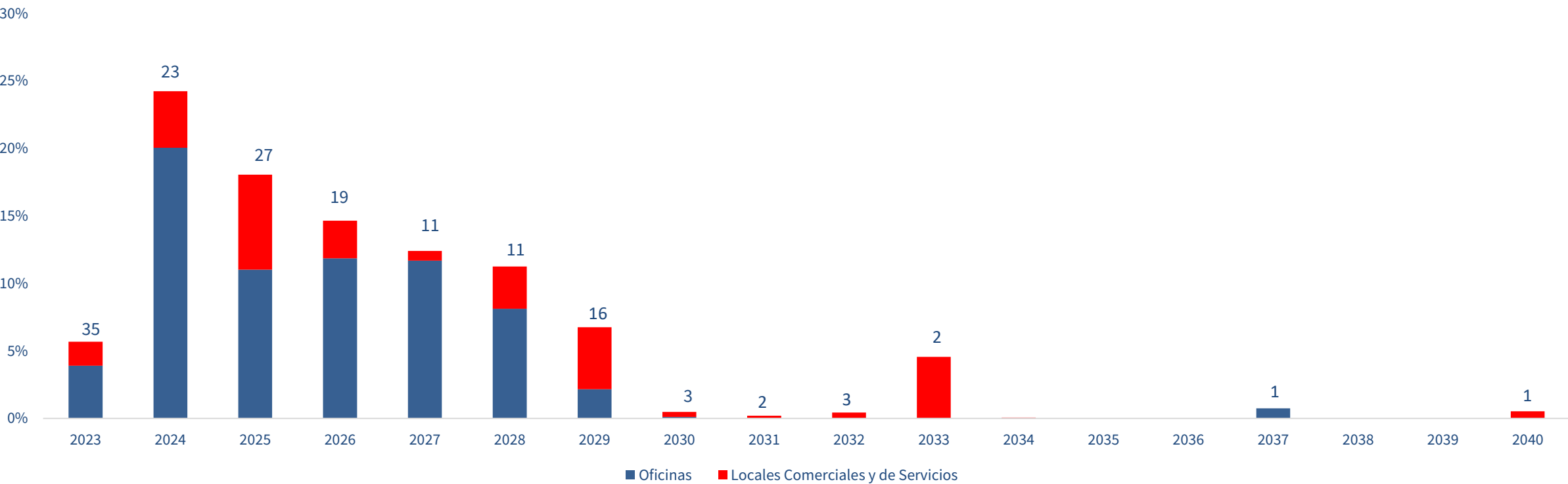
Cartera
de Bienes
Raíces

X.- 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 marzo de 2023 ascienden a MUF 78 aproximadamente.

Del total de 155 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.

XI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de marzo de 2023 ascienden a MUF 115 aproximadamente.

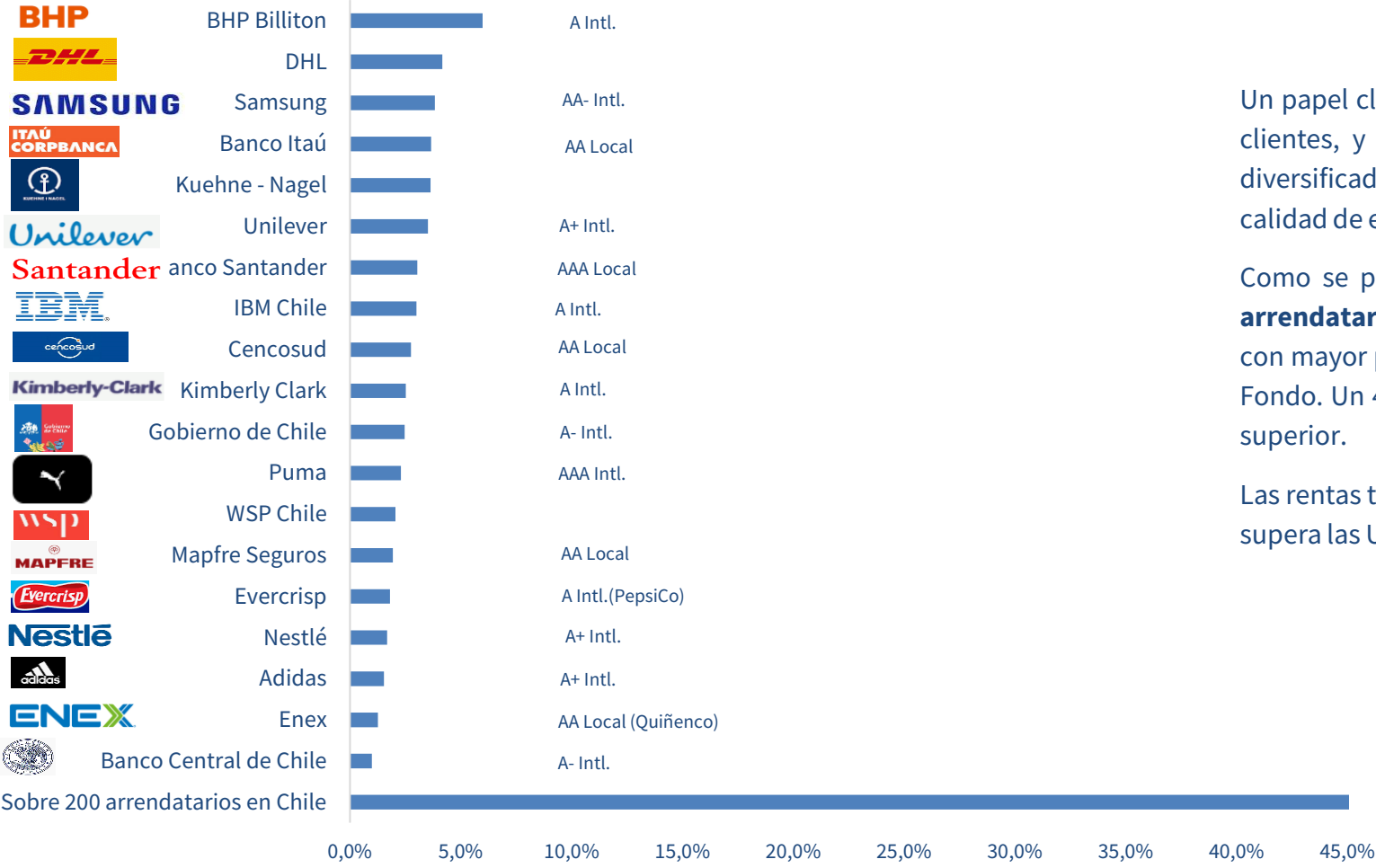
Del total de 163 contratos de la cartera, 74 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 2,9 años.

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

X.- 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.

XIII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



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



Al cierre de marzo de 2023 el comportamiento de pagos fue el siguiente:

Pago Normal: 98,52%

Morosidad (sobre 30 días): 0,76%

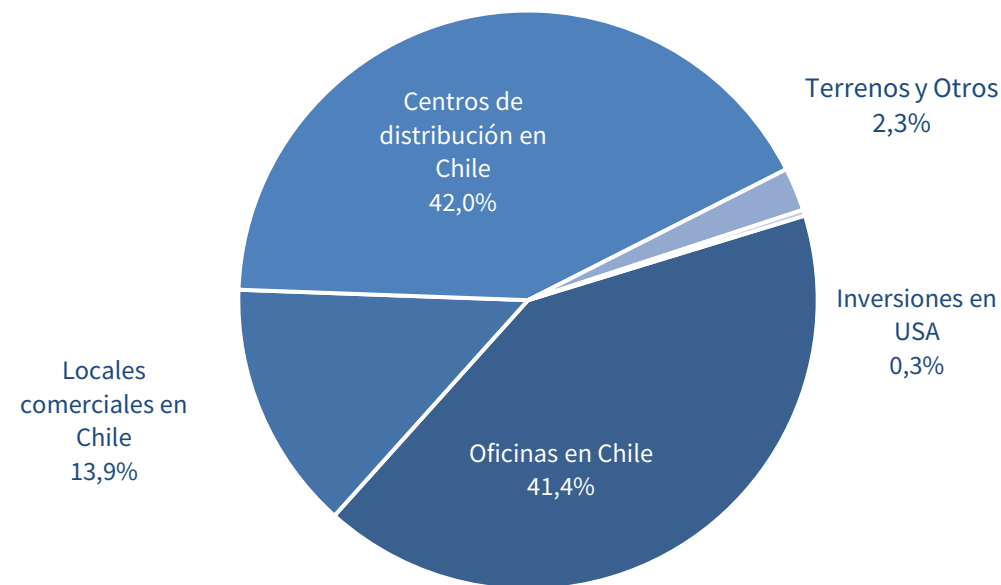
(*) Morosidad: medida como la toda la deuda acumulada superior a 30 días sobre los ingresos de los últimos 12 meses
(**) Pago Normal: monto recaudado + deuda no vencida

XIV.- 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.

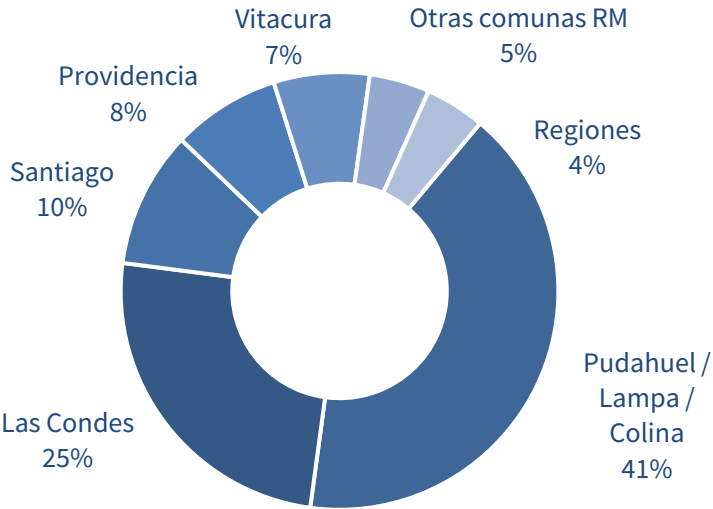
Una importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0,37% en todo el mercado⁽¹⁾. De hecho, 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 que está en construcción, tiene pre-colocados 60.000 m² de los 80.000m² que se encuentra en construcción.

XV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

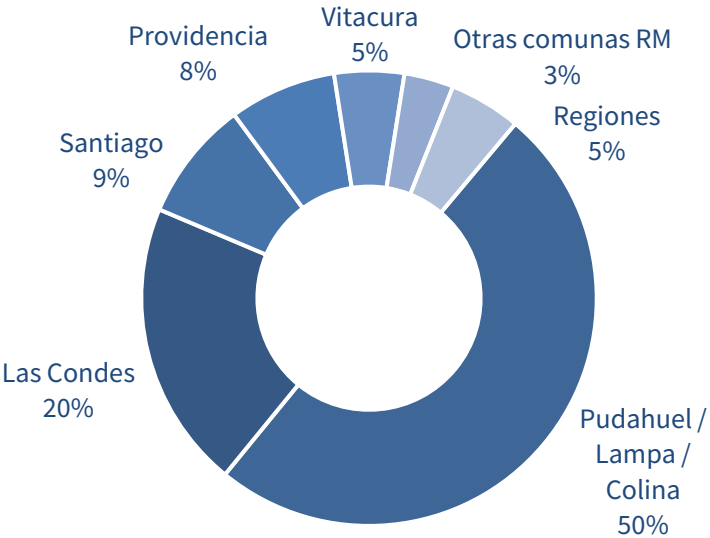
Distribución Geográfica. Considera venta de centro de distribución en Pudahuel



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 50% 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 9% 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.

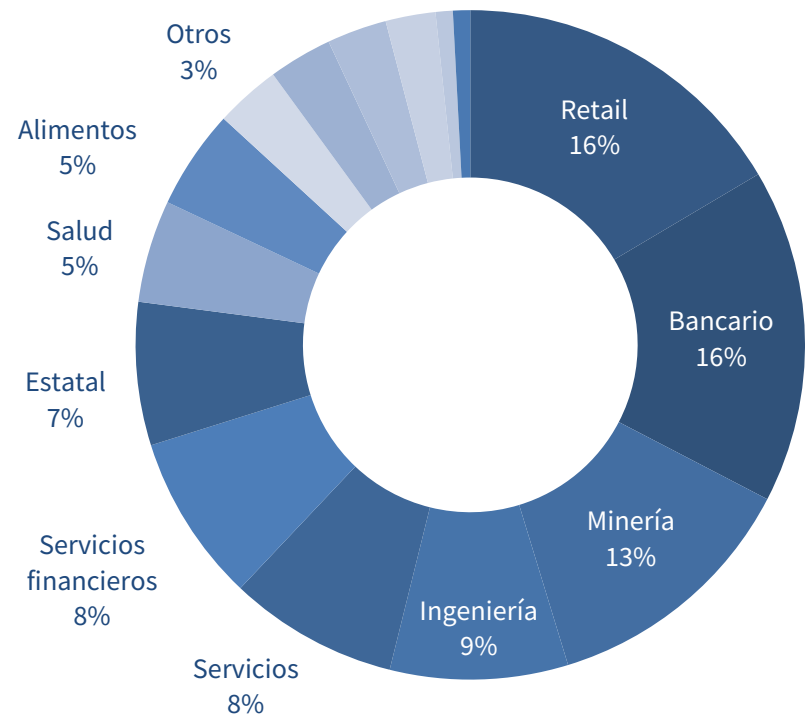
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

XVI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

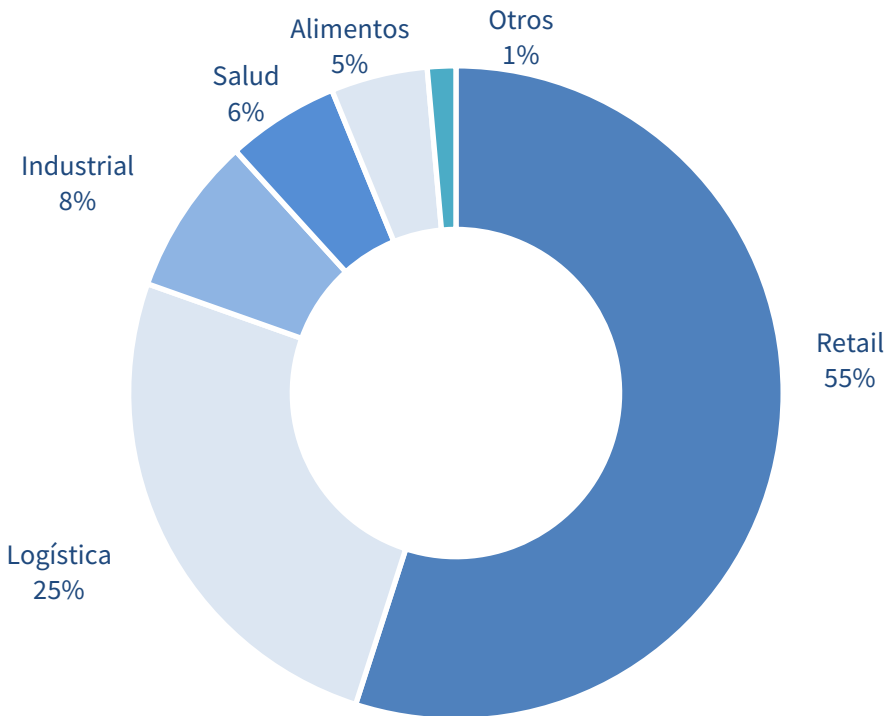
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta. Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

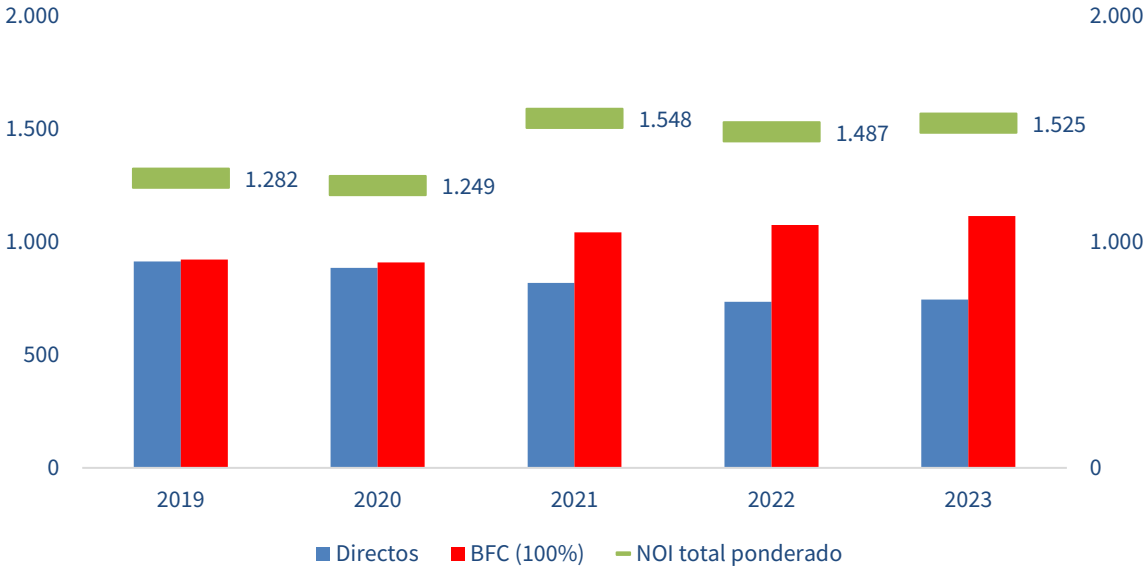


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

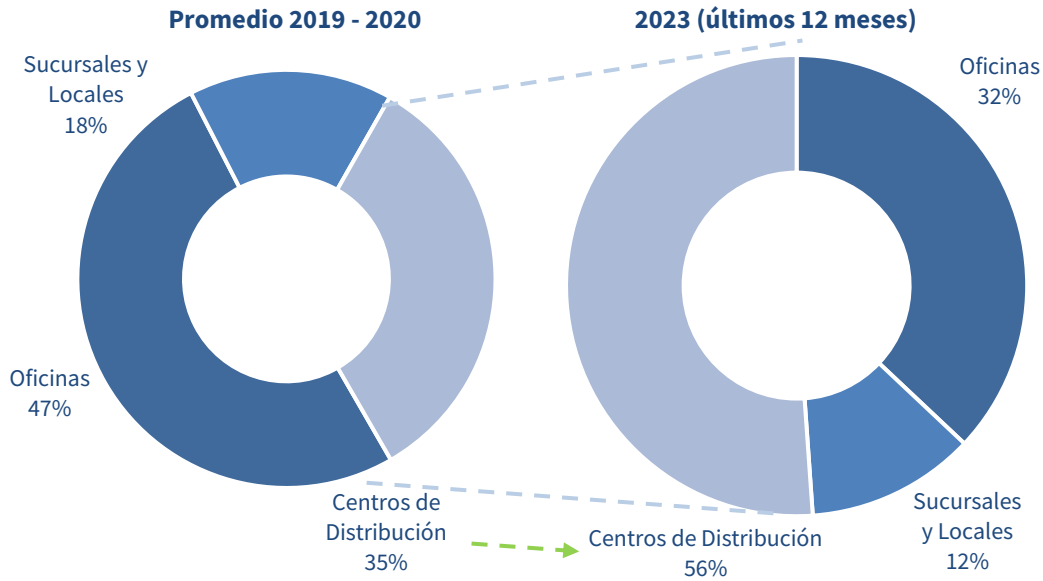
XVII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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 2019 – 1T23



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 un 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.

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 56% del NOI del Fondo.

(*) 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.

XIX.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional.



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 8,5%** de la rentas (8,5% al 31 de diciembre de 2022), no obstante, **la vacancia en los activos de oficinas llega a un 22,3%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 4,3% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución.**

De la vacancia de oficinas aproximadamente **la mitad** se explica por la vacancia de Santiago Centro, aunque se están analizando alternativas de recolocación, por lo que se espera reducir esta vacancia en el mediano plazo.

Por otra parte el complejo Parque San Damián representa aproximadamente **un cuarto** de la vacancia total de oficinas, el cual se ha ido colocando paulatinamente y se encuentra colocado en torno al 60%.

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 1.525
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 485
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,435	0,418
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,260	8,922
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	22,8%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	22,3%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 190
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290	52.293
Renta UF/M ² 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%	3,9%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	4,3%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 850
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	639.256	576.374
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135	0,140
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%	4,3%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	8,5%
Terrenos en reserva, en	157.844 m ²	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	81.915 m ²	38.771 m ²	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²

(*) 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 31 de marzo de 2023



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

