

FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Propuesta Aumento de Capital y Nuevas Series de Cuotas



Septiembre 2023



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment

Disclaimer

Este documento ha sido preparado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante “Independencia” o la “Administradora”) como administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el “Fondo Rentas” o el “Fondo”), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca del Fondo y los proyectos que pretende desarrollar a través de la filial Bodenor Flexcenter S.A. (en adelante “Bodenor Flexcenter” o “BFC”), para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en cuotas del Fondo Rentas.

Este documento contiene información proyectada, la que se entrega sólo con el objeto de asistir a los inversionistas en el análisis de los potenciales riesgos y beneficios de su participación en las cuotas del Fondo. Dichas estimaciones y proyecciones se basan en un conjunto de supuestos que están sujetos a incertidumbres y contingencias, las cuales son difíciles de predecir y, muchas de ellas, están fuera del alcance de la Administradora y/o BFC, de modo que no existe certeza acerca del grado de cumplimiento de esas estimaciones, proyecciones y/o supuestos subyacentes. Bajo ninguna circunstancia, la incorporación de estimaciones y proyecciones puede ser considerada como una representación, garantía o predicción con respecto a su certeza o la de los supuestos subyacentes, y corresponde a cada interesado realizar sus propias evaluaciones respecto de la materia. En la elaboración de esta presentación se ha utilizado información interna e información pública disponible al día 11 de septiembre de 2023, la cual no necesariamente ha sido verificada independientemente por un ente externo.

Los resultados futuros podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Administradora General de Fondos S.A., los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse únicamente en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES A OFRECERSE EVENTUALMENTE COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PUBLICACIÓN ES UNA BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EVENTUAL EMISIÓN Y DE LA ENTIDAD EMISORA, NO SIENDO ÉSTA TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN. MAYORES ANTECEDENTES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LA SEDE DE LA ENTIDAD EMISORA, EN LAS OFICINAS DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y EN LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS. SEÑOR INVERSIONISTA: ANTES DE EFECTUAR SU INVERSIÓN USTED DEBERÁ INFORMARSE CABALMENTE DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD EMISORA Y DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES QUE EVENTUALMENTE SE EMITIRÁN.”

1

Bodenor Flexcenter



- [illegible]

Nuevas Inversiones En Ejecución

Lo Boza 422



- Arriendo de largo plazo de terreno de **22 hectáreas**.
- Tres naves por un total de cerca de **40.000 m² arrendables cada una**.
- Primera Nave entregada el 1 de julio 2023 (100% arrendada).
- Fechas de recepción estimadas otras naves: 4to trimestre de 2023 y 4to trimestre 2024.
- Del total de 120.000 m² **se encuentra pre-colocada el 83%** de la superficie.
- Este es el último terreno que BFC tiene disponible para desarrollar inversiones en nuevos Parques Logísticos.
- Se requiere de un **nuevo banco de terrenos para poder desarrollar su actividad comercial** y dar soluciones a su actuales y nuevos potenciales clientes.



Pipeline de Inversiones Futuras BFC



Plan de Inversiones 2023-2030 BFC

Inversiones Comprometidas 2023-2024

Proyecto Lo Boza 422 (Etapa 1 Saldo)	UF 270.000
Proyecto Lo Boza 422 (Etapas 2 y 3)	UF 895.000
Otras Inversiones Menores	UF 164.490

Total Comprometido 2023-2024	UF 1.329.490
-------------------------------------	---------------------

Nuevo Proyecto Promesa 2024-2030

Compra Terreno Promesado + OO.CC.	UF 1.870.001
Desarrollo y Construcción Nuevo Proyecto	UF 2.226.944

Total Proyecto Promesado	UF 4.096.945
---------------------------------	---------------------

Inversiones 2023-2027 BFC	UF 5.426.435
----------------------------------	---------------------

Futuras Inversiones 2028- en adelante

Nuevos Terrenos	UF 1.500.000
Nuevas Inversiones	UF 3.000.000

Total Futuras Inversiones	UF 4.500.000
----------------------------------	---------------------

Total Inversiones BFC 2023-2030	UF 9.926.435
--	---------------------

Deuda al Cierre 2022	UF 5.055.931
Deuda Adicional Límite 2023	UF 1.300.000
EBITDA 2023E	UF 1.060.000
Deuda/EBITDA	6,00x

- El plan de desarrollo de BFC hasta el 2030 contempla inversiones por más de **10 MMUF durante el período.**
- De dichas inversiones hay **1,3 MMUF ya comprometidas y en desarrollo, y otras 4,1 MMUF por comprometer** correspondientes a construcciones a desarrollar en los terrenos ya promesados.
- Con el desarrollo de estos proyectos BFC superaría el **1.000.000 de m2** de superficie arrendable en los próximos años.
- Además, se consideran durante el período compras de **nuevos terrenos de aproximadamente 30 há adicionales** que permitan seguir desarrollando parques logísticos a futuro y continuar el crecimiento de BFC.
- El EBITDA proyectado para el cierre 2023 de BFC, implicaría una capacidad de deuda adicional para BFC de **1,3 MMUF** tomando en cuenta los actuales “covenants” que tiene con sus financistas.
- **Considerando el financiamiento que tomaría BFC, al Fondo Rentas por su 70% de participación, le correspondería concurrir con al menos 3,5 MMUF para el plan de inversiones de su filial hasta el 2030.**

Cifras nuevo terreno prometado



- 33 hectáreas de terreno al costado de la autopista Panamericana Norte, se construirían 181.565 m2 de Parque Logístico y de 9.400m2 de oficinas, 6 naves principales de entre 23.500 y 37.000 m2 cada una y una nave menor de aproximadamente 3.300m2.
- Incluye de equipamiento de primer nivel con el estándar Bodenor Flexcenter como Casino, Multicancha, Quincho y Áreas Verdes, para dar así a las personas que trabajen en el Parque una alta calidad de vida laboral.
- **Escenario Base** compra del terreno en 2023, urbanización y construcción de la primera nave en 2025 desarrollándose el resto de la construcción hasta 2030. Considera un canon de arriendo levemente inferior al de mercado actual y tasa de vacancia del 2%. Proyecto se vende el 2032, una vez desembolsada la inversión de la última etapa que maximizaría el valor en caso de que se decida la liquidación del Fondo. Considera financiamiento para construcción con sólo pago de intereses y al finalizar la construcción de las naves se re-estructura con deuda de largo plazo por 70% del valor comercial.
- **Escenario Conservador**, considera una menor velocidad de colocación y desarrollo y la primera nave se entrega en 2026 , lo que implicaría que el desarrollo del proyecto sobrepase el plazo del Fondo actual. Adicionalmente considera estructura de financiamiento en base a leasing una vez se reciba cada etapa.
- **Escenario Positivo**, considera que demanda se mantiene estable hasta 2025 y luego vuelve a crecer por lo que a partir de 2027 se acelera la construcción de las naves.

Supuestos Modelo Base:

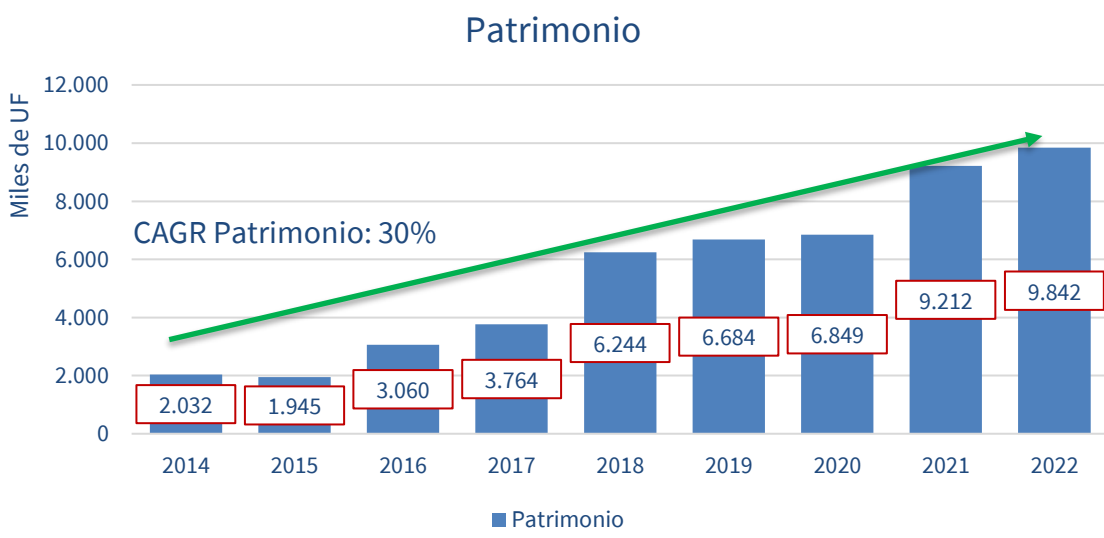
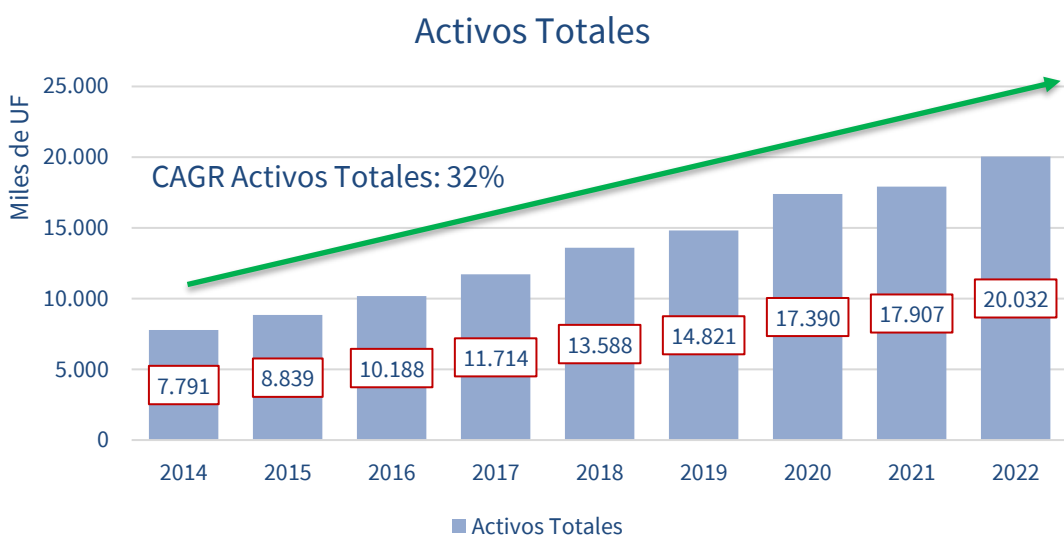
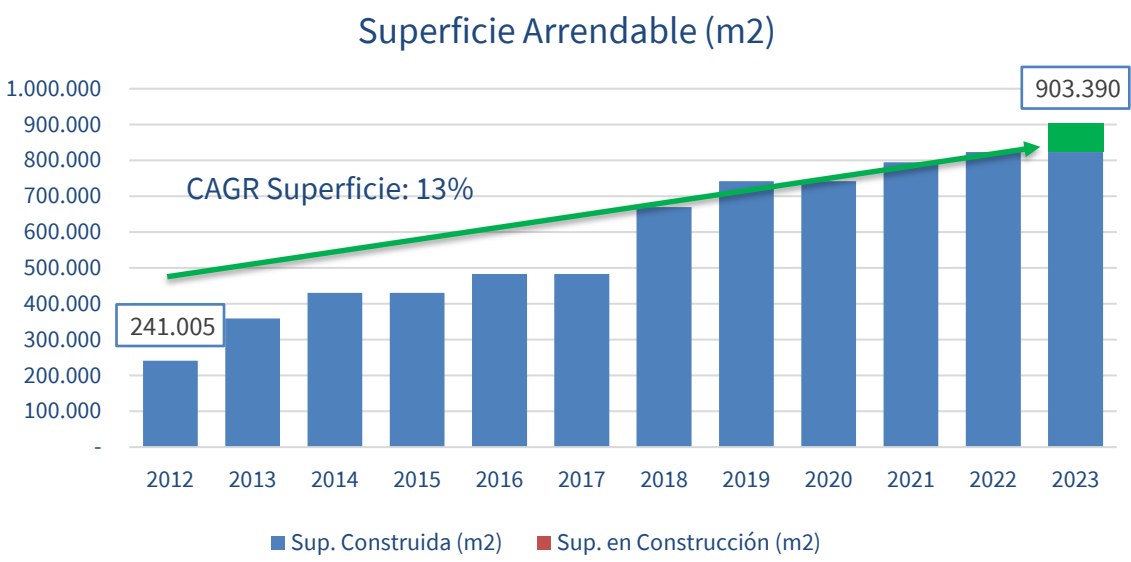
Inversiones	Año	Terreno	Superficie	
			Parque Logistico	Oficinas
Terreno	2023	330.000		
Urbanización	2025	330.000		
Nave 1	2025		23.525	1.200
Nave 2	2026		36.988	1.900
Nave 3	2027		31.223	1.600
Nave 4	2028		28.243	1.500
Nave 5	2029		26.700	1.400
Nave 6	2030		31.586	1.600
Nave 7	2031		3.300	200
			181.565	9.400

Supuesto Financiamiento	LTV	Tasa
Financiamiento construcciones	70%	3,50%
Financiamiento Largo Plazo	70%	3,00%

TIR Financiada	Cap de Salida		
	UF +5,5%	UF +6%	UF +6,5%
Base	12,7%	11,1%	9,6%
Conservador	9,7%	8,4%	7,1%
Positivo	14,0%	12,4%	10,9%



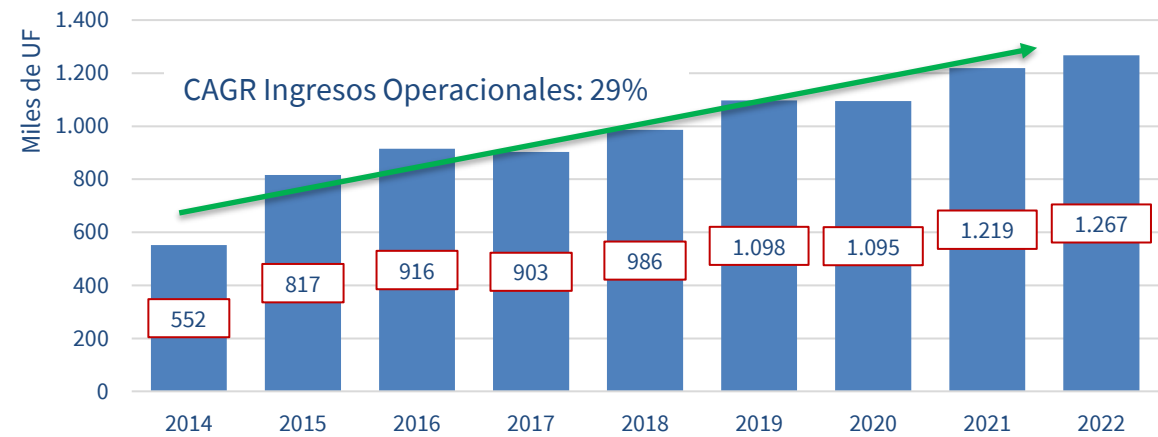
Gran crecimiento de activos administrados



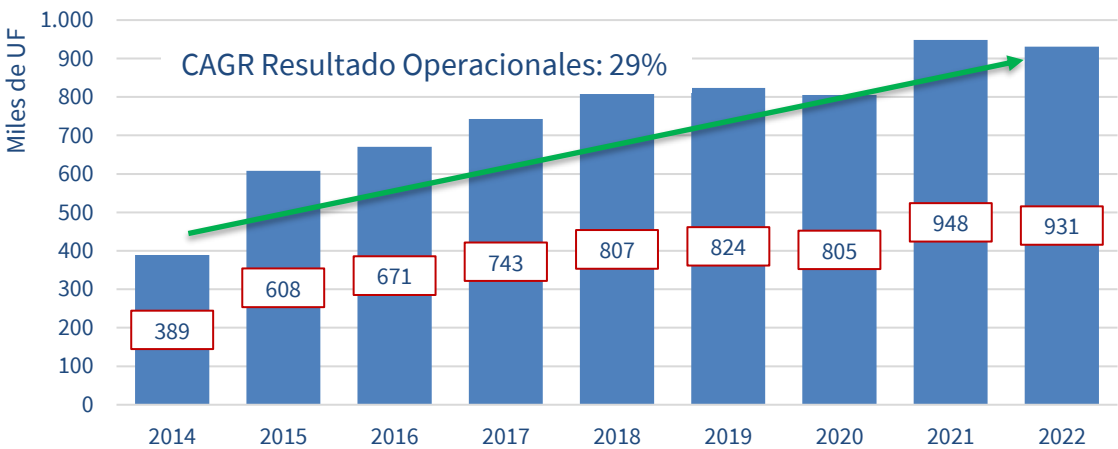
Crecimiento sostenido en ingresos y resultados



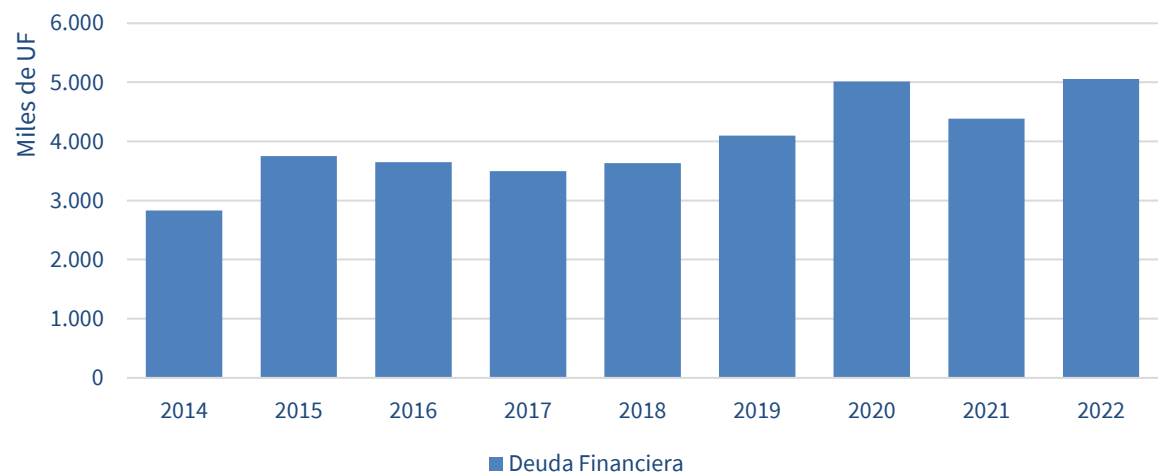
Ingresos por Renta



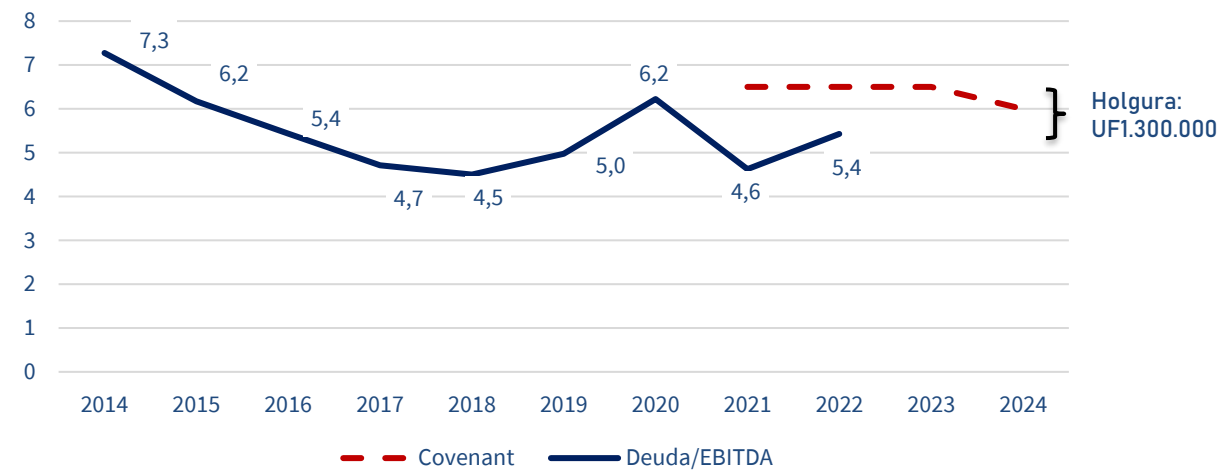
Resultados Operacionales



Deuda Financiera Bruta



Deuda/EBITDA



Covenants: hasta 2023 límite Deuda/EBITDA de 6,5x y a partir de 2024 6,0x. Límite máximo de deuda UF7.000.000

2

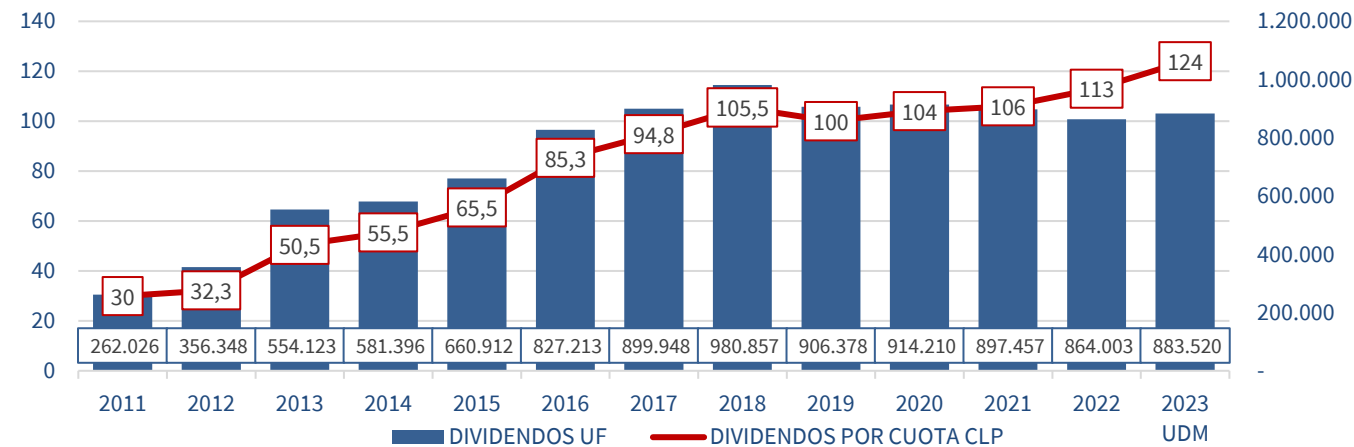
Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias



Generación de Flujos y Valor para los Aportantes

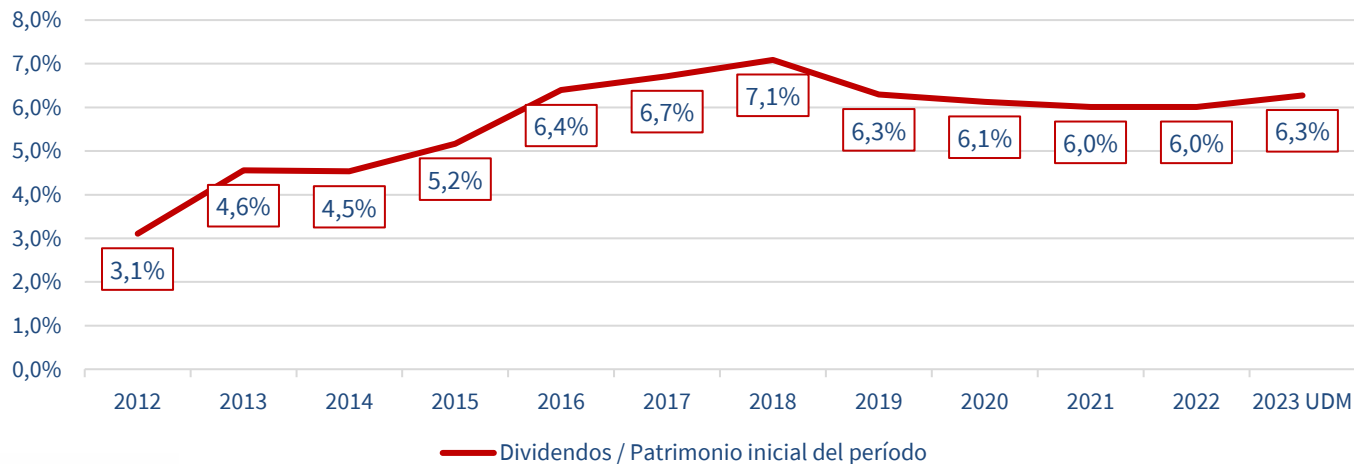


Dividendos en 12 meses (UF totales y \$/cuota)

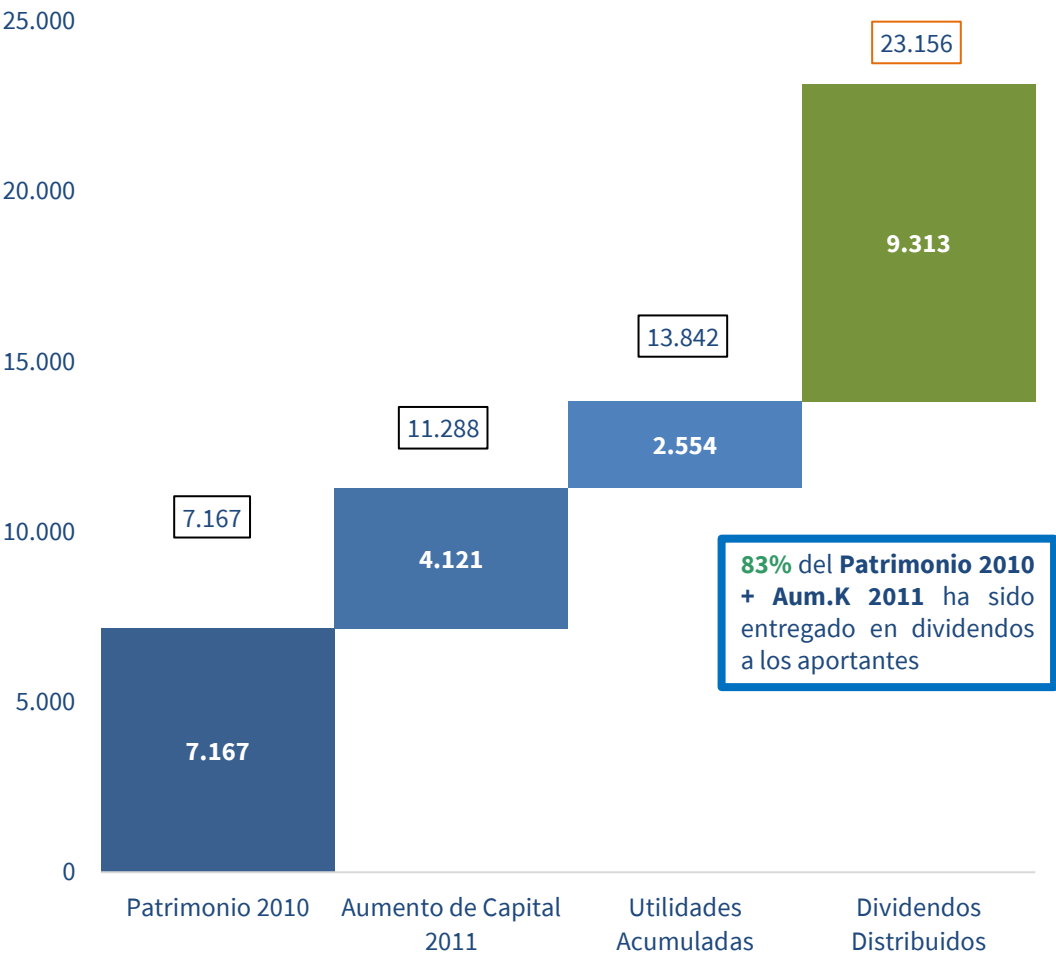


Dividendos Pagados (UF) son los dividendos totales anuales pagados durante el año calendario deflectados a la UF del cierre de cada período, no a la fecha de cada pago.

Dividend Yield Real anual sobre Patrimonio en UF



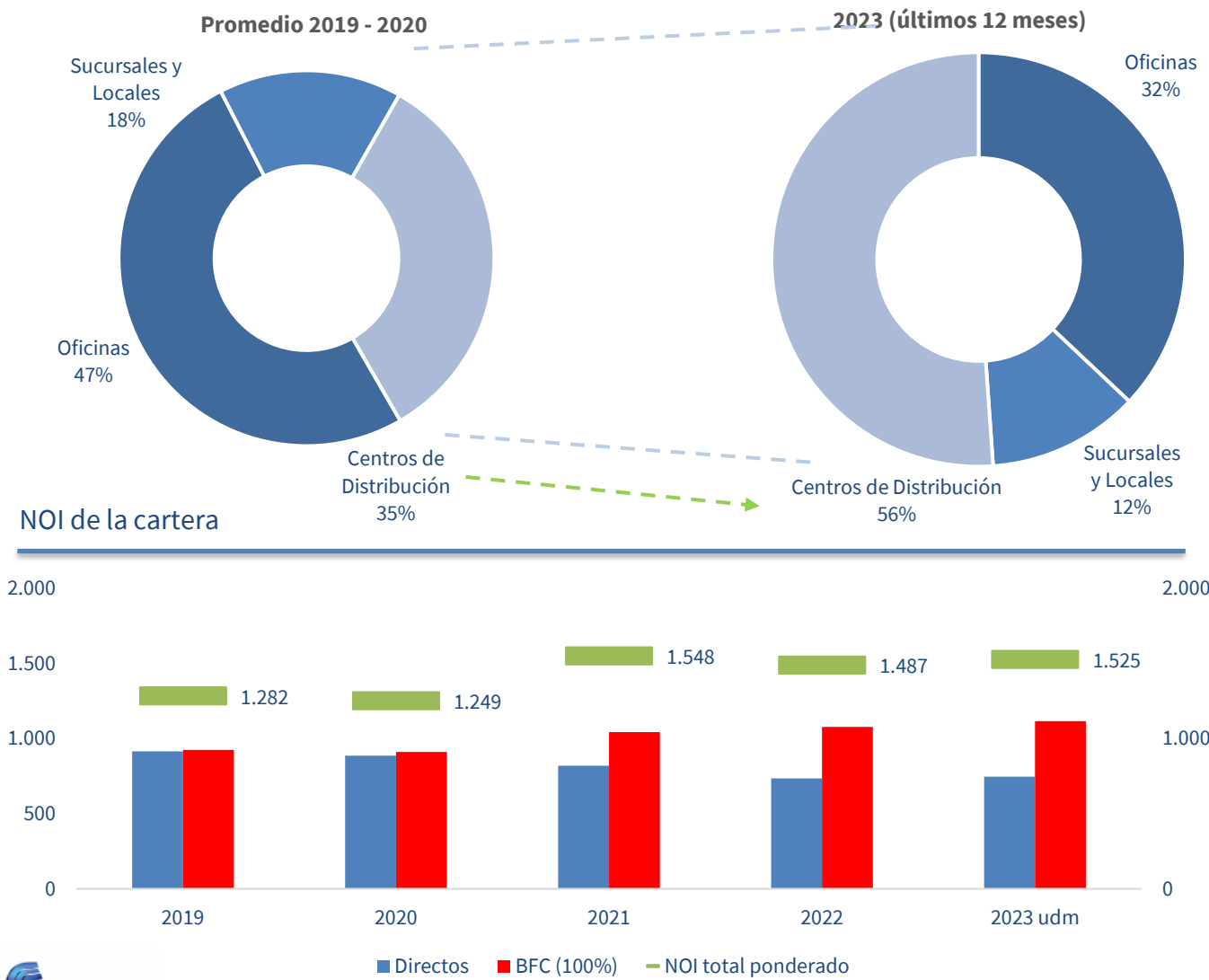
Poder de Generación de Valor desde Dic 2010 ('000 UF)



Entre diciembre 2010 y junio 2023, el fondo ha repartido **UF9.313.000** en dividendos a sus aportantes después del aumento de capital de UF4.121.000 en 2011.

Cartera de Activos Resiliente Indexada a Inflación

Cambio en la distribución de activos del Fondo entre diciembre 2020 y diciembre 2022



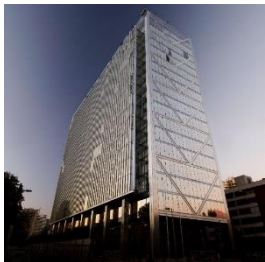
Propiedades de Primera Clase



Isidora
Goyenechea
3520
Superficie:
11.235 m2



Parque San
Damián
Superficie:
20,273 m2



Plaza Araucano
Superficie: 26.879 m2

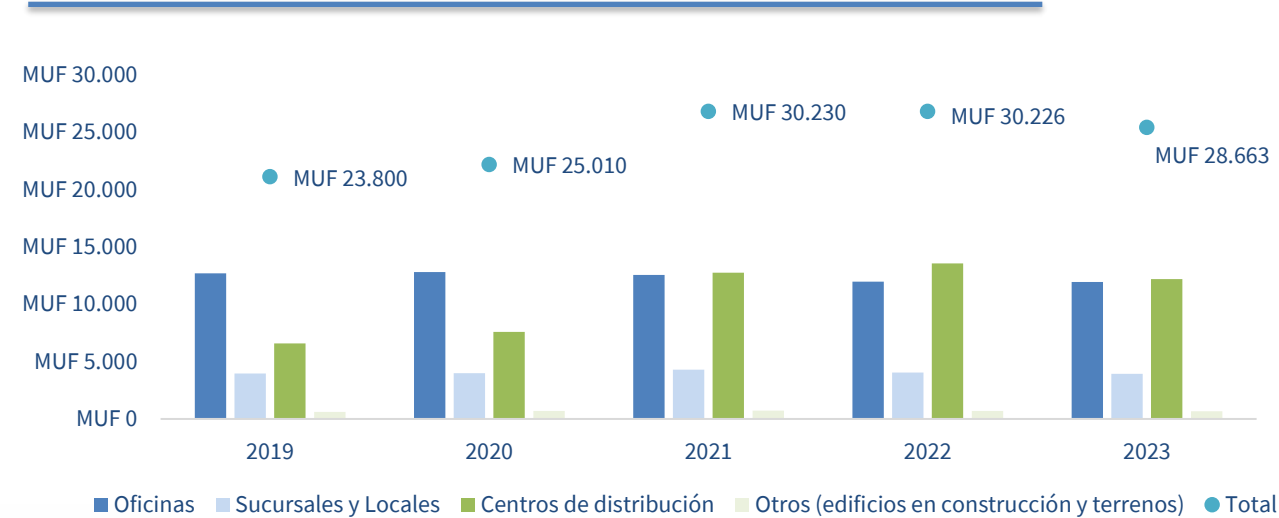
Principales cifras de la cartera

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 1.435
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 477
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 185
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 774
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

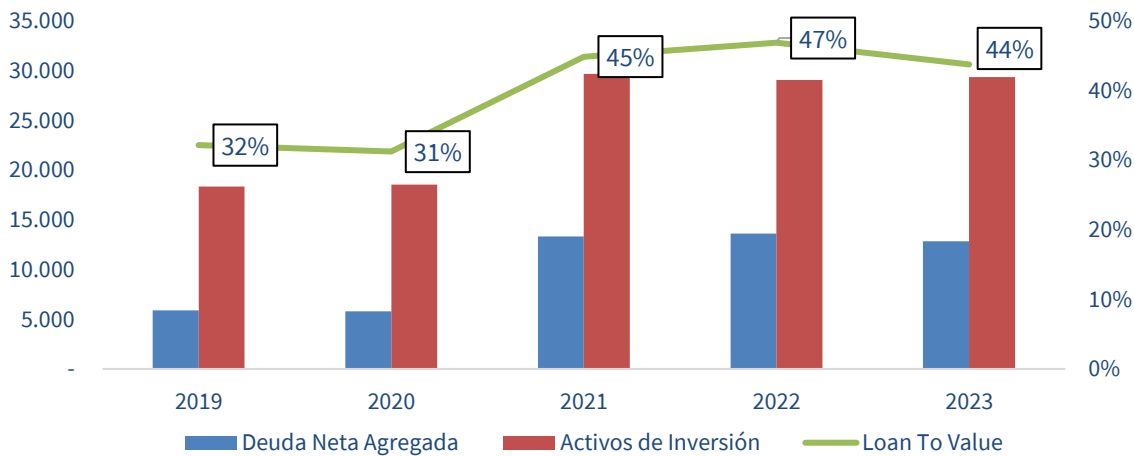
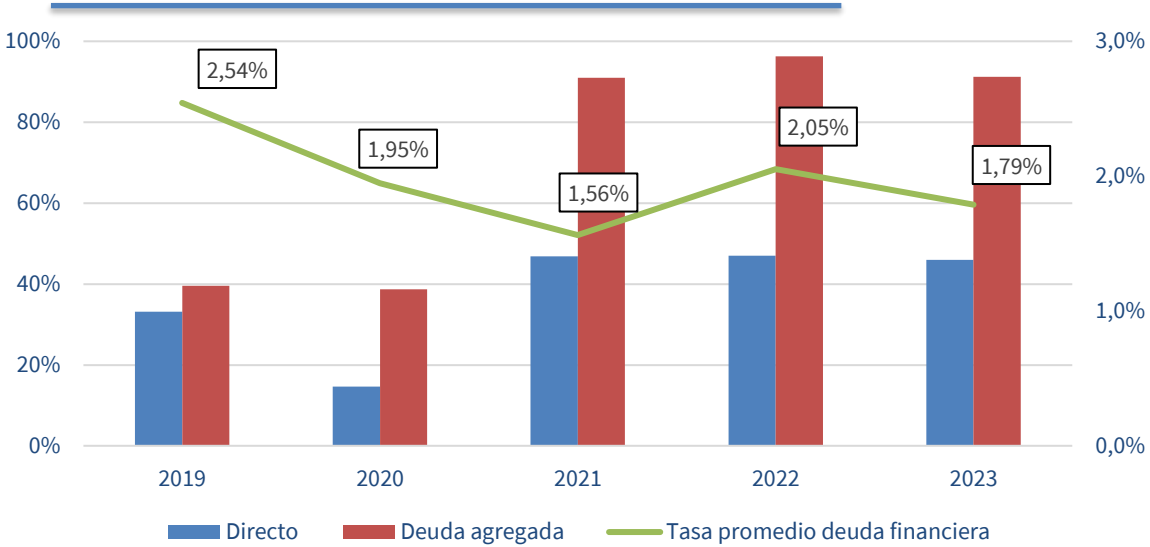
Leverage del Fondo y Agregado

- El leverage financiero directo del Fondo se ubica en 46% y el leverage proporcional total en un 94%
- La tasa promedio ponderada se mantiene en UF+2,05%
- Las deudas proporcionales totales representan un 46% del valor de las propiedades de inversión

Valor Propiedades de Inversión Administradas Proporcionales



Leverage y Loan to Value Total



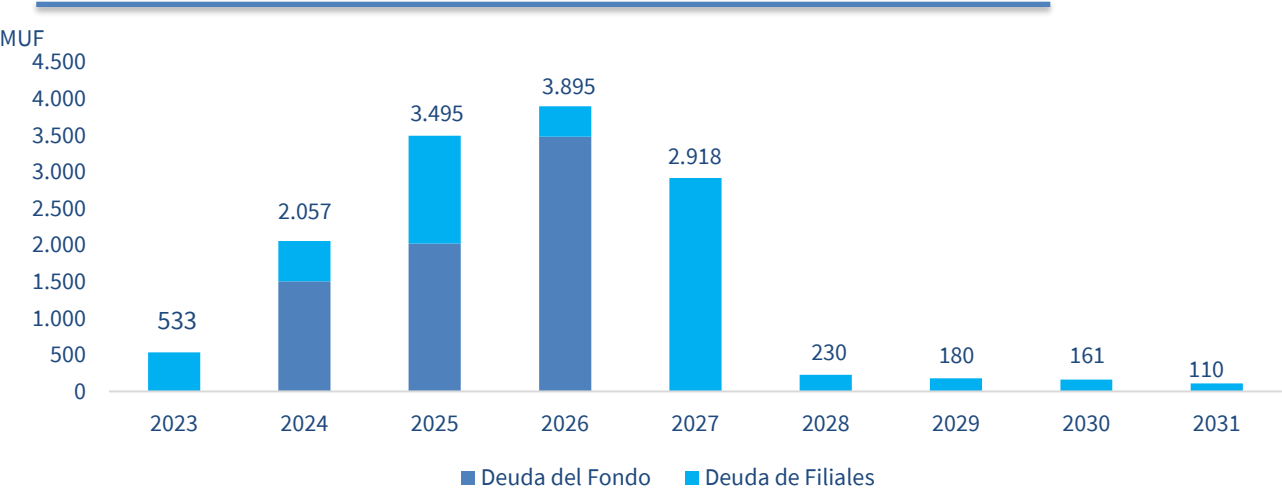
(*) Leverage Financiero corresponde a la Deuda Neta Agregada, la cual incluye las deudas neta proporcionales del Fondo y sus Filiales, divididas por el patrimonio del Fondo

Leverage del Fondo y Agregado

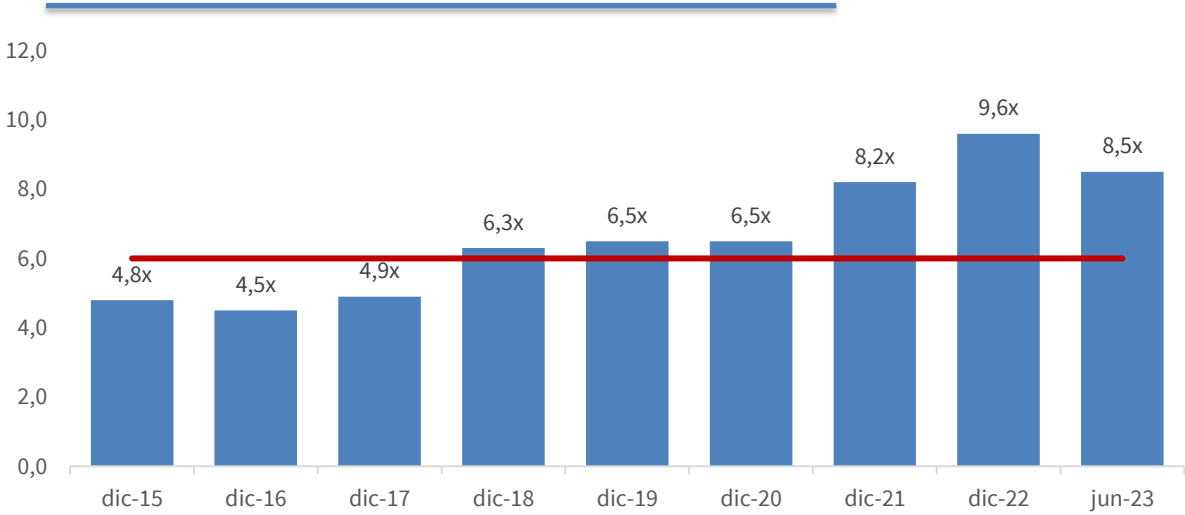


- Deuda Financiera Neta Total/EBITDA de las filiales sube desde 2021, debido a que parte del aumento de capital en Bodenor Flexcenter se hizo con deuda hipotecaria y los desarrollos no generan flujos hasta que son entregados.
- Se cuenta con espacio en el indicador de Activos Libres de Gravámenes, pero estos en su mayoría son activos de menor tamaño
- El Fondo tiene 2 vencimientos de los Bonos series F y G en 2024 y 2025, por un total de UF3.500.000.
- Dependiendo de las condiciones de mercado en el momento del refinanciamiento, podría requerirse pagar parte de estas deudas con capital.

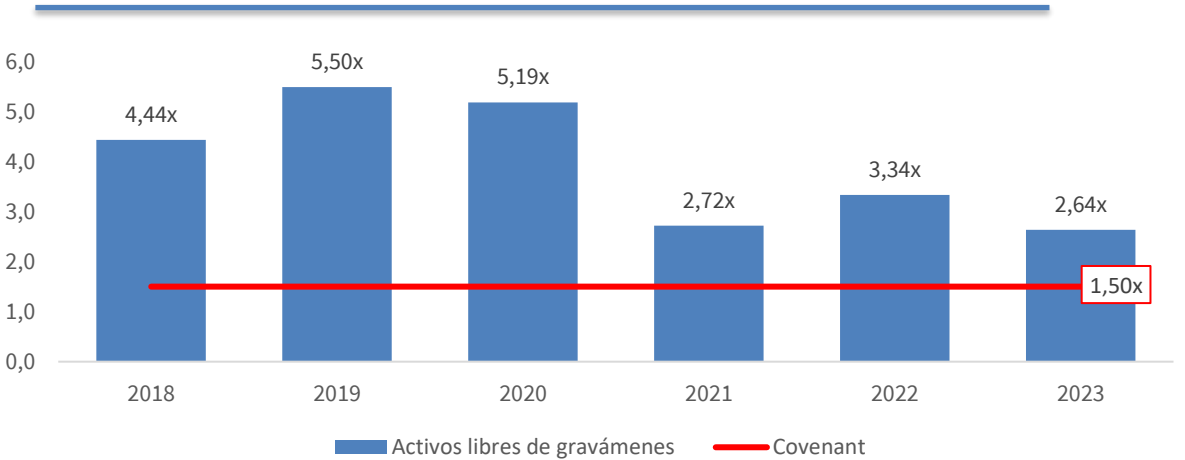
Perfil de Vencimiento de la Deuda del Fondo y Filiales (MUF)



Deuda Financiera Neta Total/EBITDA Filiales



Activos Libres de Gravámenes



(*) Deuda Financiera Neta: Suma de Deudas con terceros del Fondo y Filiales, Netos de Caja en el Fondo y filiales, proporcional a la participación del Fondo y EBITDA Filiales: suma de Resultados Operacionales Proporcionales de Filiales menos la remuneración de la Administradora

3

Propuesta Aumento de Capital y Cambio Reglamento Interno



Propuesta de Emisión de Nuevas Cuotas



Flujo al Fondo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Total Ingresos Estimados del Fondo	UF 989.391	UF 1.102.537	UF 1.183.331	UF 1.231.569	UF 1.340.274	UF 1.492.486	UF 1.614.829	UF 1.691.045	UF 10.645.462
Gastos del Fondo	-UF 33.414	-UF 47.526	-UF 55.446	-UF 61.637	-UF 77.019	-UF 81.984	-UF 81.984	-UF 81.984	-UF 520.994
Gastos Financieros	-UF 66.301	-UF 67.407	-UF 109.966	-UF 169.774	-UF 174.924	-UF 175.399	-UF 174.924	-UF 174.924	-UF 1.113.618
Total Gastos	-UF 99.715	-UF 114.933	-UF 165.412	-UF 231.412	-UF 251.943	-UF 257.383	-UF 256.908	-UF 256.908	-UF 1.634.613
Capex Filiales 100%	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 600.000
Inversiones BFC	-UF 989.730	UF 0	-UF 69.112	-UF 59.350	-UF 1.167.232	-UF 111.364	-UF 64.656	UF 0	-UF 2.461.444
Pago de Deuda		-UF 500.000	-UF 500.000	-UF 500.000					-UF 1.500.000
<i>Aumento de Capital</i>	<i>UF 1.139.730</i>	<i>UF 644.112</i>	<i>UF 634.350</i>	<i>UF 500.000</i>	<i>UF 1.242.232</i>	<i>UF 401.020</i>	<i>UF 0</i>	<i>UF 0</i>	<i>UF 4.561.444</i>
Flujo Neto de Inversión	UF 75.000	UF 69.112	-UF 9.762	-UF 134.350	UF 0	UF 214.656	-UF 139.656	-UF 75.000	UF 0
Flujo de Caja Fondo antes de dividendos	UF 889.676	UF 1.056.716	UF 1.008.157	UF 865.807	UF 1.088.331	UF 1.449.760	UF 1.218.265	UF 1.359.137	UF 8.935.850

Propuesta de Emisión de Nuevas Cuotas



Se propone aprobar una nueva emisión de cuotas del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias, por el equivalente a 90.000.000 de cuotas:

- 1) Se hará una emisión de cuotas nuevas, **para financiar el plan de inversiones del Fondo** y eventuales pagos de deuda.
- 2) Las cuotas **sólo serán colocadas cuando el Fondo requiera nuevo capital** a medida que se concreten las nuevas inversiones, las cuales se informarán oportunamente a los aportantes. En cada oportunidad habrá un período de opción preferente de suscripción de cuotas para cada aportante y, **un segundo período de opción preferente por las cuotas no suscritas**, para los aportantes que hayan suscrito sus cuotas en el primer período y busquen crecer su participación en el Fondo.
- 3) Al momento de aprobar la emisión de nuevas cuotas, no se solicitará promesa de suscripción de cuotas.
- 4) El valor de las cuotas en los períodos de opción preferente sería el **menor valor** entre el **i) el valor cuota diario de mercado promedio de los últimos 30 días y ii) el último valor libro vigente**. Las cuotas que no hayan sido suscritas durante este período serán rematadas en el mercado a un valor mínimo equivalente.

Propuesta de Cambio de Reglamento Interno



De aprobarse el aumento de capital se propone modificar el reglamento interno del fondo para la creación de nuevas series de cuotas para el Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias:

Serie A: serie continuadora de la cuota actual. Remuneración fija corresponderá a una tasa porcentual anual, que parte del 1,3% IVA incl. actual, y **luego se rebaja en función del monto de incremento de K del Fondo efectivamente suscrito y pagado a contar de la fecha de aprobación de este aumento de K** expresado en UF, que cada mes aplica sobre la proporción que le corresponda a la serie sobre el patrimonio de fondo al 31 de diciembre de 2014 más el aumento de capital correspondiente al total de los nuevos aportes, a partir de un aumento de capital mínimo de UF1.000.000

Si $UF\ 0 < \Delta K < UF\ 1.000.000$ "Tasa de Com. Fija IVA incl.(%)“ = 1,30

Si $UF\ 1.000.000 \leq \Delta K$ "Tasa Rem. Fija IVA incl.(%) = 1,30 – **0,01** x $\Delta K \times 10^{-6}$

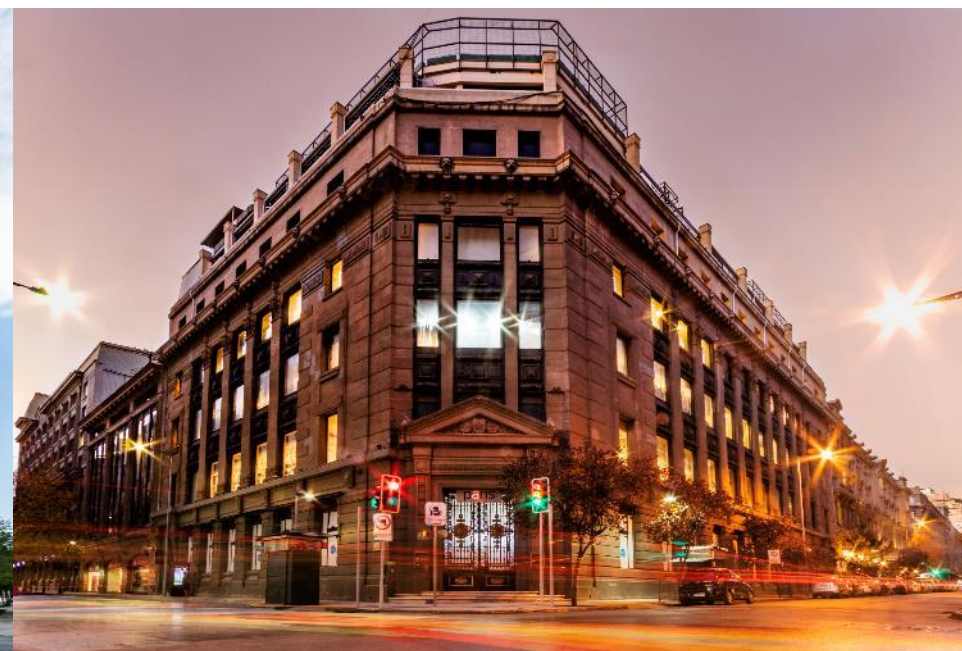
Serie I: serie para los aportantes que la ley define como institucionales que mantengan un mínimo de 2.500.000 de cuotas. La Remuneración fija corresponderá a una tasa porcentual anual , que parte del 1,3% IVA incl. actual, y luego se rebaja en función del monto de incremento de K del Fondo efectivamente suscrito y pagado a contar de la fecha de aprobación de este aumento expresado en UF, que cada mes aplica sobre la proporción que le corresponda a la serie del patrimonio de fondo al 31 de diciembre de 2014 más el aumento de capital correspondiente a los nuevos aportes, a partir de un aumento de capital mínimo de UF1.000.000

Si $UF\ 0 < \Delta K < UF\ 1.000.000$ "Tasa de Com. Fija IVA incl.(%)“ = 1,30

Si $UF\ 1.000.000 \leq \Delta K$ "Tasa Rem. Fija IVA incl.(%) = 1,30 – **0,025** x $\Delta K \times 10^{-6}$

3

¿Quiénes somos?



Independencia Administradora General de Fondos



Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias

Independencia Rentas Inmobiliarias es el mayor fondo de Renta Inmobiliaria Comercial de Chile. Cuenta con más de UF29 millones en activos inmobiliarios y las rentas proporcionales de estas propiedades superan los UF 1.900.000 anuales. El Fondo es un fondo público que se transa en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica bajo el ticker CFINRENTAS.

El Fondo actualmente cuenta con aproximadamente un 34% de sus activos en propiedades de oficinas, un 14% en locales



comerciales y, dado el aumento de capital en Bodenor Flexcenter en enero de 2021, donde pasó a controlar el 70% de las acciones de la sociedad, un 51% en centros de distribución en Chile, y el resto en terrenos y otro tipo de propiedades de inversión.

El patrimonio del fondo al 31 de marzo de 2023 alcanza las MUF 13.382.-

Fondo Forestal Bio Bio (liquidado)

Fondo público que adquirió USD 343 MM de activos forestales que tenía Forestal Bio Bío S.A. y cerró un acuerdo con Celulosa Arauco para venderle la producción de los bosques.

El fondo se financió a través de un capital de USD 103 MM y un crédito bancario sindicado de USD 240 MM a través de JP Morgan Nueva York.

Entre los aportantes del Fondo se contaban compañías de seguro chilenas, inversionistas privados y family offices locales.

Fondo Forestal Lignum (liquidado)

Fondo público de USD 39 MM que invirtió en derechos sobre bosques en pie y en terrenos con aptitud forestal, para vender la producción a las empresas Celulosa Arauco y Forestal Mininco. En la selección y gestión de los predios se cuenta con una alianza estratégica con Fundación Chile.

Completado el período de inversión, Lignum alcanzó las 8 000 hectáreas de plantaciones de pino y eucalipto bajo su administración. Sus principales inversionistas fueron Grantham, Mayo, Van Otterloo (Boston) el Banco Mundial a través de la IFC, AFP Provida, Compañía de Seguros Vida Security, y otros family offices locales.

Fondo Desarrollo Inmobiliario 2006 (liquidado)

El Fondo Desarrollo Inmobiliario 2006 participó en el mercado inmobiliario a través de la inversión en proyectos para la vivienda y actualmente se encuentra liquidado.

El fondo administró activos por USD 30 MM y cuenta entre sus aportantes a Confuturo, Consorcio, Vida Security, Metlife, AFP Provida y algunos inversionistas privados locales.



Fondo Desarrollo Inmobiliario (liquidado)

Fondo de inversión de desarrollo de viviendas de entre UF500 y 3.500 liquidado en 2011. El fondo fue traspasado en el 2000 de BanEdwards a Independencia y tuvo un tamaño de USD 10 MM.

Otros Fondos

Fondo Expertus, que se dedicó a la inversión en sociedades ligadas a la educación mediante una alianza estratégica con EducaUC.

Fondos Tunel El Melón: inversión de US\$40 MMUSD en la concesión de Túnel El Melón hasta el fin de la concesión con una TIR de 47% para los inversionistas en la liquidación del fondo.

(*) Los Fondos Forestal Bio Bio y Forestal Lignum fueron administrados a través de Foresta AFI, subsidiaria de Independencia en alianza con Asset Chile.

Independencia Administradora General de Fondos



DIRECTORIO



Fernando Sánchez Ch.
Presidente
I. Comercial PUC



Fernando Barros T.
Director
Abogado U.de Chile



Cecilia Schulz A.
Directora
I. Comercial PUC



Enrique Ovalle P.
Director
I. Comercial U. de Chile



Pablo Undurraga Y.
Director
I. Comercial PUC



Mónica Schmutzer v.O.
Directora
I. Comercial PUC



Juan Ariztía M.
Director
I. Civil U de Chile
MBA Chicago University

ADMINISTRACIÓN



Francisco Herrera F.
Gerente Corporativo
I. Civil PUC



Juan Pablo Grez P.
Gerente General.
I. Civil PUC



Bernardita Lihn O.
Gerente Comercial
I. Comercial PUC



Eugenio Cristi C..
Gerente de Planificación y Desarrollo
I. Comercial PUC



Cristóbal Gevert R.
Gerente Área Fiduciaria
I. Comercial U. Mayor
MSc. In Finance Frankfurt
School of Finance
Master en Desarrollo e
Inversión Inmobiliaria ESE
Business School



Matías Menéndez B.
Gerente de Administración y Finanzas..
I. Comercial PUC
MBA PUC



Fernando Sánchez T.
Gerente Inmobiliario.
Abogado U. Finis Terrae
MBA PUC



María Francisca López H.
Sub-Gerente de Control de Gestión
I. Comercial PUC

ESG: Gobernanza



Independencia AGF reconoce la importancia de los factores ESG en la gestión de las inversiones para los fondos que administra. Por esta razón, en el primer trimestre de 2022 comenzó a sesionar el Comité ESG (constituido en sesión de directorio de diciembre de 2021), compuesto por dos directoras y dos directores, al cual reporta un equipo de ejecutivos a cargo de desarrollar y supervisar planes e iniciativas ESG.

En el segundo trimestre de 2022, Independencia pasó a ser miembro (signataria) de la organización **PRI (Principles for Responsible Investment)**, como parte de su compromiso con la inversión responsable y sostenible.



Nuestro Compromiso ESG

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

Durante el año 2023 continuaremos con el plan trazado, en cuanto a terminar de efectuar las mediciones de Huella de Carbono y Huella Hídrica, para posteriormente establecer metas de reducción de esas huellas. Seguiremos implementando políticas, programas y proyectos orientados a efectuar y a mantener inversiones y operaciones que apunten a la sostenibilidad. Pretendemos expandir nuestros programas de reciclaje y eficiencia energética e incorporar más comunidades en nuestros proyectos sociales “Impacto +”, todo ello junto con seguir fortaleciendo nuestros procesos internos y gobierno corporativo para efectuar una gestión de excelencia en los fondos de inversión que administramos.

En el mes de octubre fueron aprobadas las Políticas de Inversión Responsable por parte del Comité ESG y el Directorio, las cuales fueron revisadas por PRI y están publicadas en nuestro sitio web.

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

- **Comité de Auditoría y Control de Gestión,**
- **Comité de Activos**
- **Comité Fiduciario**
- **Comité ESG**

ESG en el Fondo Rentas



Implementación de un Sistema de Gestión de Energía

Certificados de uso de Energía Renovable

Medición Huella de Carbono
Certificación bajo estándares ISO14064

Medición Huella Hídrica
Certificación bajo estándares ISO14046

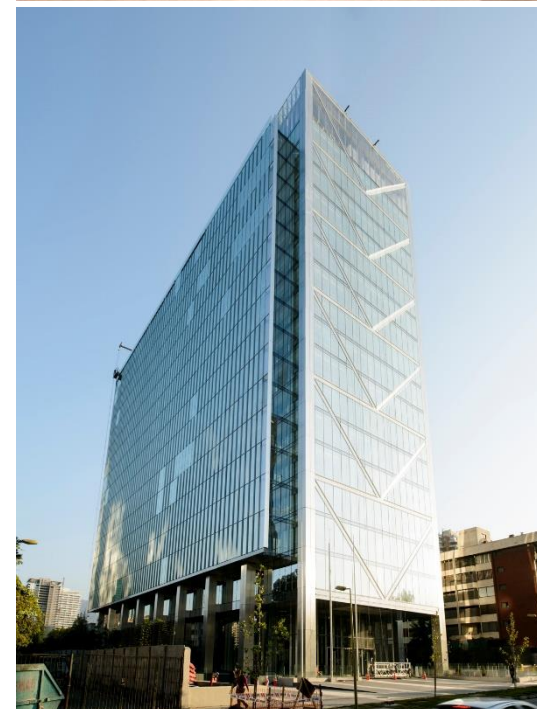
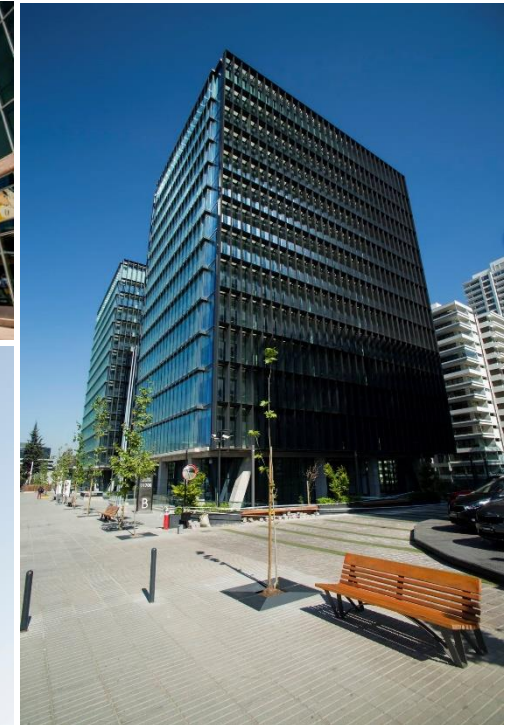
Plan de reciclaje de residuos



Independencia AGF es signataria de PRI, Incorporando ESG en procesos de inversión y gestión



Proyectos de voluntariado social para impactar positivamente en las comunidades donde se han materializado inversiones.



ESG: Impacto Ambiental

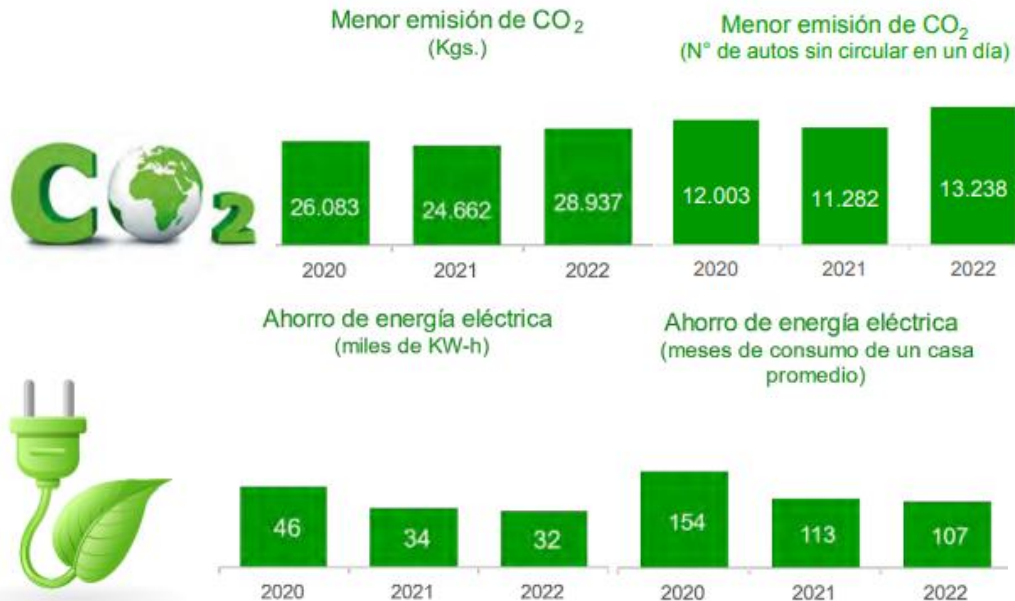
En el año 2021 estuvimos operando en el edificio Cerro El Plomo 6000 con una plataforma digital para efectuar mediciones de uso eficiente de la energía.

Durante el ejercicio 2022, se avanzó en la homologación e implementación de un **Sistema de gestión de energía (SGE)** basado en la norma ISO50001:2018 para los Edificios Plaza Constitución, Puente Suecia, Parque San Damián y Cerro El Plomo, quedando certificados los edificios Plaza San Damián e Isidora Goyenechea 3520.

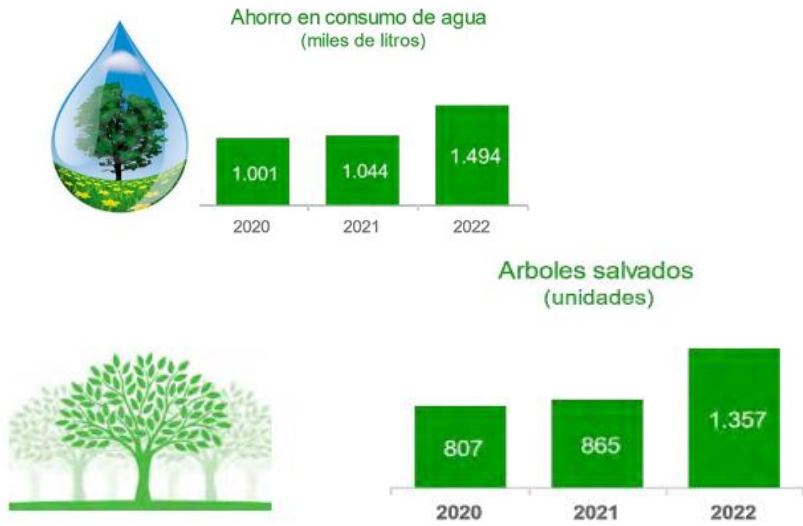
También durante el año 2022, se inició el proceso de **cuantificación y certificación de la huella de carbono y huella hídrica**, bajo los estándares ISO14064 e ISO14046 respectivamente, con el objetivo de establecer metas y planes de acción para su reducción, asociado a 9 edificios de oficinas que son 100% propiedad del Fondo.

Durante el año 2022 continuamos promoviendo el plan de reciclaje de residuos en edificios de la cartera del Fondo, con lo cual hemos aportado al medio ambiente en términos de **ahorro de energía, menor consumo de agua, deforestación y emisiones de dióxido de carbono**.

Nuestro objetivo es continuar extendiendo este plan cada vez a más propiedades del Fondo. Los siguientes datos provienen de mediciones efectuadas por las empresas especializadas en reciclaje con las cuales hemos estado trabajando:



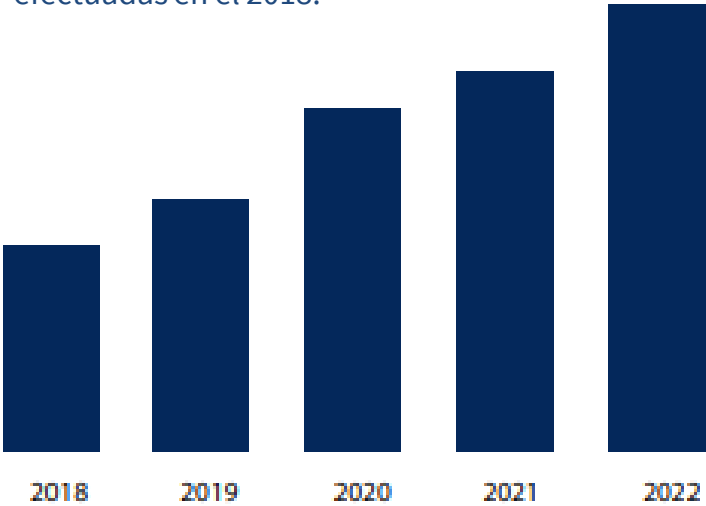
Propiedad	Huella de Carbono		Sistema de gestión de la energía (SGE)		Huella de Agua	
	Finalizada	En Proceso	Finalizada	En Proceso	Finalizada	En Proceso
Isidora Goyenechea 3520	✓		✓	-	-	✓
Condominio Plaza San Damián	✓		✓	-	-	✓
Edificio Siete	✓			-	-	✓
Cóndor Norte		✓		-	-	✓
Espacio M	✓			-	-	✓
Plaza Constitución	✓			✓		✓
Puente Suecia	✓			✓		✓
Parque San Damián	✓			✓		✓
Cerro el Plomo 6000	✓			✓		✓



ESG: Impacto Social

En Independencia AGF estamos orgullosos de poder apoyar, cada año y en mayor cuantía, a diversos proyectos que impactan positivamente en la sociedad, a través de donaciones entregadas a distintas fundaciones.

El monto de **las donaciones pagadas en el año 2022 fue un 18% superior al del año 2021**, con lo cual los aportes que efectúa Independencia a fundaciones se han más que duplicado respecto de las donaciones efectuadas en el 2018.



Adicionalmente, en el año 2019 iniciamos un proyecto propio de impacto social, al cual denominamos **IMPACTO +**, comenzando con proyecto piloto en el edificio Cerro El Plomo 6000, que consistió en un voluntariado en el colegio Achiga-Comeduc, de la misma comuna donde se ubica el edificio, logrando realizar 5 talleres de emprendimiento dictados por trabajadores de empresas arrendatarias del edificio y trabajadores de Independencia. Durante los años siguientes hemos ido agregando nuevas actividades y nuevos edificios de la cartera del Fondo, además de incorporar a trabajadores de la filial del Fondo, Bodenor Flexcenter S.A., cuyas oficinas y principales inversiones están en la comuna de Pudahuel.

Durante el año 2022, a través de IMPACTO + efectuamos **3 campañas y 2 talleres, donde se beneficiaron más de 270 estudiantes de los colegios Achiga-Comeduc (Las Condes) y Madre Ana Eugenia (Pudahuel).**

Proyecto	Sesiones	Cupos Voluntarios	Voluntarios	Beneficios únicos	Organización social	Comuna
Campaña Invierno	1	18	18	60	Colegio Madre Ana Eugenia	Pudahuel
Taller Habilidades para la vida	3	9	9	75	Colegio Achiga-Comeduc	Las Condes
Sombras	2	20	20	20	Colegio Madre Ana Eugenia	Pudahuel
Campaña de navidad Cerro EL Plomo	1	abierto	11	11	Fundación Patronato de la infancia	Estación Central
Campaña de navidad Bodenor	1	53	20	106	Colegio Madre Ana Eugenia	Pudahuel
Total	8	100	78	272		



Bodenor Flexcenter S.A.



DIRECTORIO



Juan Pablo Grez P.
Director
Independencia



Mónica Schmutzer v.O.
Directora
Independencia



Giancarlo Fantoni S.
Director
Bodegas del Norte S.A.



Gonzalo Picó C.
Director
Flexcenter S.A.



Enrique Ovalle P..
Director
Independencia



M. Francisca López H.,
Directora
Independencia

ADMINISTRACIÓN



Fernando Ureta R.
Gerente General



Fernando Arancibia
Gerente Comercial



Renato Momberg
Gerente de Obra



Mauricio Meta B.
Gerente de Ingeniería
y Desarrollo



Emilio Ulloa A.
Gerente de
Administración y
Finanzas



Matías Melgarejo J..
Sub-Gerente de Control
de Gestión

Bodenor Flexcenter S.A.



Bodenor Flexcenter nace de la fusión de las ambas empresas (Bodenor y Flexcenter), actualmente tiene más de 25 años de experiencia en el desarrollo y posterior arriendo de Centros de Distribución y Bodegas en las modalidades de Condominios, bodegas flex y Proyectos Built to Suit. Fondo Rentas es accionista de la sociedad desde el año 1998.-

Especialistas en el arriendo de bodegas y centros de distribución de clase mundial, con alternativas desde los 500 m² hasta los 30.000 m². Además, proyectos hechos a la medida.



CERTIFICACIÓN LEED

En Bodenor Flexcenter desde año 2014, contamos con uno de nuestros edificios certificados como LEED, lo cual nos otorga una certificación internacional de edificios sustentables, con construcción ecológica, para un cuidado integral, salud humana y ambiental, uso eficiente del agua y la energía. Estamos comprometidos cada vez más.



Fundación Alto Las Condes

Bodenor Flexcenter tiene una relación cercana con la fundación, la cual apoya con carreras técnicas al colegio Esteban Mártir de Lo Barnechea y a niños en sus estudios desde hace años como colaboradores en instancias particulares y las que requiera la fundación en su día a día. Estamos tomando el compromiso de ir comprometidos aún más con el futuro de nuestros niños.

FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Propuesta Aumento de Capital y Nuevas Series de Cuotas



Septiembre 2023



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment