

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación Institucional – Diciembre 2020



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Tabla de Contenidos

1. Introducción a Fondo Rentas

2. Consideraciones de inversión

3. Situación financiera

4. Características de la emisión

5. Anexos





1. Introducción a Fondo Rentas

Fondo Rentas en una mirada

Unidades de negocio

- Fondo inmobiliario público administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. y fiscalizado por la CMF

Oficinas

- 15 propiedades
- 139.989 m² de GLA⁽¹⁾
- Cartera directa

Locales comerciales

- 45 locales
- 48.326 m² de GLA
- Cartera directa

Centros de distribución

- 10 propiedades
- Cartera directa y Bodenor Flexcenter (40%)

Inmuebles en Estados Unidos

- 4 propiedades
- Oficinas, locales comerciales y *strip centers*

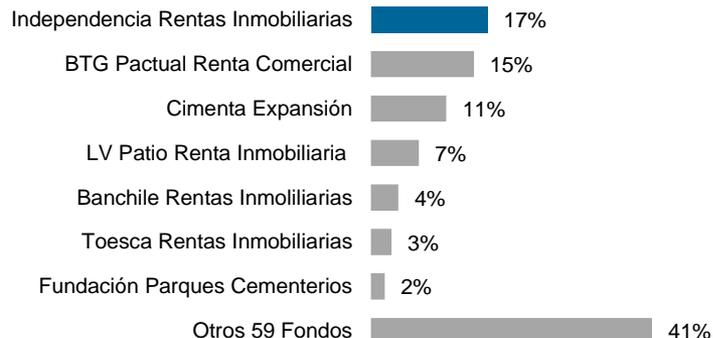
Principales métricas

Información al 31 de diciembre de 2020

Assets under management (AUM)⁽²⁾	UF 18,6 millones
Número de propiedades⁽³⁾	84 propiedades
Área arrendable GLA⁽⁴⁾	585.855 m ²
Utilidad realizada de inversiones⁽⁵⁾	CLP 37.640 millones
EBITDA⁽⁶⁾	CLP 32.887 millones
Margen EBITDA	87%
Capitalización de mercado⁽⁷⁾	CLP 414.312 millones

Mayor fondo inmobiliario en Chile

% de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile al cierre de septiembre de 2020



Fuente: CMF, la Administradora

(1) GLA: Superficie arrendable (Gross Leasable Area en inglés)

(2) Incluye activos inmobiliarios por UF 17.267.371 y caja por UF 1.329.438

(3) Incluye terrenos

(4) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

(5) Utilidad neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

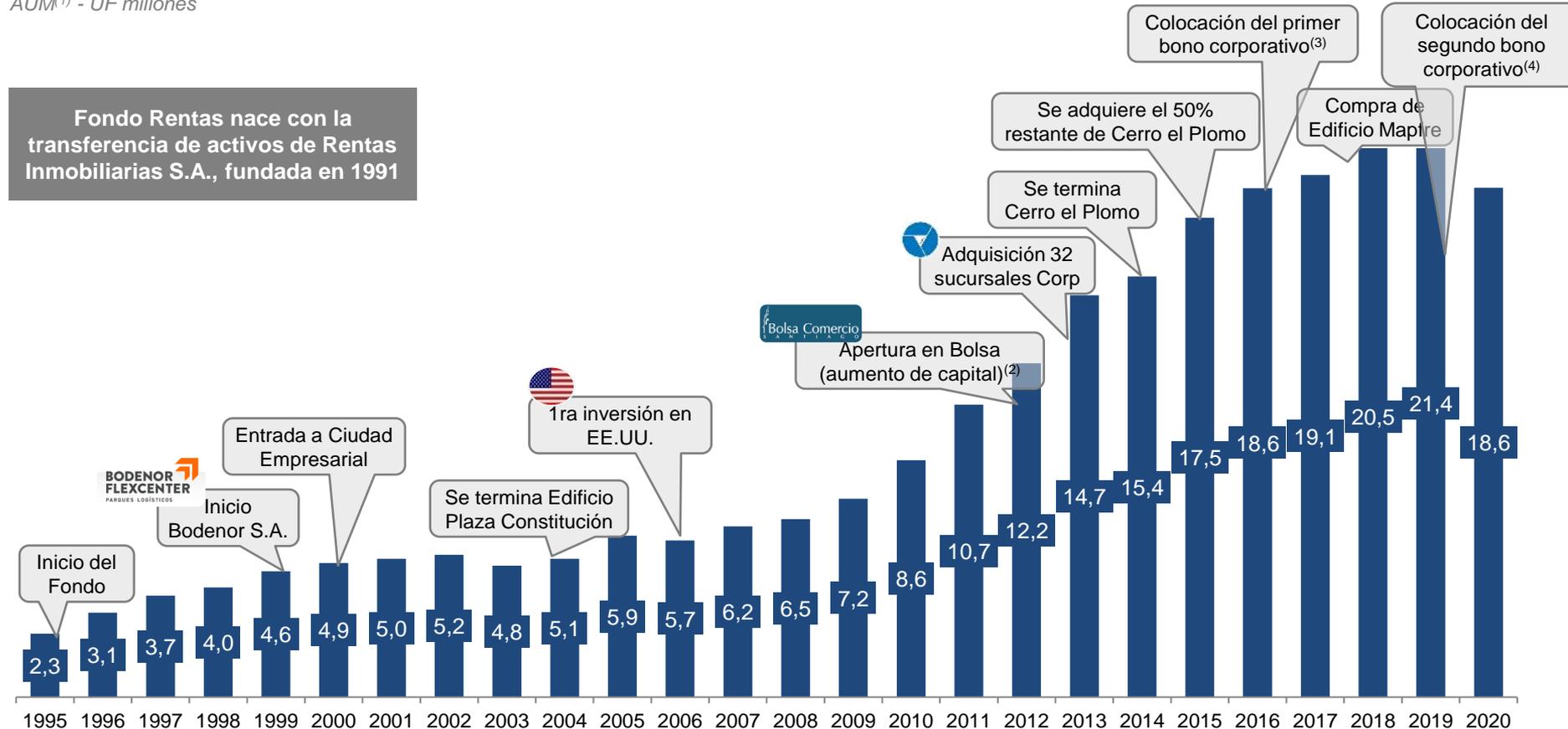
(6) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

(7) Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al cierre de diciembre de 2020

Fondo inmobiliario público con 25 años de trayectoria

Desempeño del Fondo y principales hitos

AUM⁽¹⁾ - UF millones



Fuente: la Administradora

- (1) AUM neto de caja, considera únicamente activos inmobiliarios
- (2) Apertura en bolsa en 2011 por UF 3,81 millones. El 2012 se colocó el saldo de UF 0,3 millones
- (3) Primer bono corporativo de un Fondo de Inversión en Chile por US\$ 85 millones
- (4) Segundo bono corporativo colocado a una tasa de UF +1,73% con spread de 59 bps

Modelo de negocio del Fondo Rentas

Diagrama de modelo de negocios del Fondo

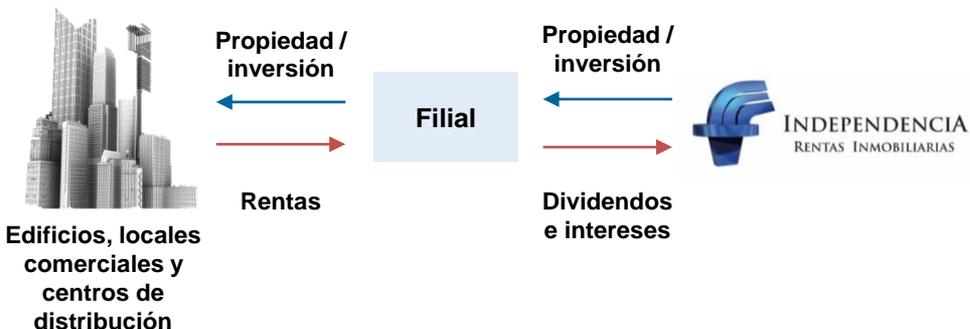


Diagrama de flujo de caja del Fondo

Ingresos ⁽¹⁾	Costos	Resultados
Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones	Costos operativos	EBITDA

Fuente: CMF, la Administradora
 (1) Utilidad neta realizada de inversiones

Fondo público vs. Sociedad anónima

Sociedad anónima	Fondo público
Acciones	↔ Cuotas
Accionistas	↔ Aportantes
Junta de accionistas	↔ Asamblea de aportantes
Estatutos	↔ Reglamento Interno
Gerencia	↔ Administradora
Estados Financieros anuales y trimestrales	↔ Estados Financieros anuales y trimestrales
Plazo indefinido	↔ Plazo de vencimiento
Sujeto a impuesto a la renta	↔ No sujeto a impuesto a la renta
Dividendos mínimos de 30%	↔ Dividendos mínimos de 70%

Reglamento interno y aportantes del Fondo Rentas

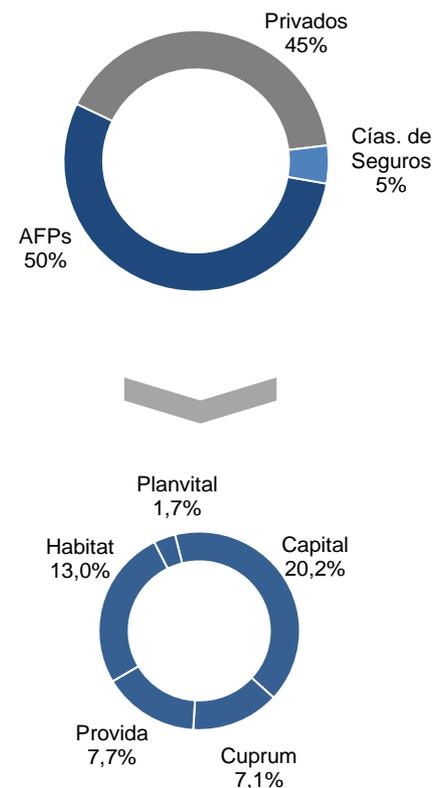
Reglamento interno

Duración	<ul style="list-style-type: none"> ■ 30 años desde el 20 de abril de 1995 ■ Prorrogado en mayo de 2.019 hasta el 19 de abril de 2.030. ■ Prorrogable por períodos de 10 años⁽¹⁾
Aportantes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mínimo de 50 aportantes o 1 institucional ■ Ningún no institucional podrá controlar > 35% ■ Administradora no podrá controlar > 35%
Endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hasta el 100% del patrimonio del Fondo ■ Según modificación del Reglamento Interno de octubre de 2019.
Diversificación	<ul style="list-style-type: none"> ■ ≥ 70% del activo con subyacente inmobiliario ■ ≥ 60% del activo debe ser inversión nacional
Liquidez	<ul style="list-style-type: none"> ■ ≥ 3% del activo debe invertirse en renta fija o caja (o tener capacidad de endeudamiento equivalente)
Dividendos	<ul style="list-style-type: none"> ■ El monto mayor entre el 7% del total de los aportes efectuados a partir del 1 de mayo de 2009 o un 70% del beneficio neto percibido del ejercicio

Estructura de aportantes

% de la propiedad al 31 de diciembre de 2020

- 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas al 31 de diciembre



Fuente: CMF, la Administradora

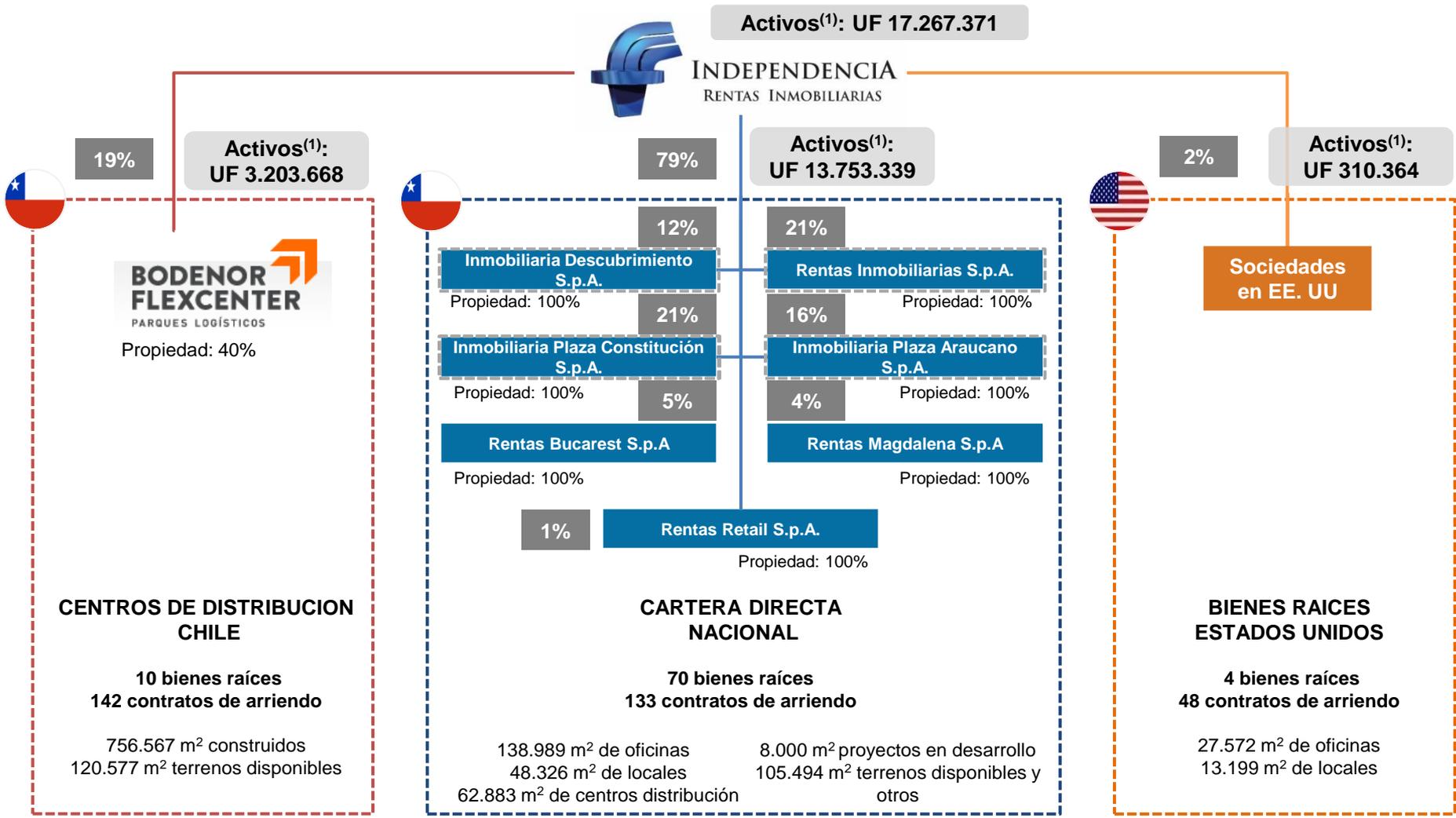
(1) Segunda prórroga a decidirse en el año 2028

La renta inmobiliaria es un activo alternativo



- ✓ Los flujos de Fondo Rentas provienen de primera línea de resultados de las empresas arrendatarias
- ✓ Los bonos de Fondo Rentas tienen prioridad de pago sobre dichos flujos *versus* distribuciones a los aportantes

Estructura de inversiones de Fondo Rentas



 Filiales Garantes  X% Porcentaje de los activos administrados⁽¹⁾

Fuente: la Administradora

(1) Total activos inmobiliarios del Fondo incluyendo activos rentando, desarrollos y terrenos. Montos al 31 de diciembre de 2020, proporcionales a la propiedad del Fondo

2. Consideraciones de inversión



Inversiones del Fondo Rentas

Valor de la participación en propiedades a diciembre 2020



(*) Cifra considera participación de 40% en BFC, la cual en desde enero 2021 llega al 70%, subiendo la cifra total a UF 30.436.756

(**) Cifra considera participación de 40% en BFC, la cual en desde enero 2021 llega al 70%, subiendo la cifra total a UF 10.698.734

1

Portafolio de activos diversificado y de calidad

2

Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia

3

Estabilidad de flujos operacionales

4

Probada estrategia de crecimiento sostenible

5

Gestión con experiencia e independencia

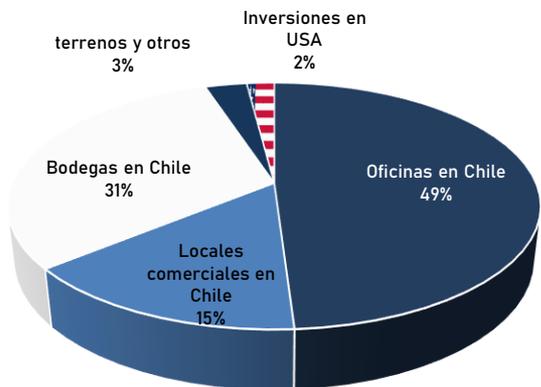


INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Cartera diversificada

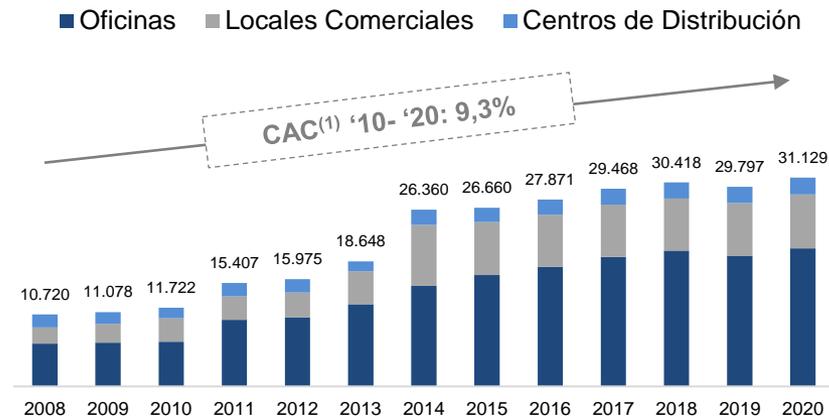
Diversificación de cartera

% del total de activos al 31 de diciembre de 2020



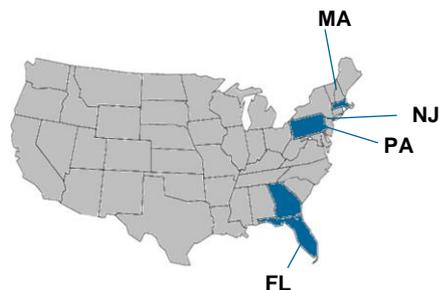
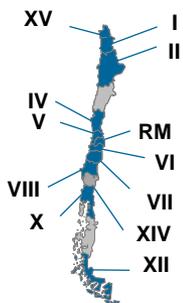
Ingresos por rentas de la cartera directa

CLP millones



Ubicación geográfica de las inversiones

Chile	Estados Unidos
98% de los activos (88% RM ⁽²⁾)	2% de los activos



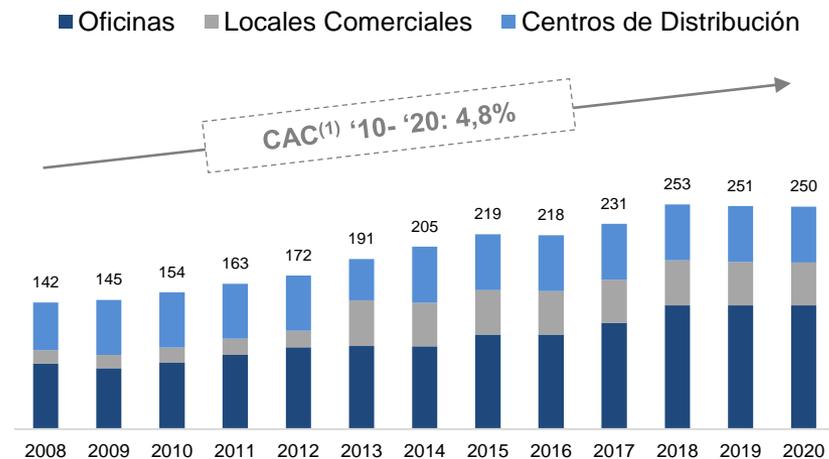
Fuente: la Administradora

(1) Crecimiento anual compuesto

(2) 93% de la cartera de activos se encuentra en la Región Metropolitana (34% en Las Condes, 15% en Santiago, 16% en Pudahuel, 11% en Providencia, 8% en Vitacura y 4% en otras comunas)

Superficie arrendable cartera directa

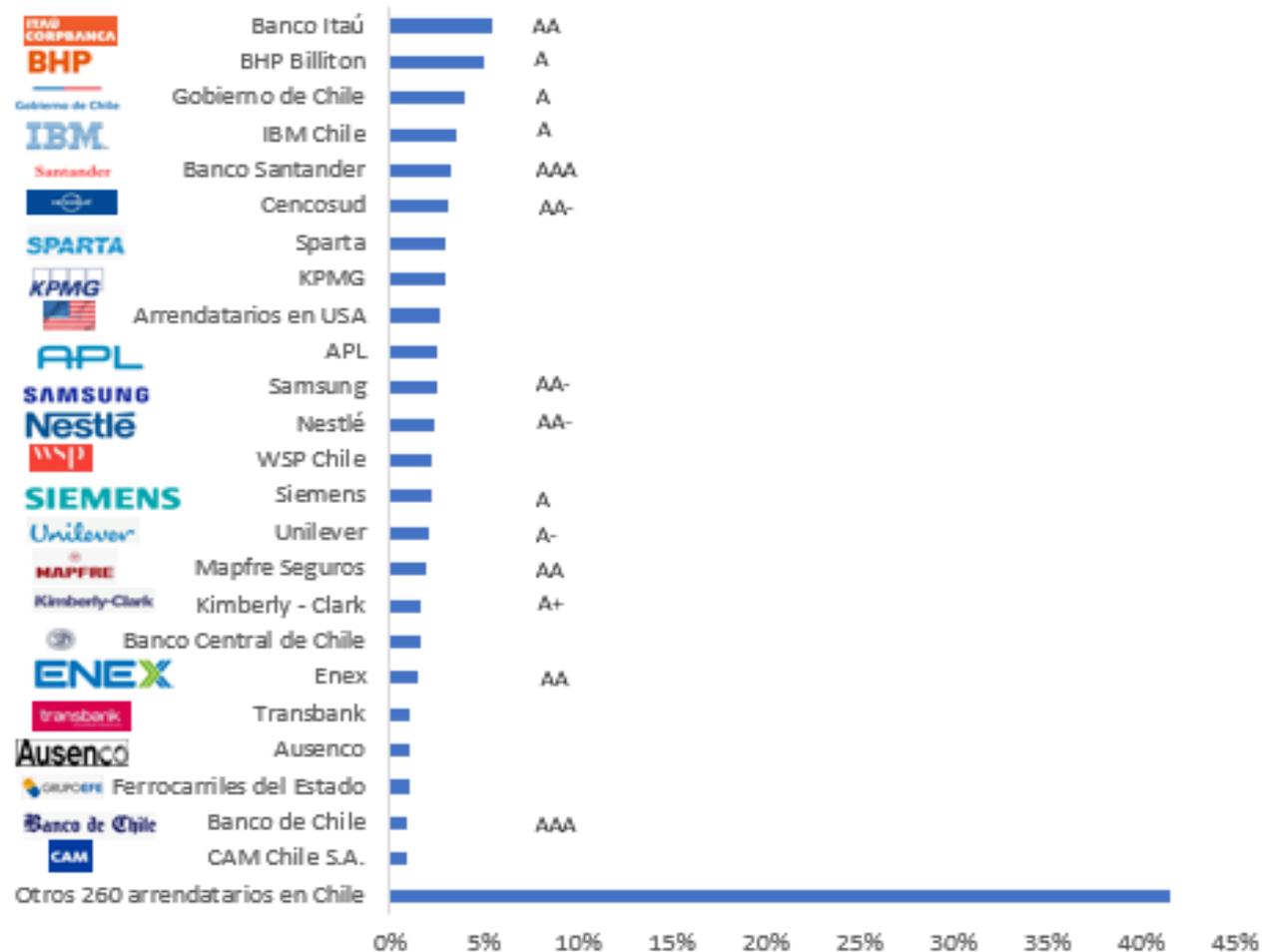
m² miles



Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia

Atomización de locatarios

Proporción de ingresos al 30 de septiembre de 2020⁽¹⁾



Más del 50% de los arrendatarios del Fondo tiene clasificación Investment grade

Fuente: la Administradora

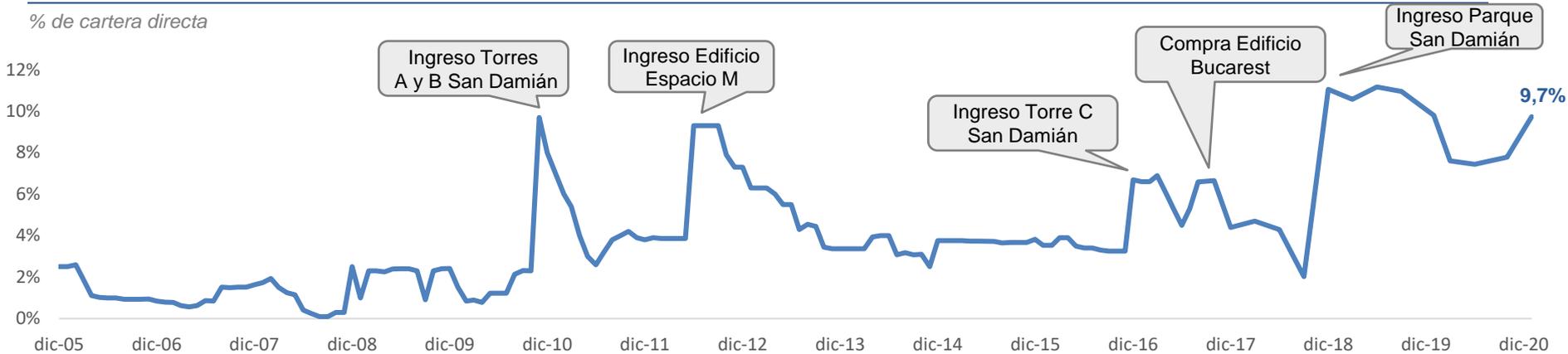
(1) Correspondiente al segmento cartera directa

(2) Expresado como un porcentaje del patrimonio del Fondo

Portafolio de activos con una vacancia similar al mercado

Vacancia Fondo Rentas por rentas

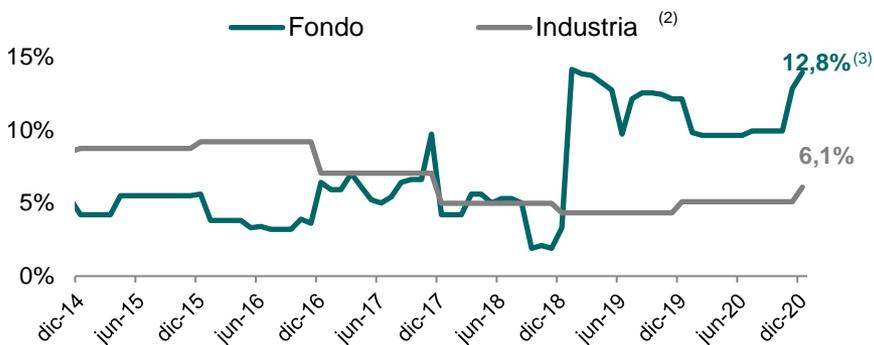
% de cartera directa



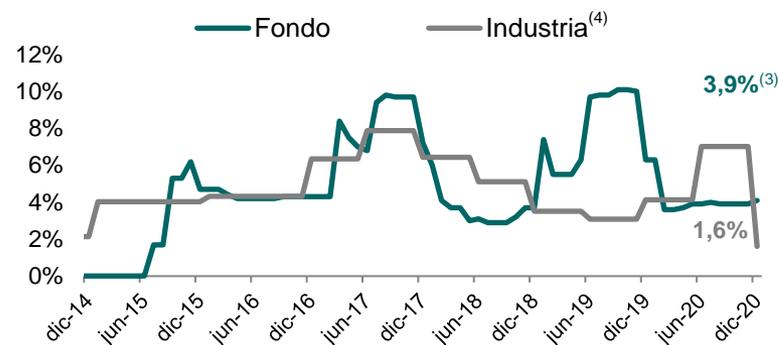
Vacancias por área arrendable versus industria

% de cartera directa

Vacancia Oficinas Fondo v/s industria⁽¹⁾



Vacancia Locales comerciales Fondo v/s industria



Fuente: la Administradora

(1) Incluye Parque San Damián

(2) Fuente: GPS, Informe oficinas clase A 4T2020

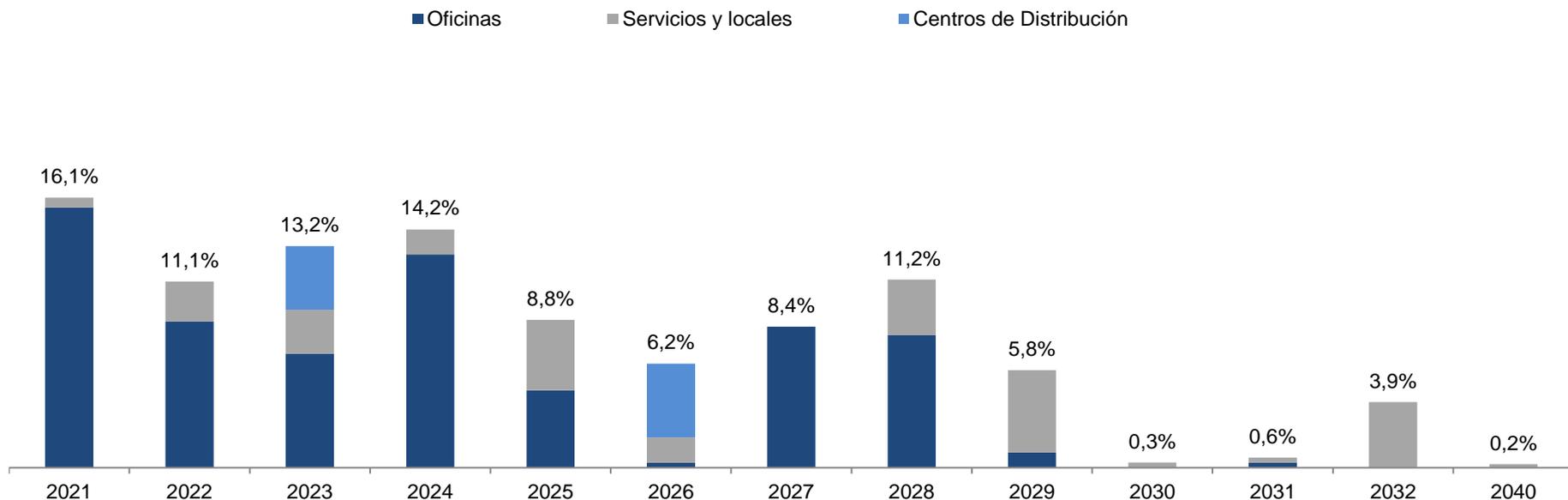
(3) Considera Parque San Damián

(4) Fuente: GPS Informe Stripcenters 4T2020

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa

% de cartera directa



UF 4,7 millones

en ingresos por arriendo acumulados de la cartera directa entre el tercer trimestre de 2020 al vencimiento del Fondo

4,2 años

de duración promedio⁽¹⁾ de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

~90%

tasa de renovación de contratos histórica

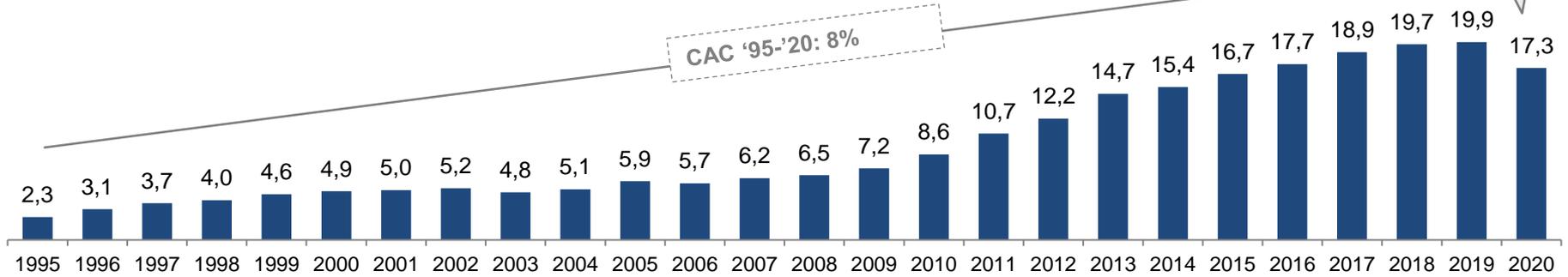
Fuente: La Administradora

(1) Promedio ponderado por ingresos por arriendo

Crecimiento sostenible

Evolución de activos bajo administración

AUM⁽¹⁾ - UF millones



Llegan dividendos desde USA y BFC para reinversión el 2021

CAC '95-'20: 8%

Foco de inversión futura del Fondo

1

Foco en activos en Chile con rentabilidad en UF

2

Foco en el negocio de rentas de oficinas

3

Inversión en bodegaje y centros de distribución a través de la participación en Bodenor Flexcenter

4

Prioridad en activos maduros que estén rentando

Fuente: la Administradora

(1) AUM neto de caja, considera únicamente activos inmobiliarios

Gestión experimentada e independiente

Independencia Administradora General de Fondos S.A.

- Administradora constituida en Chile, fundada en 1995
- Independiente de grupos económicos e inmobiliarios
- Dedicación exclusiva a la gestión de los fondos que administra
- Adicionalmente existen 2 Administradoras relacionadas que administran inversiones internacionales:
 - Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. administra 4 Fondos Públicos
 - Independencia Internacional S.A. administra 42 FIP

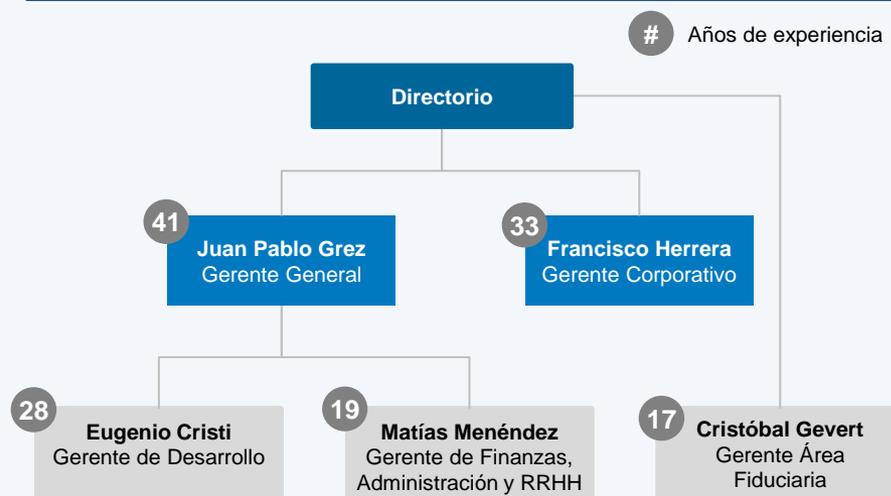
Comité de toma de decisiones y vigilancia del Fondo

- La gestión de la inversión está a cargo de la Administradora
- El Fondo cuenta con un Comité de Vigilancia que vela por el cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo
- Proceso de inversión es llevado a cabo por el Comité de Activos, formado por 3 directores y el que a su vez es asesorado por el Consejo Inmobiliario, compuesto por 6 profesionales externos relacionados al rubro inmobiliario
 - Adicionalmente están involucrados los comités de Compliance y Auditoría, Fiduciario y de Finanzas

Directorio de la Administradora



Administración de la Administradora

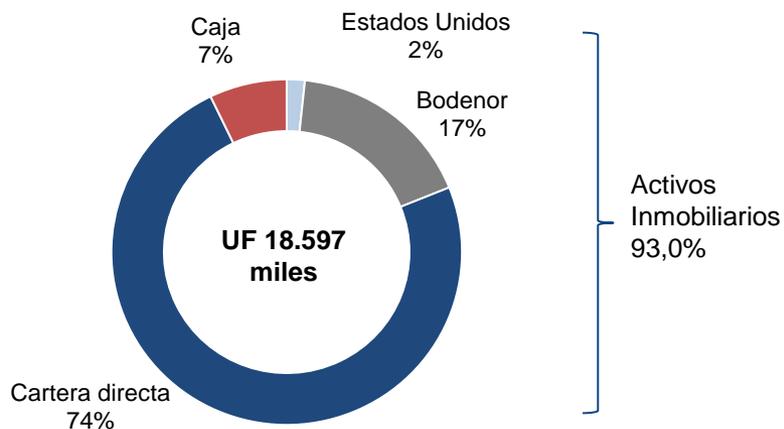




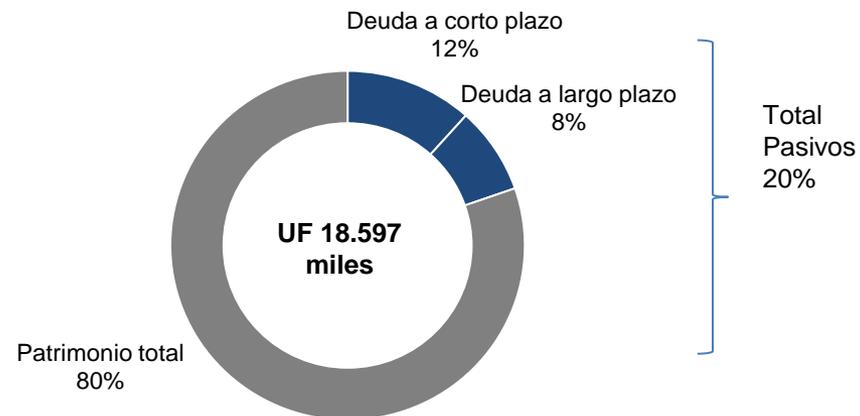
3. Situación financiera

Estructura del balance de Fondo Rentas

Activos a diciembre 2020



Pasivos y patrimonio a diciembre 2020



Valorización de la participación en filiales y asociadas

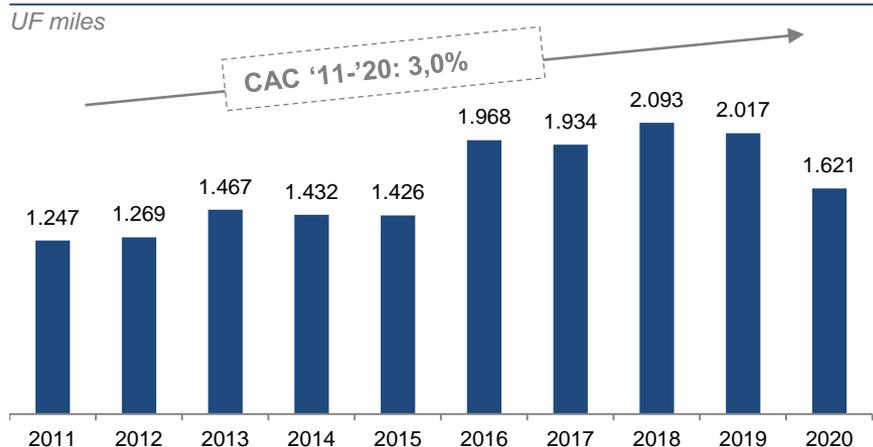
- La inversión en filiales y asociadas⁽¹⁾ se valoriza por el método de la participación
- El patrimonio de las filiales y asociadas considera sus activos (bienes raíces) a valor de mercado, basados en valorizaciones de peritos independientes
 - Se realizan dos tasaciones anualmente por cada propiedad y se considera la menor de ambas
 - Adicionalmente cada perito emite un informe a diciembre de cada año indicando en valor económico de cada sociedad

Fuente: CMF, Bolsa de Comercio de Santiago
UF 29.070,33 a diciembre 2020

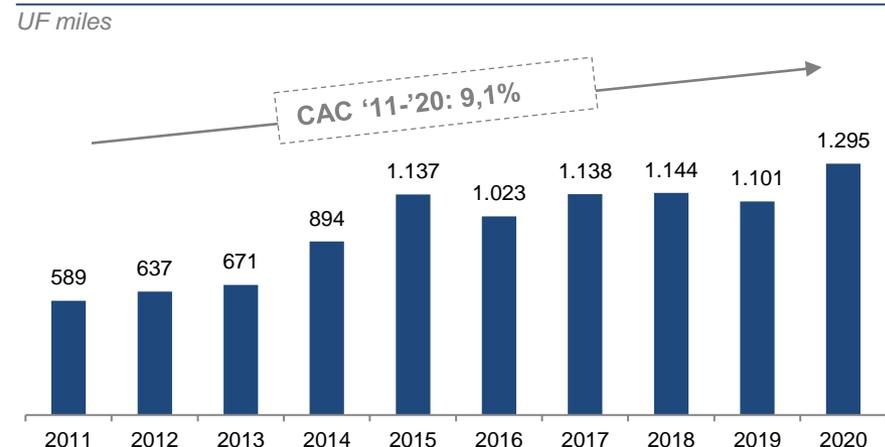
(1) Incluye a las sociedades que tienen propiedad sobre la cartera directa nacional, Bodenor Flexcenter y las sociedades que tienen propiedad sobre los bienes raíces en Estados Unidos

Estado de resultados de Fondo Rentas

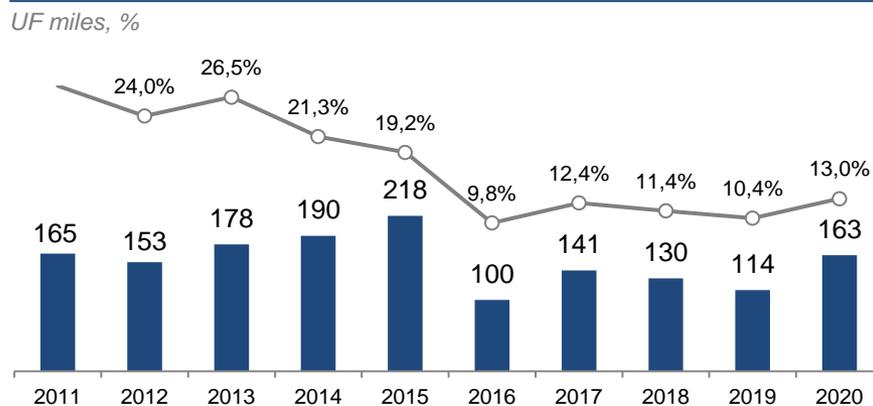
Ingreso neto de la operación (devengado)⁽¹⁾



Utilidad neta realizada de inversiones⁽²⁾ (pagado)



Gastos⁽³⁾ y porcentaje sobre utilidad neta realizada



EBITDA⁽⁴⁾ y margen sobre utilidad neta realizada



(1) Suma de las partidas: Intereses y reajustes, diferencias de cambio, cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros, resultado en venta de instrumentos financieros y resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación

(2) Utilidad Neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

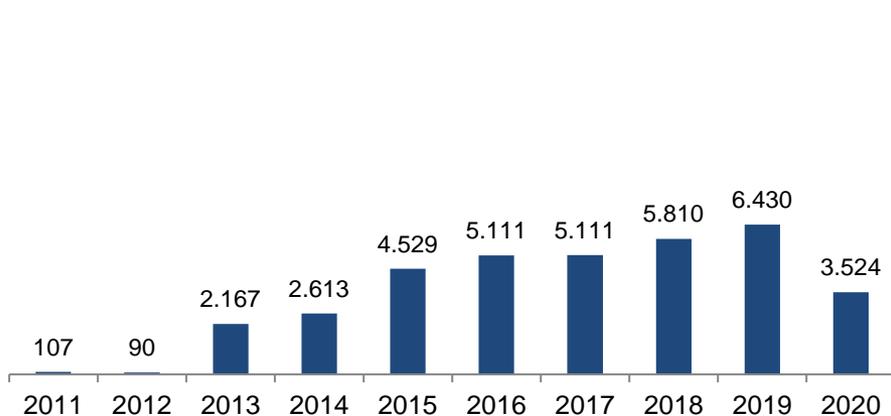
(3) Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros): Remuneraciones comité vigilancia + Comisión Administradora + Otros gastos de operación

(4) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

Antecedentes de balance y perfil de amortización de deuda

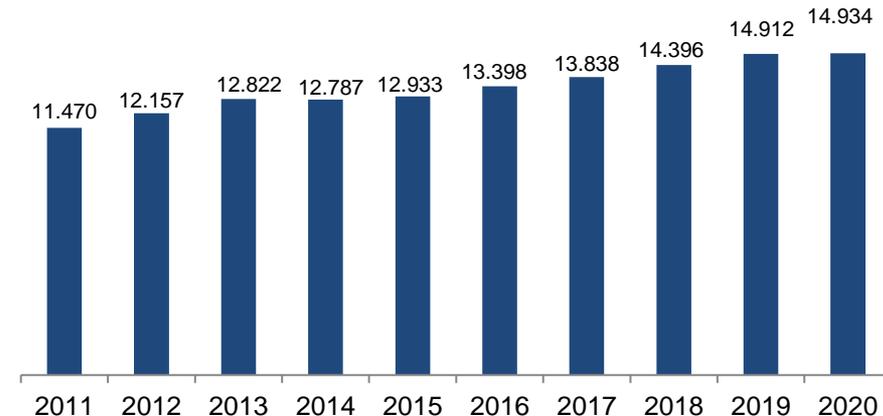
Deuda financiera del Fondo Rentas

UF miles



Patrimonio del Fondo Rentas

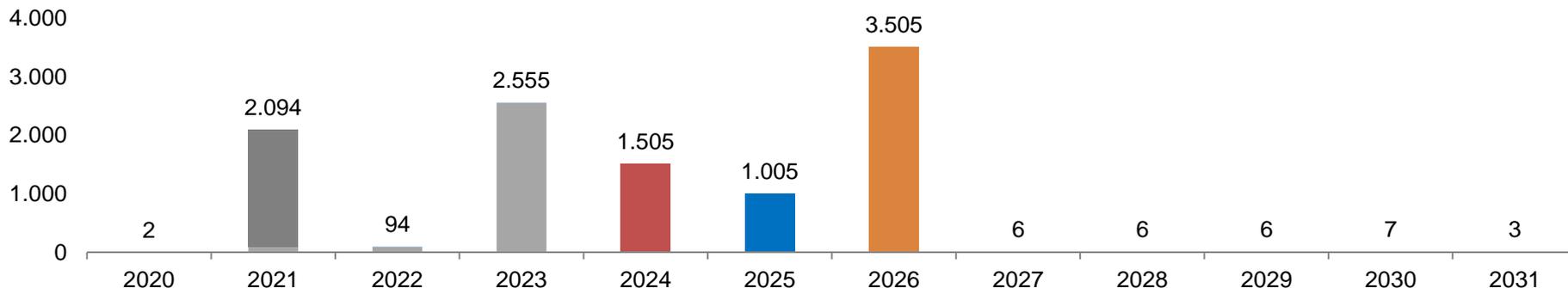
UF miles



Perfil de amortización de deuda (incluye cartera directa)

UF miles

- Crédito Banco Estado
- Leasing Descubrimiento
- Bono Serie A
- Hipotecario Rentas Magdalena
- Bono Serie F
- Crédito Banco de Chile

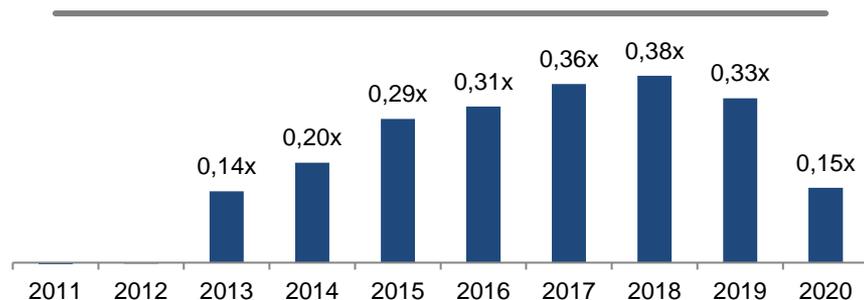


Principales indicadores y resguardos financieros

Evolución de Deuda financiera neta / Patrimonio

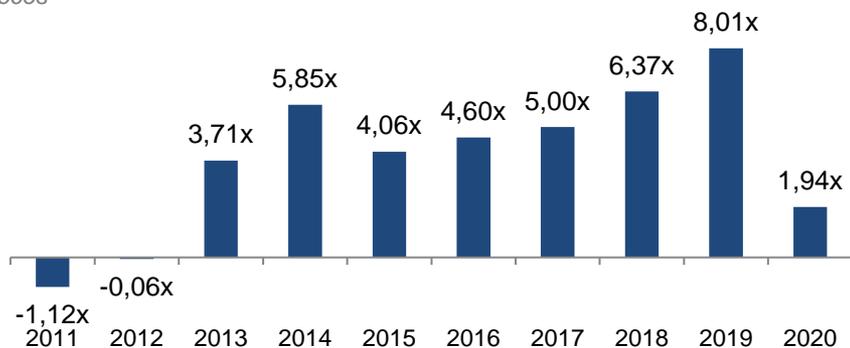
Veces

Covenant: 0,50x



Deuda financiera neta / EBITDA⁽¹⁾

Veces



(1) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio netos de gastos financieros

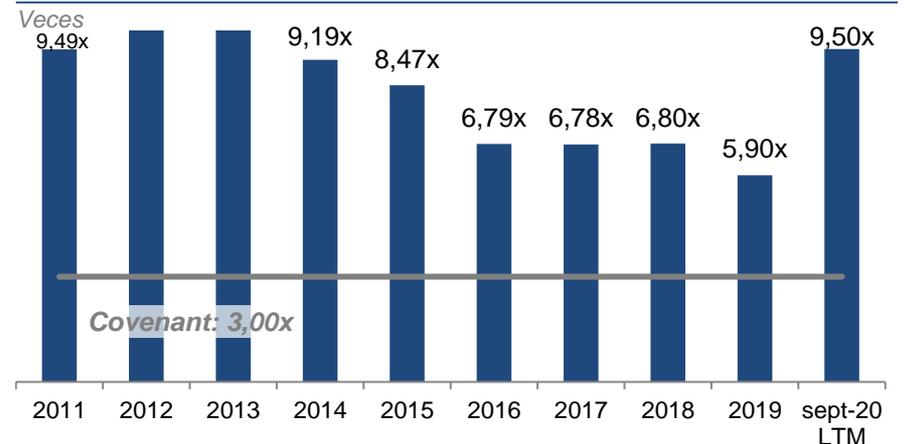
(2) Corresponde a todos aquellos Activos Inmobiliarios que no se encuentren sujetos a gravamen alguno y que sean de propiedad de las Filiales Garantes. Su valor será ponderado de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial Garante. Las Filiales Garantes son Rentas Inmobiliarias S.p.A., Inmobiliaria Plaza Constitución S.p.A., Inmobiliaria Plaza Araucano S.p.A., e Inmobiliaria Descubrimiento S.A.

(3) Corresponde a la suma de las Deudas Financieras Netas del Emisor y de las Filiales Garantes, estas últimas ajustadas por el porcentaje de propiedad del Emisor en cada Filial Garante, excluidas aquellas Deudas Financieras respecto de las cuales se haya otorgado una prenda en favor del acreedor, o que correspondan a una operación de leasing financiero

Cobertura de gastos financieros: EBITDA⁽¹⁾ / Gastos financieros

Veces

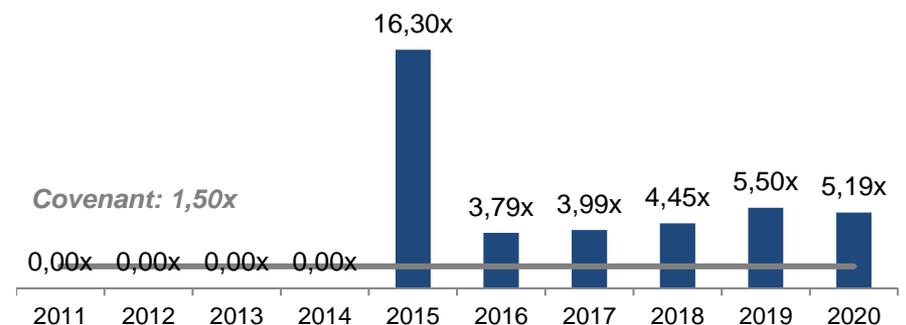
Covenant: 3,00x



Activos libres de gravámenes⁽²⁾ / Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales⁽³⁾

Veces

Covenant: 1,50x

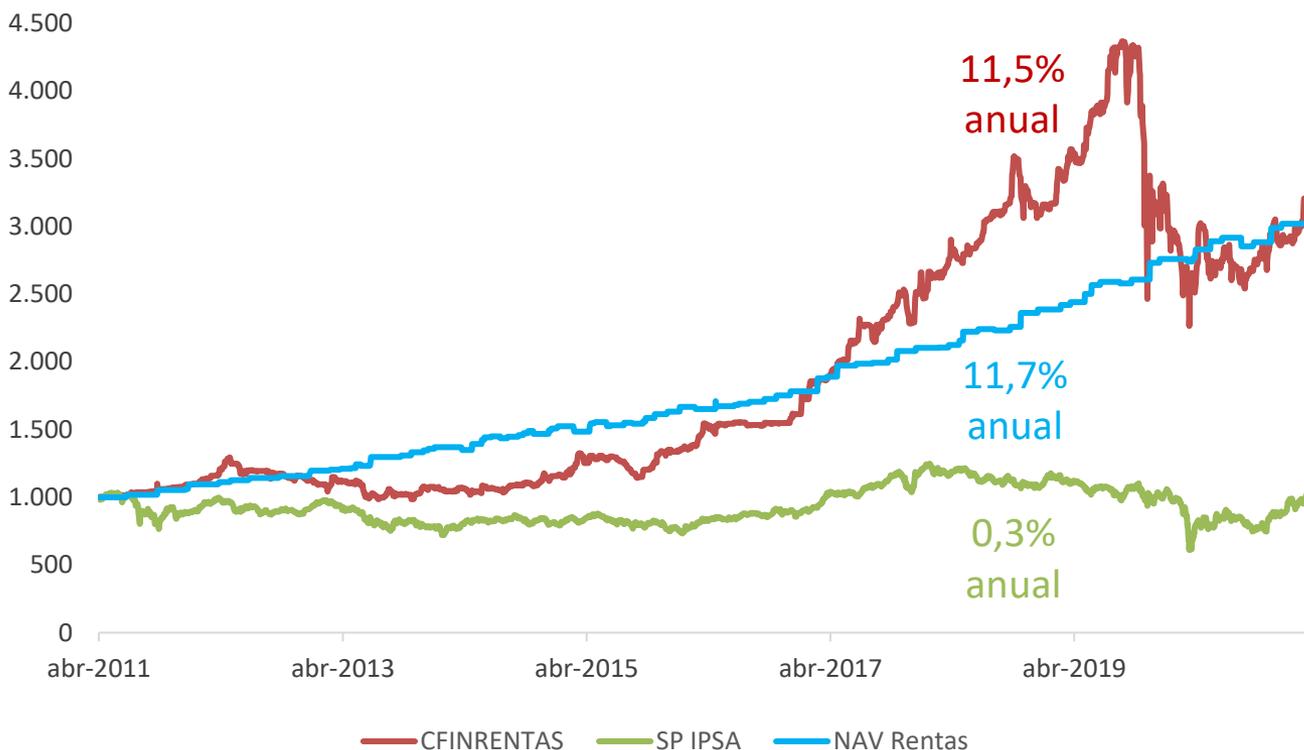


Rentabilidad del Fondo Rentas

Rentabilidad relativa del Fondo

base 1.000=30/06/1995; rentabilidad anual

Variación desde apertura en Bolsa



- El desempeño de mercado de las cuotas y el NAV han sido superiores al IPSA, todos desde el momento de la apertura en la bolsa del Fondo.
- Desde ese instante, El Fondo ha mostrado retornos por encima de 11% anual, esto considerando la crisis social y sanitaria.

FONDO DE INVERSION
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación Institucional – Diciembre 2020



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS