

# FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Propuesta de modificación al contrato de línea de bonos N°828  
Agosto de 2021



Asesor financiero:



*Este documento ha sido elaborado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (“Independencia”) en calidad de administradora del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante, el “Emisor”, el “Fondo” o el “Fondo Rentas Inmobiliarias”), en conjunto con Credicorp Capital Asesorías Financieras S.A. (en adelante, “Credicorp Capital” o el “Asesor”).*

*En la elaboración de este documento se ha utilizado información pública entregada por parte del Emisor o de fuentes públicas, a cuyo respecto el Asesor no se encuentra bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asume ninguna responsabilidad en este sentido.*

*Se deja constancia que el reglamento interno del Fondo fue depositado con fecha 24 de octubre de 2019 en el registro público de depósito de reglamentos internos de la Comisión Para el Mercado Financiero (la “Comisión” o “CMF”) bajo el N° FM150858, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47° de la Ley sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, contenida en el artículo 1° de la ley 20.712, de modo que su información legal, económica y financiera se encuentra en la CMF a disposición del público.*

# Tabla de contenidos

1. Resumen del Fondo Rentas Inmobiliarias

2. Racional y modificación propuesta

3. Anexos





# 1. Resumen del Fondo Rentas Inmobiliarias

# Fondo Rentas Inmobiliarias en una mirada

## Unidades de negocio a marzo 2021

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

### Oficinas

- 15 propiedades
- 138.989 m<sup>2</sup> de GLA<sup>(1)</sup>
- Cartera directa

### Locales comerciales

- 45 locales
- 48.326 m<sup>2</sup> de GLA
- Cartera directa

### Centros de distribución

- 11 propiedades
- 592.480 m<sup>2</sup> de GLA
- Cartera directa y Bodenor Flexcenter

### Inmuebles en Estados Unidos

- 4 propiedades
- 38.771 m<sup>2</sup> de GLA
- Oficinas, locales comerciales y *strip centers*

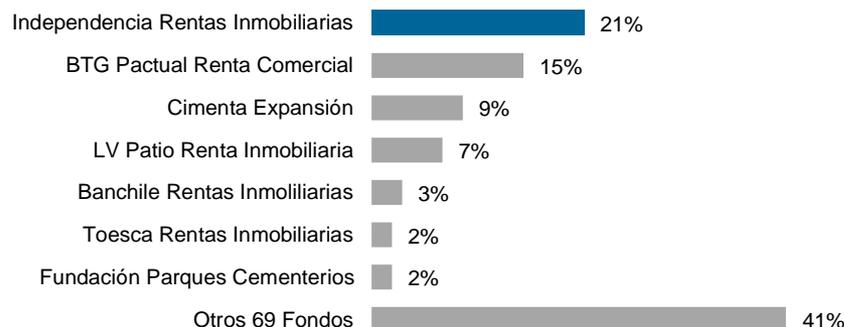
## Principales métricas

Información al 31 de marzo de 2021

<b>Assets under management (AUM)<sup>(2)</sup></b>	UF 24,2 millones
<b>Número de propiedades en renta</b>	75 propiedades
<b>Área arrendable GLA<sup>(3)</sup></b>	818.566 m <sup>2</sup>
<b>Utilidad realizada de inversiones<sup>(4)</sup></b>	CLP 36.472 millones
<b>EBITDA<sup>(5)</sup></b>	CLP 31.715 millones
<b>Margen EBITDA</b>	67%
<b>Capitalización de mercado<sup>(6)</sup></b>	CLP 452.240 millones

## Mayor fondo inmobiliario en Chile

% de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile al 31 de marzo de 2021



Fuente: CMF, la Administradora

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

(2) Incluye activos inmobiliarios por UF 21.690.032 y caja por UF 2.500.550

(3) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

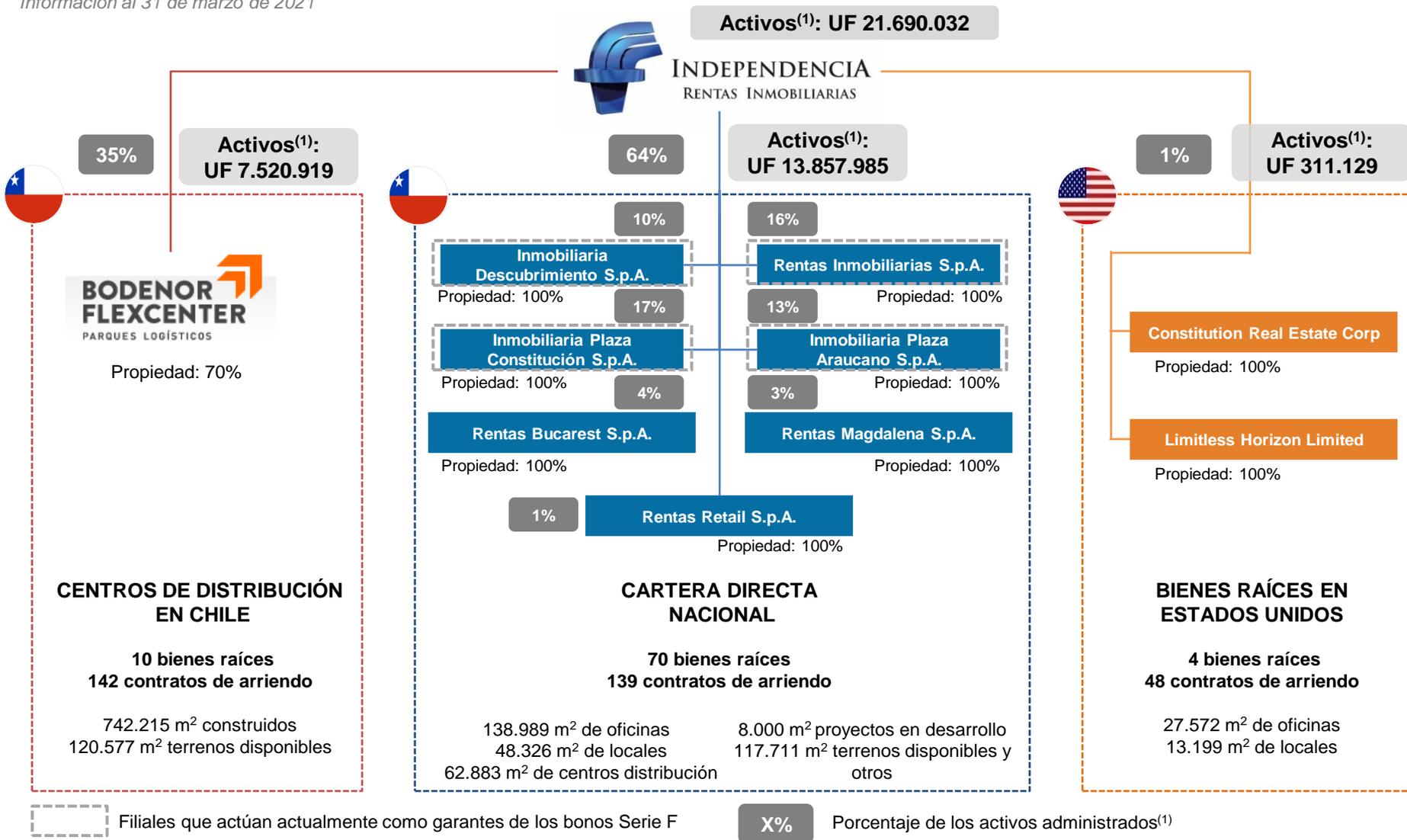
(4) Utilidad neta realizada de Inversiones Últimos Doce Meses (UDM): Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

(5) EBITDA Últimos Doce Meses (UDM): Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

(6) Calculado como número de cuotas suscritas y pagadas por valor cuota (Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al 31 de marzo de 2021)

# Estructura de inversiones de Fondo Rentas Inmobiliarias

Información al 31 de marzo de 2021



Fuente: la Administradora

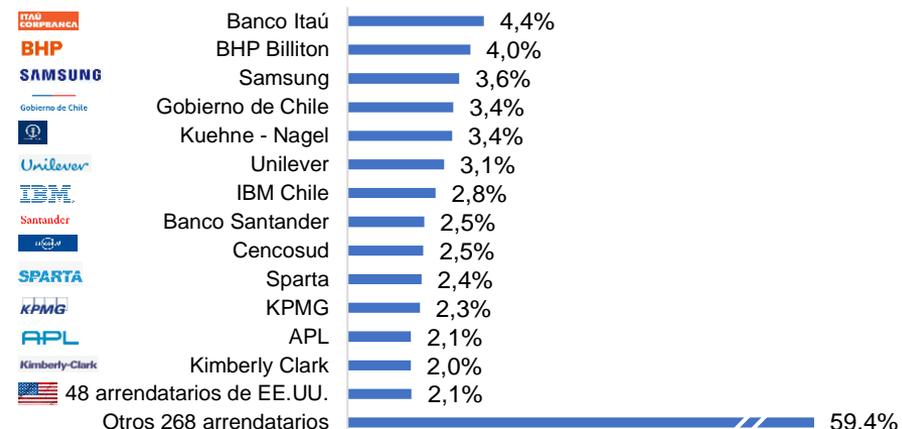
(1) Total activos inmobiliarios del Fondo incluyendo activos rentando, desarrollos y terrenos. Montos al 31 de marzo de 2021, proporcionales a la propiedad del Fondo

# Comportamiento del Fondo en tiempos de pandemia

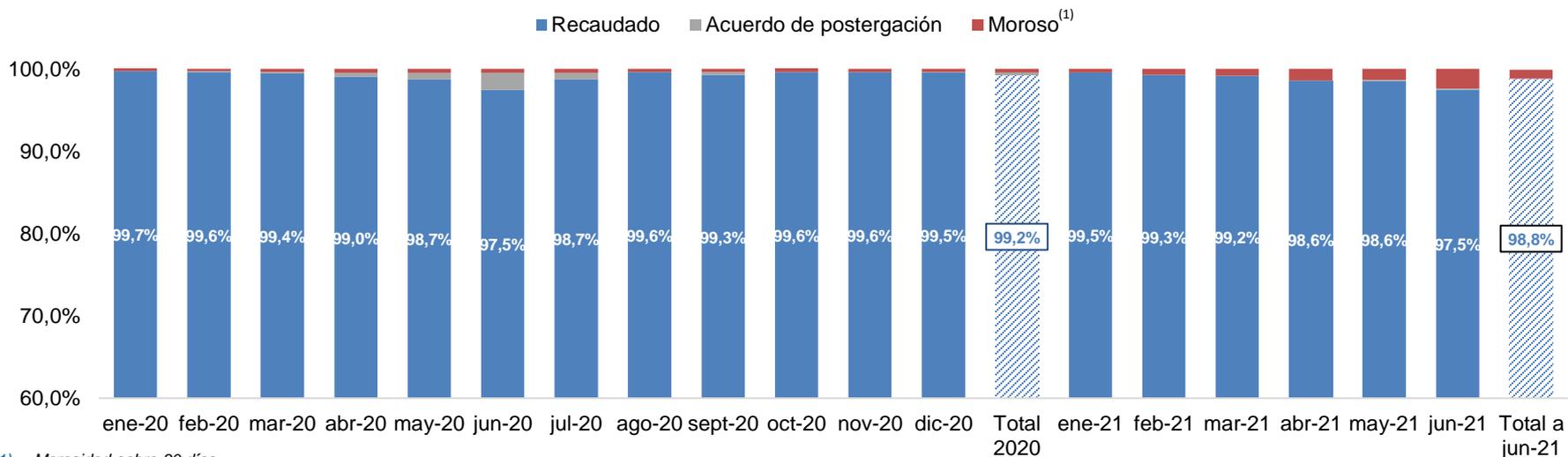
## Antecedentes generales

- El Fondo posee una base de arrendatarios diversificados geográficamente y por industria, con 281 arrendatarios en Chile y 48 en EE.UU., lo que permite minimizar el riesgo de vacancia
  - El arrendatario con mayor significancia representa un 4,4% de las rentas proporcionales del Fondo
- Durante el 2021, se ha recaudado un 98,8% del total facturado de la cartera directa nacional; un 0,1% tiene firmado acuerdos de postergación; y un 1,1% se encuentra moroso
  - Bodenor Flexcenter presenta un sólido comportamiento de pagos, sin morosidad para el año 2020 y con un 1,1% de morosidad sobre 30 días para la renta total facturada a marzo 2021

## Alta atomización de arrendatarios (marzo 2021)



## Comportamiento de pagos del Fondo (recaudación mensual cartera directa 2020-2021)



(1) Morosidad sobre 30 días



## 2. Racional y modificación propuesta

# Características de las líneas de bonos vigentes

	Línea N°828	Línea N°990
<b>Series</b>	F	G
<b>Saldo vigente</b>	UF 1.500.000	UF 2.000.000
<b>Fecha de colocación</b>	14 de marzo de 2019	4 de marzo de 2021
<b>Tasa de carátula</b>	1,95%	0,50%
<b>Estructura</b>	6 años <i>bullet</i>	4 años <i>bullet</i>
<b>Duration actual</b>	3,1 años	3,5 años
<b>Vencimiento</b>	1 de octubre de 2024	31 de enero de 2025
<b>Rescate anticipado</b>	Desde el 1 de octubre de 2021 <i>Make whole</i> (tasa de referencia + 60 pbs)	Desde el 31 de enero de 2023 <i>Make whole</i> (tasa de referencia + 80 pbs)
<b>Clasificación de riesgo local</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Fitch Ratings</u>: AA- / estable</li> <li>▪ <u>Feller Rate</u>: AA / estable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Fitch Ratings</u>: AA- / estable</li> <li>▪ <u>Feller Rate</u>: AA / estable</li> </ul>
<b>Principales resguardos financieros de las líneas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / Patrimonio <math>\leq 0,50x</math></li> <li>▪ EBITDA<sup>(2)</sup> / Gastos financieros <math>\geq 3,0x</math></li> <li>▪ Activos Libres de Gravámenes<sup>(3)</sup> <math>\geq 1,50x</math> (sobre Filiales Garantes<sup>(4)</sup>)</li> <li>▪ Ingresos mínimos <math>\geq</math> UF 600.000 (sobre Filiales Garantes<sup>(4)</sup>)</li> <li>▪ Propiedad sobre Filiales Garantes<sup>(4)</sup> <math>\geq 67,0\%</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / Patrimonio <math>\leq 1,0x</math></li> <li>▪ EBITDA<sup>(2)</sup> / Gastos financieros <math>\geq 2,5x</math></li> <li>▪ Activos Libres de Gravámenes<sup>(3)</sup> <math>\geq 1,50x</math></li> <li>▪ Ingresos mínimos <math>\geq</math> UF 600.000</li> </ul>

 Perímetro de la modificación propuesta

Fuente: la Administradora

(1) Préstamos, Corrientes y No Corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo

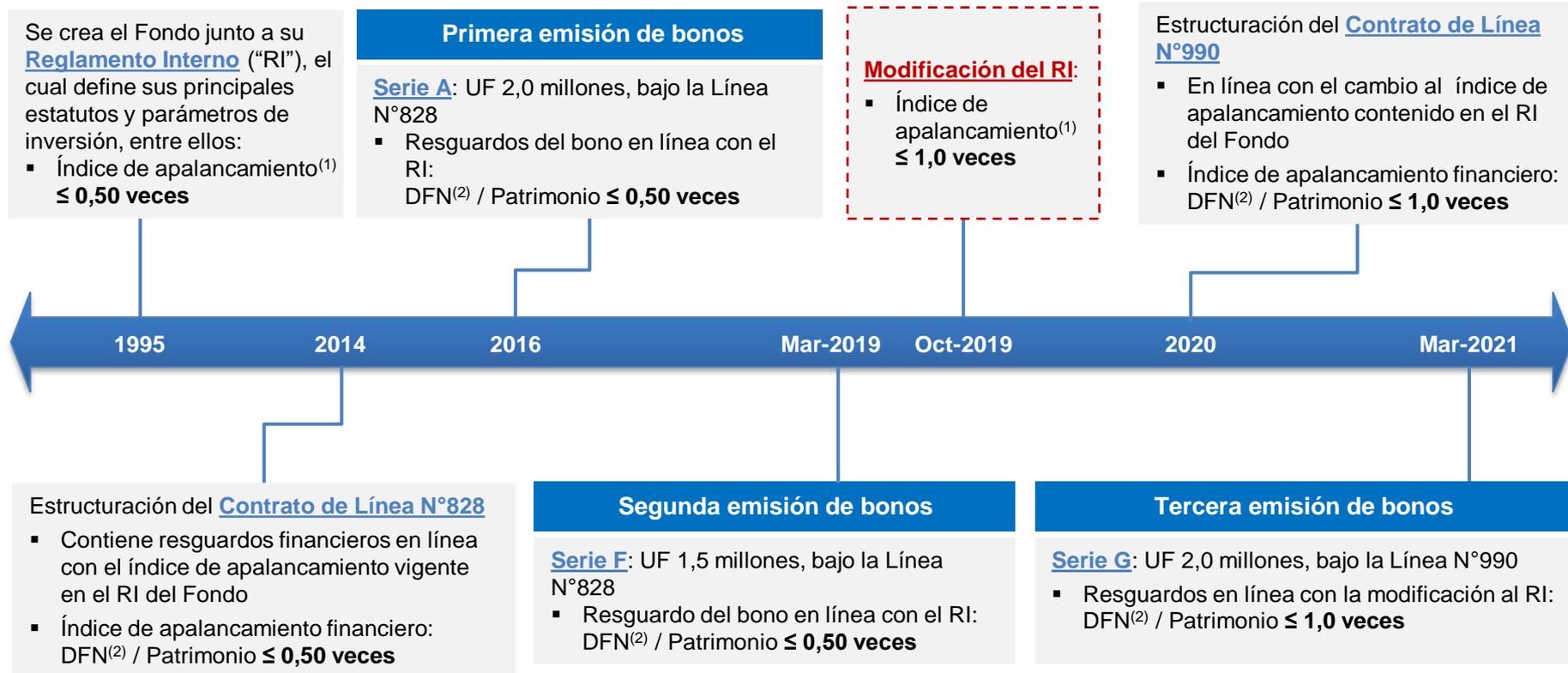
(2) Utilidad neta realizada de inversiones – Gastos del ejercicio netos de costos financieros, para los últimos doce meses

(3) Veces el monto del total de: Deuda Financiera Neta + Deuda Financiera sin garantías reales y neta de caja de cada una de las Filiales o Filiales Garantes, según aplique, ajustadas por el porcentaje de propiedad en cada Filial o Filial Garante, según aplique para cada serie de bonos

(4) Corresponde a las filiales Rentas Inmobiliarias SpA Inmobiliaria Plaza Constitución SpA Inmobiliaria Descubrimiento SpA e Inmobiliaria Plaza Araucano

# Historia del Fondo y antecedentes de los resguardos financieros de sus bonos

## Línea de tiempo con los principales hitos



Fuente: CMF. La Administradora

(1) Pasivos exigibles / Total Patrimonio

(2) DFN: Deuda financiera neta corresponde a Préstamos, Corrientes y No Corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo

# Racional de la propuesta y modificaciones requeridas

## Racional de la modificación propuesta

**Homologar los resguardos** de la serie F (línea N° 828) con los de la Serie G (línea N° 990) y con los estatutos del Fondo



**Actualizar los resguardos** de la Serie F (línea N° 828) a estándares en línea con la industria local inmobiliaria de rentas

## Principales modificaciones requeridas

<b>Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / Patrimonio</b>	Modificar la razón máxima de deuda financiera neta / Patrimonio de 0,50 a <b>1,00 veces</b>
<b>EBITDA<sup>(2)</sup> / Gastos financieros</b>	Modificar la razón mínima de cobertura de gastos financieros de 3,00 a <b>2,50 veces</b>
<b>Activos Libres de Gravámenes<sup>(3)</sup></b>	Definición de Activos Libres de Gravámenes que <b>incluya a las “Filiales”</b> y no solo a las “Filiales Garantes”
<b>Ingresos mínimos</b>	Obligación de mantener ingresos anuales por rentas de arrendamientos <b>que incluya a las “Filiales”</b> y no solo a las “Filiales Garantes”

Para aprobar las modificaciones propuestas se requiere de al menos 2/3 de aprobación de los tenedores de la línea de bonos N° 828 (Serie F)

Fuente: CMF. La Administradora

(1) Préstamos, Corrientes y No Corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo

(2) Utilidad neta realizada de inversiones – Gastos del ejercicio netos de costos financieros, para los últimos doce meses

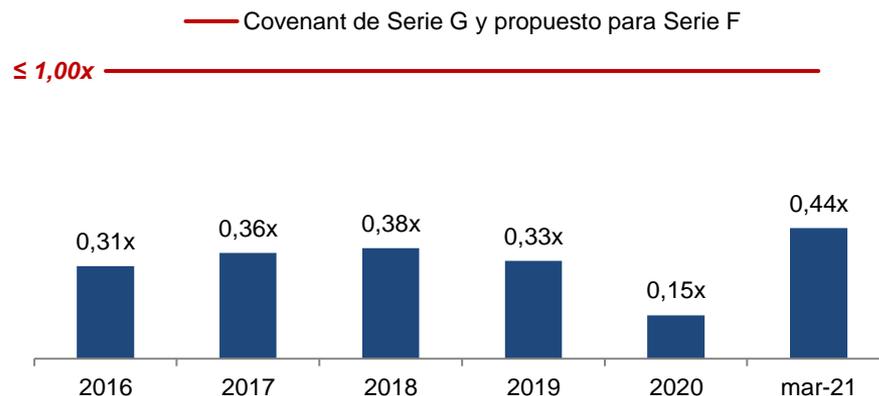
(3) Veces el monto del total de: Deuda Financiera Neta + Deuda Financiera sin garantías reales y neta de caja de cada una de las Filiales, ajustadas por el porcentaje de propiedad en cada Filial

# Principales indicadores y resguardos financieros de los bonos

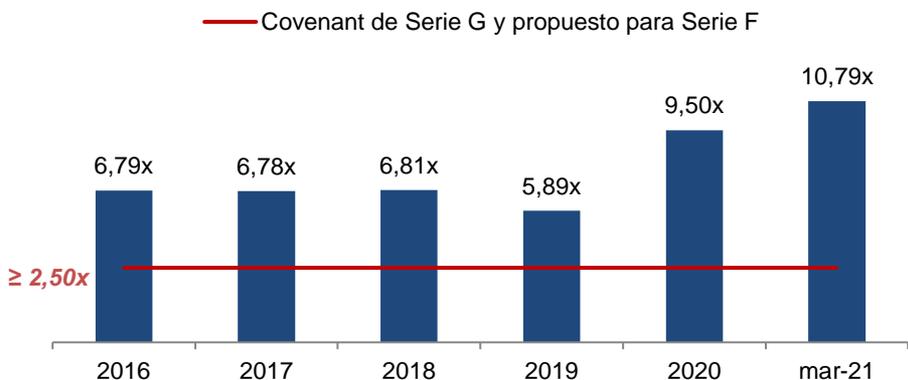
## Principales resguardos financieros de los bonos locales

	Ratio actual (mar-21)	Covenant propuesto para Serie F
Deuda financiera neta <sup>(1)</sup> / Patrimonio	0,44 veces	Modificar: ≤ 1,00 veces
Cobertura de gastos financieros	10,79 veces	Modificar: ≥ 2,50 veces
Activos libres de gravámenes <sup>(3)</sup> / Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales	1,81 veces <sup>(5)</sup> 2,18 veces	Mantener: ≥ 1,50 veces

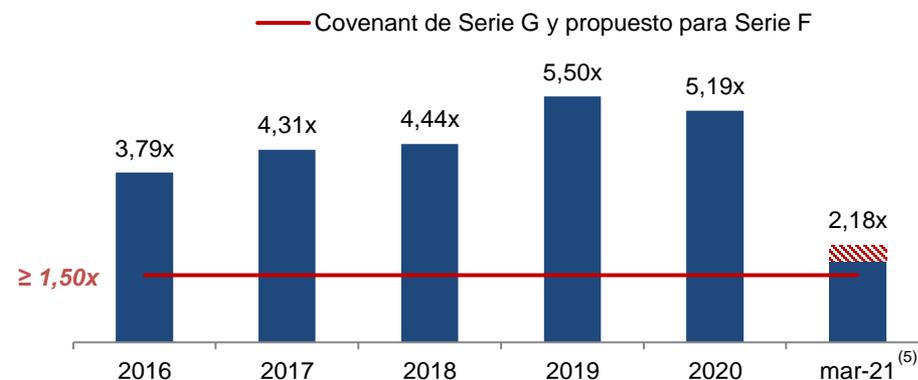
## Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / Patrimonio



## EBITDA<sup>(2)</sup> / Gastos financieros



## Activos libres de gravámenes<sup>(3)</sup> / Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales<sup>(4)</sup>



(1) Préstamos, Corrientes y No Corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo

(2) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio netos de costos financieros, para los últimos doce meses

(3) 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

(4) Préstamos, Corriente y No Corrientes sin garantías reales y neta de Efectivo y equivalentes al efectivo de cada una de las Filiales Garantes (ajustadas por el porcentaje de propiedad en cada Filial)

(5) Si se consideran todas las Filiales, el ratio converge de 1,81 (considera solo Filiales Relevantes) a 2,18 veces

# Calendario propuesto

Agosto de 2021				
L	M	W	J	V
2	3	4	5	6
9	10	11	12	13
16	17	18	19	20
23	24	25	26	27

Fechas relevantes	
6 de agosto	Publicación de primer anuncio con citación a Junta de Tenedores de Bonos en diario La Segunda
10-13 de agosto	Reuniones con principales tenedores de bonos
25 de agosto	<b>Junta de Tenedores de Bonos</b> Sistema de videoconferencia Microsoft Teams (15:30 hrs)

Ante cualquier duda del proceso o para otorgar poder sobre los bonos en caso de no participar a las juntas de tenedores, contactar a:

**Manuel Olivares**  
Director de Sales  
molivares@credicorpcapital.com

**Guillermo Irrázaval**  
Director de Finanzas Corporativas  
girarrazaval@credicorpcapital.com



### 3. Anexos



# Detalle de modificaciones propuestas al Contrato de Línea N°828 (1/2)

## Resumen de la Modificación propuesta

### En todo el Contrato: Reemplazar

- Modificar referencias a la SVS por CMF

### Cláusula Primera: Definiciones

- Eliminar definición de SVS
- Agregar definición de CMF (“Comisión para el Mercado Financiero”)
- Complementar las definición de Filial, mencionando que se aplica respecto al Fondo Rentas
- Complementar las definición de Tasa Referencial, explicando que los *Benchmarks* que debiesen ser utilizados para su cálculo serían según la duración del bono en el minuto de ser rescatado

### Cláusula Sexta: Antecedentes y características de la emisión

- **Catorce.-** Complementar definición de Régimen tributario, donde se agrega que los bonos se acogerán al Artículo 74 de la Ley de Impuestos a la Renta y a la forma de retención señalada en cada Escritura Complementaria

### Cláusula Novena: Declaraciones y aseveraciones del Emisor

- Modificar fecha de aprobación del Reglamento Interno, correspondiente a su posterior y última modificación

# Detalle de modificaciones propuestas al Contrato de Línea N°828 (2/2)

## Resumen de la Modificación propuesta

### Cláusula Décima: Obligaciones, limitaciones y prohibiciones

- **Cuatro.-** Se modifica la obligación de mantener una razón de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio por una menor o igual a 1,00 veces
- **Cinco.-** Se modifica la obligación de mantener una razón de Cobertura de Gastos Financieros por una mayor o igual a 2,50 veces
- **Siete.-** Se modifica la obligación de mantener Activos Libres de Gravámenes considerando “Filiales Garantes” por una obligación que considera únicamente “Filiales”
- **Ocho.-** Se modifica la obligación de mantener Ingresos Anuales por Rentas de Arrendamientos considerando “Filiales Garantes” por una obligación que considera únicamente “Filiales”
- **Once.-** Se complementan los siguientes puntos:
  - Sistemas de contabilidad, agregando como válidas las normas IFRS o “las normas de contabilidad que resulten aplicables”
  - Opinión de Auditoría Externa, agregando que la opinión ejercida por ellos es “en cumplimiento de la normativa vigente, y mientras ésta rija”
- **Doce\*.-** Se agregan las condiciones en caso de fusión
- **Trece\*.-** Se agregan las condiciones en caso de división
- **Catorce\*.-** Se agregan las condiciones en caso de cambio en la naturaleza jurídica del Fondo

### Cláusula Undécima: Incumplimiento del Emisor

- **Uno.-** Se complementa agregando a qué se refieren los intereses penales
- **Cinco.-** Se complementa agregando el método por el cual cualquier acreedor acelera un préstamo: “judicialmente y en forma anticipada”

### Cláusula Décimo Cuarta: Representante de los Tenedores de Bonos

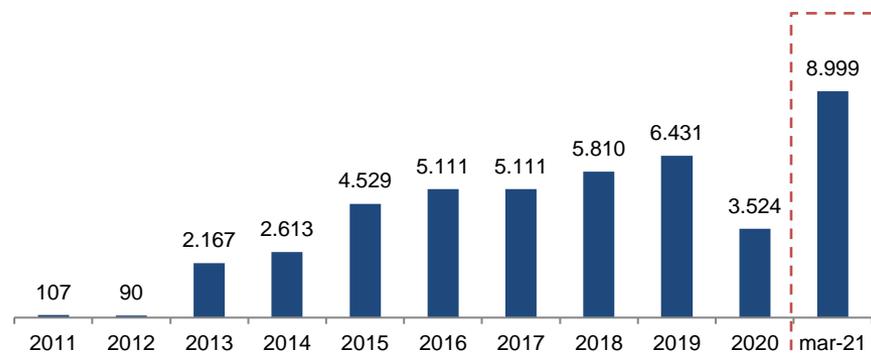
- **Dos.-** Se modifica el concepto de juntas de accionistas por “asambleas de aportantes”, correspondiente a la correcta naturaleza del Emisor

\*: Corresponden a aquellos puntos agregados a cada cláusula, según corresponda

# Situación financiera actual del Fondo

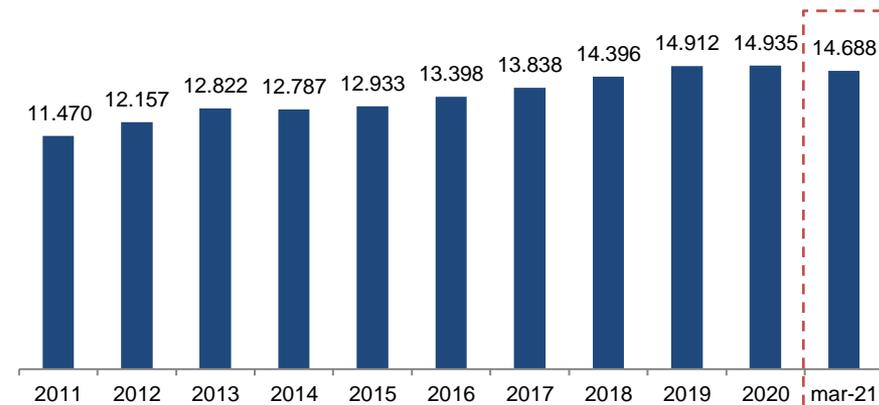
## Deuda financiera del Fondo Rentas

UF miles



## Patrimonio del Fondo Rentas

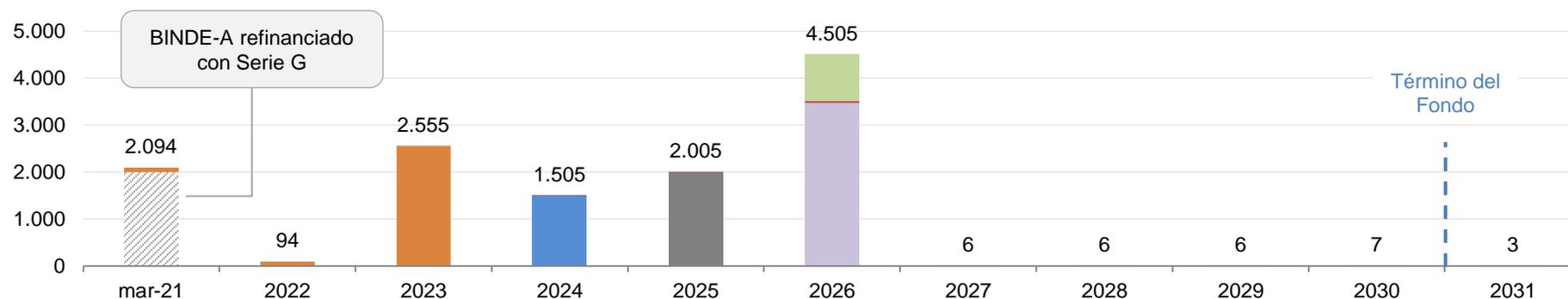
UF miles



## Perfil de amortización de deuda (incluye cartera directa)

UF miles

▨ Serie A   
 ■ Serie F   
 ■ Serie G   
 ■ Crédito Banco de Chile   
 ■ Leasing Descubrimiento   
 ■ Hipotecario Descubrimiento   
 ■ Magdalena



Fuente: CMF. La Administradora



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN