

# FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación Institucional – Diciembre 2021



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

# Tabla de Contenidos

1. Introducción a Fondo Rentas

2. Consideraciones de inversión

3. Situación financiera





# 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
- 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
- Cartera directa y Bodenor Flexcenter (70%)

### Inmuebles en Estados Unidos

- 2 propiedades
- Oficinas

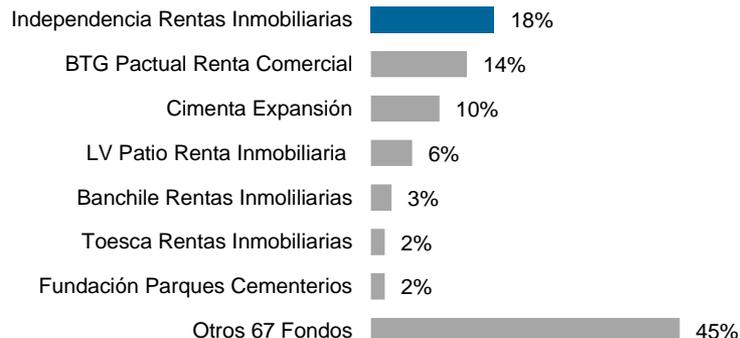
## Principales métricas

Información al 31 de diciembre de 2021

<b>Assets under management (AUM)<sup>(2)</sup></b>	UF 21,5 millones
<b>Número de propiedades<sup>(3)</sup></b>	82 propiedades
<b>Área arrendable GLA<sup>(4)</sup></b>	797.251 m <sup>2</sup>
<b>Utilidad realizada de inversiones<sup>(5)</sup></b>	CLP 25.263 millones
<b>EBITDA<sup>(6)</sup></b>	CLP 22.014 millones
<b>Margen EBITDA</b>	87%
<b>Capitalización de mercado<sup>(7)</sup></b>	CLP 338.295 millones

## Mayor fondo inmobiliario en Chile

% de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile al cierre de septiembre de 2021



Fuente: CMF, la Administradora

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

(2) Incluye activos inmobiliarios por UF 21.224.203 y caja por UF 251.244

(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

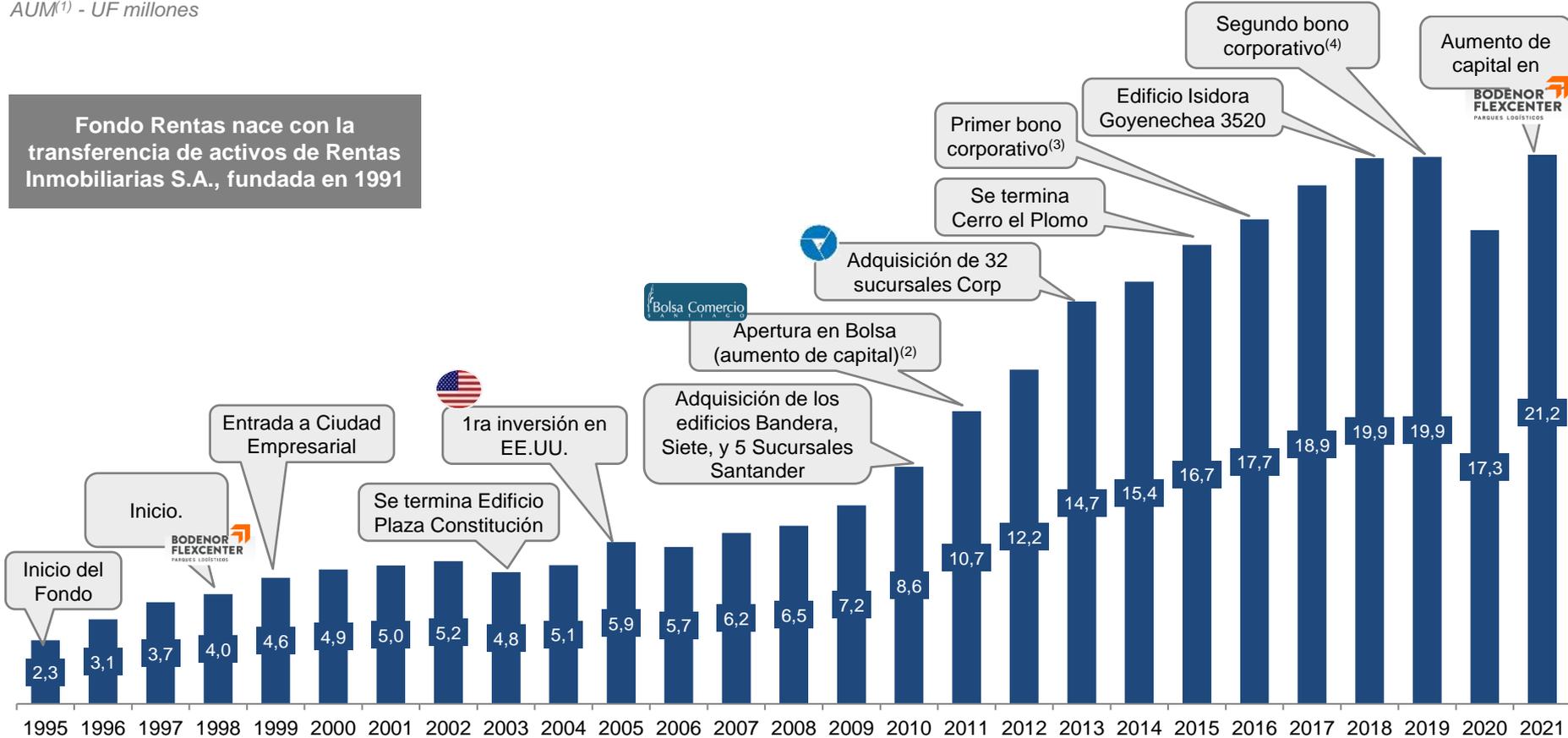
(6) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

(7) Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al cierre de diciembre de 2021

# Fondo inmobiliario público con 25 años de trayectoria

## Desempeño del Fondo y principales hitos

AUM<sup>(1)</sup> - UF millones

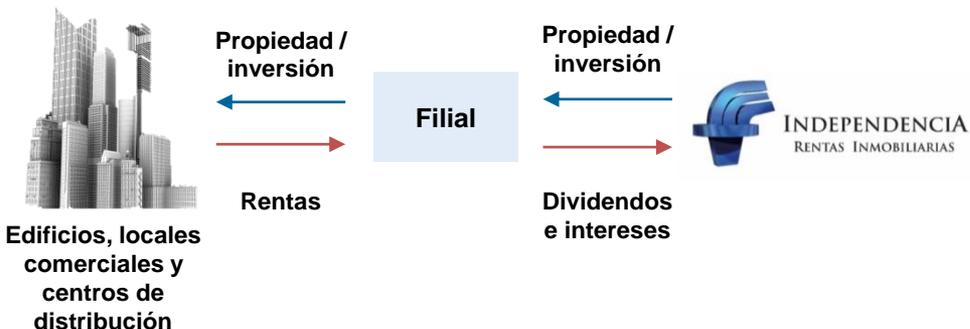


Fuente: la Administradora

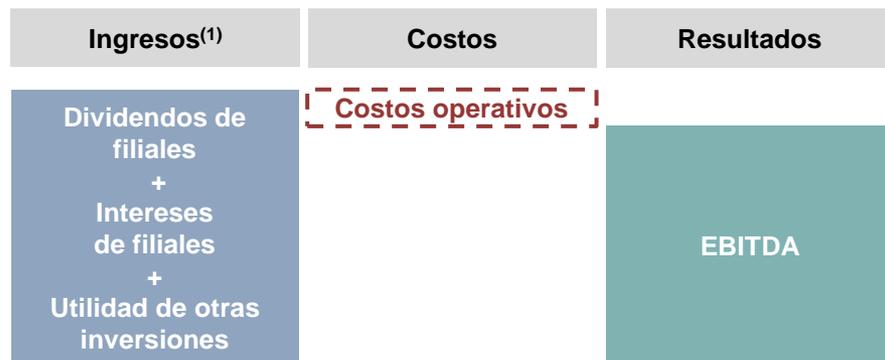
- (1) AUM neto de caja, considera únicamente activos inmobiliarios
- (2) Apertura en bolsa en 2011 por UF 3,81 millones. El 2012 se colocó el saldo de UF 0,3 millones
- (3) Primer bono corporativo de un Fondo de Inversión en Chile por US\$ 85 millones
- (4) Segundo bono corporativo colocado a una tasa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



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

<b>Duración</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 30 años desde el 20 de abril de 1995</li> <li>■ Prorrogado en mayo de 2019 hasta el 19 de abril de 2030.</li> <li>■ Prorrogable por períodos de 10 años<sup>(1)</sup></li> </ul>
<b>Aportantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mínimo de 50 aportantes o 1 institucional</li> <li>■ Ningún no institucional podrá controlar &gt; 35%</li> <li>■ Administradora no podrá controlar &gt; 35%</li> </ul>
<b>Endeudamiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hasta el 100% del patrimonio del Fondo</li> <li>■ Según modificación del Reglamento Interno de octubre de 2019.</li> </ul>
<b>Diversificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ≥ 70% del activo con subyacente inmobiliario</li> <li>■ ≥ 60% del activo debe ser inversión nacional</li> </ul>
<b>Liquidez</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ≥ 3% del activo debe invertirse en renta fija o caja (o tener capacidad de endeudamiento equivalente)</li> </ul>
<b>Dividendos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>

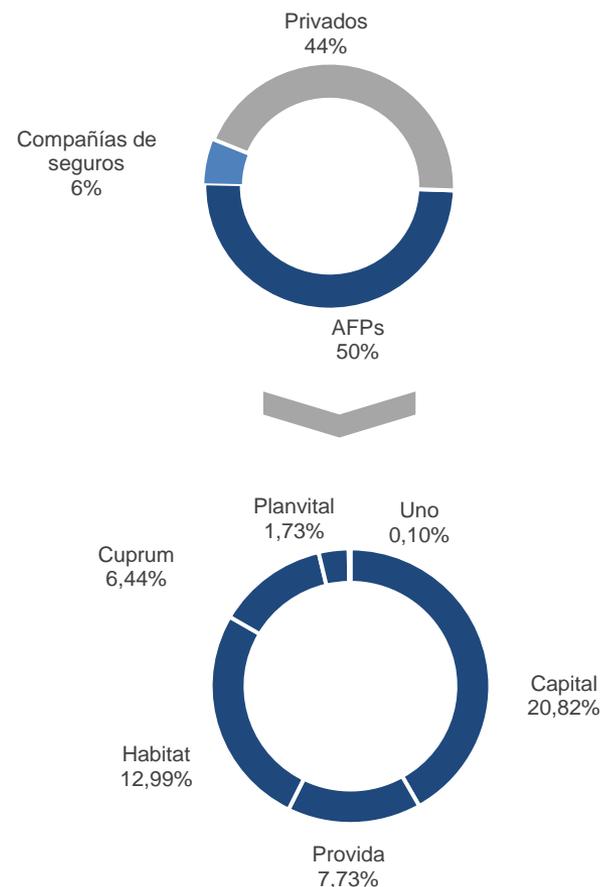
Fuente: CMF, la Administradora

(1) Segunda prórroga a decidirse en el año 2028

## Estructura de aportantes

% de la propiedad al 31 de diciembre de 2021

- **252.647.850 cuotas suscritas y pagadas al 31 de diciembre**

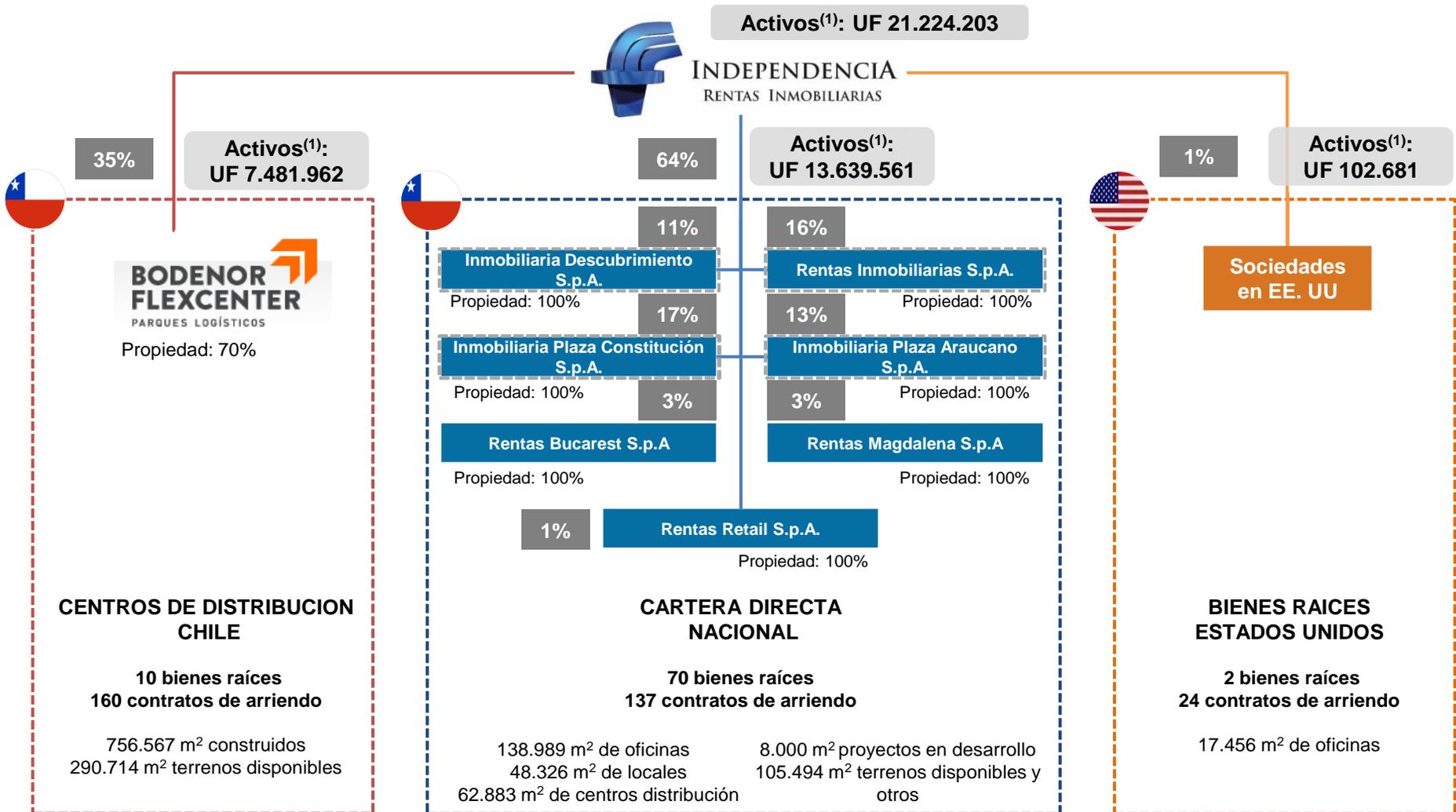


# La renta inmobiliaria es un activo alternativo



- ✓ 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<sup>(1)</sup>

Fuente: la Administradora

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

## 2. Consideraciones de inversión



# Inversiones del Fondo Rentas

## Valor de la participación en propiedades a diciembre 2021



(\*) valor de la participación del Fondo en un 70% de los activos

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

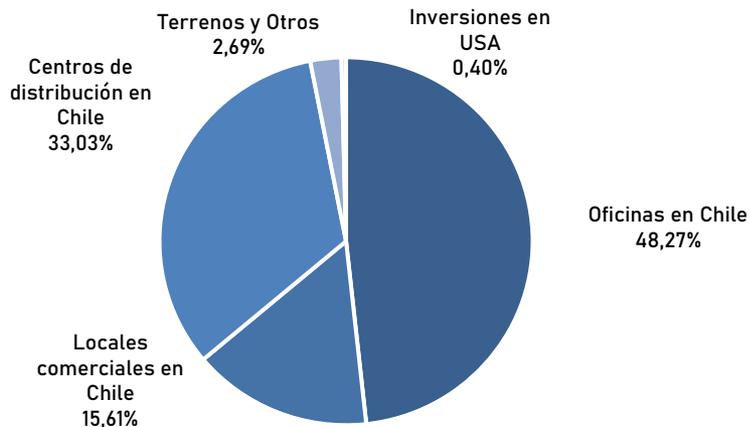


INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

# Cartera diversificada

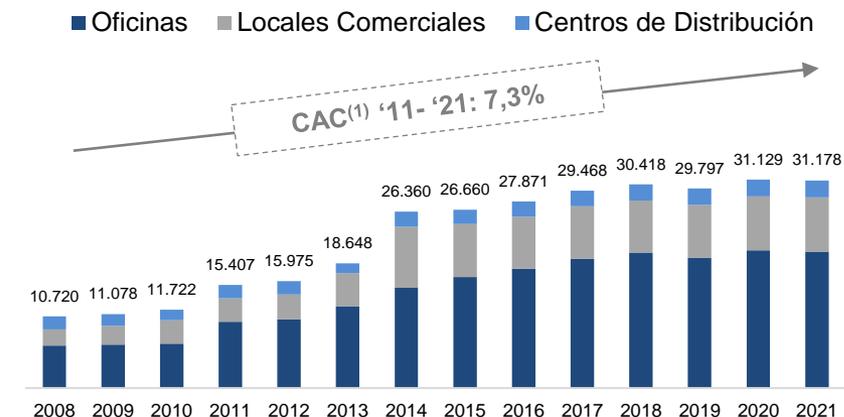
## Diversificación de cartera

% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2021



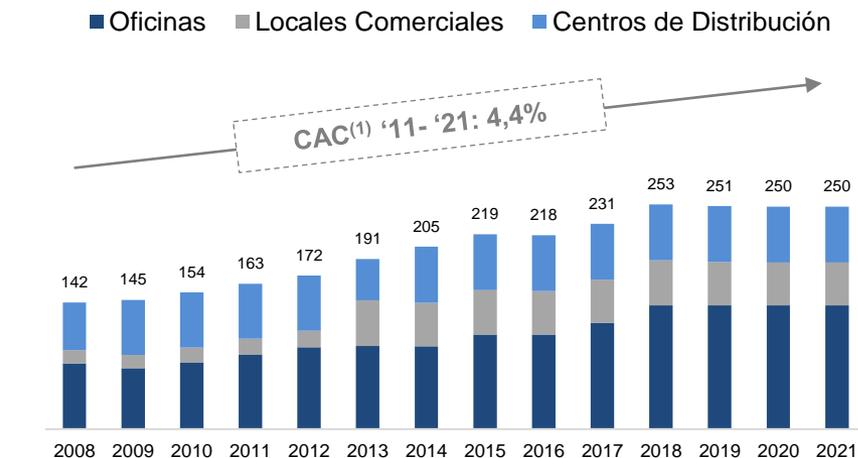
## Ingresos por rentas de la cartera directa

CLP millones



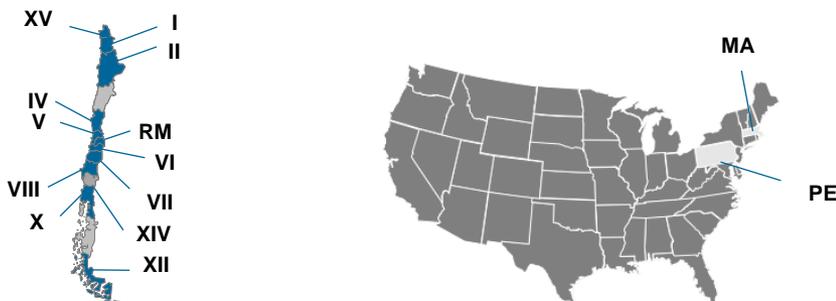
## Superficie arrendable cartera directa (Excluye BFC y USA)

m<sup>2</sup> miles



## Ubicación geográfica de las inversiones

Chile	Estados Unidos
99,6% de las inversiones (95% RM <sup>(2)</sup> )	0,4% de los activos



Fuente: la Administradora

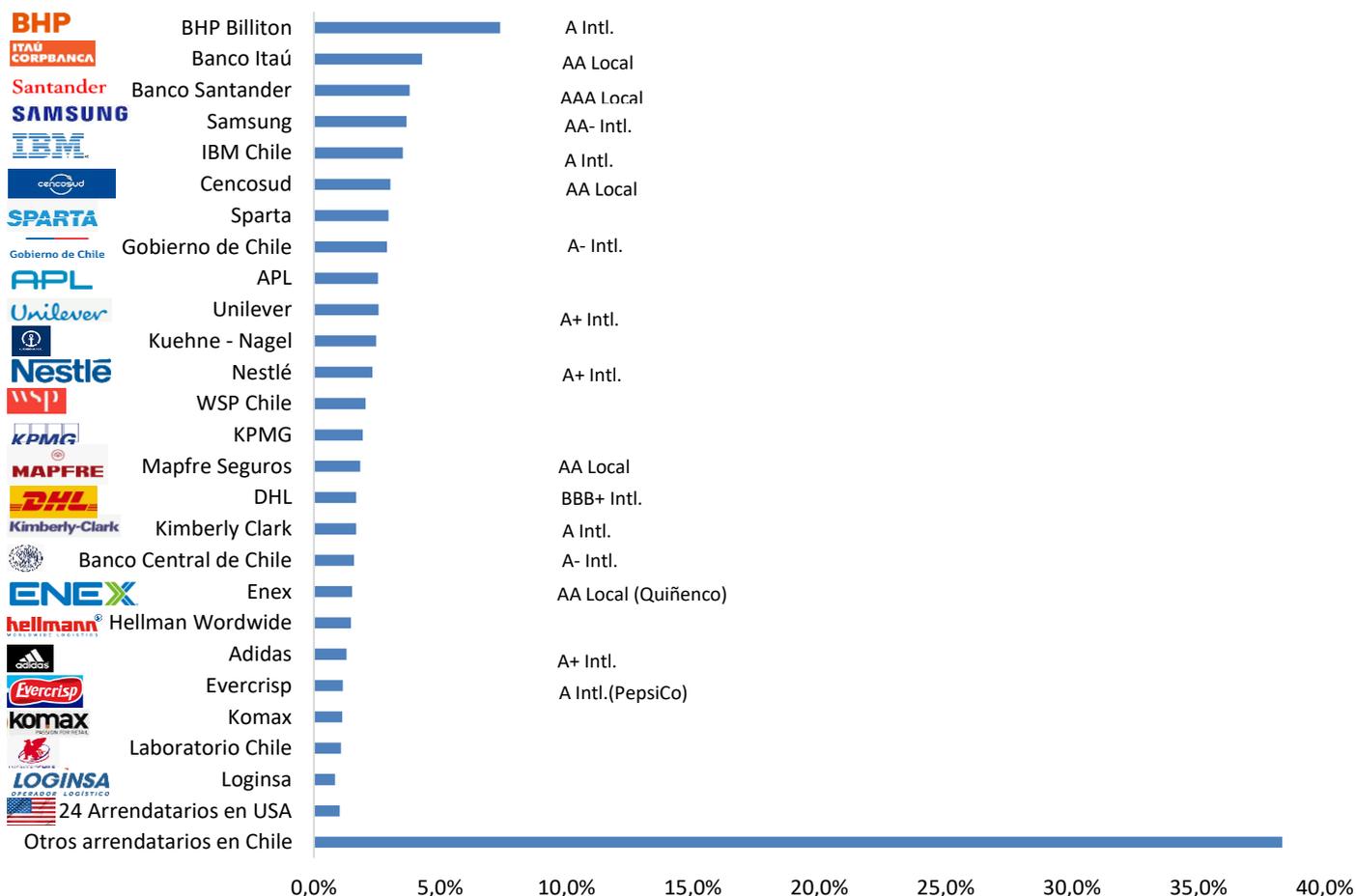
(1) Crecimiento anual compuesto

(2) 95% de la cartera de activos se encuentra en la Región Metropolitana (29% en Las Condes, 28% en Pudahuel, 12% en Santiago, 9% en Providencia, 8% en Vitacura y 10% en otras comunas)

# Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia

## Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2021<sup>(1)</sup>



Más del 50% de los arriendos tienen como arrendatario a clientes con clasificación Investment Grade

Fuente: la Administradora

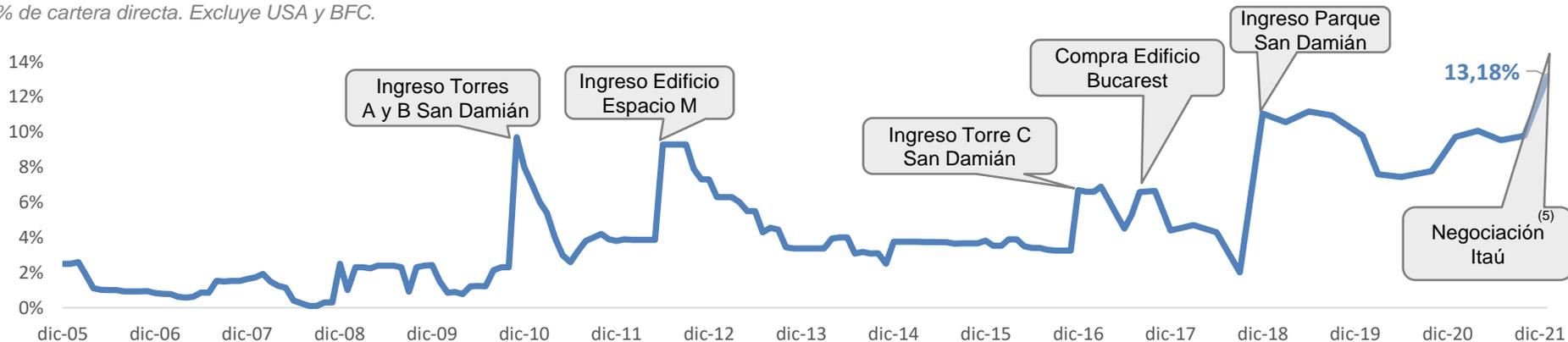
(1) Correspondiente al segmento cartera directa

(2) Expresado como un porcentaje del patrimonio del Fondo

# Portafolio de activos con una vacancia similar al mercado

## Vacancia de la cartera directa Fondo del Rentas, medida por rentas

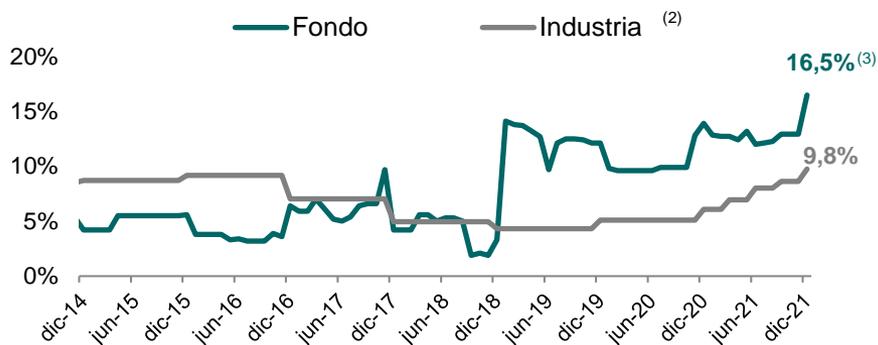
% de cartera directa. Excluye USA y BFC.



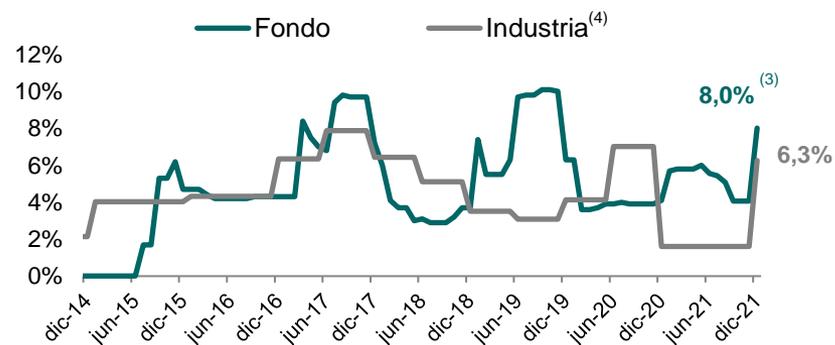
## Vacancias por área arrendable versus industria

% de cartera directa

### Vacancia Oficinas Fondo v/s industria<sup>(1)</sup>



### Vacancia Locales comerciales Fondo v/s industria



Fuente: la Administradora

(1) Incluye Parque San Damián

(2) Fuente: GPS, Informe oficinas clase A 4T2021

(3) Considera Parque San Damián

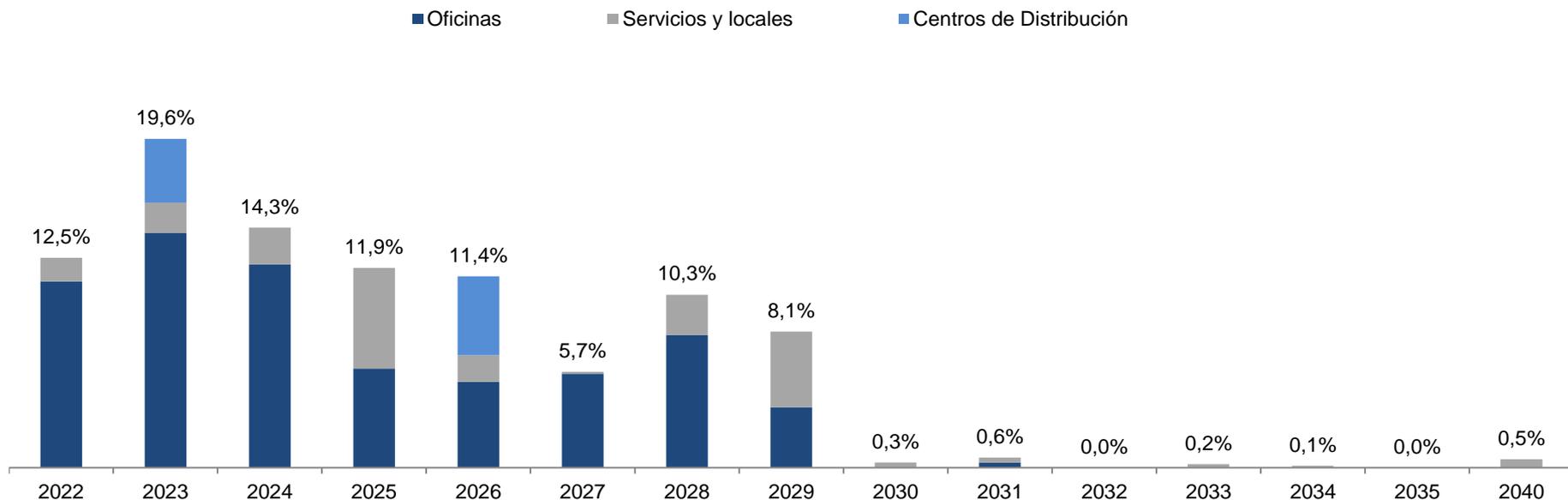
(4) Fuente: GPS Informe Stripcenters 4T2021

(5) En diciembre de 2021 se negoció la salida de Banco Itaú de 5 sucursales, adelantando el pago del restante de los arriendos hasta su término en 2027 y 2028.

# Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

## Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa

% de cartera directa



**UF 3,9 millones**

en ingresos por arriendo acumulados de la cartera directa entre el primer trimestre de 2022 al vencimiento del Fondo

**3,8 años**

de duración promedio<sup>(1)</sup> de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

**~90%**

tasa de renovación de contratos histórica

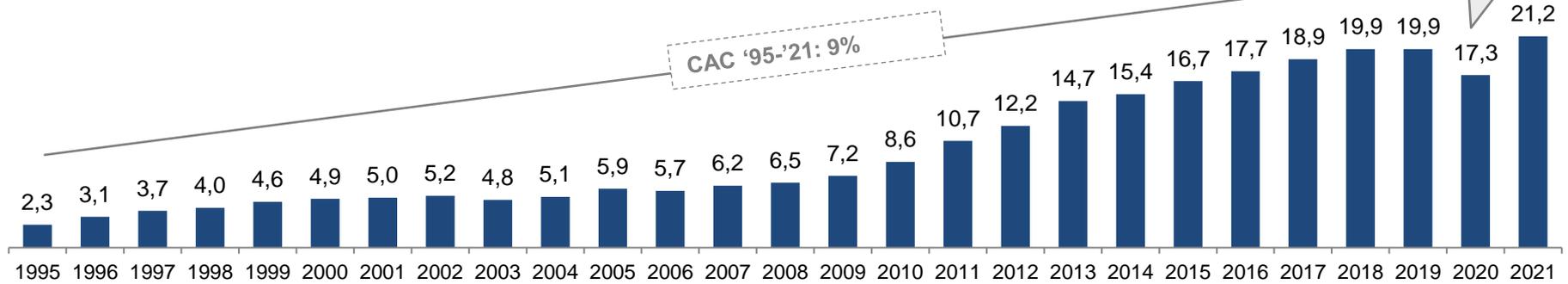
Fuente: La Administradora

(1) Promedio ponderado por ingresos por arriendo

# Crecimiento sostenible

## Evolución de activos bajo administración

AUM<sup>(1)</sup> - UF millones



## 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 31 Fondos de Inversión, entre Fondos públicos y Fondos privados.

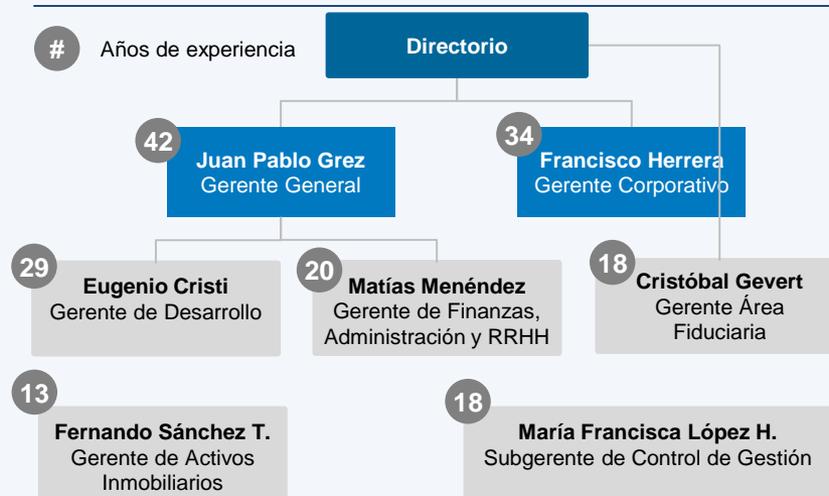
## Comité de toma de decisiones y vigilancia del Fondo

- 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



## Equipo de la Administradora

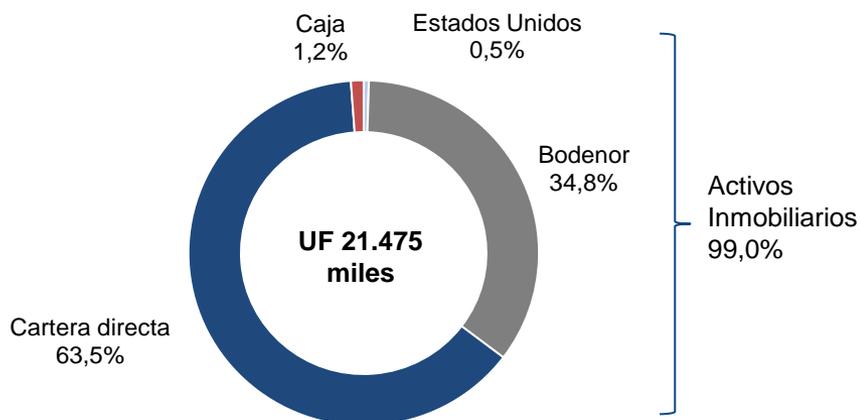




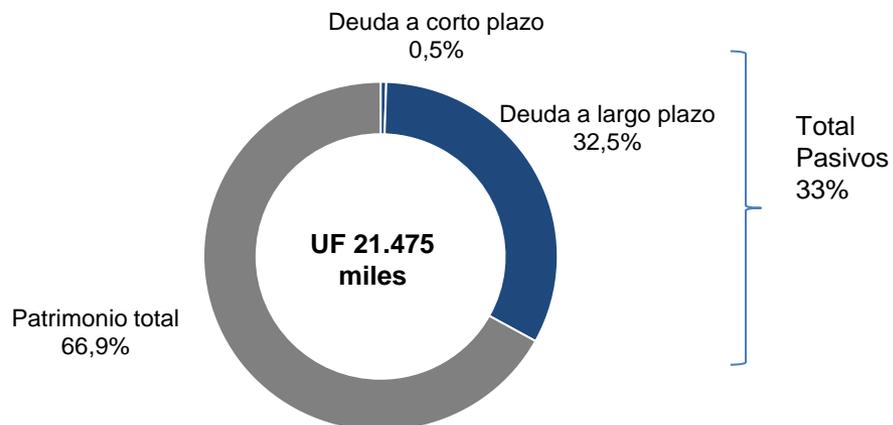
### 3. Situación financiera

# Estructura del balance de Fondo Rentas

## Activos a diciembre 2021



## Pasivos y patrimonio a diciembre 2021



## Valorización de la participación en filiales y asociadas

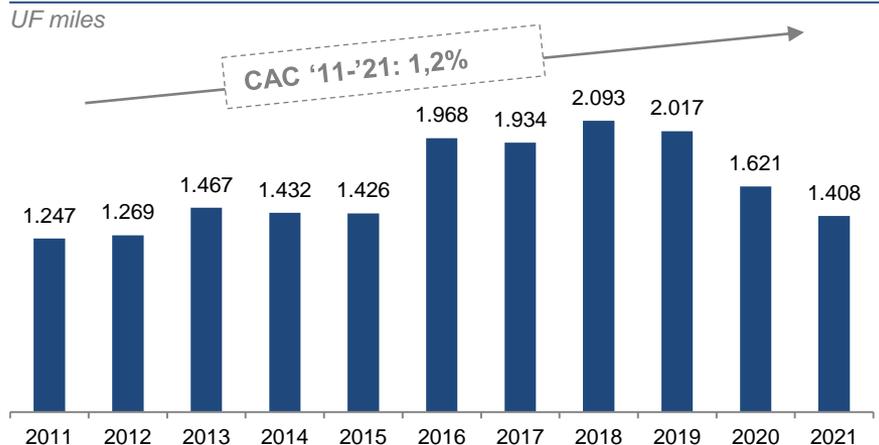
- La inversión en filiales y asociadas<sup>(1)</sup> se valoriza por el método de la participación
- El patrimonio de las filiales y asociadas considera sus activos (bienes raíces) a valor de mercado, basados en valorizaciones de peritos independientes
  - Se realizan dos tasaciones anualmente por cada propiedad y se considera la menor de ambas.
  - Adicionalmente hay 2 peritos que emiten un informe a diciembre de cada año indicando el valor económico de cada sociedad

Fuente: CMF, Bolsa de Comercio de Santiago  
UF 30.991,74 a diciembre 2021

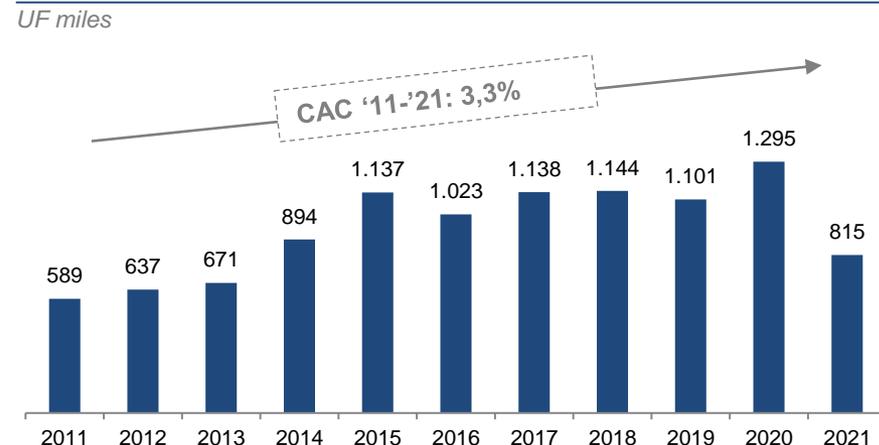
(1) Bodenor Flexcenter S.A. y las sociedades en los Estados Unidos.

# Estado de resultados de Fondo Rentas

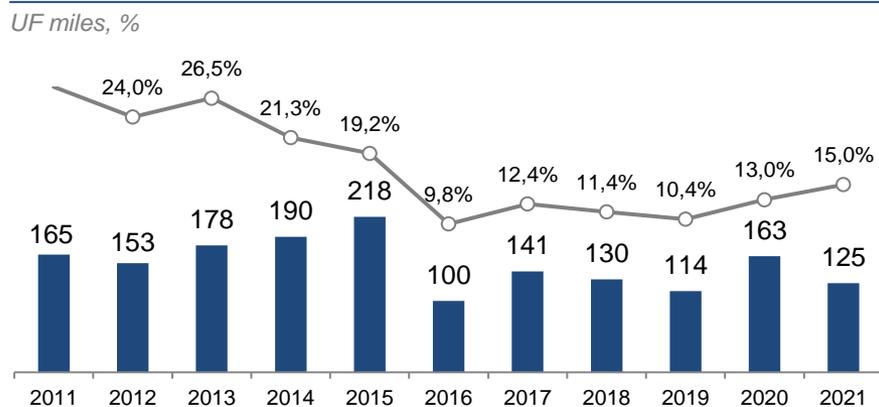
## Ingreso neto de la operación (devengado)<sup>(1)</sup>



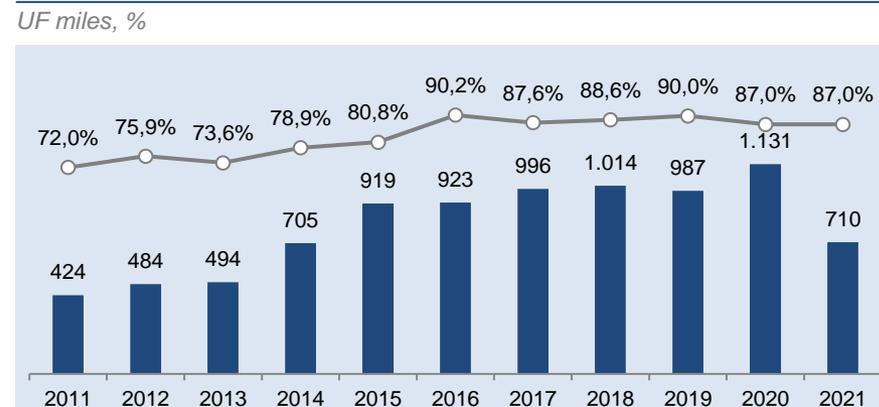
## Utilidad neta realizada de inversiones<sup>(2)</sup> (pagado)



## Gastos<sup>(3)</sup> y porcentaje sobre utilidad neta realizada



## EBITDA<sup>(4)</sup> y margen sobre utilidad neta realizada

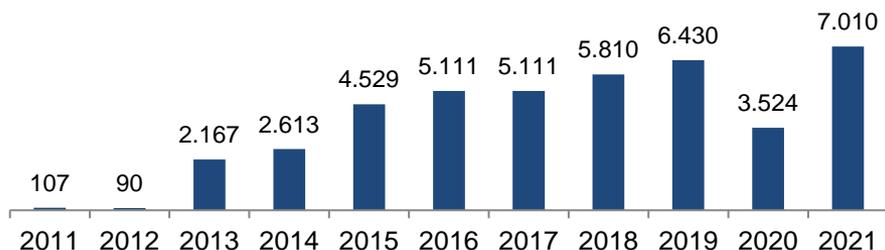


(1) Suma de las partidas: Intereses y reajustes, diferencias de cambio, cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros, resultado en venta de instrumentos financieros y resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación  
 (2) Utilidad Neta realizada de Inversiones: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

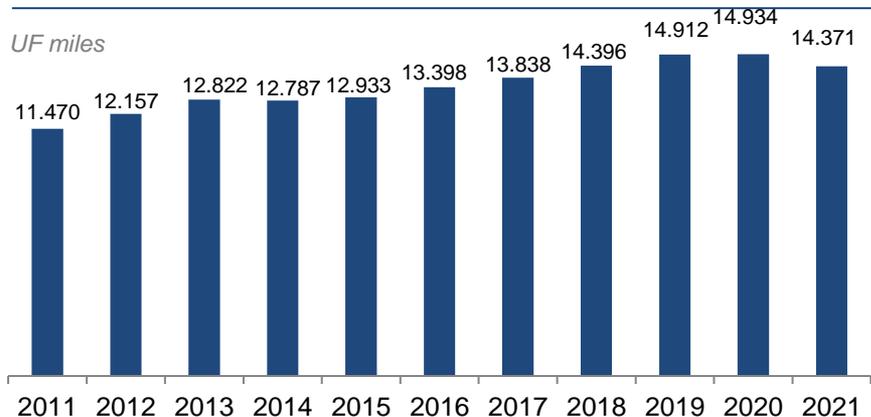
## Deuda financiera del Fondo Rentas

UF miles



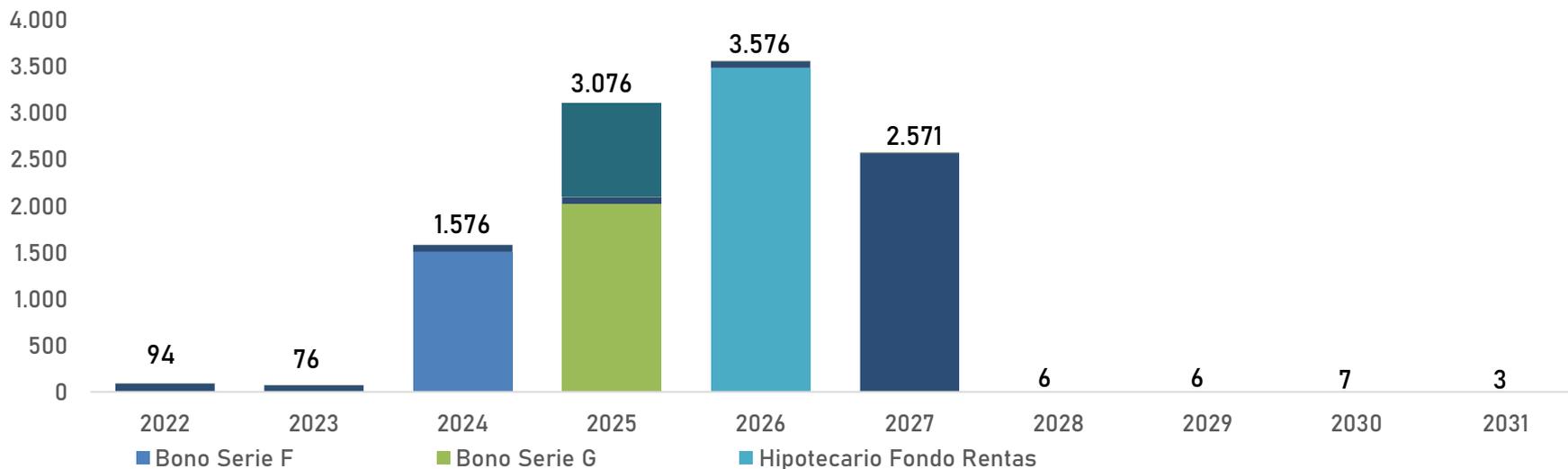
## Patrimonio del Fondo Rentas

UF miles



## Perfil de amortización de deuda (incluye deuda de filiales con administración directa)

UF miles

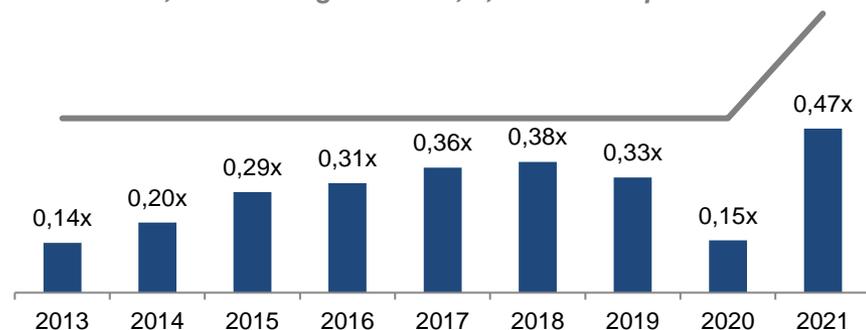


# Principales indicadores y resguardos financieros

## Evolución de Deuda financiera neta / Patrimonio

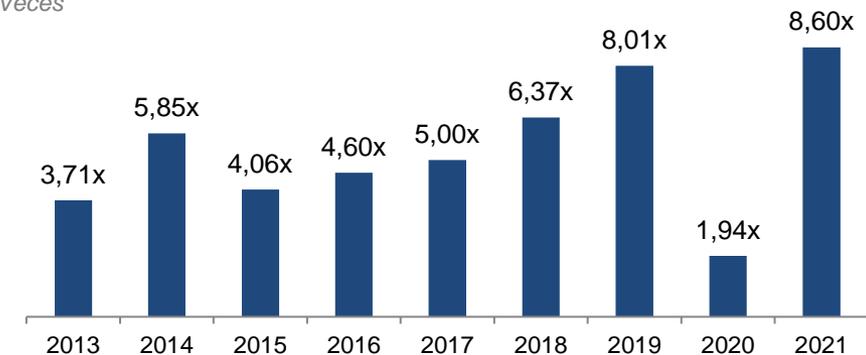
Veces

Covenant: 0,50x hasta agosto 2021; 0,8x desde septiembre 21



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

Veces



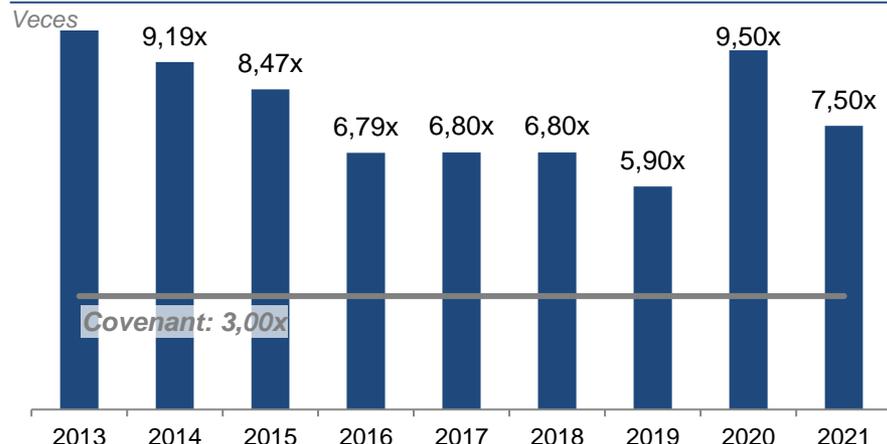
(1) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio netos de gastos financieros

(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

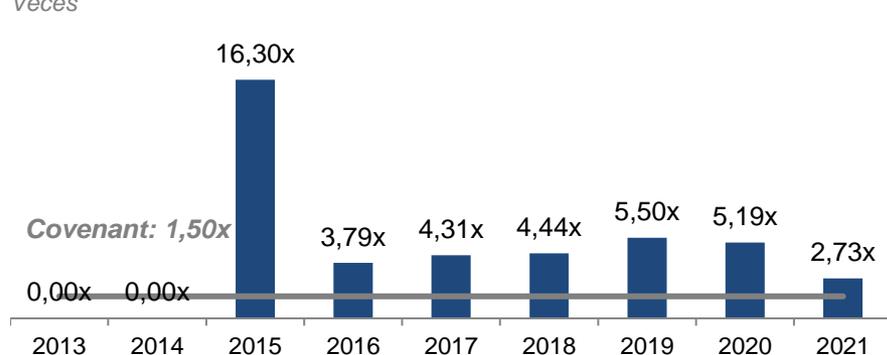
## Cobertura de gastos financieros: EBITDA<sup>(1)</sup> / Gastos financieros

Veces



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

Veces

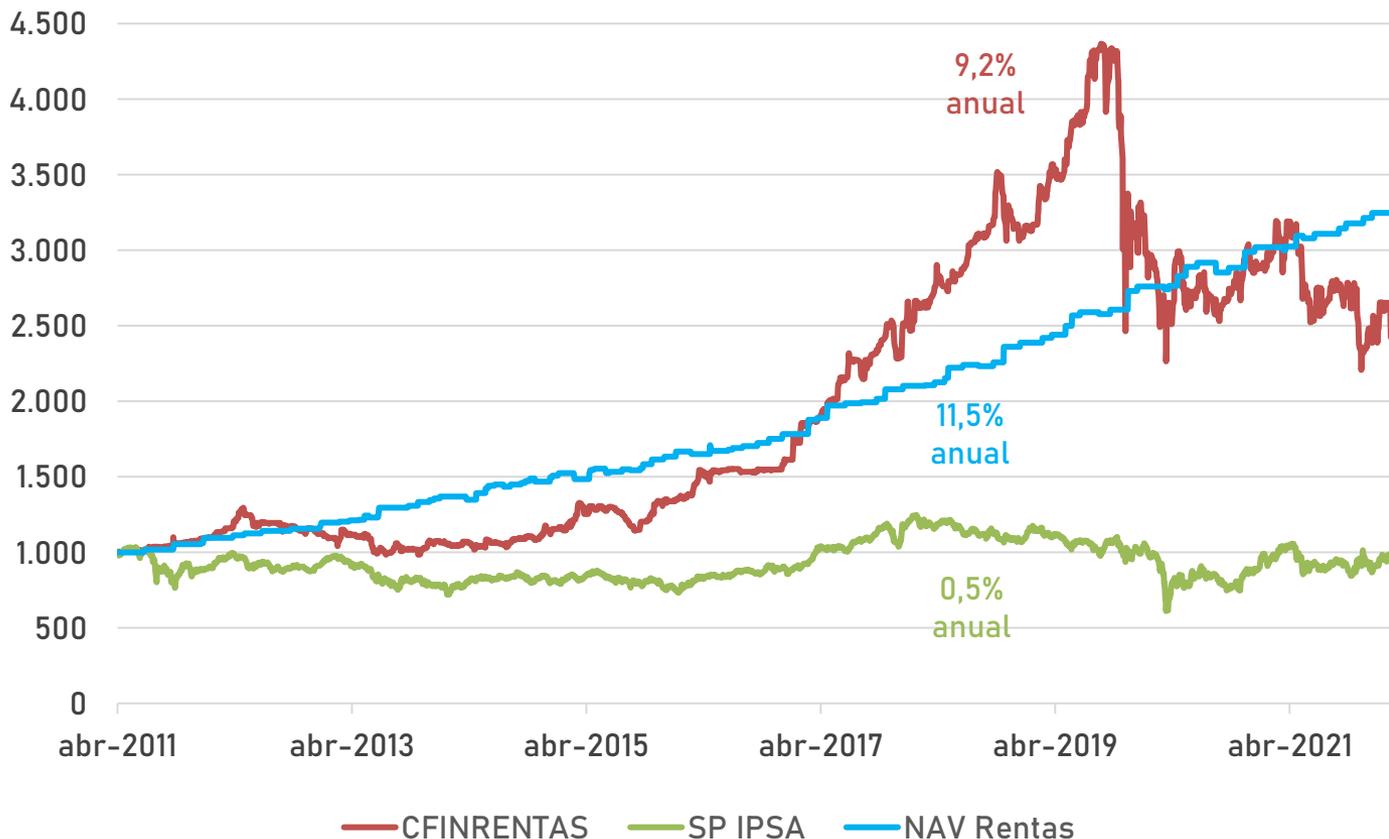


# Rentabilidad del Fondo Rentas

## Rentabilidad relativa del Fondo

base 1.000=08/04/11; 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 respecto de su valor libro (NAV), esto considerando la crisis social y sanitaria.

# FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación Institucional – Diciembre 2021



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS