

# FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ASAMBLEA DE APORTANTES – 28 ABRIL 2022



EJERCICIO  
2021



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

# Resumen Financiero Fondo Rentas

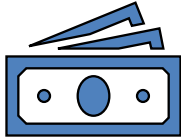


## Tamaño



UF21 millones de Total de Activos, lo que permite una adecuada diversificación geográfica, por tipo de activos y por clientes

## Flujos



UF 1,8 millones de ingresos año por renta. Corresponde al flujo de arriendo de los activos subyacentes

## Rentabilidad



Crecimiento de un 8,8% del valor NAV + dividendos en el año 2021, lo que demuestra la fortaleza de la cartera y la resiliencia que ha tenido ante el estallido y la pandemia

## Liquidez



Presencia Bursátil de la Cuota de 70%  
A pesar de un pobre desempeño del mercado bursátil nacional, se ha mantenido una buena liquidez de la cuota en bolsa

## Bajo Riesgo



Leverage a nivel del Fondo de un 49% de su Patrimonio Bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado. Clasificación de Riesgo AA-/AA

## Dividendos



\$106 por cuota de dividendos durante el año 2021  
En 4 dividendos provisorio y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo constante durante el año

## Dividend Yield



Un retorno de dividendos de un 7,9% Sobre el valor de cierre del año 2021, lo que sitúa al Fondo como uno de los líderes del mercado en este indicador

El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos como por la cobertura natural a la inflación al tener todos sus los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento y la estabilidad de sus flujos. Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.

---

# Temas

1

Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces

2

Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2021

3

Nuevas Inversiones


4

Mercado de Oficinas y Centros de Distribución





1

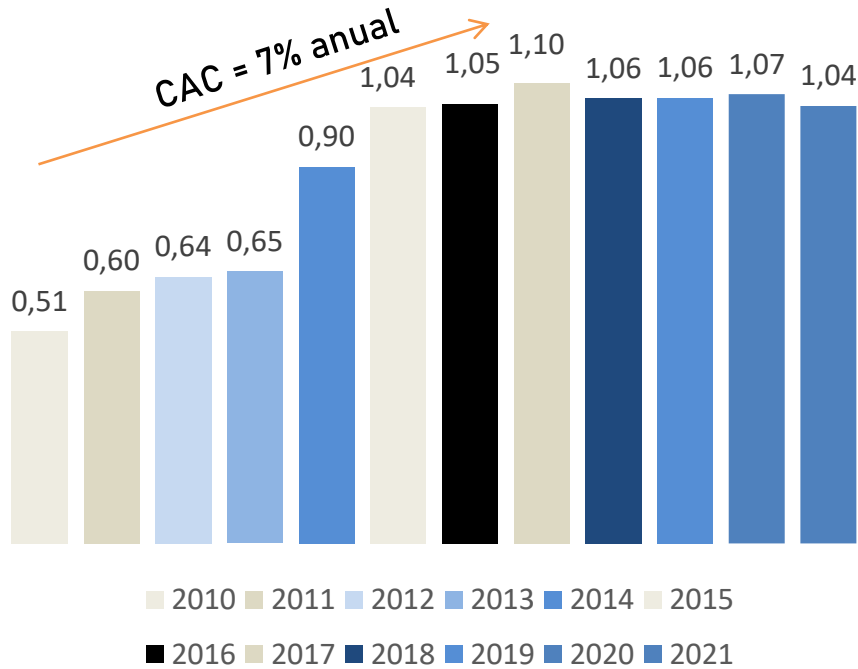


Cifras del  
Fondo y su  
Cartera de  
Bienes Raíces

# Flujos Crecientes

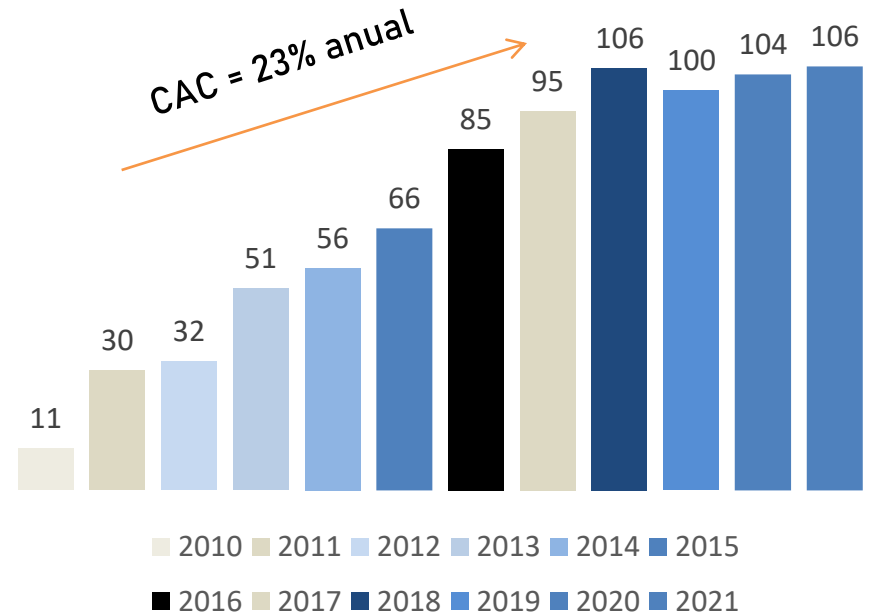


## Arriendos directos del Fondo (MMUF)



La caída en los ingresos de la cartera directa se debe en parte a una vacancia promedio más alta en oficinas y, además, por la venta de un activo en diciembre 2020, el cual rentó todo ese año.

## Dividendos pagados en cada ejercicio (\$/cuota)

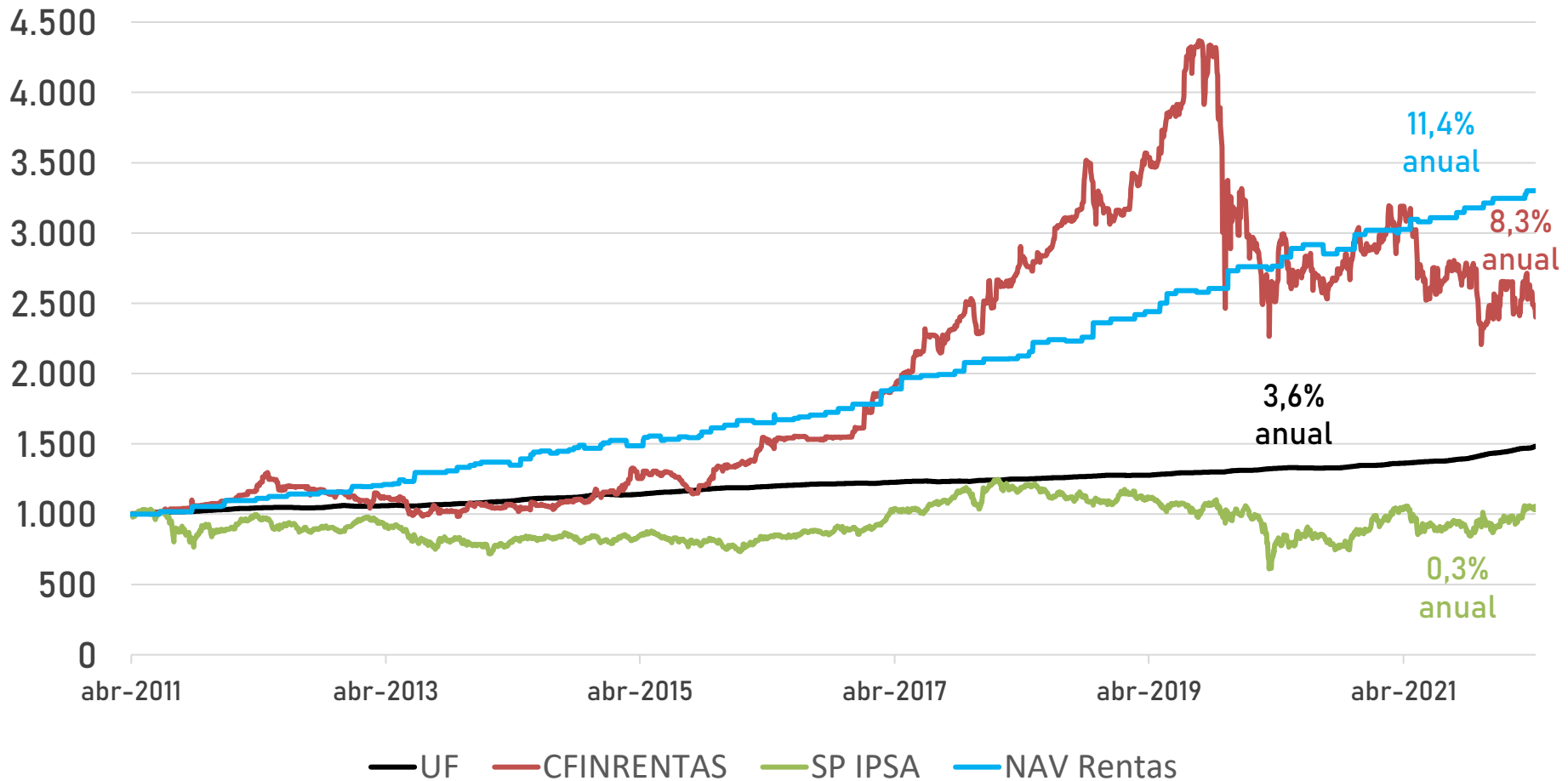


El crecimiento anual compuesto de los dividendos repartidos por cuota desde el año 2010 equivale al 23% anual compuesto.

# Rentabilidad y Protección en el Largo Plazo



Variación desde apertura en Bolsa  
(base 1.000 = 08-abr-2011)

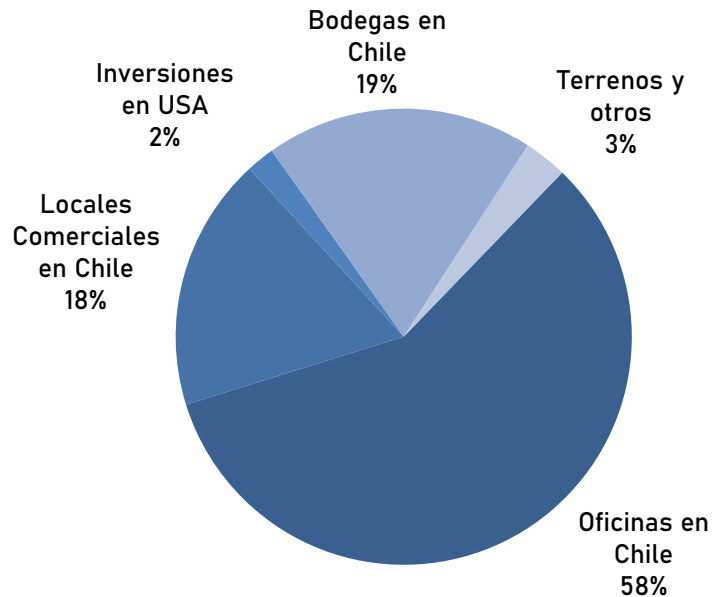


# Diversificación de los Bienes Raíces al 31-12-21

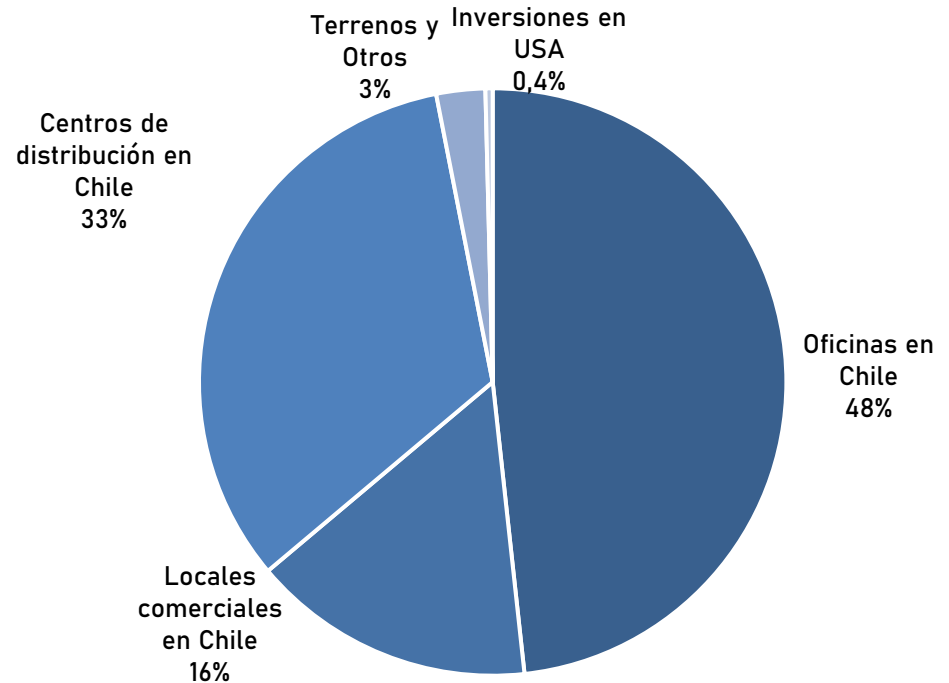


## Según tipo de propiedad y País (Dic-2020 vs Dic-2021)

### Situación en Diciembre 2020



### Situación en Diciembre 2021



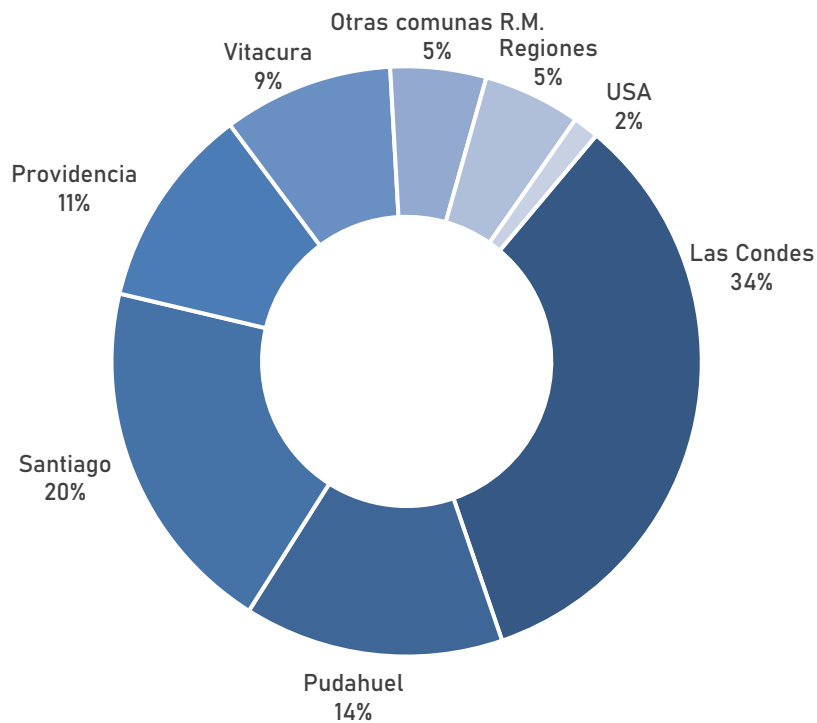


# Diversificación de los Bienes Raíces al 31-dic-2021

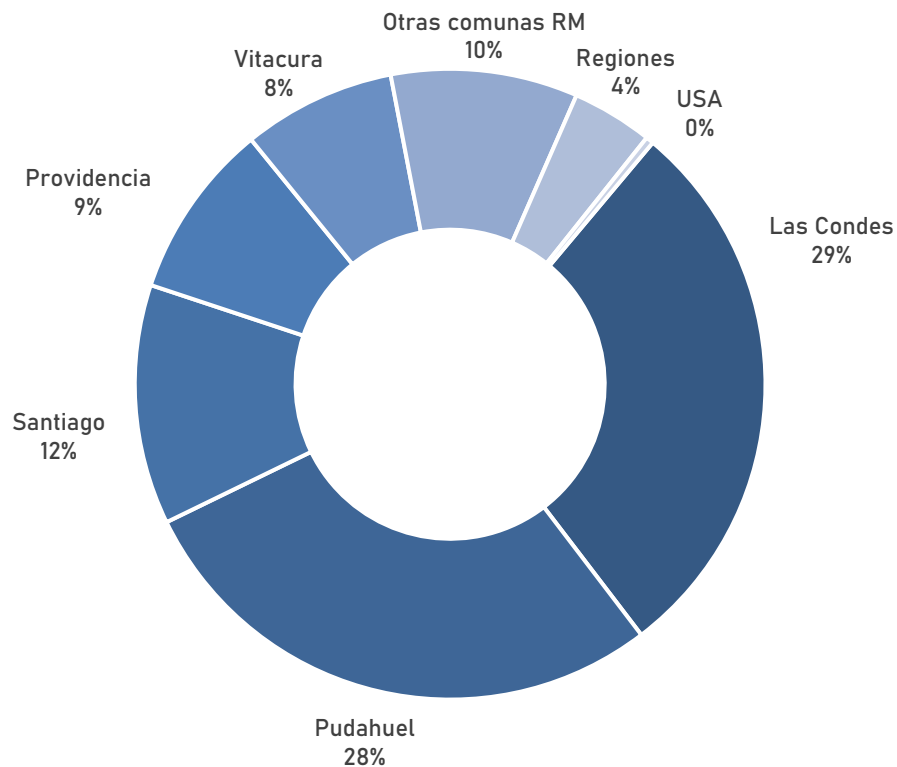


## Distribución de Activos por Ubicación Geográfica (% del activo del Fondo) comparación diciembre 2021 vs diciembre 2020

### Situación en diciembre 2020



### Situación en diciembre 2021





# Inversiones del Fondo Rentas

## Valor de la participación en las propiedades



Activos administrados directamente en Chile:  
UF 18.318.015  
FILIALES CON CONTROL DIRECTO



OFICINAS  
LOCALES  
CENTROS DE DISTRIBUCION



Propiedades en los Estados Unidos  
UF 618.692  
FILIALES EN LOS ESTADOS UNIDOS

OFICINAS



Propiedades bajo Administración  
UF 30.301.078



Activos administrados indirectamente en Chile  
UF 11.364.371  
BODENOR FLEXCENTER



CENTROS DE DISTRIBUCION  
OFICINAS

(\*) Las cifras corresponden al valor de las tasaciones de cada uno de los activos del fondo por su participación en los activos.

# Diversificación de Arrendatarios al 31-dic-2021



## Principales Arrendatarios



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al 7% de las rentas proporcionales del Fondo y con más de 260 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, además de 24 arrendatarios en USA.



# Vacancia de la cartera de bienes raíces al 31-dic-2021



% Vacancia (en UF)	Oficinas	Locales y otros	Bodenor Flexcenter S.A.	Total
31.12.2021	14,1	5,7	0,0	7,5
31.12.2020	11,3	4,3	0,9	7,4
31.12.2019	9,0	2,7	1,6	7,4

Durante el ejercicio, las filiales nacionales del fondo no han tenido cambios significativos en las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una vacancia de la cartera en Chile de 7,5% de la rentas (7,4% al 31 de diciembre de 2020), no obstante, la vacancia en los activos de oficinas creció a un 14,1%, lo que se contrasta con una vacancia de **5,7% en locales comerciales y otros, y de 0,0% en Bodenor Flexcenter.**

El incremento de la vacancia en oficinas se explica por un par de clientes medianos que no renovaron al vencimiento, cuya superficie se ha recolocado parcialmente. Asimismo se mantiene vacancia en Edif Parque San Damián que es el último proyecto desarrollado, cuya velocidad de colocación ha caído. El aumento de la vacancia en locales comerciales se explica por el término anticipado de 5 sucursales bancarias, con quienes se acordó el pago total de las rentas al vencimiento en 2028 del contrato para dar término a este. Tres de estas sucursales a la fecha se encuentran con negociaciones avanzadas para ser arrendadas.

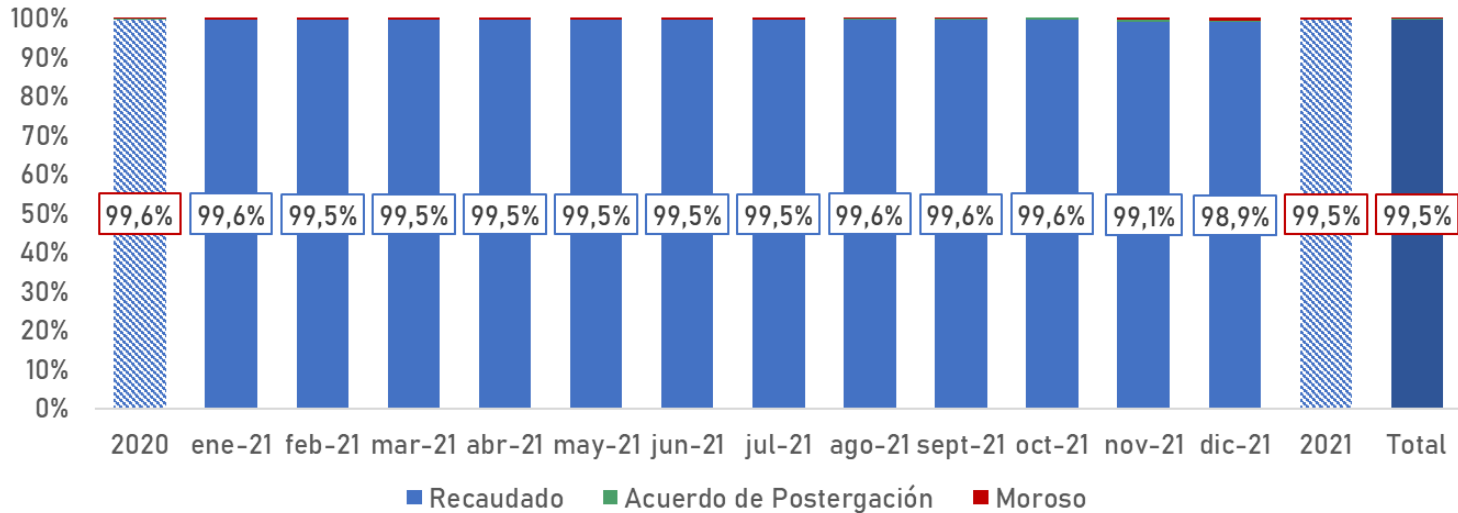
# Comportamiento de pago

al 31-dic.21. Cartera directa



% de cartera directa

Comportamiento de pago 2020 y 2021



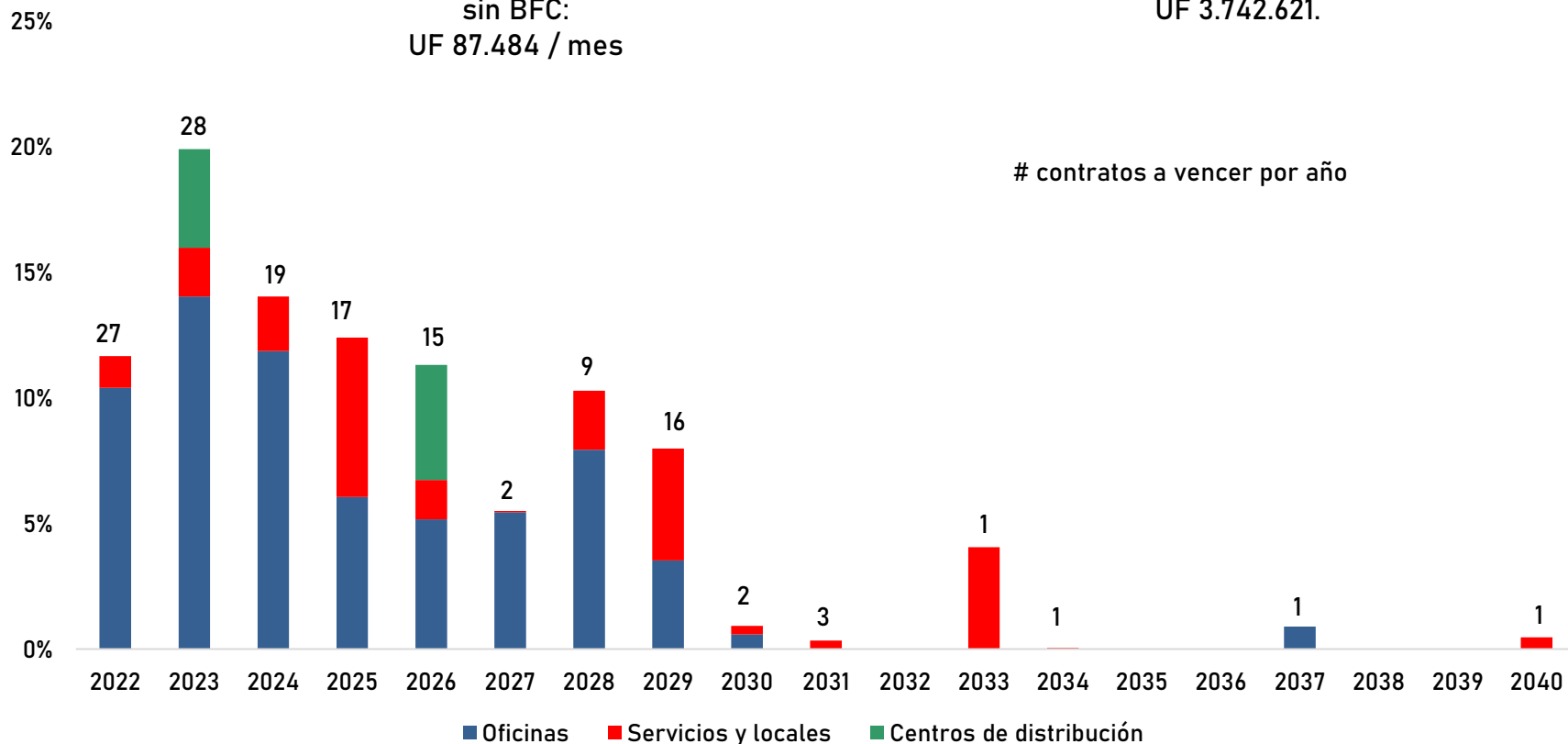
Objetivamente se puede afirmar que para todas las actividades económica los últimos 2 años han sido extraordinariamente complejos, sin embargo la cartera ha presentado un excelente comportamiento de pago, lo cual es un indicador de la alta calidad de los arrendatarios y de la resiliencia de la cartera .

Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio en torno a los 4,0 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento, lo que permite mitigar el riesgo de vacancia y evitar la negociación de precios de arriendo de porcentajes muy relevantes de su cartera en ciclos negativos de la economía.

# Vencimientos de los contratos cartera directa al 31-mar-2021



Rentas de la cartera directa nacional sin BFC:  
UF 87.484 / mes



Rentas futuras cartera nacional directa sin BFC:  
UF 3.742.621.

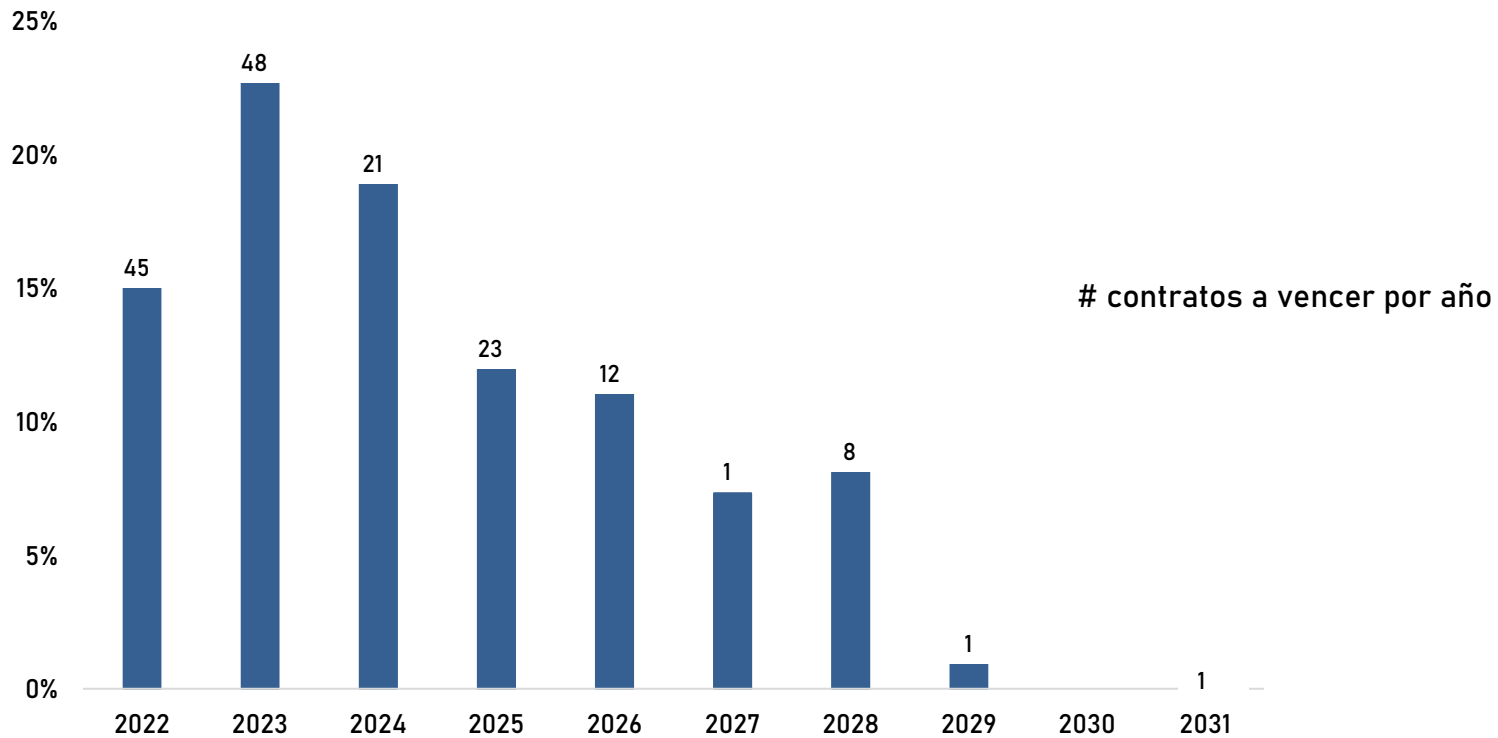
# contratos a vencer por año

Del total de 142 contratos, 68 tienen un vencimiento posterior al año 2024.

Históricamente la renovación automática de los contratos está en torno al 90%, sin considerar colocaciones a nuevos arrendatarios.

### III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

#### Perfil de vencimientos- Bodenor (% de la renta mensual)



La duración promedio ponderada de los contratos es de aproximadamente 3,2 años y considera más de 140 contratos.





2



Cifras  
Financieras al  
31 de dic de  
2021



## Balance resumido al 31-dic-2021



	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Activos del Fondo (M\$)			
Activos corrientes	7.786.492	38.647.187	(30.860.695)
Activos no corrientes	657.774.987	501.968.178	155.806.809
<b>Total Activos</b>	<b>665.561.479</b>	<b>540.615.365</b>	<b>124.946.114</b>

	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos y Patrimonio (M\$)			
Pasivos Corrientes	3.659.512	62.921.325	(59.261.813)
Pasivos no Corrientes	216.512.777	43.533.214	172.979.563
Patrimonio	445.389.190	434.160.826	11.228.364
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>665.561.479</b>	<b>540.615.365</b>	<b>124.946.114</b>

99% de los activos  
corresponde a  
**INVERSIONES  
INMOBILIARIAS**

49% LEVERAGE  
SOBRE  
PATRIMONIO



# Resultados al 31-dic-2021



Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>	<b>43.633.334</b>	<b>47.110.902</b>	<b>(3.477.568)</b>
Intereses (a)	11.674.961	14.300.505	(2.625.544)
Reajustes	7.117.774	5.543.172	1.574.602
Otros Ingresos	2.077	896	1.181
Resultado Sociedades	24.838.522	27.266.329	(2.427.807)
- Distribuido al Fondo (b)	13.588.120	23.339.320	(9.751.200)
- Utilidad Devengada	20.587.898	7.150.582	13.437.316
- Pérdida Devengada (c)	(9.337.496)	(3.223.573)	(6.113.923)
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>	<b>(6.733.630)</b>	<b>(8.214.732)</b>	<b>1.481.102</b>
Gastos de la operación	(3.874.352)	(4.752.735)	878.383
Gastos Financieros	(2.859.278)	(3.461.997)	602.719
<b>TOTAL</b>	<b>36.899.704</b>	<b>38.896.170</b>	<b>(1.996.466)</b>
<b>BNP = (a) + (b) + (c) + (d)</b>	<b>9.191.955</b>	<b>26.201.520</b>	<b>(17.009.565)</b>
BNP ejercicios anteriores	52.596.773	3.658.145	48.938.628
<b>BNP total</b>	<b>61.788.728</b>	<b>29.859.665</b>	<b>31.929.063</b>

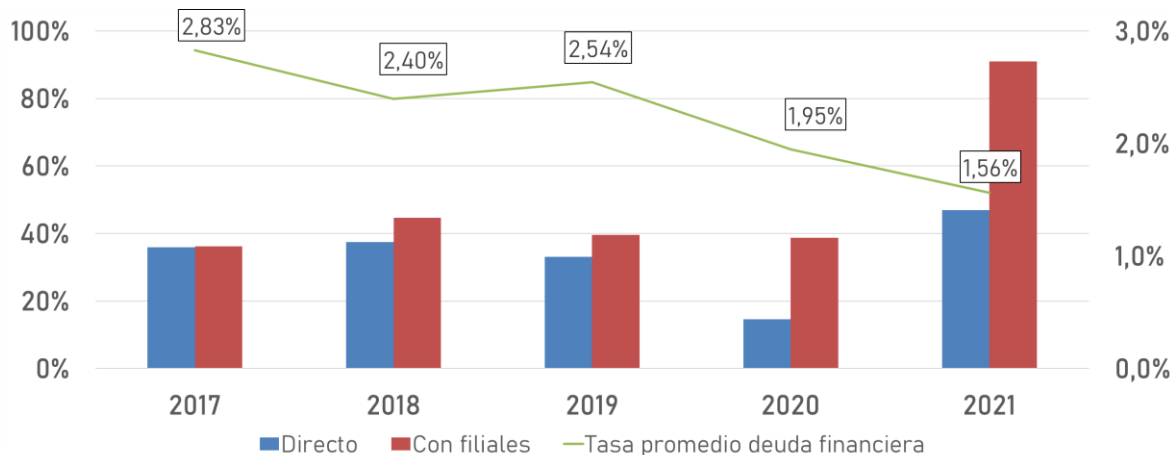
**RENTABILIDAD DE LA CUOTA**  
**8,8% ANUAL**



# Indicadores de Deuda del Fondo y Filiales



## Leverage (%) y Tasa Promedio Ponderada de la Deuda



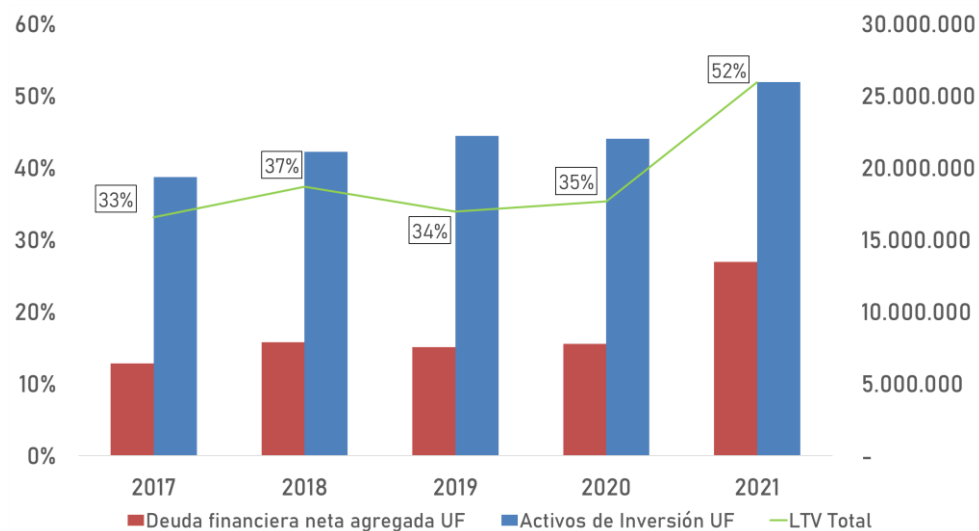
En 2021 se tomó deuda hipotecaria por UF 3.500.000 en el fondo a una tasa de 0,79% para financiar el aumento de capital en Bodenor Flexcenter, además.

Se colocó un bono por **UF 2.000.000 a UF+0,0%** para financiar el pago del vencimiento del bono serie A, lo que permitió bajar la tasa promedio ponderada del fondo y su filiales, a pesar de haber aumentado el endeudamiento total del fondo.

Adicionalmente, a partir de 2021, al pasar a controlar BFC, se considera la deuda proporcional de esta filial para todos los indicadores, por lo que por un lado aumenta la deuda proporcional total y por otro lado aumenta el total de activos de inversión.

A pesar de este aumento, el LTV total del fondo está en un 52%, lo que implica un riesgo financiero muy acotado.

## Loan to Value

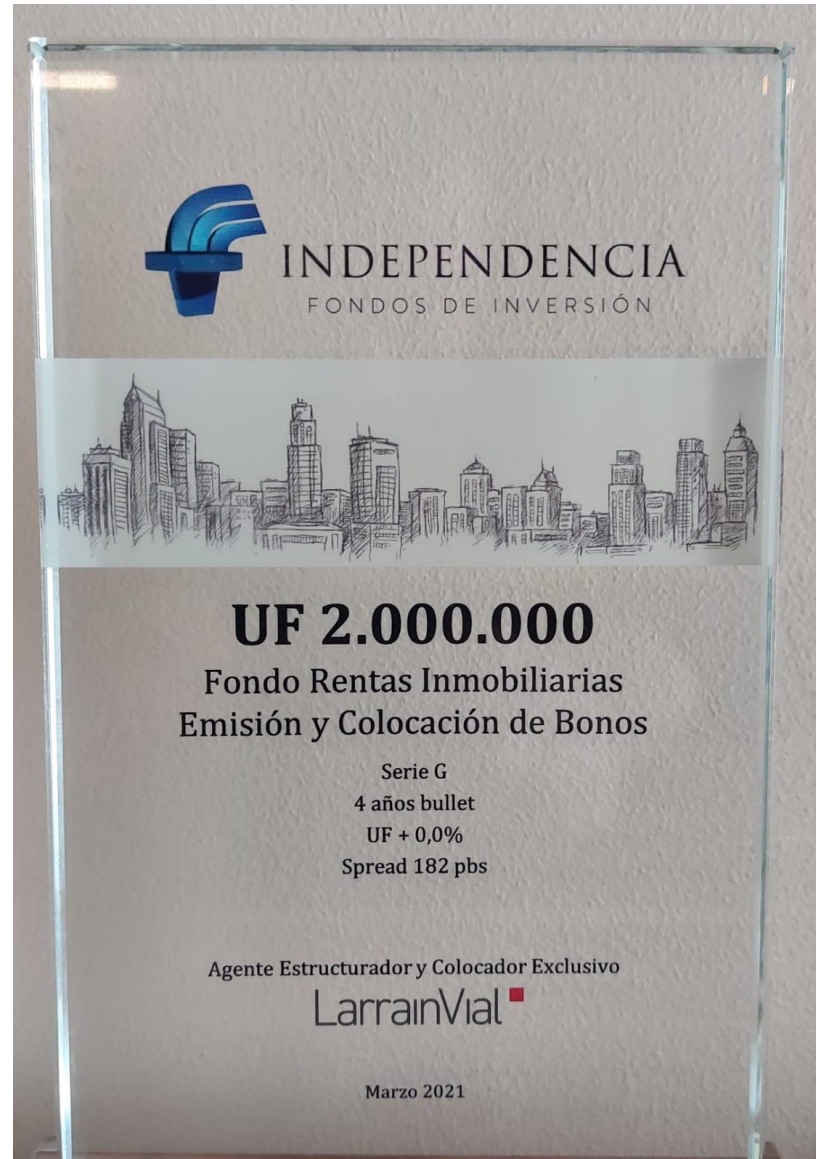


# Indicadores de Deuda del Fondo y Filiales



Uno de los hitos más relevantes del año en cuanto a financiamiento, fue la colocación del Bono Serie G por **UF 2.000.000 a UF+0,0%**, el cual se colocó aprovechando el momento más bajo de tasas de la historia, lo que permitió financiar el pago del vencimiento del bono Serie A, **bajando la tasa promedio total de las deudas, a pesar de haber aumentado el endeudamiento total del fondo.**

Esta colocación no fue sólo un hito a nivel del fondo, sino que de toda la industria de bonos.



# Resultados al 31-dic-2021. Comentarios.



Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$43.633 millones, lo que significa una disminución de un 7% respecto al año anterior, principalmente por menores utilidades devengadas de las filiales con respecto al año anterior (las filiales reparten dividendos contra resultados y estos disminuyeron principalmente por desvalías reconocidas en algunas propiedades) y por menores intereses percibidos de filiales que se explica por disminución de las tasas cobradas por el fondo a las filiales.

Las utilidades devengadas corresponden a plusvalías nacionales (principalmente BFC) y las pérdidas devengadas corresponden a desvalorizaciones en los Estados Unidos.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$6.734 millones, siendo un 18% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor tasa promedio ponderada de la deuda, que baja de aproximadamente UF+2,00% para diciembre 2020 a UF+0,77% a diciembre del 2021.

La variación del valor libro de la cuota más los dividendos repartidos durante 2021 representa una rentabilidad de 8,8% y el dividend yield sobre el precio inicial de la cuota alcanzó un 6,2%.

# Proceso de Tasaciones año 2021

## Cartera nacional



- Este proceso se realiza anualmente en tres grupos, en los meses de Junio, Septiembre y Diciembre, donde cada propiedad es tasada simultáneamente por 2 tasadores independientes adoptándose el menor de ambos valores.
- Este proceso estuvo marcado por la exhaustiva revisión de parte de los tasadores de las tasas a aplicar, las rentas de reenganche al vencimiento de los contratos, las vacancias y los flujos futuros a considerar teniendo en cuenta las nuevas realidades de naturaleza social, política y sanitaria.
- La cartera nacional generó plusvalía por los desarrollos de nuevas bodegas, que compensaron las caídas de valor de oficinas y locales comerciales.
- Finalmente las vacancias inusuales y caídas de rentas generaron desvalías significativas en las propiedades ubicadas en los Estados Unidos y el inicio de foreclosure de 2 activos.





# Modificación Reglamento Interno

## Cálculo de la Remuneración Variable



En Asamblea Extraordinaria de Aportantes realizada el 26-Nov-21, por unanimidad de las cuotas presentes, se aprobó modificar el Reglamento Interno respecto al TÍTULO VI SERIES REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS, en su numeral Dos, punto 2.2. ajustando la forma de cálculo de la Remuneración Variable Anual que tiene derecho a cobrar la Administradora:

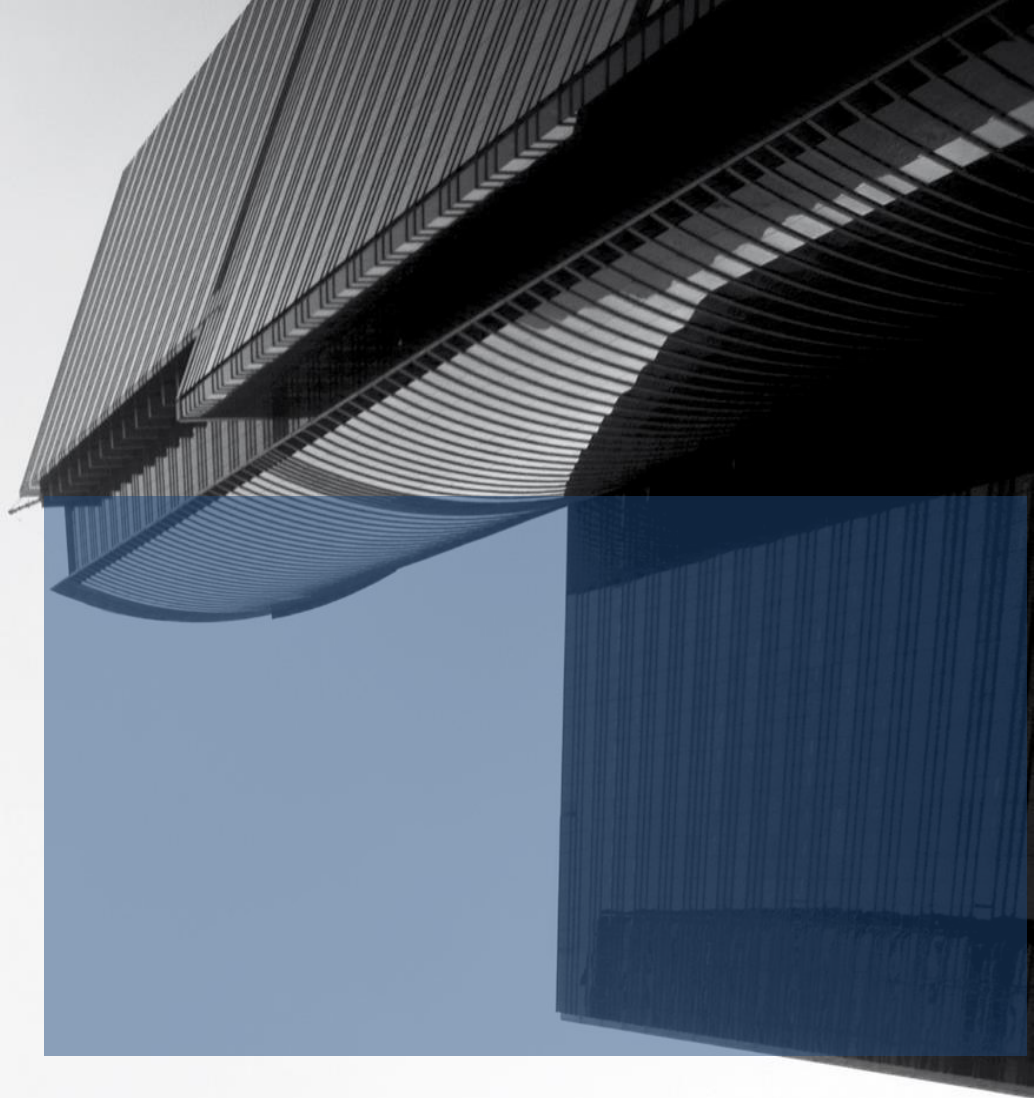
Las modificaciones realizadas implican que a contar del primero de enero de 2021, la Remuneración Variable Anual se calculará aplicando un 26,18% IVA incluido, a la diferencia entre:

- (i) la suma de **todos los dividendos que distribuya el Fondo a los Aportantes durante el respectivo ejercicio más el dividendo definitivo** del mismo ejercicio provenientes de utilidades devengadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, más el monto de la misma remuneración variable: y
- (ii) una rentabilidad real anual del 5% calculada sobre el Patrimonio 2014 Corregido Promedio, del Fondo según se define en el mismo reglamento interno.



3

## Nuevas Inversiones



# Nuevas Inversiones

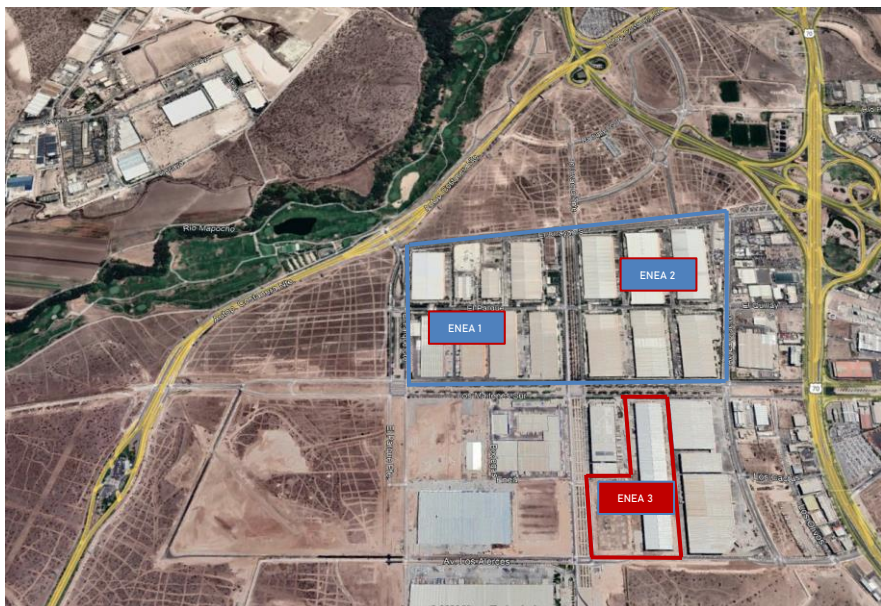
## Bodendor Flexcenter

### Avance Proyecto ENEA 3



Como se anunció durante 2021, en Bodendor Flexcenter se dio inicio al proyecto denominado ENEA 3, que contemplaba el la construcción de aproximadamente **70.000m<sup>2</sup> arrendables**, adicionales a los **700.000m<sup>2</sup>** con los que ya contaba BFC en un paño que se encontraba aún sin desarrollar en el complejo de ENEA. El proyecto original consideraba la entrega de 24.000 m<sup>2</sup> en 2022, 24.000 m<sup>2</sup> en 2023 y 22.000m<sup>2</sup> en 2024, lo que, debido a la alta demanda, se aceleró , estimado la entrega de la última etapa en el tercer trimestre de 2022.

El proyecto tenía como estimación colocar paulatinamente estos m<sup>2</sup>, pero, dada la demanda, el proyecto ya se encuentra **100% arrendado**, agregando cerca de **UF 120.000 de nuevos ingresos** por arriendo anuales a partir de 2023.



Vista Aérea de Parque Logístico ENEA, Fases 1 y 2 construidas y colocadas y Fase 3 con 2 de tres etapas entregadas.



Proyecto ENEA Fase 3, Etapas 1 y 2 por 24.000m<sup>2</sup> cada una se encuentran entregadas



Última Etapa del Proyecto ENEA de 22.000m<sup>2</sup> en construcción



# Bodenor Flexcenter

## Nuevo Proyecto Lo Boza 422



Dada la situación actual del mercado de bodegas y centros de distribución, Bodenor Flexcenter cerró el año pasado un arrendamiento a 25 años plazo de un terreno ubicado en Lo Boza de aprox. **22 hectáreas**, sobre el cual se proyectaron tres naves por un total de cerca de **120.000 m2 arrendables**. El proyecto se inició a mediados de marzo y se espera recibir la primera nave en el 3er trimestre de 2023, por 40.000m2 los cuales ya se encuentran con un contrato de arriendo, la segunda nave se espera recibir en el 4to trimestre de 2023 y ya se encuentra con un contrato de arriendo por 10.000m2, y la última nave se recibiría en 2023.



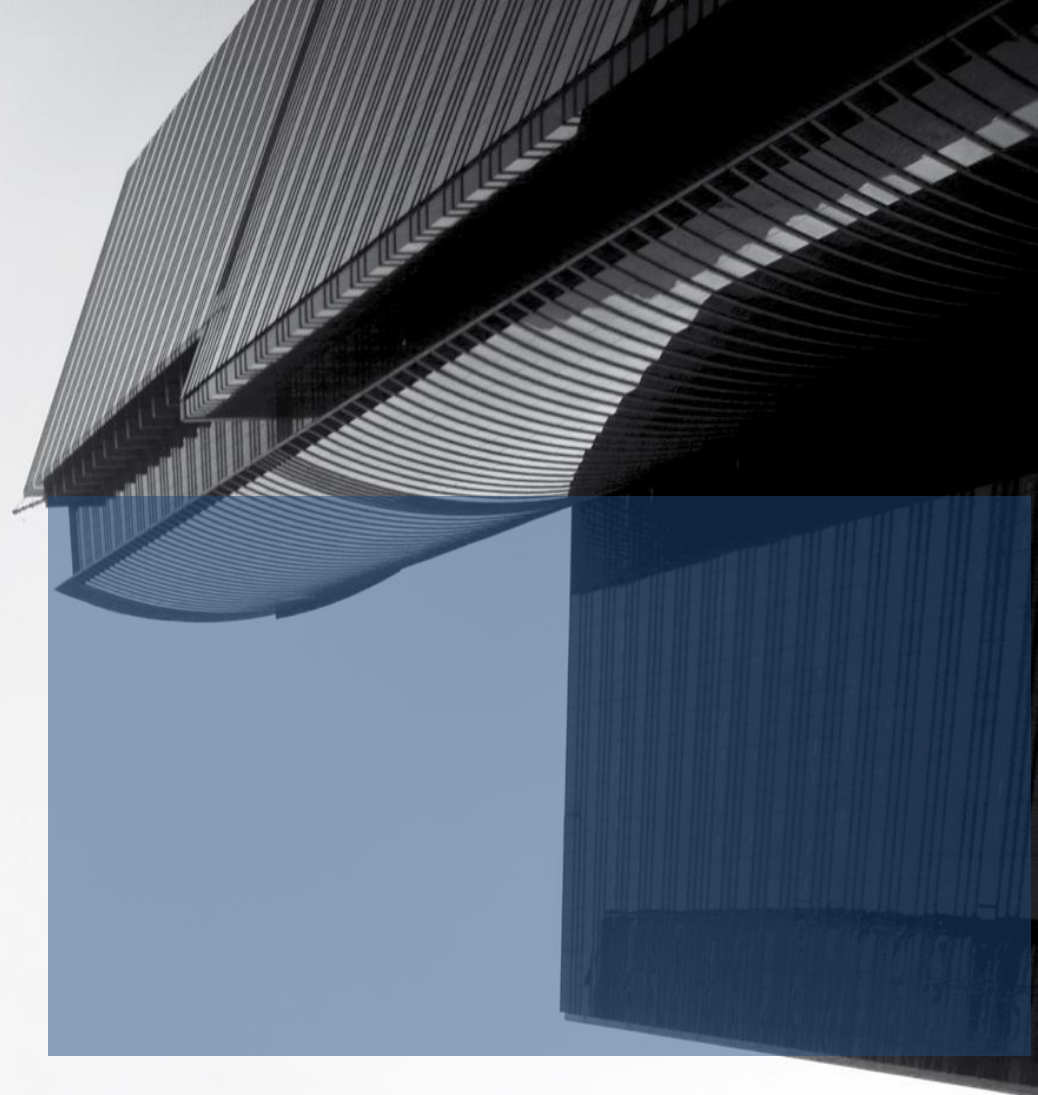
Vista Aérea del terreno Lo Boza 422, el cual será construido en tres etapas, de acuerdo al masterplan proyectado en la imagen.



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

4

Mercados de  
Oficinas, Centros  
de Distribución y  
Retail

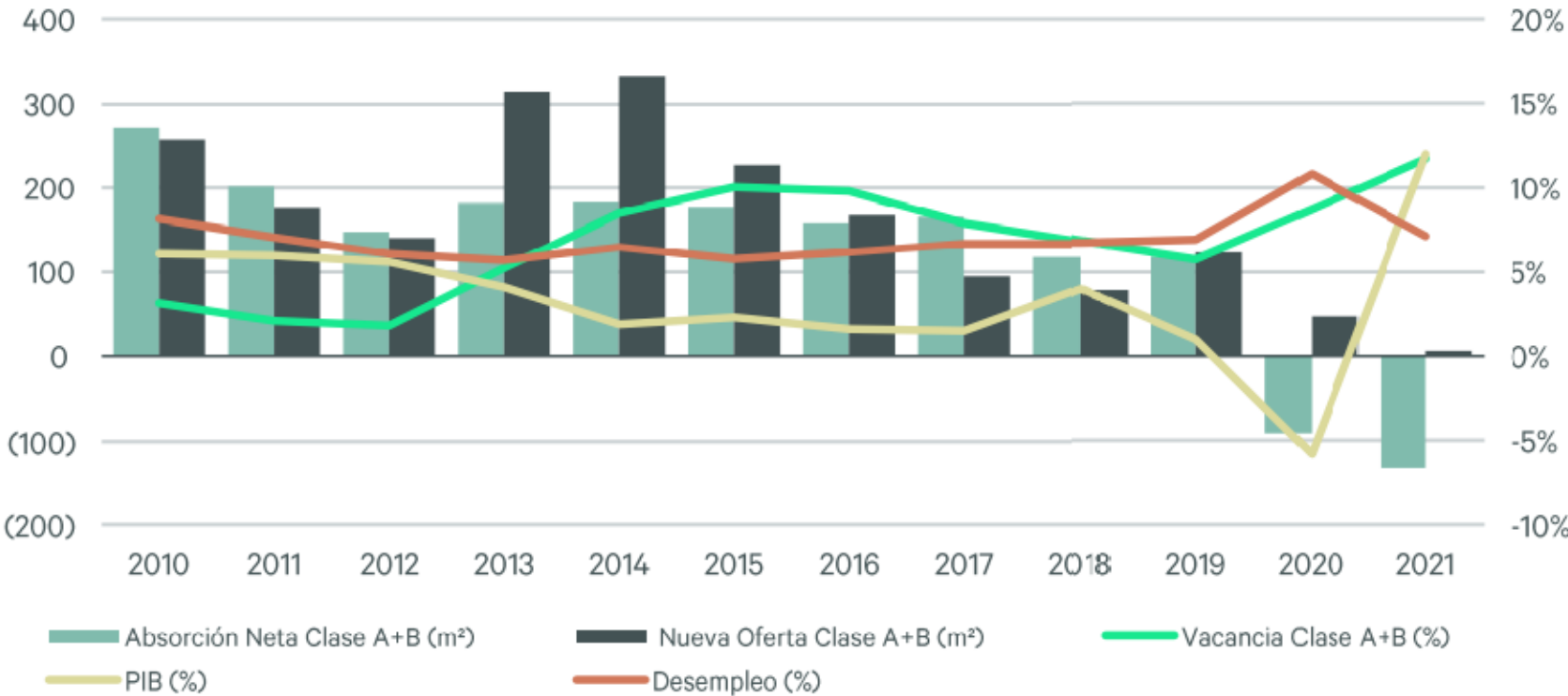




# Mercado local de oficinas al 31-dic-2021



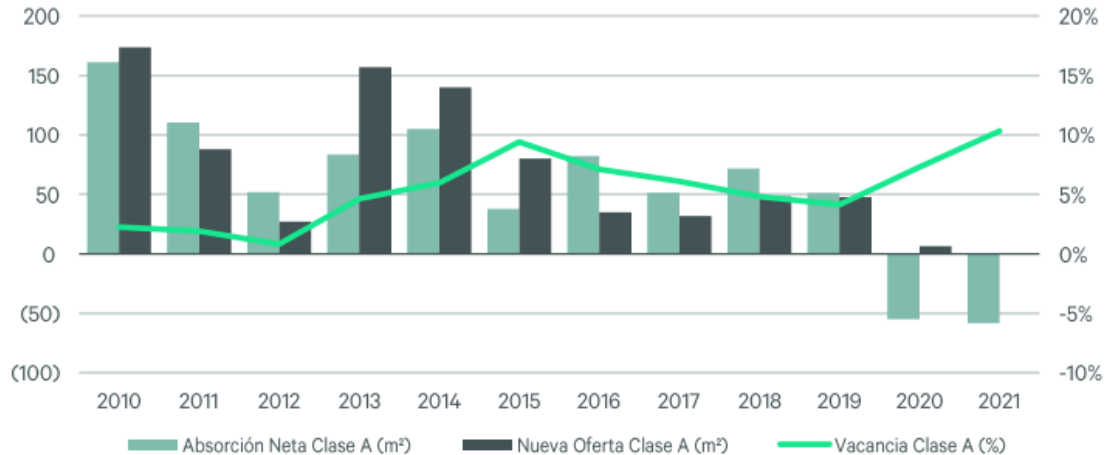
## Evolución Histórica del Mercado de Oficinas Clases A y B (fuente CBRE, 4T 2021)



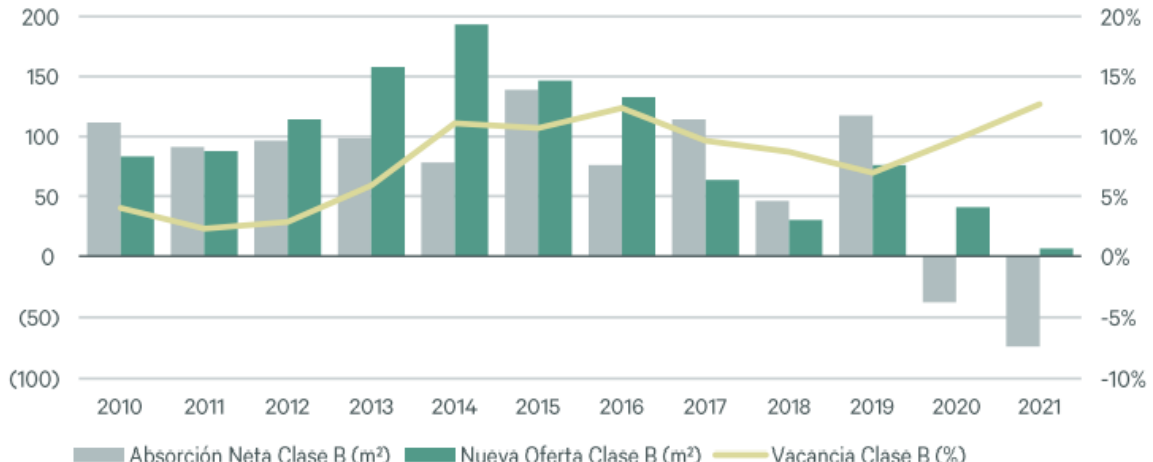
# Mercado local de oficinas al 31-dic-2021



## Mercado de Oficinas Clase A (fuente CBRE, 4T 2021)



## Mercado de Oficinas Clase B (fuente CBRE, 4T 2021)

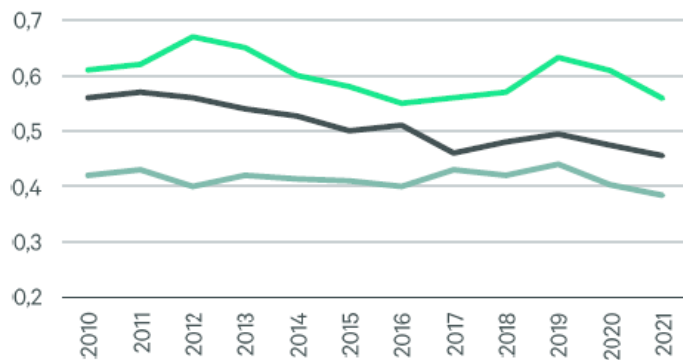


# Mercado local de oficinas al 31-dic-2021



## Rentas de Oficinas Clase A

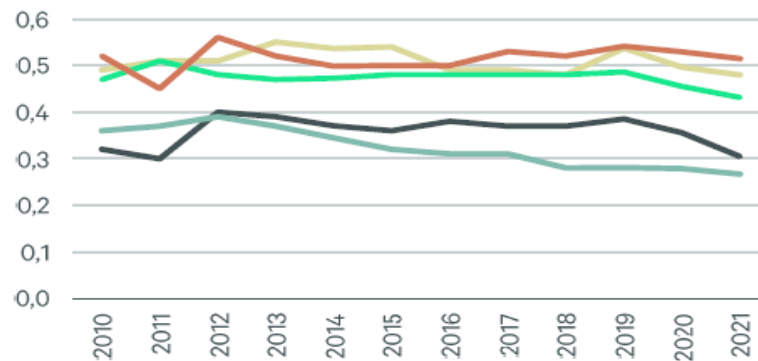
(fuente CBRE, 4T 2021)



Las Condes Providencia Santiago

## Rentas de Oficinas Clase B

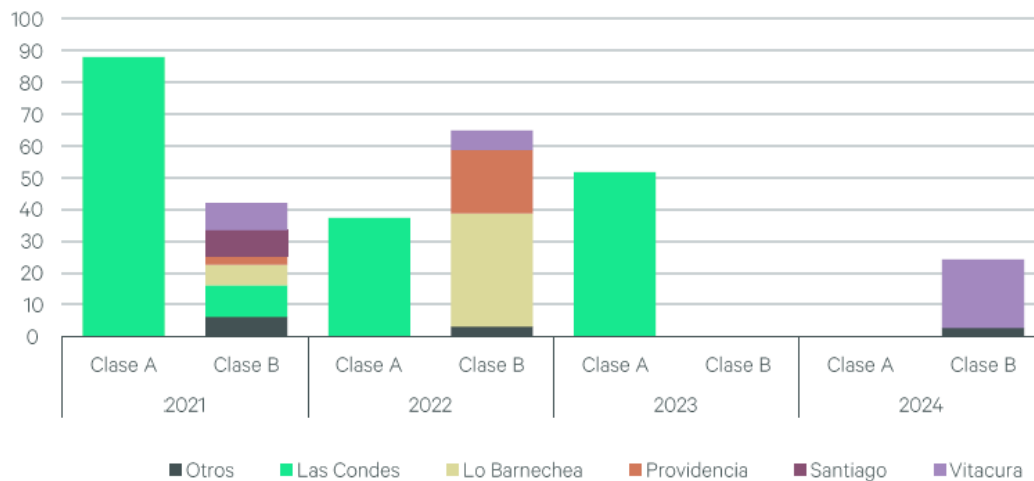
(fuente CBRE, 4T 2021)



Las Condes Providencia Santiago  
Vitacura Huechuraba

## Producción Futura de Oficinas Clases A y B

(fuente CBRE, 4T 2021)





# Mercado local de oficinas al 31-dic-2021



## Principales indicadores Mercado de Oficinas Clase A y B

(fuente JLL, 4T - 2021)

Stock de Oficinas **3.374.692 m<sup>2</sup>**

Vacancia **9,8 %**

Absorción neta Q4 **-2.100 m<sup>2</sup>**

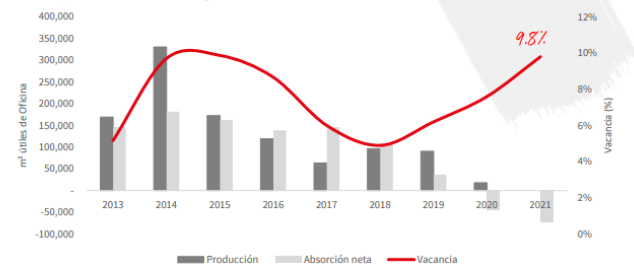
Producción Q4 **0 m<sup>2</sup>**

Renta Mensual Pedida Promedio

Clase A **UF 0,53 m<sup>2</sup>**

Clase B **UF 0,41 m<sup>2</sup>**

Evolución producción, absorción neta y vacancia



## Reloj de Oficinas JLL

El mercado de oficinas de Santiago se ubica a las 13:00 horas en el cuarto trimestre, avanzando en un ciclo de "Mercado a la Baja", el que puede presentar todas o algunas de las siguientes características:

- Suele coincidir con desaceleración de la actividad económica.
- La demanda decrece respecto a períodos anteriores.
- La vacancia se sitúa cerca o sobre niveles de equilibrio (6% - 10%).
- Las rentas frenan su crecimiento o disminuyen desde su peak cíclico.
- Nueva producción entra al mercado, pero inician menos proyectos
- Hacia las 3:00, la disminución de las rentas se atenúa a medida que se estabiliza la demanda.



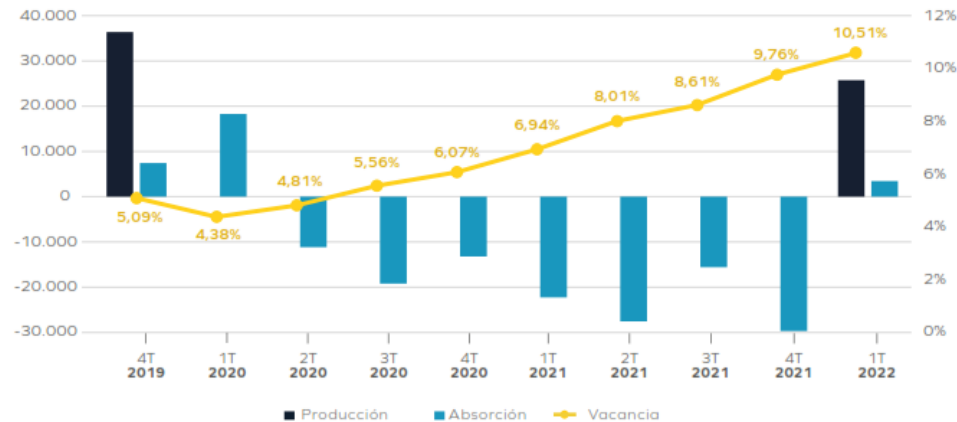
# Mercado local de oficinas al 31-mar-2021



## Tendencias de Mercado Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2022)



## Absorción, Producción y Vacancia Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2022)



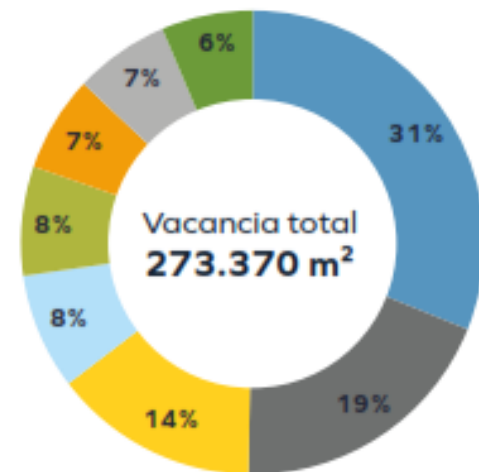
# Mercado local de oficinas al 31-mar-2022



## Análisis de Vacancia por comuna Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2022)

%VACANCIA	2021			2022
	2 <sup>do</sup>	3 <sup>er</sup>	4 <sup>to</sup>	1 <sup>er</sup>
Vitacura	7,48%	7,25%	9,57%	17,01%
Providencia	11,69%	11,26%	12,37%	16,06%
Estoril Oriente	38,86%	39,88%	39,88%	41,55%
Nueva Las Condes	4,25%	4,86%	5,44%	5,30%
Apoquindo Oriente	7,84%	6,62%	7,47%	5,81%
El Golf	4,11%	4,06%	5,06%	5,04%
El Bosque	10,87%	13,01%	13,67%	13,53%
Santiago	6,29%	7,30%	9,97%	11,94%
<b>TOTAL</b>	<b>8,01%</b>	<b>8,61%</b>	<b>9,76%</b>	<b>10,51%</b>

## Distribución de la vacancia

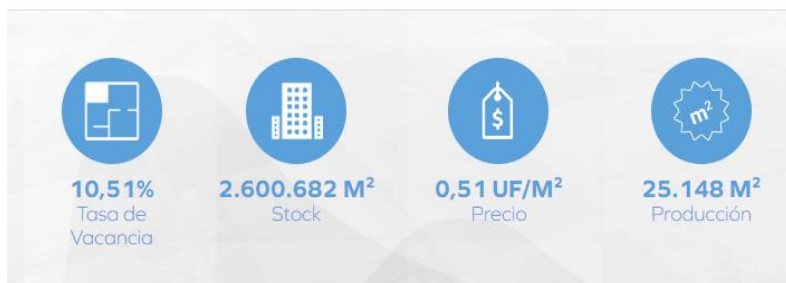


# Información de Mercado al 31-mar-2022



## Cifras del mercado nacional (fuente GPS Property, 1T 2022)

### OFICINAS CLASE A - A+ ▾



### CENTROS DE BODEGAJE ▾



### STRIPCENTER ▾



### PARQUES INDUSTRIALES ▾





—  
Independencia  
Rentas Inmobiliarias

*Asamblea Ordinaria de Aportantes  
Abril 2021*

