

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 31 de marzo de 2022



Ejercicio
2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Resumen Financiero Fondo Rentas

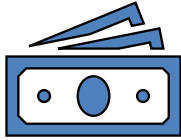


Tamaño



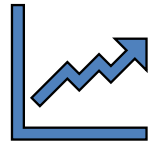
UF 22 millones de Total de Activos, lo que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes

Flujos



UF 1,9 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, proporcionales a la participación del fondo en las propiedades

Rentabilidad



Tasa Interna de Retorno de un 13,1% del valor NAV + dividendos en los últimos 12 meses demostrando la fortaleza de la cartera y la resiliencia que tiene ante los hechos ocurridos desde el 18 de octubre 2019 la pandemia

Liquidez



Presencia Bursátil de la Cuota de 64%
A pesar de un pobre desempeño del mercado bursátil nacional, se ha mantenido una buena liquidez de la cuota en bolsa

Bajo Riesgo



Leverage Financiero a nivel del Fondo de un 53% de su Patrimonio, lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciar deudas por vencer

Dividendos



\$106 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses
En 4 dividendos provisorios y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo constante durante el año

Dividend Yield



Un retorno de dividendos de un 8,0% Sobre el valor bolsa de cierre del primer trimestre 2022, siendo uno de los activos con mayor retorno en dividendos del mercado.

El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos como por la cobertura natural a la inflación al estar todos 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.

I.- INTRODUCCIÓN



El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias invierte, a través de sociedades filiales y coligadas, en bienes raíces de tipo comercial (oficinas, centros de distribución y locales comerciales), con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

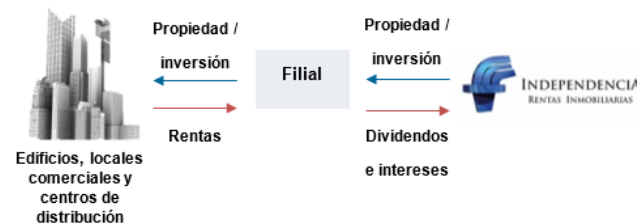
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2022 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en las filiales. Estas tasaciones se efectúan a lo largo del año de manera que el posible cambio de su valor se distribuya y refleje trimestralmente en los Estados Financieros del Fondo.

El Fondo invierte en las sociedades vía capital (acciones) y deuda (pagarés y otros instrumentos de deuda). En su balance, las inversiones en sociedades se presentan a su valor patrimonial (más su respectivo goodwill si corresponde) y los instrumentos de deuda a su valor histórico o costo amortizado. Los ingresos del Fondo provienen principalmente de

- los intereses pagados por las sociedades (originados por las deudas que mantienen con el Fondo) y
- los dividendos distribuidos por esas sociedades.

Tanto los intereses como los dividendos que pagan las sociedades al Fondo provienen del flujo de arriendos como asimismo de eventuales ventas de propiedades, después de gastos operacionales y financieros.

Al 31 de marzo de 2022 el Fondo participa en 10 sociedades, 7 filiales en Chile con 100% de participación, 1 filial con una participación del 70%, Bodenor Flexcenter (BFC) y, adicionalmente, en 2 sociedades en el extranjero, las cuales invierten indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.



II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/18	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/mar/22
Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.776
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 43
NAV ajustado	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.819
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 106
Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,2%
Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	12,6%
Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.322
Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	5,9%
Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	8,0%
Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	-20,2%
Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	63,9%
Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,74
TIR contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	13,1%
TIR de mercado UDM	23,6%	8,0%	-13,1%	-12,3%	-21,0%

El valor de la cuota de mercado al 31 de marzo de 2021 se encontraba en \$1.790, lo que implicaba un dividend yield sobre precio inicial de 5,9% para marzo 2022.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **12,6%** a valor NAV considerando el NAV ajustado por el dividendo definitivo de mayo anunciado en marzo, con pago el 5 de mayo, el dividend yield sobre el valor inicial de la cuota fue de 6,2%.

Con respecto al valor bolsa, el dividend yield de los últimos 12 meses es de un 8,0% sobre el precio final y la cuota en el mercado se está transando con un descuento de 25,5%. El precio al **31 de marzo de 2021** alcanzó los **\$1.790** por cuota.

La TIR del fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/03/2021, los dividendos repartidos y como valor final el NAV ajustado por el dividendo definitivo aún no pagado fue de **+13,1%**.



II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



	Marzo	Marzo	Diferencia	UDM Marzo	UDM Marzo	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)	2022	2021		2022	2021	
INGRESOS DEL FONDO	18.817	12.003	6.814	50.447	47.380	3.068
Intereses (a)	4.472	2.816	1.656	13.331	13.502	(171)
Reajustes	2.999	1.340	1.659	8.777	4.746	4.031
Otros Ingresos	19	15	4	6	(47)	52
Resultado Sociedades	11.327	7.831	3.496	28.334	29.179	(844)
- Distribuido al Fondo (b)	3.573	1.720	1.853	15.441	22.970	(7.529)
- Utilidad Devengada	8.066	6.134	1.932	22.520	9.420	13.100
- Pérdida Devengada (c)	(312)	(22)	(290)	(9.627)	(3.211)	(6.416)
GASTOS DEL FONDO (d)	(813)	(890)	77	(6.656)	(7.695)	1.039
Gastos de la operación	(264)	(234)	(30)	(3.904)	(4.757)	853
Gastos Financieros	(549)	(656)	107	(2.752)	(2.939)	187
TOTAL	18.005	11.113	6.891	43.791	39.684	4.107
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	6.920	3.624	3.297	12.489	25.565	(13.077)
BNP ejercicios anteriores	8.096	49.864	(41.768)	10.829	53.497	(42.669)
BNP total	15.017	53.488	(38.471)	23.317	79.063	(55.745)

El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período. El mayor monto del año 2021 se explica principalmente por dividendos distribuidos por Bodenor Flexcenter en enero de 2021, por MM\$48.594, monto que fue reinvertido por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en la misma sociedad.

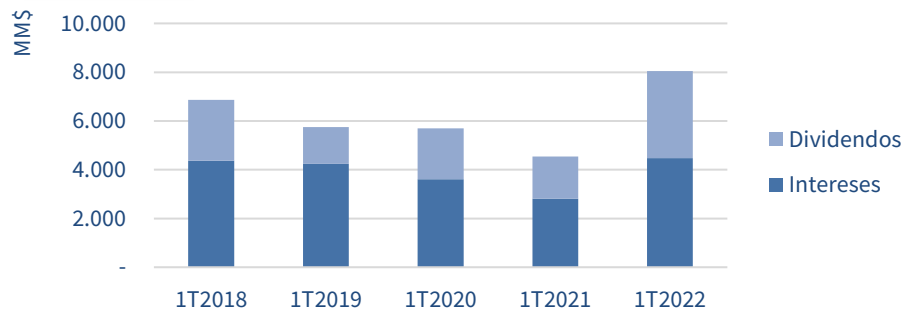
El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo, durante el ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio, las que junto a los resultados acumulados de períodos anteriores, podrían ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros).

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS (MM\$)

Comentarios

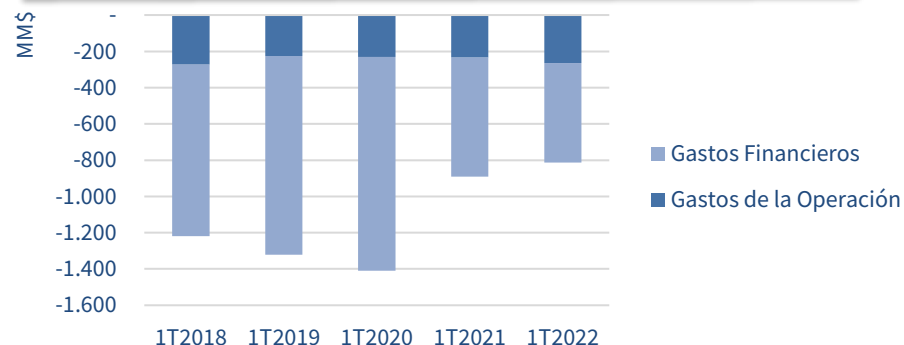


Utilidad Realizada de Inversiones



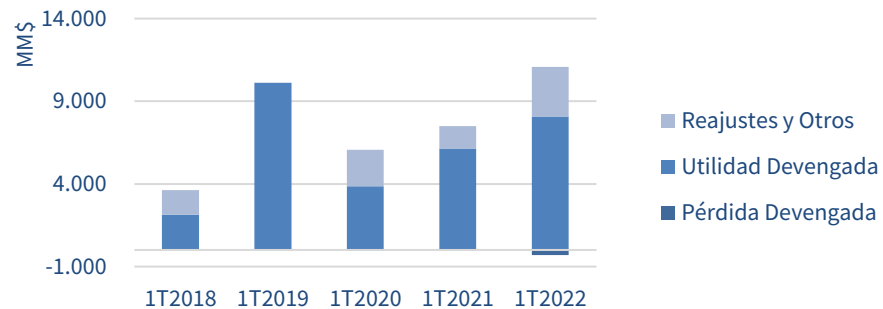
La utilidad realizada del Fondo alcanzó \$8.057 millones, lo que significa un aumento de un 78% respecto al año anterior, en parte explicado por mayores intereses percibidos de las filiales y porque en 2021 no se percibió dividendo de BFC sino hasta el 2° Trimestre. Por otra parte, se percibió una mayor cantidad de intereses desde las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó al alza respecto del año 2021, el 1 de enero de 2022.

Gastos del Fondo



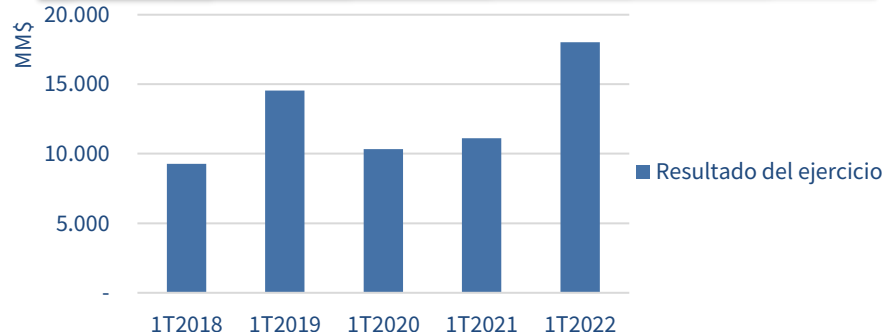
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$813 millones, siendo un **9% menores al año anterior**. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor deuda financiera del Fondo, que baja de aproximadamente M\$ 264.513 para marzo de 2021 a M\$ 221.672 a marzo del 2022 por el pago del bono Serie-A en el 3er trimestre de 2021. La tasa ponderada es similar en ambos casos.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Las utilidades devengadas fueron mayores al año anterior principalmente por las utilidades devengadas y no realizadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF ha sido un 2,4% en los 3 primeros meses del año comparado con un 1,1% del año anterior.

Resultado del Ejercicio



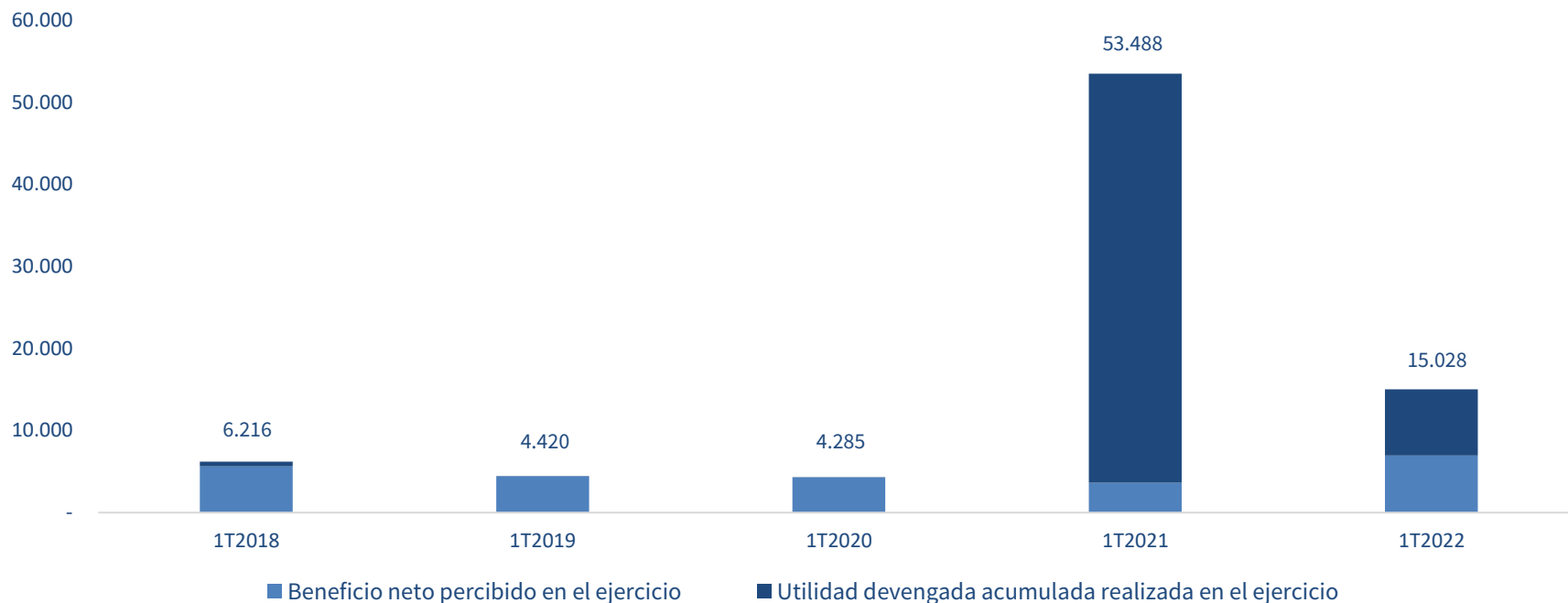
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece \$MM6.891 en los primeros tres meses del año con respecto al mismo período del año anterior.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS (MM\$)

Comentarios



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio



La suma del Beneficio Neto Percibido más las utilidades realizadas de ejercicios anteriores, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales con los gastos, fue de MM\$15.028 en el primer trimestre del año, lo que se compara con los MM\$53.488 del año anterior, el cual está influenciado por el dividendo reinvertido en BFC. Sin ese dividendo la cifra sería de MM\$4.894, por lo que el 1T2022 obtuvo beneficios netos MM\$10.134 mayores que el mismo período del año anterior.

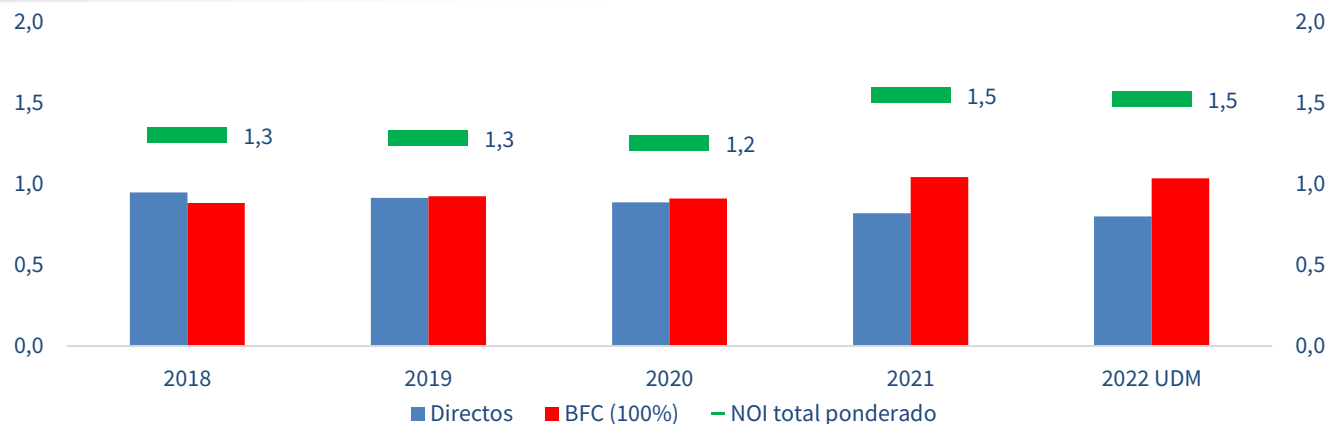
II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Arriendos directos y totales

Cartera directa + BFC



NOI en millones de UF generado por la cartera directa y BFC



Los ingresos por rentas de las filiales se han mantenido estables de 2018 a la fecha, aunque se observa una leve caída en los ingresos por renta de la cartera directa, pero con un importante aumento de Bodenor Flexcenter, que ha crecido en superficie entre 2021 y hoy, además de que ya se entregó la segunda etapa de ENEA 3, la cual todavía no ha generado renta por los períodos de gracia de los contratos.

La leve caída de los ingresos por renta de la cartera directa, se debe principalmente al aumento de la vacancia en oficinas. Estos se ubicaban en MUF 1.040 y cayó a MUF 1.030 en los últimos 12 meses, lo que es una caída marginal.

Mismo caso de los ingresos por rentas se da en el NOI, el cual se ha mantenido estable, a pesar de los hechos ocurridos en Chile desde el 18 de octubre de 2019 en adelante.

Como se puede observar el NOI de la cartera directa ha caído levemente, por el aumento de la vacancia en las oficinas, lo que no solamente afecta los ingresos por renta de esos metros vacantes, sino que también aumenta los gastos, al tener que asumir el gasto común, en el NOI total como se observa no hay una variación entre los años anteriores y los últimos meses de 2022, debido a que el NOI de Bodenor Flexcenter no sólo compensa esa caída, sino que hace que este suba de forma importante.

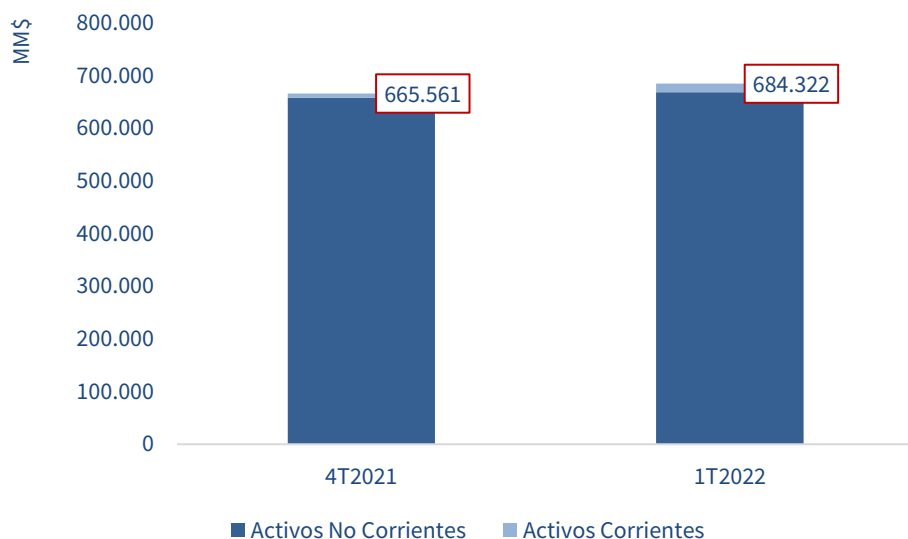
Esto demuestra la importancia de que el Fondo esté diversificado desde hace ya mucho años, no sólo en ubicaciones geográficas distintas, sino que también en tipos de activos de inversión como son los centros de distribución.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

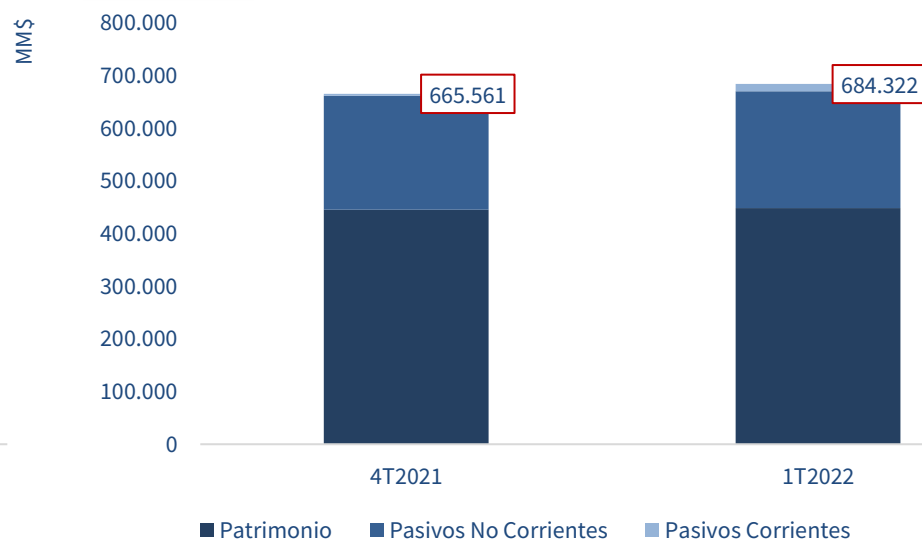
Análisis del Balance



Activos



Pasivos y Patrimonio



Del total de activos del fondo, un 98% corresponde a inversiones inmobiliarias siendo el saldo caja y equivalentes.

El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de deuda que mantiene el fondo con las filiales directas de MM\$10.996, principalmente por variación del IPC de los primeros 3 meses del año.

El aumento en los pasivos totales se debe a que el Fondo tiene provisionados los dividendos del mes de mayo, que ascienden a **MM\$10.864**.

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de de **MM\$3.259**, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por	MM\$18.005
Disminución de otras reservas por	(MM\$345)
Repartos de dividendos por	(MM\$14.401)

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo provisionado para mayo de **\$43**.

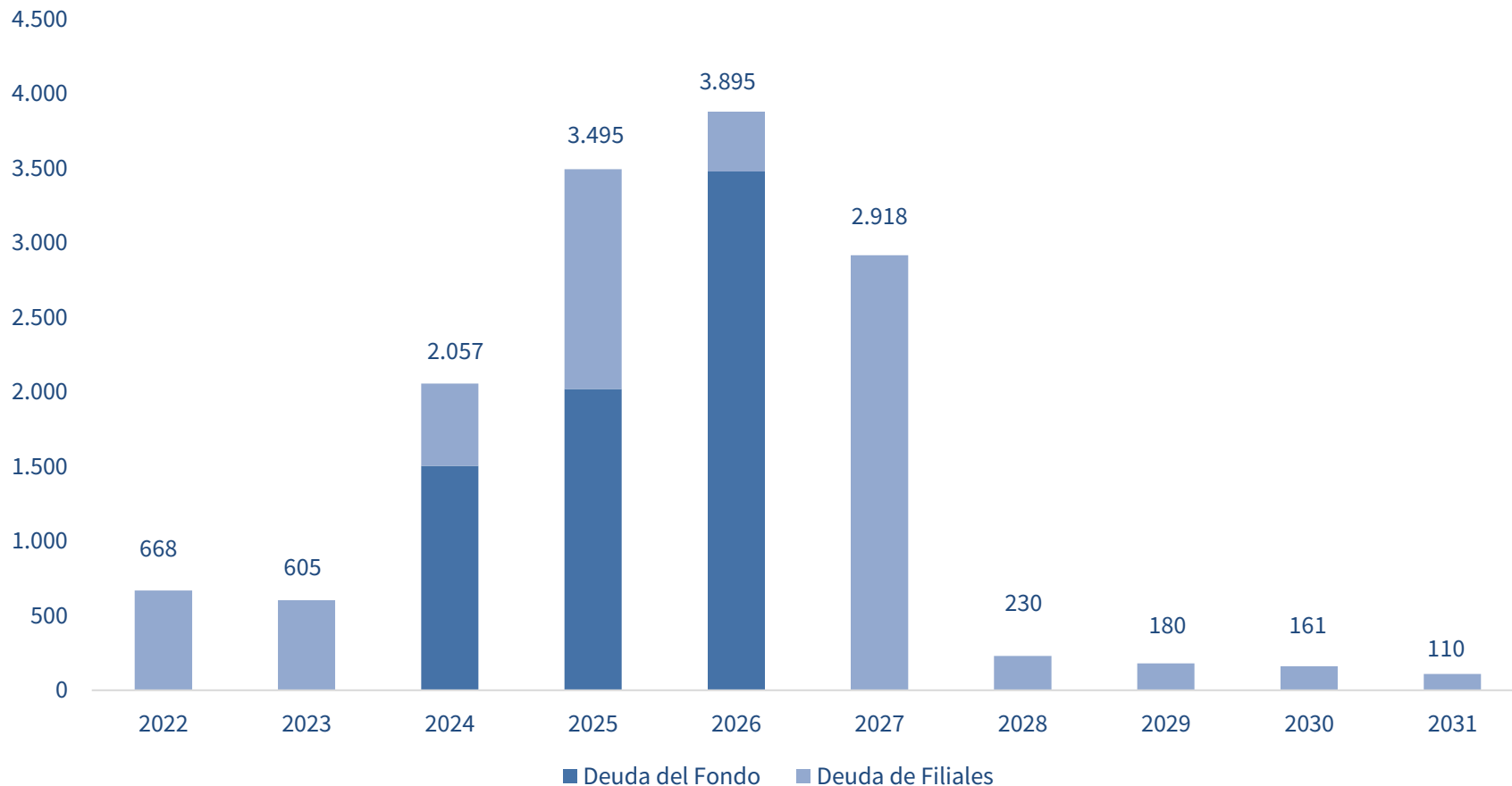
II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de amortizaciones de deuda

Marzo 2022 – Fondo y filiales



MUF



II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Indicadores financieros



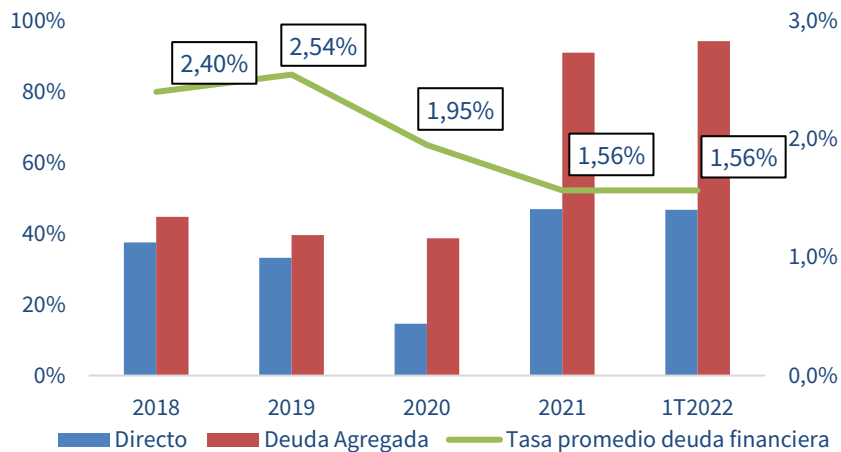
Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2022	Diciembre 2021	Marzo 2021
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	52,53	49,43	64,69
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,2	2,1	0,4
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	5,9	1,7	63,4
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	94,1	98,3	36,6
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.775,8	1.762,9	1.708,95
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	71	146	44
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	27	36	14
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	1,7	2,4	1,0
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	106	106	104
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,2	6,3	6,1
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio UDM	%	9,9	8,4	9,2
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio UDM	%	6,5	5,4	6,9

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Indicadores financieros



Leverage financiero

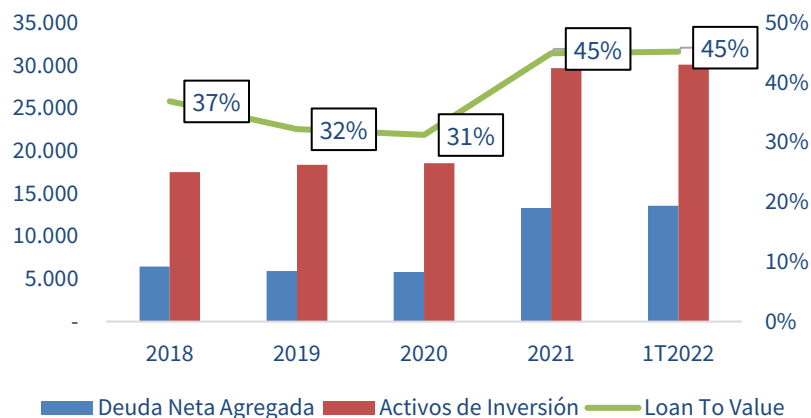


El leverage financiero directo del Fondo baja de 47% a 46% debido a que la deuda se mantiene estable y el patrimonio mejora levemente por las utilidades del trimestre.

El leverage agregado, que toma en cuenta la deuda y caja proporcional de las filiales, también se mantiene estable comparado con el 4T2021. Hay que recordar que en 2021 se tomó el control de Bodenor Flexcener por lo que también se considera el 70% de la deuda de esta compañía para el indicador.

La tasa promedio ponderada se mantiene en niveles muy bajos, gracias a que el Fondo se adelantó a los aumentos de tasas y colocó el bono Serie-G a una tasa de UF+0,0%, para financiar el pago de la Serie-A que tenía una tasa del 2,20%.

Loan to Value



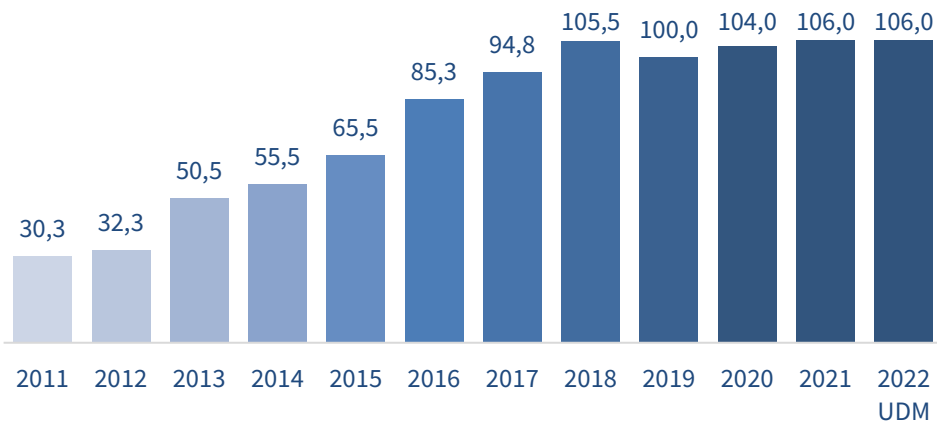
El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales sobre el valor de los activos proporcionales que tiene el fondo se ubica en un 50%, lo que es una muestra del gran nivel de activos que tiene el fondo para cubrir las deudas contraídas con terceros.

II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Indicadores financieros



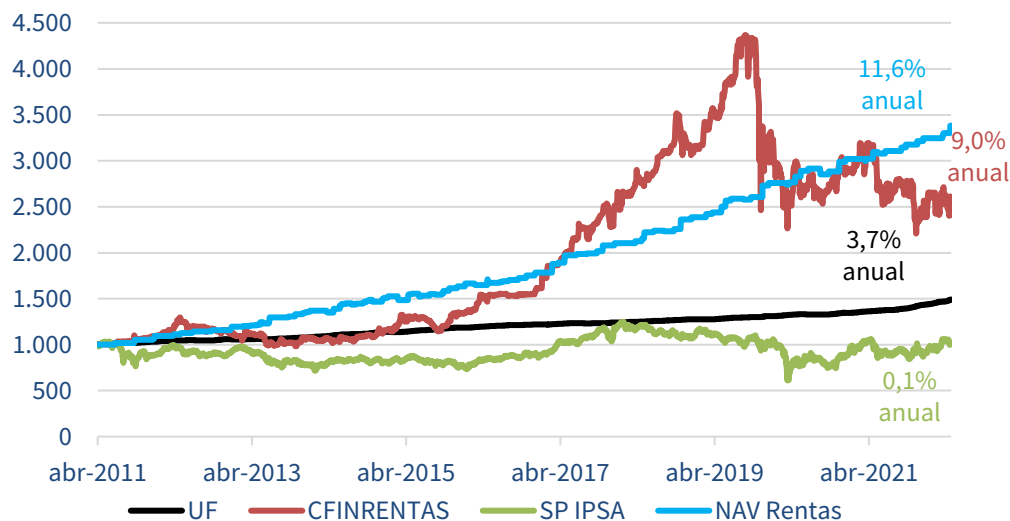
Dividendos pagados por el fondo (\$/cuota)



Los dividendos repartidos en el año se mantienen en **\$106** por cuota como consecuencia de la estabilidad mostrada por los flujos de arriendos recibidos por el Fondo. Si consideramos el dividendo definitivo de mayo 2022, estos suben de \$106 para el período 2021 a **\$109** al considerar los últimos 12 meses.

La rentabilidad del valor libro ajustado entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de marzo de 2022, incluidos los dividendos, es de **12,6%**.

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 29/abr/22



La cuota en el mercado se encuentra en niveles de \$1.320 al cierre de abril, lo que implica un descuento de 25,6% respecto al valor libro de \$1.775,78.

A pesar de esto, desde la apertura a la bolsa, el fondo tiene una rentabilidad anual de 9,0% ajustada por dividendos y de un 11,6% en su valor NAV.

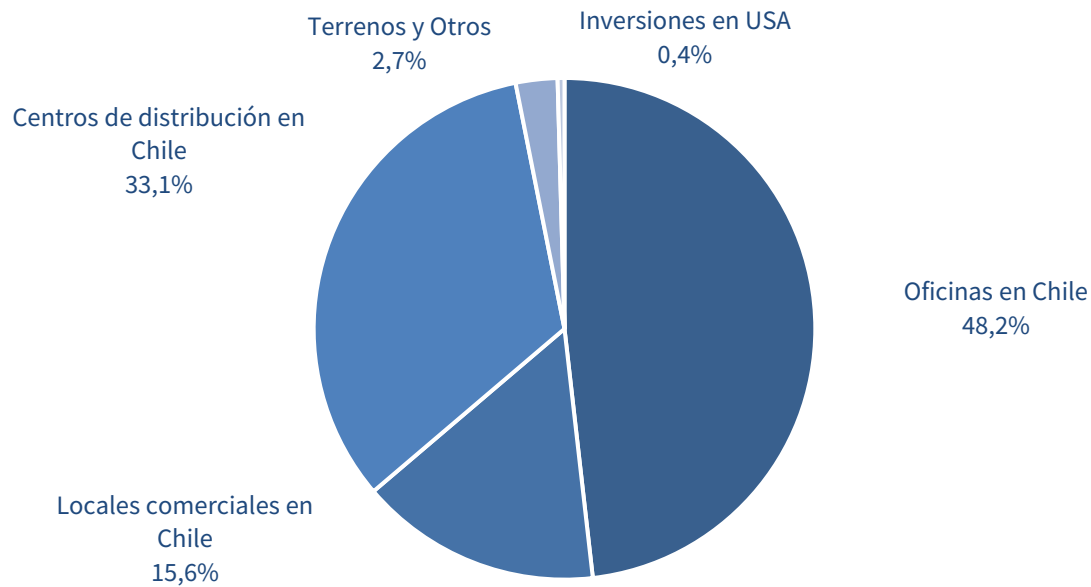
Esto se compara con una rentabilidad de un 0,1% anual del IPSA desde esa fecha y, además protegiéndose contra la inflación que desde esa fecha ha sido de un 3,7% anual, dado que sus ingresos en su gran mayoría en UF, por lo que en períodos de altas inflaciones, tiene una protección natural contra estas.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación por tipo de activo



Diversificación del Fondo por Valor de sus Activos



El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones, superficies y rentabilidad, así como por condiciones normativas, que podrían tener diversos efectos en los activos del Fondo.

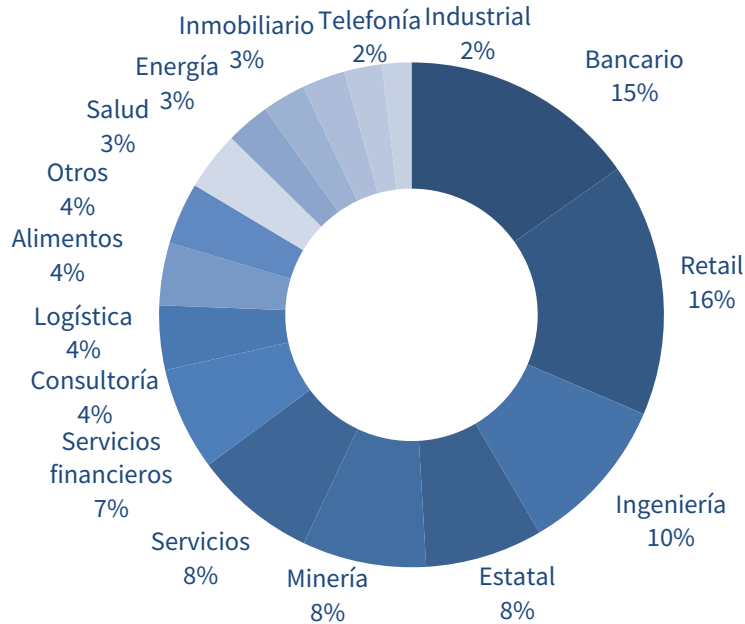
Una importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0% en todo el mercado. De hecho, BFC terminó el año con 0 m² de vacancia, además de haber terminado la primera etapa del nuevo proyecto ENEA 3, el cual se encuentra con las tres etapas ya colocadas con distintos clientes y ha comprometido dos nuevos terrenos para el crecimiento futuro.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

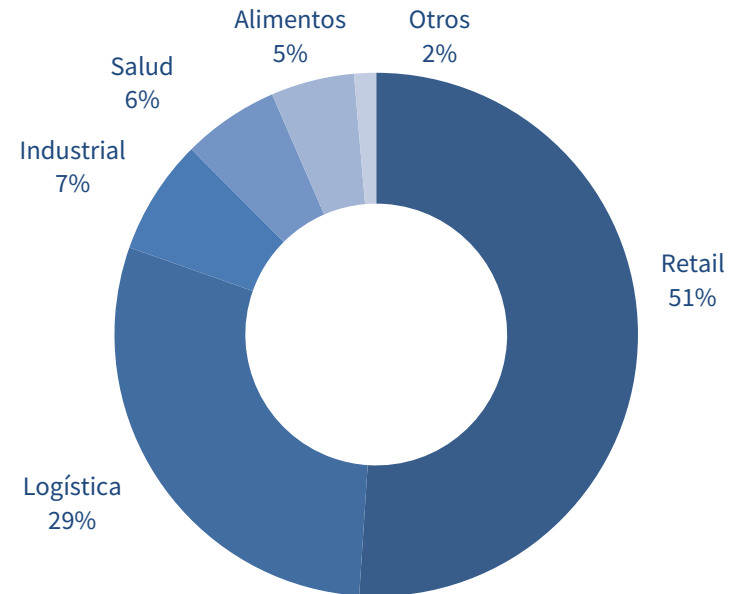
Diversificación por Sector Industrial



Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter



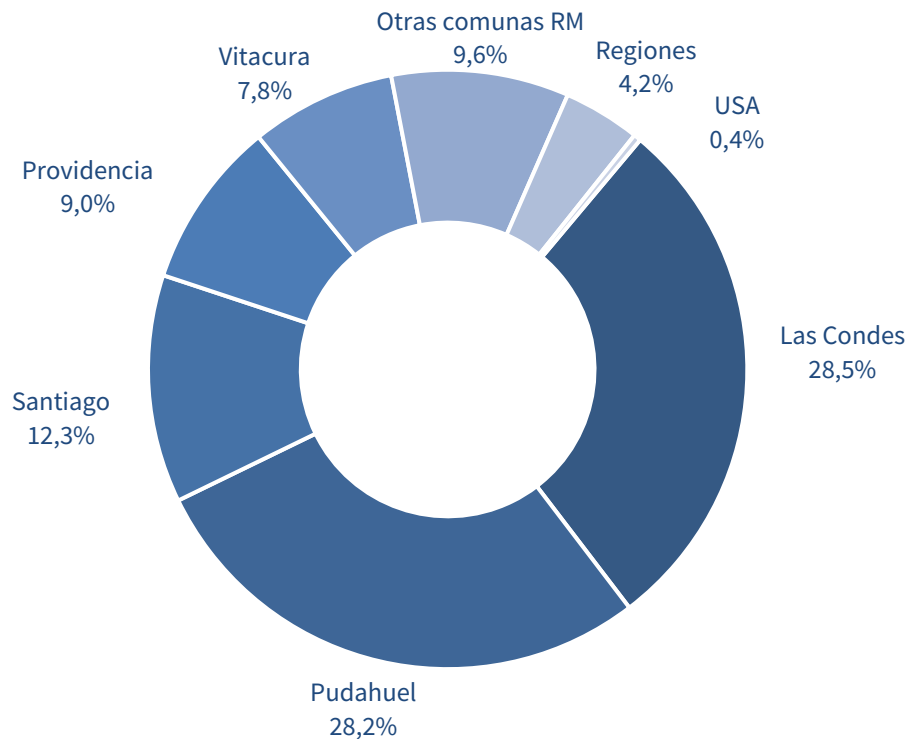
El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor Flexcenter.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Distribución Geográfica



Distribución geográfica por valor de los activos - Cartera Total



El Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel, como medida adicional para mitigar riesgos.

Como se observa en el gráfico, **un 28% de la cartera se encuentra en Pudahuel**, lo que son activos de centros de distribución y bodegas.

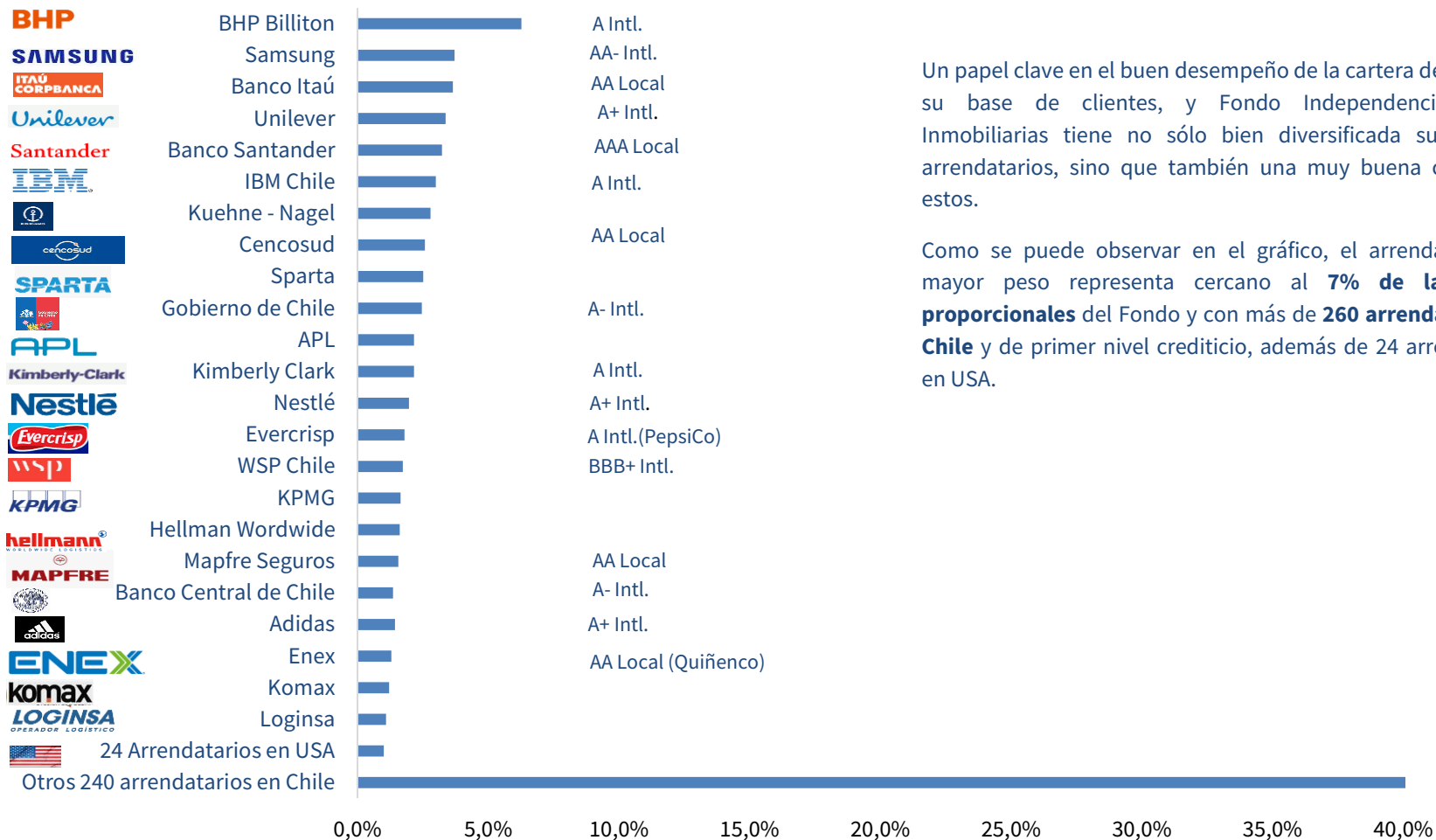
Por otra parte, **más de un tercio de los activos se encuentran en comunas prime como Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 12% de la cartera se encuentra en Santiago Centro.

Si se observa la ubicación de los activos dentro de Las Condes, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes



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.

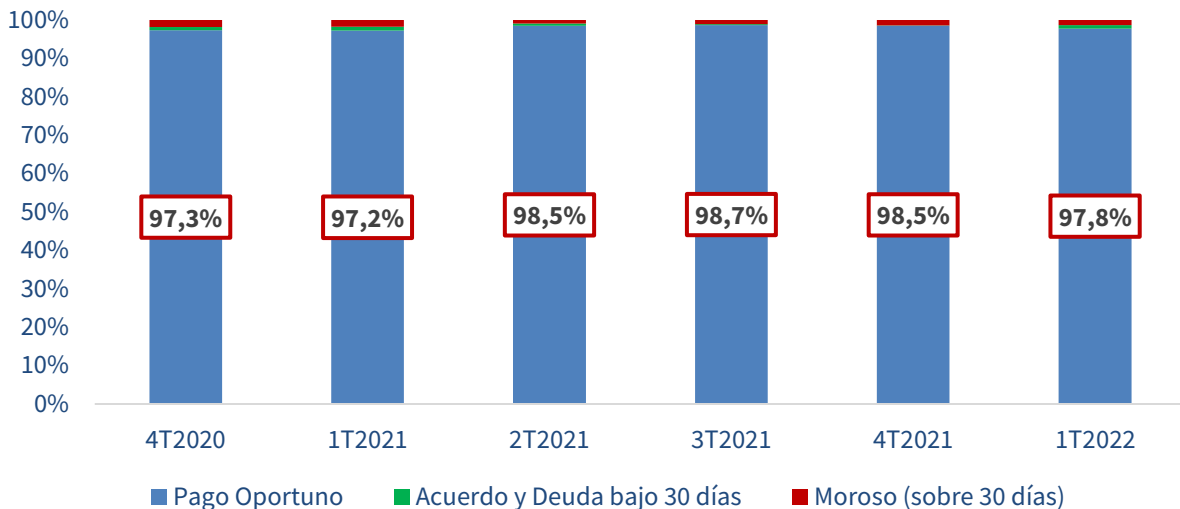
*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Cartera de clientes resiliente a pandemia (sin BFC)



Al 1T2022 el comportamiento de pagos fue el siguiente:

Pago Oportuno: 97,8%

Acuerdo de Pago o Deuda Menor a 30 días: 0,88%

Deuda sobre 30 días (Moroso): 1,33%

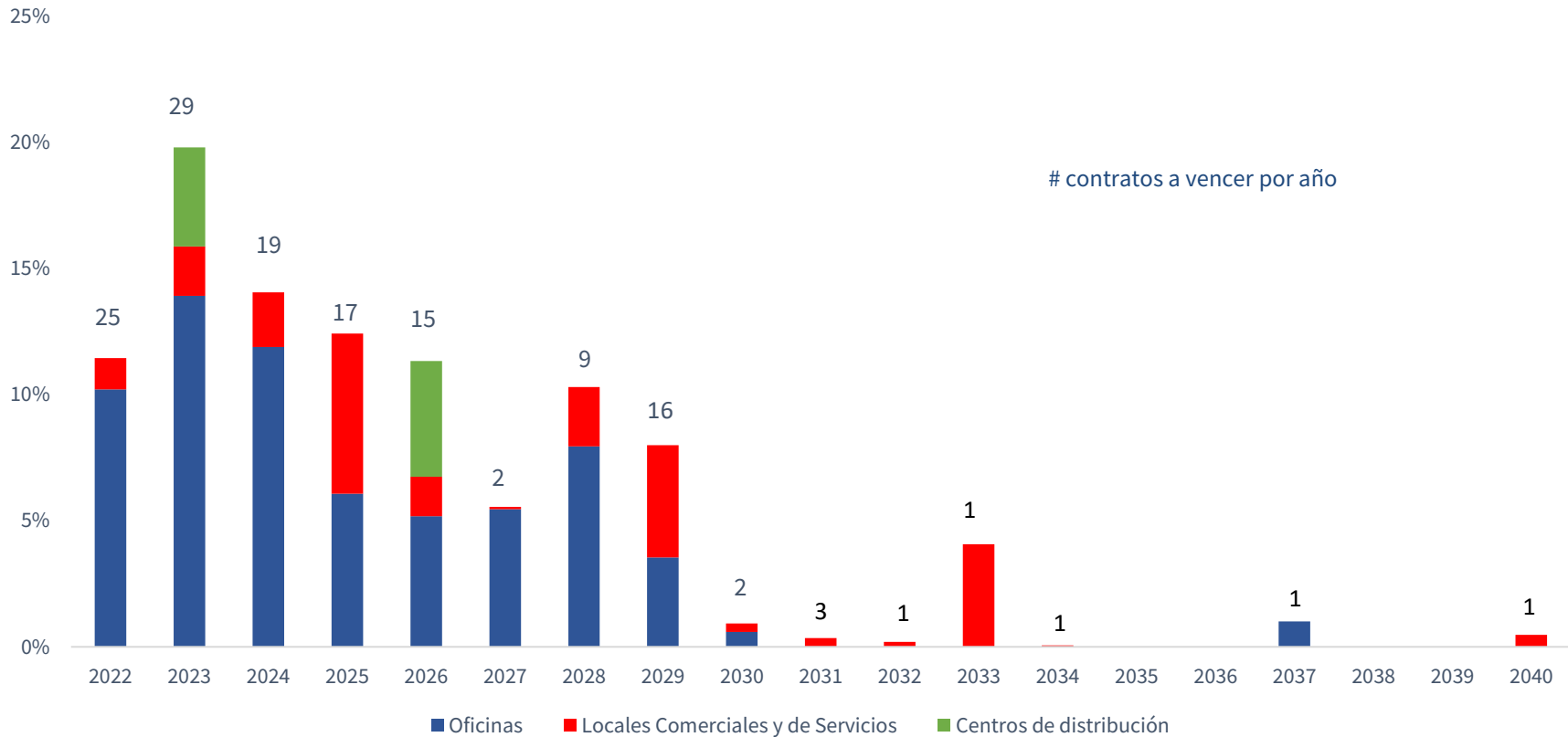
Renta Neta últimos 12 meses: 100%

Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un **plazo promedio de 3,8 años** (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas en más de 300 contratos para el total de la cartera, lo que le otorga una diversificación en el tiempo y por cliente, que le 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.



III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – Cartera Directa (% de la renta mensual)



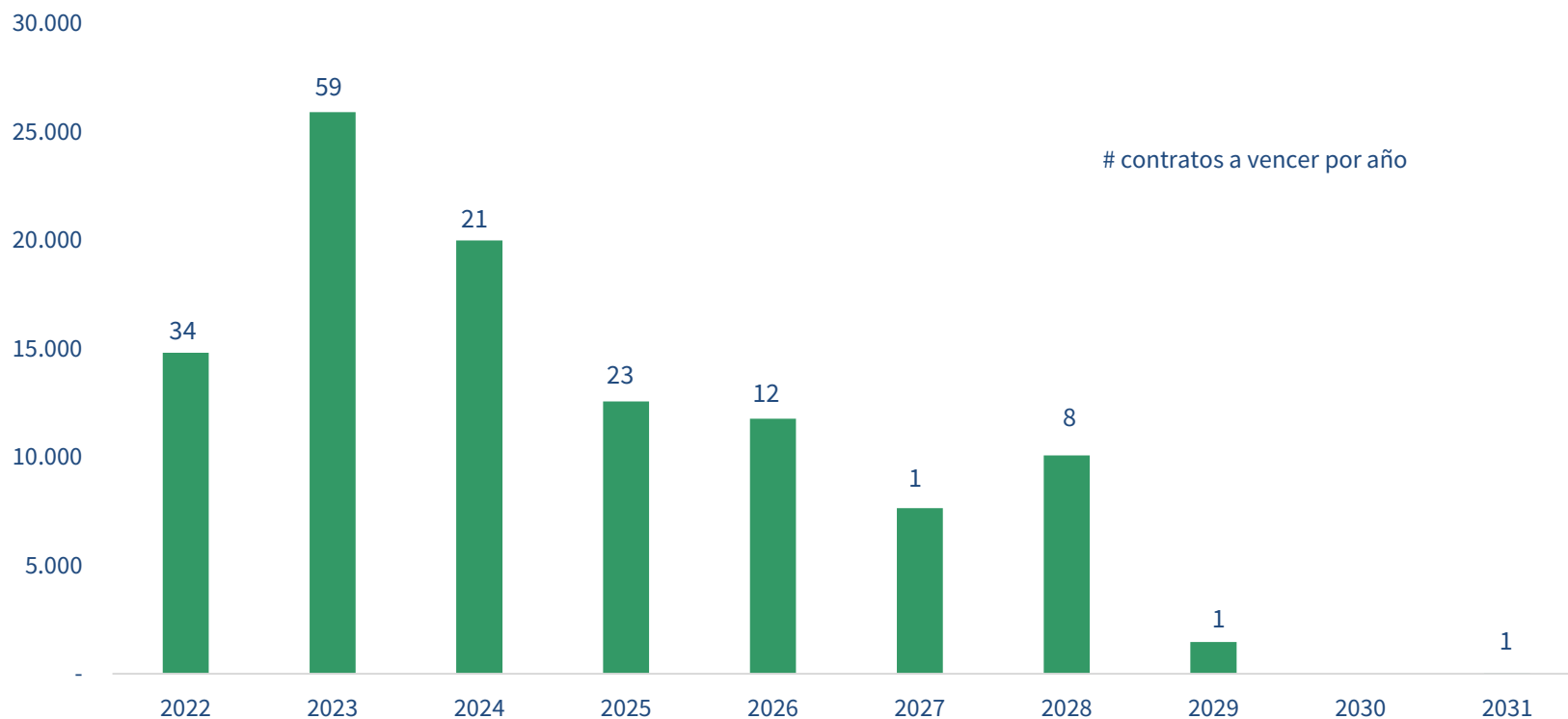
Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de abril de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente.

Del total de 142 contratos de la cartera directa nacional, 88 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,8 años.

El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – BFC (% de la renta mensual)



Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de abril de 2022 ascienden a MUF 104 aproximadamente. (el 100%)

Del total de 160 contratos de la cartera directa nacional, 67 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,2 años.

El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional



Durante el período las filiales nacionales del fondo no han tenido cambios significativos en las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una vacancia financiera de la cartera en Chile de 7,1% de la rentas (8,2% al 31 de diciembre de 2021), no obstante, la vacancia en los activos de oficinas llega a un 18,7%, lo que se contrasta con una **vacancia de 7,0% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución**. Cabe destacar que la vacancia en oficinas aumentó fuerte, hasta 20,7% en el último trimestre de 2021, con la salida de KPMG del Magdalena y de una entidad estatal en un edificio del centro. Durante el primer trimestre de 2022 se firmaron contratos de oficinas por 2.725 m2, y ya se cuenta con un arrendatario que tomaría aprox. el 70% de los m2 disponibles en el edificio Magdalena.

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 del contrato en 2028 para dar término a este. Una de estas sucursales ya se encuentra nuevamente arrendada (firma posterior al 31 de marzo, por lo que figura como vacante en la tabla) y dos se encuentran con negociaciones avanzadas para ser arrendadas.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	1T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	321
Oficinas					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.243
Renta UF/M ² prom. arndo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,418
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.418
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	18,2%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	18,5%
Locales comerciales					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.283
Renta UF/M ² prom. arndo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,459
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	6,7%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	7,0%
Centros de distribución					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	618.860
Renta UF/M ² prom. arndo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,134
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	807.385
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,5%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,1%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	157.844 m ²	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	81.915	38.771	38.771	17.456	17.456



Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 31 de marzo de 2022



Ejercicio
2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN