

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Emisión de Bonos Corporativos
Febrero 2021



Asesores financieros y agentes colocadores

LarrainVial 

LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN.

EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIÉNES, POR DISPOSICIÓN DE LA LEY O POR LOS TÉRMINOS DE LA EMISIÓN, RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.

LA INFORMACIÓN RELATIVA A EL O LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS MISMOS, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA PÁGINA.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la emisión y de la entidad emisora, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la Comisión para el Mercado Financiero.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión, usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la entidad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Este documento ha sido elaborado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (“Independencia”) en calidad de administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (“Emisor”), en conjunto con Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa. (en adelante, los “Asesores”).

En la elaboración de este documento se ha utilizado información pública entregada del Emisor o de fuentes públicas, a cuyo respecto los Asesores no se encuentran bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asumen ninguna responsabilidad en este sentido.

Se deja constancia que el reglamento interno del Fondo fue depositado con fecha 10 de febrero de 2015 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.

Asimismo, se deja constancia que las series de bonos a que se refiere este documento se emitirán con cargo a la línea de bonos que el Fondo tiene inscrita en el Registro de Valores de la Comisión bajo el número 990 .

Tabla de Contenidos

1. Introducción a Fondo Rentas

2. Consideraciones de inversión

3. Situación financiera

4. Últimos acontecimientos

5. Características de la emisión

6. Anexos





1. Introducción a Fondo Rentas

Fondo Rentas en una mirada

Unidades de negocio al 30-Sep-20

- 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

- 11 propiedades
- Cartera directa y Bodenor Flexcenter (40% a sept. 20; 70% a ene. 21)

Inmuebles en Estados Unidos

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

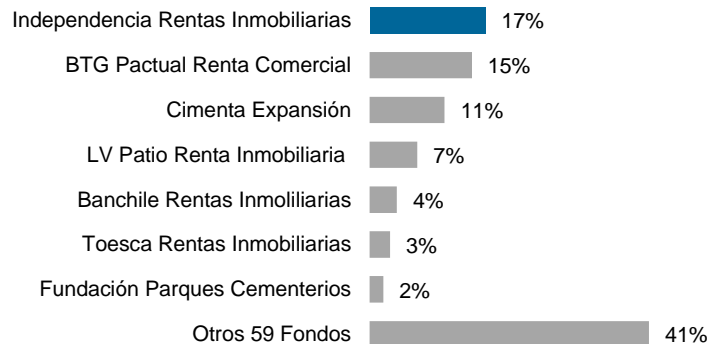
Principales métricas

Información al 30 de septiembre de 2020

Assets under management (AUM)⁽²⁾	MMUF 18,7 (+3,5 ene.21)
Número de propiedades⁽³⁾	85 propiedades
Área arrendable GLA⁽⁴⁾	585.855 m ²
Utilidad realizada de inversiones⁽⁵⁾	CLP 24.741 millones
EBITDA⁽⁶⁾	CLP 21.508 millones
Margen EBITDA	86%
Capitalización de mercado⁽⁷⁾	CLP 396.657 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 18.102.041 y caja por UF 632.602

(3) Incluye terrenos y otros

(4) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

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

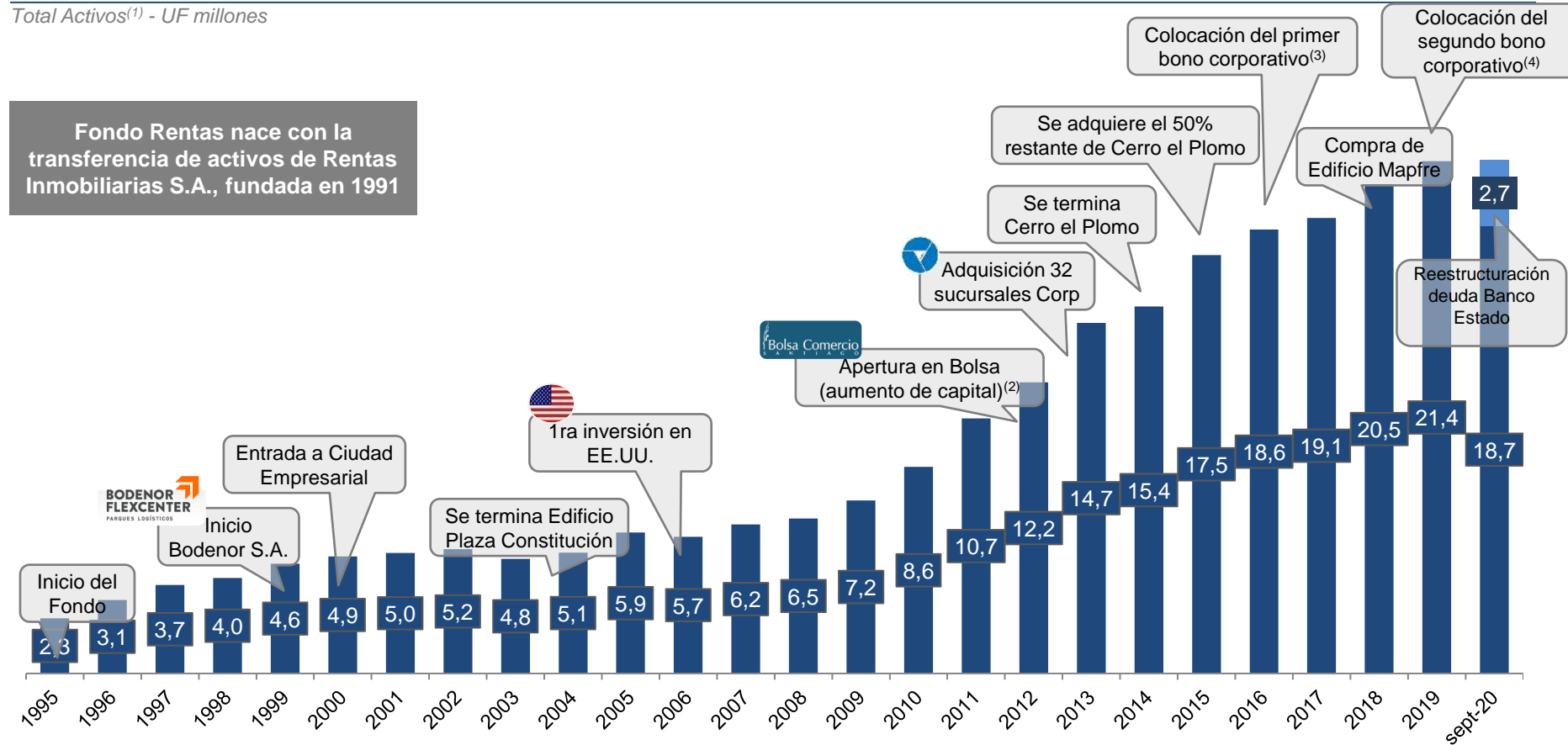
(6) EBITDA Últimos Doce Meses (UDM): Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

(7) Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al 30 de septiembre de 2020

Fondo inmobiliario público con 25 años de trayectoria

Desempeño del Fondo y principales hitos

Total Activos⁽¹⁾ - UF millones



Fuente: la Administradora

- (1) Total Activos 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

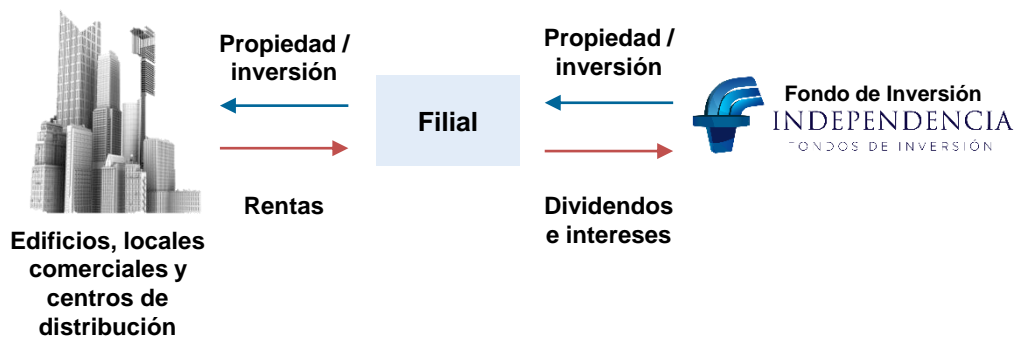


Diagrama de flujo de caja del Fondo



Fuente: CMF, la Administradora

(1) Utilidad neta realizada de inversiones

Reglamento interno y aportantes del Fondo Rentas

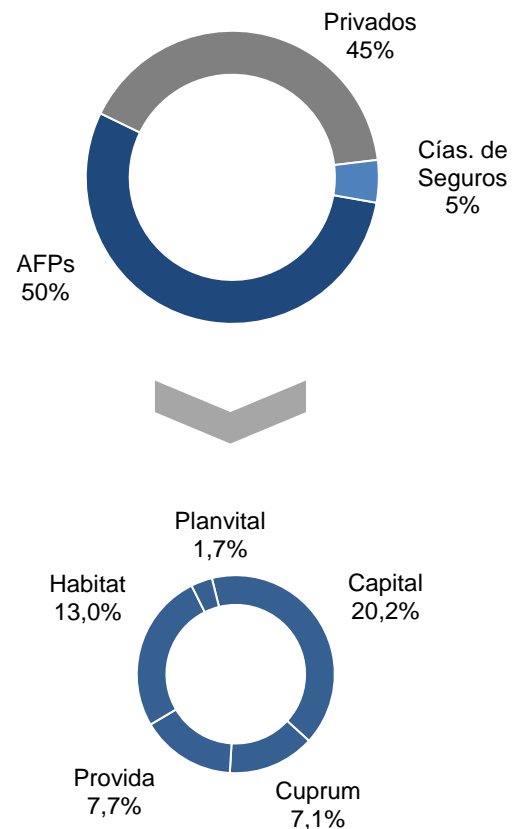
Reglamento interno (última modificación AEA 8-Oct-19)

Duración	<ul style="list-style-type: none"> ■ 30 años desde el 20 de abril de 1995 ■ Prorrogado hasta el 19 de abril de 2030. ■ 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
Activo Alternativos y Diversificación	<ul style="list-style-type: none"> ■ ≥ 95% del activo invertido en sociedades cuyos activos son al menos 90% bienes raíces para renta no residencial.
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 30 de septiembre de 2020

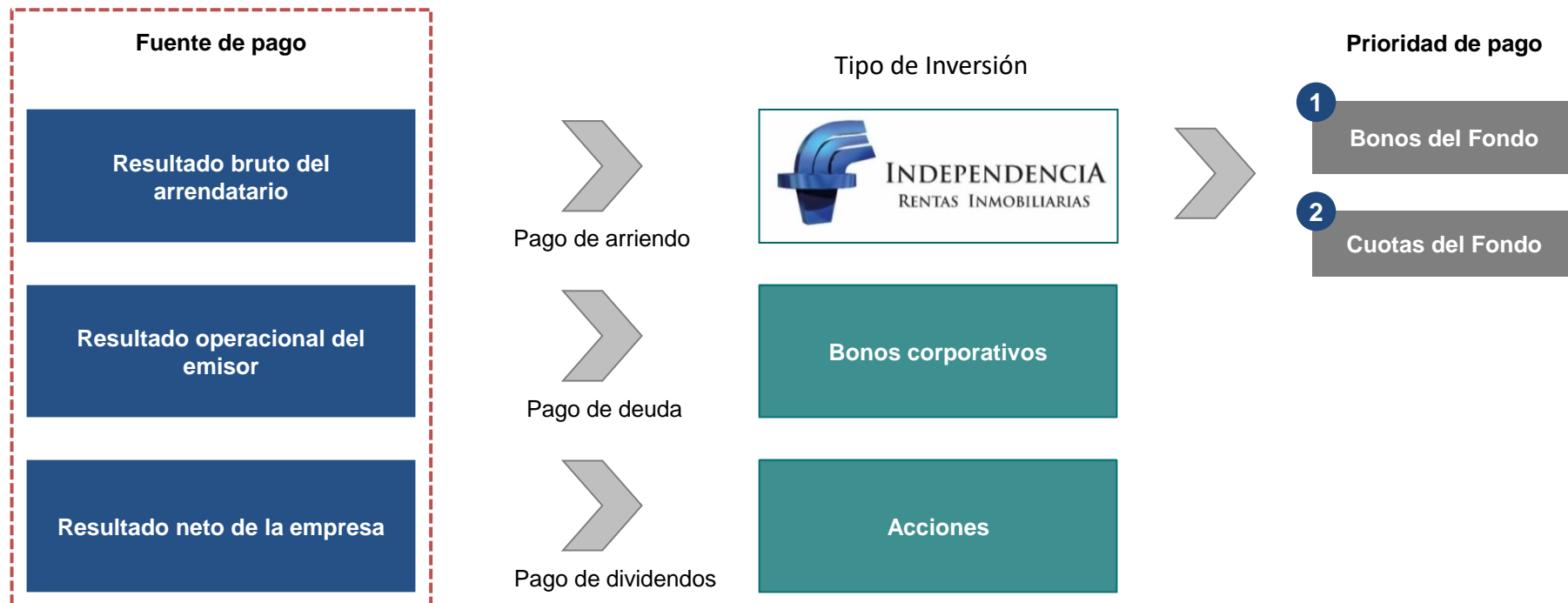
- 252.647.850 cuotas suscritas y pagadas al 30 de septiembre



Fuente: CMF, la Administradora

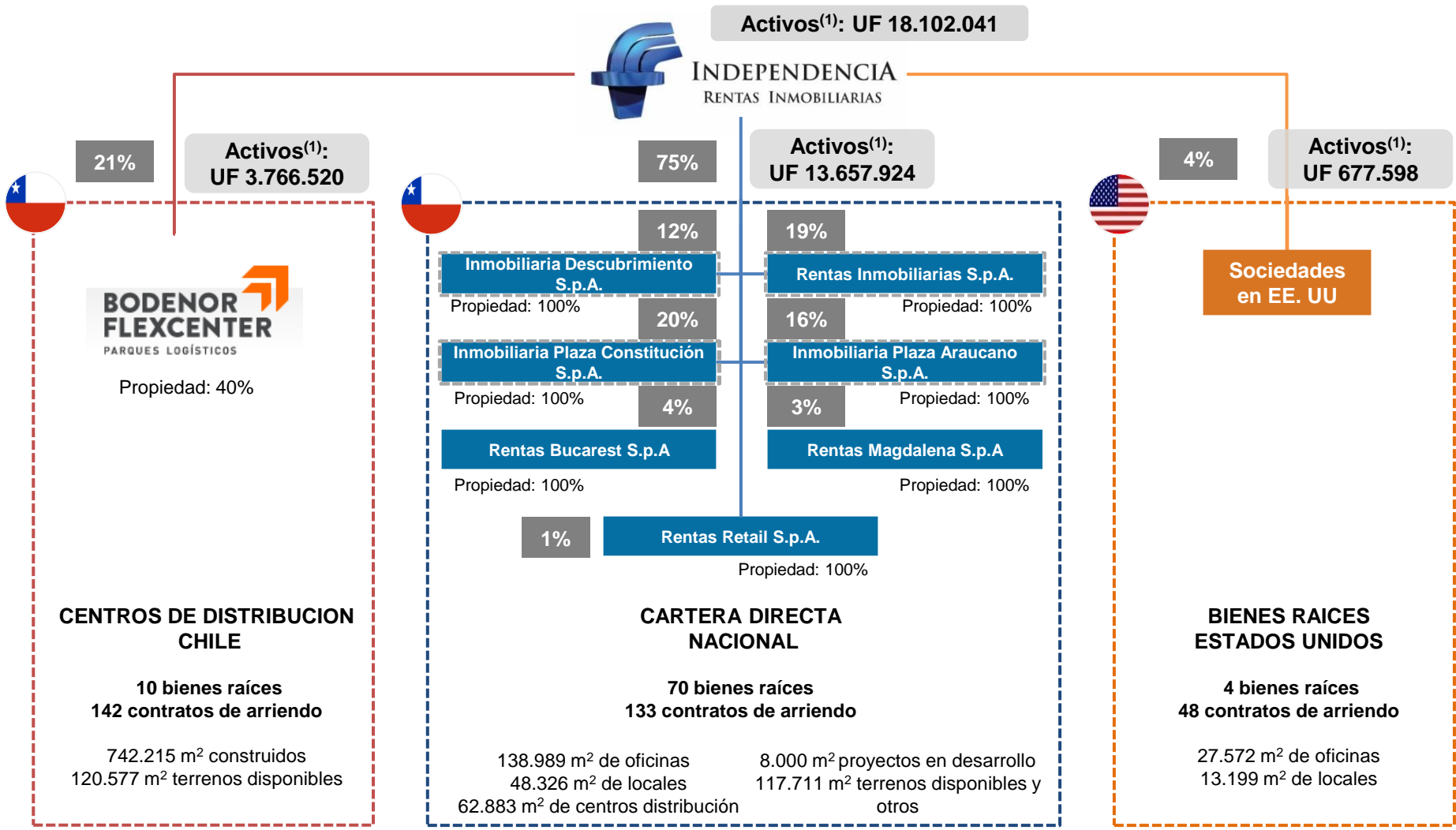
(1) Prórroga a decidirse con al menos 2 años de anticipación

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 (al 30-Sep-20)



 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 30 de septiembre de 2020, proporcionales a la propiedad del Fondo

Inversiones del Fondo Rentas

Valor de la participación en propiedades a septiembre 2020



(*) Cifra considera participación de 40% en BFC, la cual en desde enero 2021 llega al 70%, subiendo la cifra total a MMUF 31.205.598

(**) Cifra considera participación de 40% en BFC, la cual en desde enero 2021 llega al 70%, subiendo la cifra total a MMUF 11.191.217

2. Consideraciones de inversión





INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

1

Portafolio de activos diversificado y de calidad

2

Base de arrendatarios atomizada y de calidad crediticia

3

Estabilidad de flujos operacionales

4

Probada estrategia de crecimiento sostenible

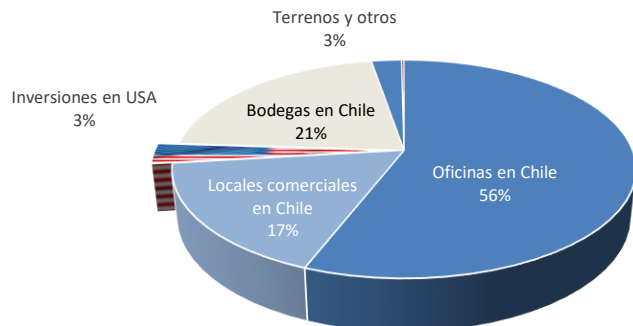
5

Gestión con experiencia, independiente y libre de conflictos de interés

Cartera diversificada

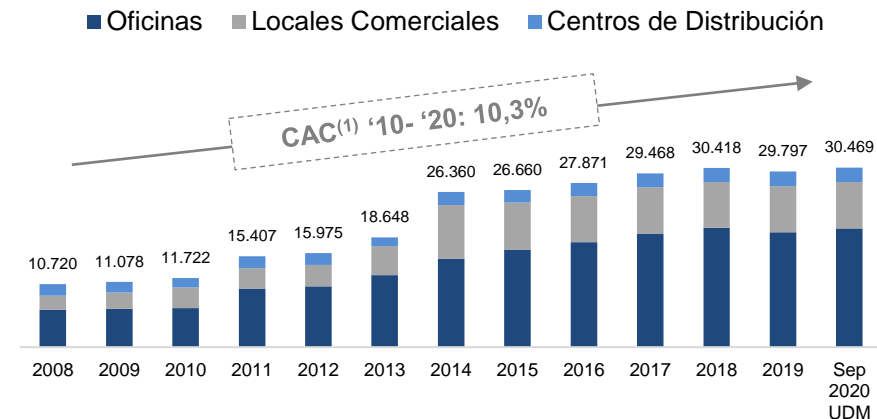
Diversificación de cartera

% del total de activos al 30 de septiembre de 2020



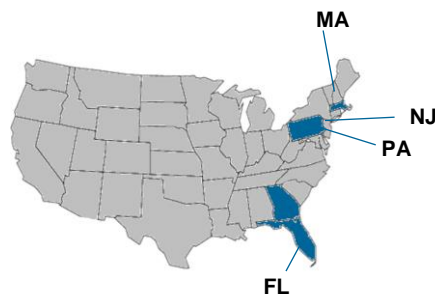
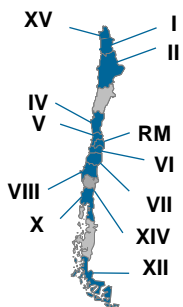
Ingresos por rentas de la cartera directa

CLP millones



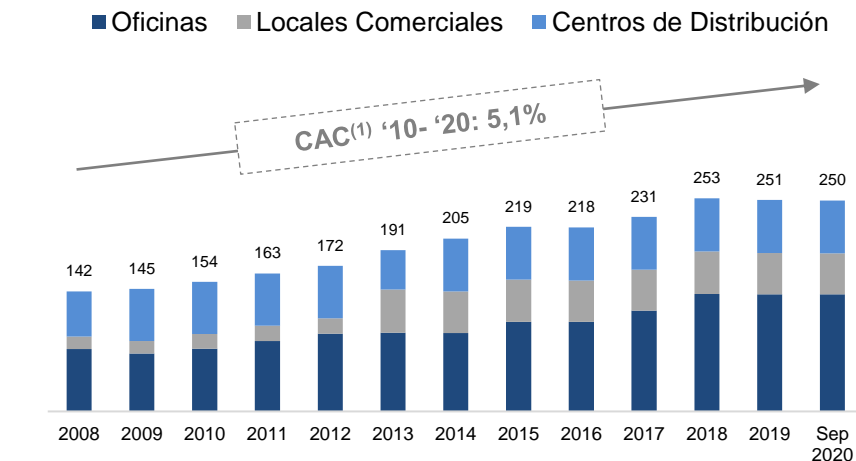
Ubicación geográfica de las inversiones

Chile	Estados Unidos
97% de los activos (87% RM ⁽²⁾)	3% de los activos



Superficie arrendable cartera directa

m² miles



Fuente: la Administradora

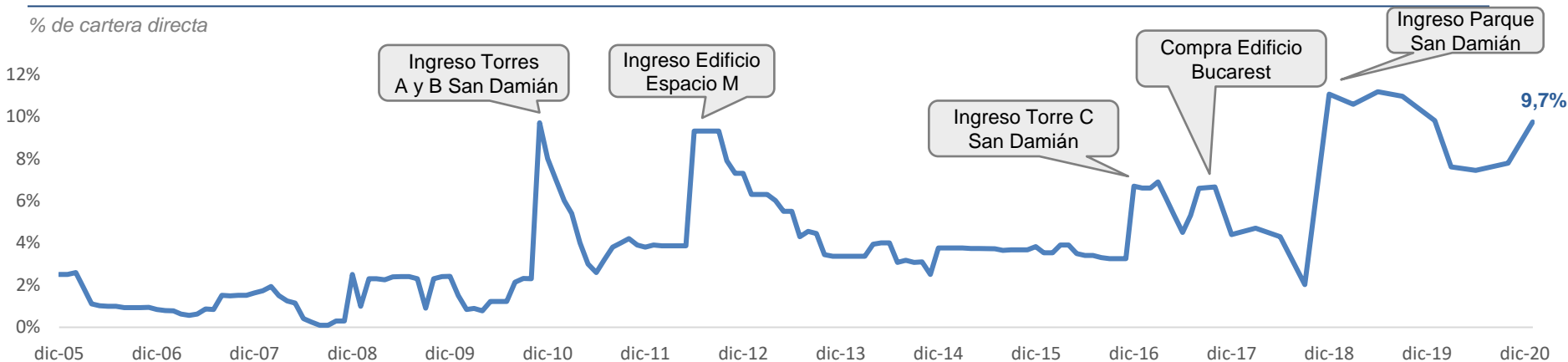
(1) Crecimiento anual compuesto

(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)

Portafolio de activos con una vacancia similar al mercado

Vacancia Fondo Rentas por rentas

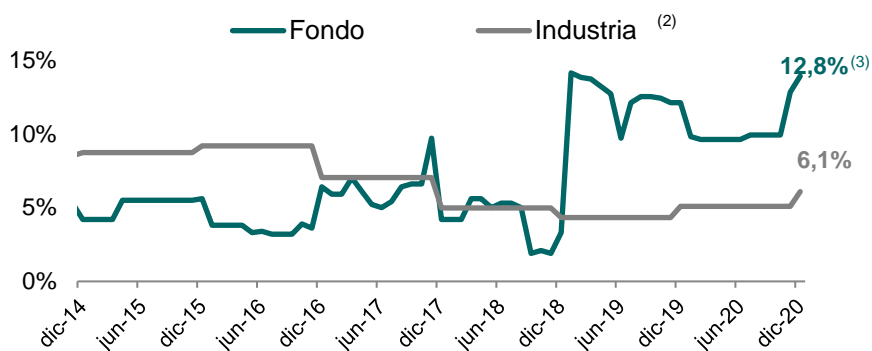
% de cartera directa



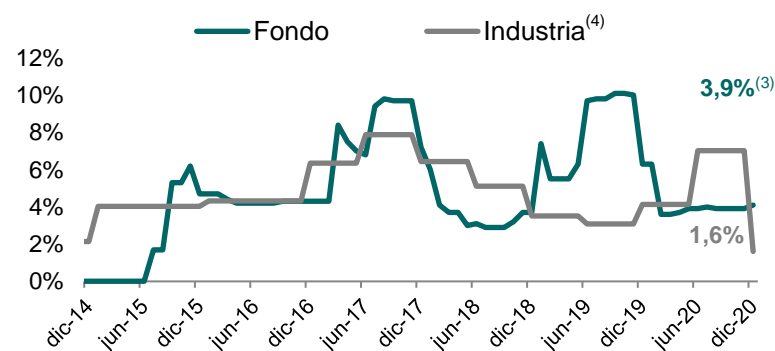
Vacancias por área arrendable versus industria

% 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

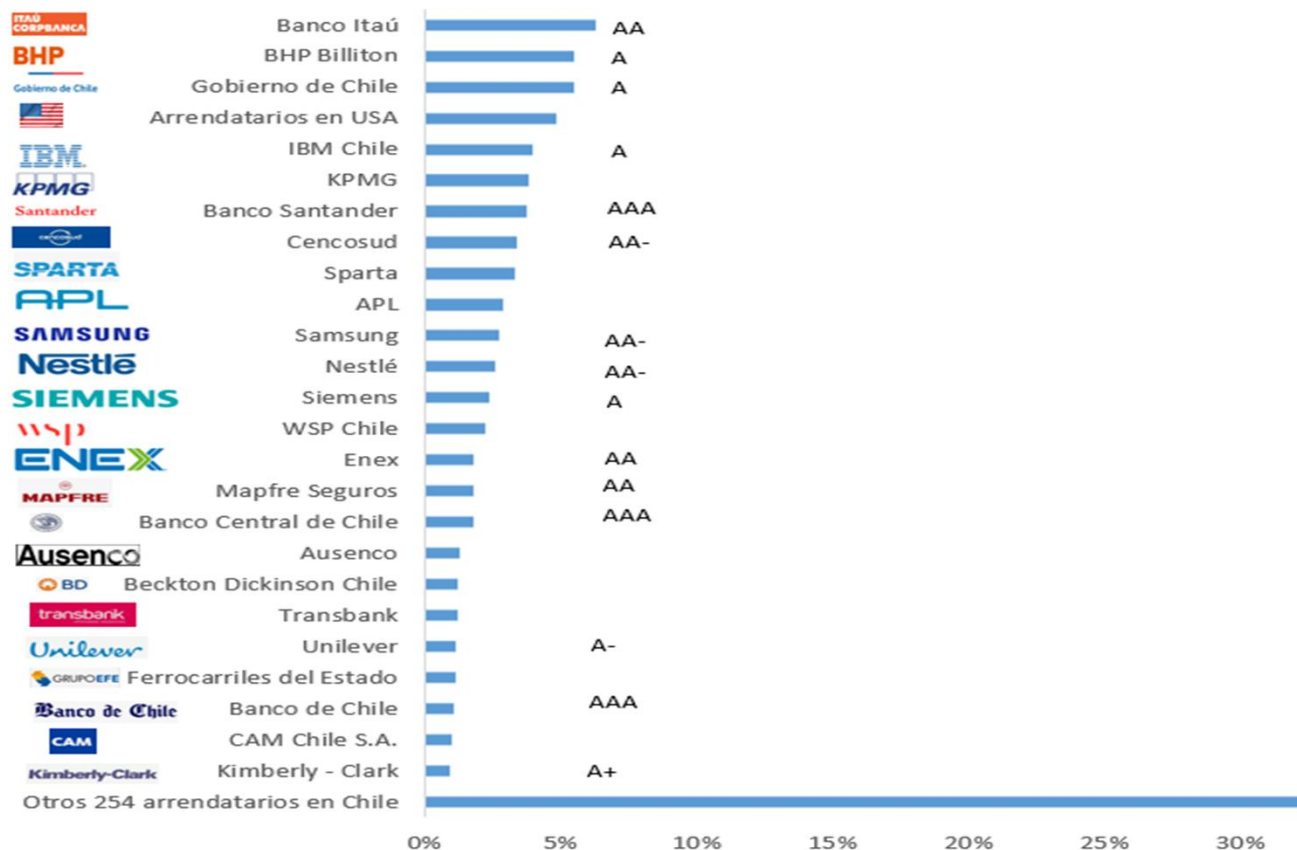
(3) Considera Parque San Damián

(4) Fuente: GPS Informe Stripcenters 4T2020

Base de arrendatarios 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

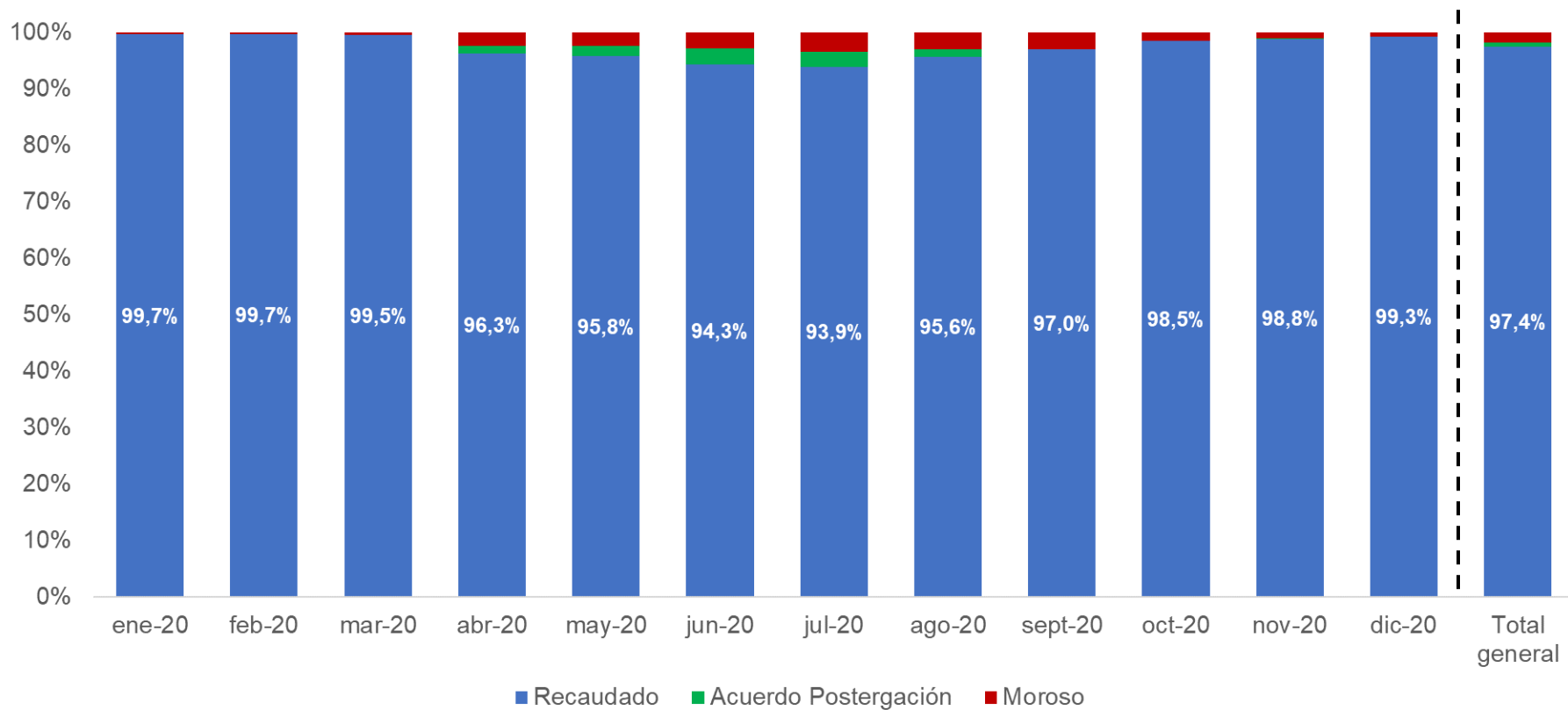
Fuente: la Administradora

(1) Correspondiente al segmento cartera directa

(2) Expresado como un porcentaje del patrimonio del Fondo

Comportamiento de pagos COVID-19

Recaudación Mensual 2020



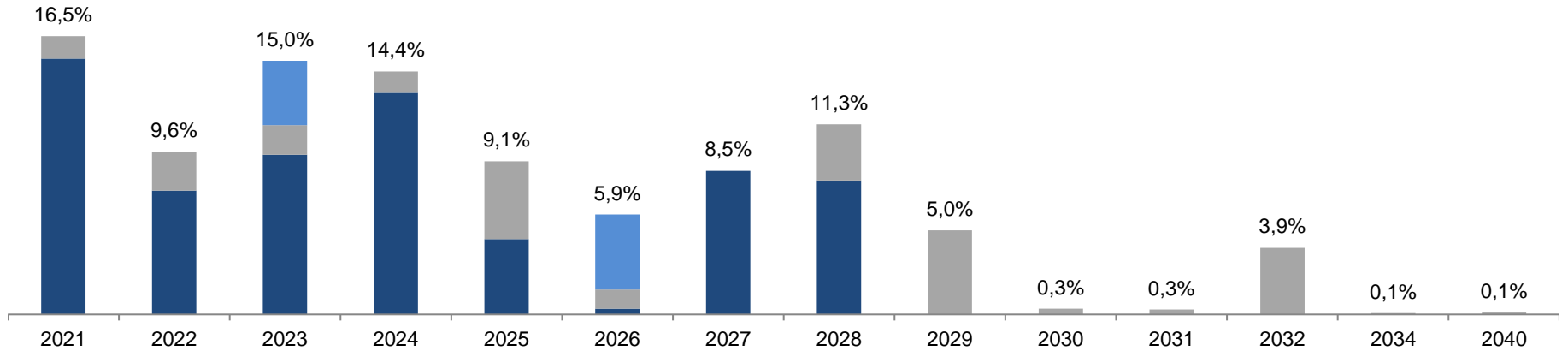
Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa

% de cartera directa

Dividido en 27 contratos, de los cuales los 3 mayores representan el 65% del monto de estos vencimientos

■ Oficinas ■ Locales Comerciales ■ Centros de Distribución



UF 4,7 millones
en ingresos por arriendo acumulados de la cartera directa hasta el 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

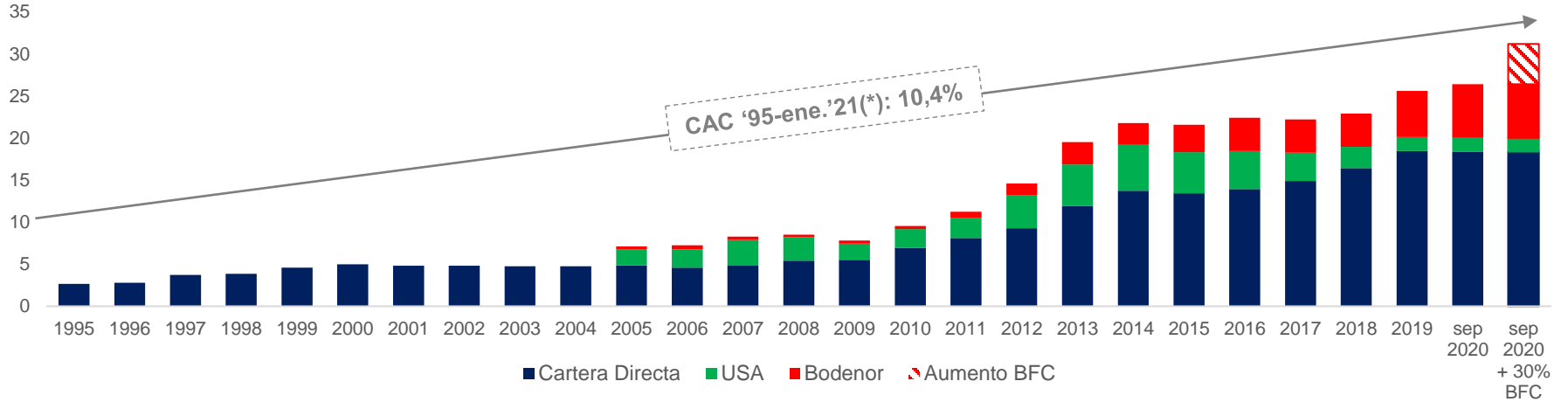
Fuente: La Administradora

(1) Promedio ponderado por ingresos por arriendo

Crecimiento sostenible

Evolución de valor de las propiedades administradas

- UF millones (1)



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) Valor de las propiedades de inversión por el % de participación del fondo al 30 de septiembre 2020, adicionalmente el 30% de la operación de Bodenor Flexcenter realizada en enero '21

Gestión experimentada e independiente

Independencia Administradora General de Fondos S.A.

- Administradora constituida en Chile, fundada en 1995
- Independiente de grupos económicos, financieros 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 FIP's que invierte en edificios en USA.

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 Gestión

Años de experiencia

Presidente:
Fernando Sánchez

Directores:
Cecilia Schulz

Mónica Schmutzer

Juan Ariztía

Enrique Ovalle

Pablo Undurraga

Fernando Barros

Control de Gestión y Compliance

Eugenio Cristi 26
Gerente de Desarrollo

Mario Pérez 31
Supervisor de cumplimiento

Área Fiduciaria

Juan Pablo Grez Gerente General 39
Cristóbal Gevert Gerente Área Fiduciaria 16
Felipe Bray Ejecutivo Área Fiduciaria 19

Gerencia de Finanzas, Administración y RRHH

Matías Menéndez Gerente de Finanzas, Administración y RRHH 17
Rodrigo Jimenez Subgerente de Control Financiero 29
Claudia Voigt Jefe de Operaciones 27
Cristian Jhon Subgerente de Impuestos 20
6 Administrativos

Nuevos Negocios

Francisco Herrera Gerente Corporativo 31

Control de Gestión
María Francisca López 16
Subgerente de control de gestión
María Francisca Larraín 5
Analista de control de gestión

Adm. de Activos

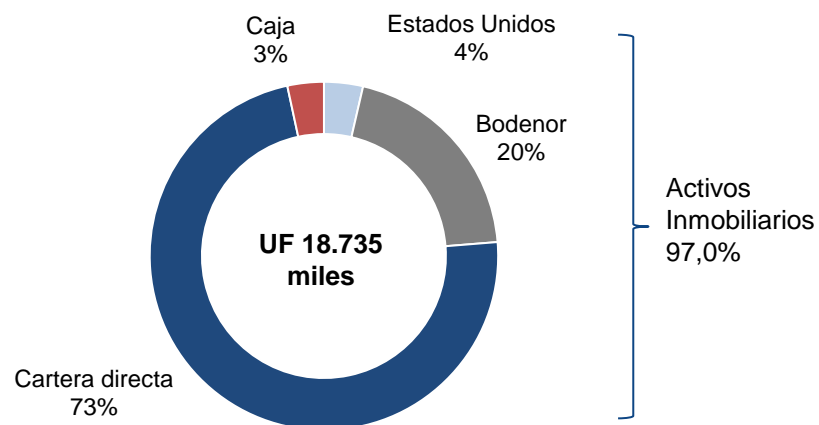
Fernando Sánchez Gerente Activos Inmobiliarios 12
Vicente Guzmán Analista de Nuevos Negocios 5
Agustín González Analista de Nuevos Negocios 4
Werner Jungk Property Manager 26



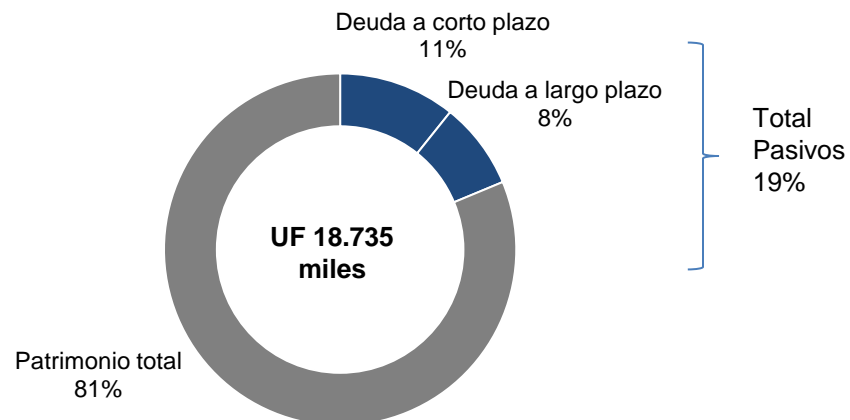
3. Situación financiera

Estructura del balance de Fondo Rentas

Activos a septiembre 2020



Pasivos y patrimonio a septiembre 2020



Valorización de la participación en filiales y asociadas

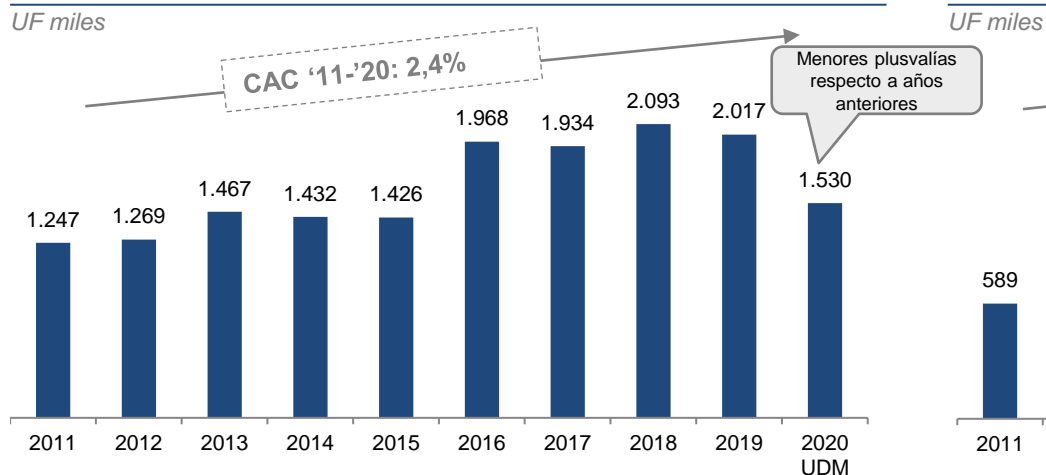
- La inversión en filiales y asociadas⁽¹⁾ se valoriza por el método de la participación
- El patrimonio de las filiales y asociadas considera sus activos (bienes raíces) a valor de mercado, basados en tasaciones de peritos independientes.
 - Se realizan dos tasaciones a lo largo de cada año para cada propiedad y se considera la menor de ambas
 - Adicionalmente dos peritos independientes designados anualmente por la Asamblea de Aportantes emiten un informe a diciembre de cada año indicando en valor económico de cada sociedad, los cuales se informan en notas al balance.

Fuente: CMF, Bolsa de Comercio de Santiago
UF 28.707,85 a septiembre 2020

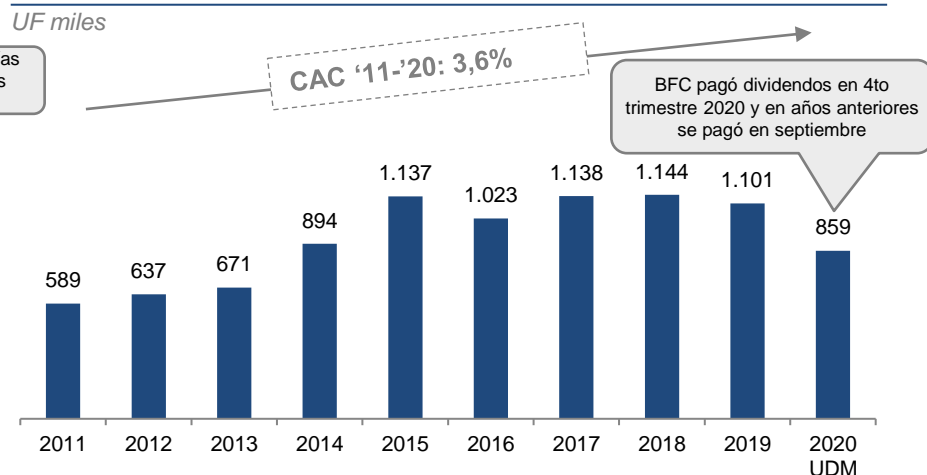
(1) Incluye a las sociedades que tienen propiedad sobre la cartera directa nacional, Bodenor Flexcenter y las sociedades que tienen propiedad sobre los bienes raíces en Estados Unidos

Estado de resultados de Fondo Rentas

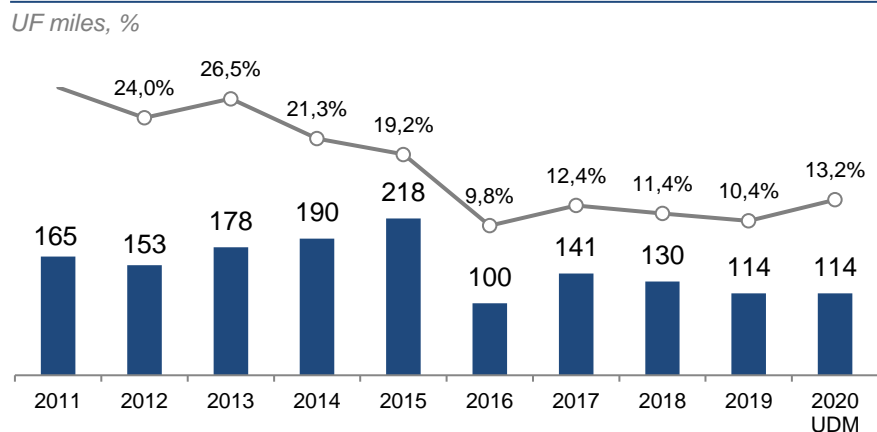
Ingreso neto de la operación (devengado)⁽¹⁾



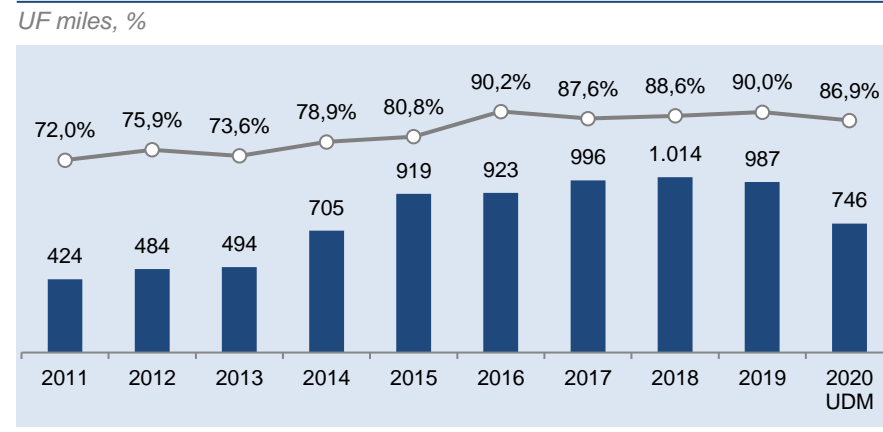
Utilidad neta realizada de inversiones⁽²⁾ (pagado)



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

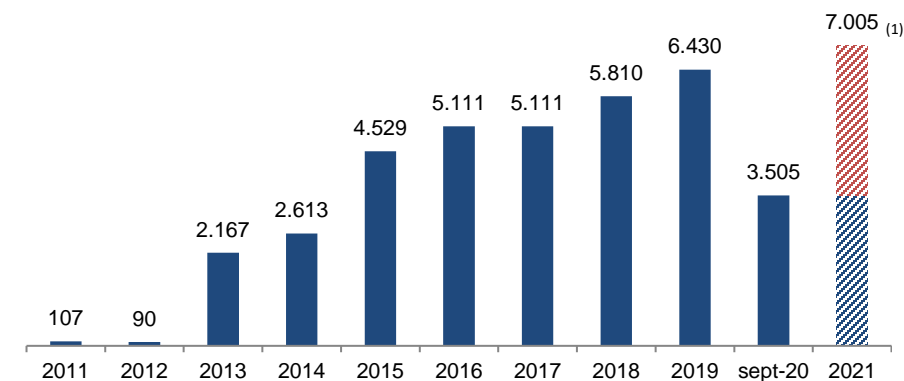
(3) Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros): Remuneraciones comité vigilancia + Comisión Administradora + Otros gastos de operación

(4) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros). La baja por efecto de los dividendos de Bodenor que se recibieron en 4T2020

Antecedentes de balance y perfil de amortización de deuda

Evolución de la Deuda financiera del Fondo Rentas

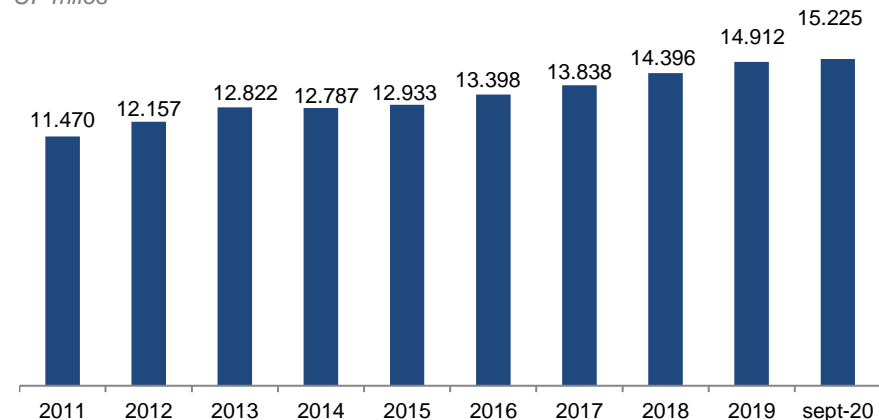
UF miles



(1) Incluye deuda por UF 3.500.000 con Banco de Chile para financiar aumento de capital en Bodenor

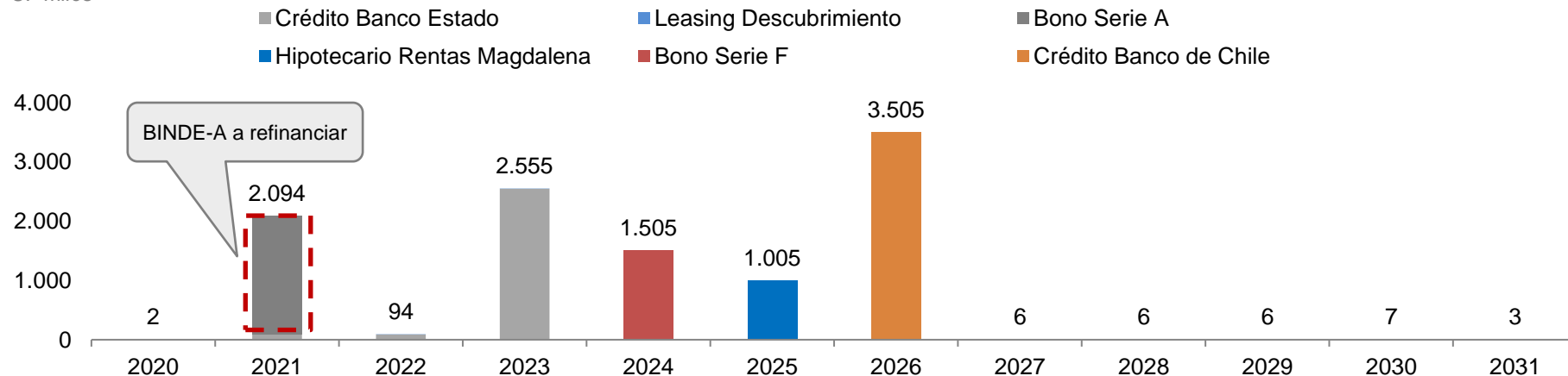
Evolución del Patrimonio del Fondo Rentas

UF miles



Perfil de amortización de deuda (incluye cartera directa)

UF miles

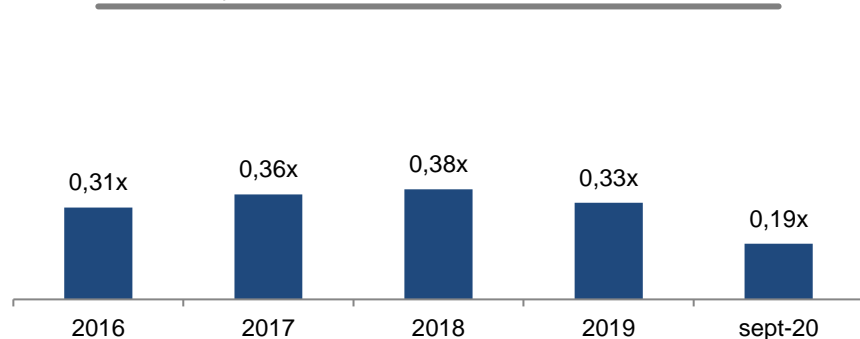


Principales indicadores y resguardos financieros

Evolución de Deuda financiera neta / Patrimonio

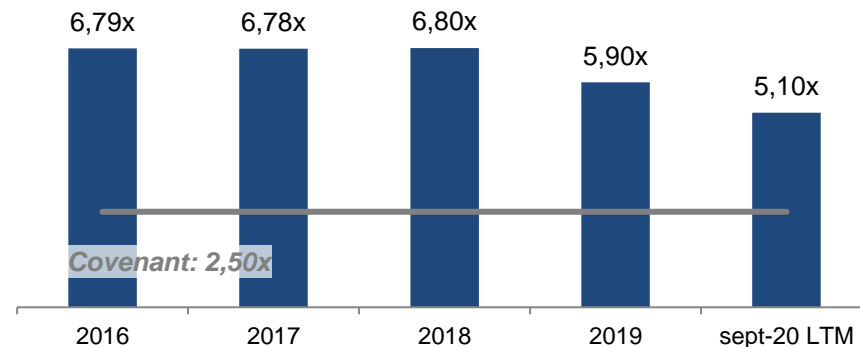
Veces

Covenant: 1,00x



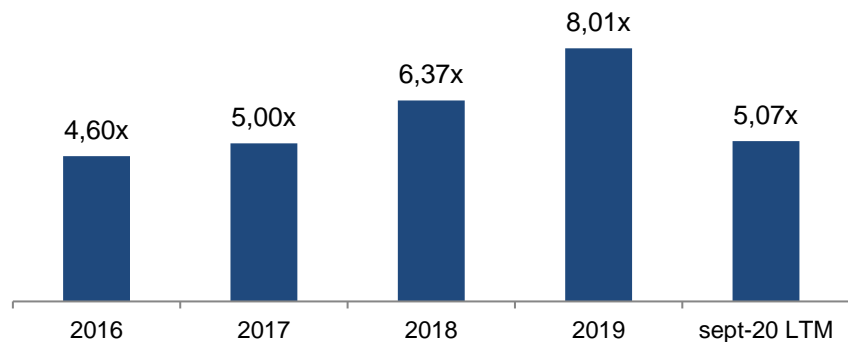
Cobertura de gastos financieros: EBITDA⁽¹⁾ / Gastos financieros

Veces



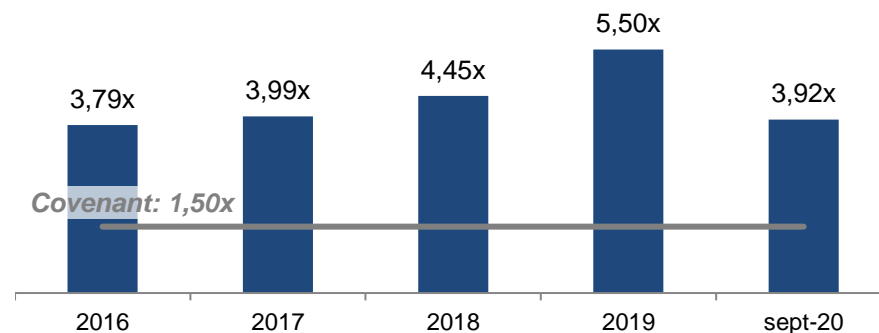
Deuda financiera neta / EBITDA⁽¹⁾

Veces



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

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. Su valor será ponderado de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial.

(3) Corresponde a la suma de las Deudas Financieras Netas del Emisor y de las Filiales, estas últimas ajustadas por el porcentaje de propiedad del Emisor en cada Filial, 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



4. Últimos acontecimientos

Aumento de la participación en Bodenor Flexcenter a 70%

Acuerdo de aumento de capital en Bodenor Flexcenter

- Bodenor cuenta con 740.000 m² de superficie de bodegas arrendables de los cual tiene un 1,3% de los m² vacantes. Sus ingresos por renta anual es cercana a las UF 1.092.000, con un margen bruto de ~84%
- En Septiembre 2020, se dio inicio al desarrollo de la Fase 3 de ENEA, sobre un terreno de 113.000 m² el cual agregará aproximadamente 70.000 m² de nueva superficie arrendable de bodega, en el período 2021 - 2023
- El 3 de Noviembre se firmó un acuerdo por medio del cual los accionistas de Bodenor Flexcenter acordaron realizar un aumento de K que será 100% suscrito y pagado por Fondo Rentas que le significará a éste aumentar su participación de un 40% de la sociedad a un 70%
- Con fecha 26 de enero de 2021, se concretó el aumento de capital. El aporte neto del fondo fue por UF 4.200.000
- El aporte se financió principalmente con financiamiento bancario y con recursos propios.
- Se toma el control de la sociedad. Pudiendo definir repartos de dividendos, inversiones y manejo directo de la cartera



Opinión Clasificadoras respecto a la operación de BFC

Extractos de informes de clasificación y notas de prensa

FitchRatings Informe de Clasificación 29 de enero de 2021

La ratificación de las clasificaciones de Independencia Rentas incorpora positivamente el aumento de participación del fondo en Bodenor Flexcenter S.A. (Bodenor) a 70% desde 40% por concretarse este mes de enero de 2021. Para Fitch, esta transacción fortalecería el perfil de negocio de las inversiones que mantiene Independencia Rentas, por el peso mayor que tendrían el área de arriendo de bodegas en los activos del fondo, un sector que presenta un potencial sólido de crecimiento. Fitch estima que la generación de EBITDA (proveniente de las sociedades inmobiliarias) sería más que el doble al cierre de 2021 y sea cercana a los CLP50 mil millones, desde un promedio de CLP22,5 mil millones entre 2016 a 2020. Sin embargo, Fitch proyecta que el perfil crediticio del fondo se mantendrá presionado y sin espacio para absorber crecimiento inorgánico adicional en el mediano plazo, que no venga acompañado de un flujo operacional.

Feller.Rate

Clasificadora
de Riesgo

Nota de prensa 6 de noviembre de 2020

A juicio de Feller Rate, desde el punto de vista del perfil de negocios, la operación antes descrita resultará en un incremento del nivel de endeudamiento del Fondo, lo que sería mitigado, en parte, por el incremento esperado en su generación operacional consolidada (bajo proforma). La operación permite aumentar la participación del fondo en un segmento que ha presentado alta resiliencia a los impactos de la pandemia y que mantiene un relevante potencial de crecimiento.

La clasificación "AA" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Independencia Rentas Inmobiliarias refleja un perfil de negocio "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".



5. Características de la emisión

Termsheet de las series

	Serie G	Serie H
	UF – 4 bullet	UF – 5,5 bullet
Monto a colocar	Hasta UF 2.000.000	
Uso de fondos	Se destinarán en su totalidad al refinanciamiento de deudas del emisor, los fondos que no sean destinados al refinanciamiento de créditos bancarios, se destinarán a financiar el plan de inversiones del Emisor ⁽¹⁾	
Moneda	UF	UF
Plazo de vencimiento	4 años bullet	5,5 años bullet
Duration	3,97 años ⁽²⁾	5,38 años ⁽²⁾
Tasa de carátula	0,50%	0,90%
Pagos	Semestrales	Semestrales
Mecanismo rescate anticipado	<i>Make whole: Par / Tasa de referencia + spread de prepago</i>	<i>Make whole: Par / Tasa de referencia + spread de prepago</i>
Spread de prepago	100 pbs	100 pbs
Fecha inicio devengo de intereses	31-01-2021	31-01-2021
Fecha rescate anticipado	31-01-2023	31-01-2023
Fecha vencimiento	31-01-2025	31-07-2026
Rating	AA-/AA (Fitch Ratings / Feller Rate)	
Obligaciones, limitaciones y prohibiciones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leverage financiero (Deuda Financiera Neta⁽³⁾/ Patrimonio Total) menor o igual a 1,0x ▪ Mantener una razón de Cobertura de Gastos Financieros⁽⁴⁾ mayor o igual a 2,5x ▪ Mantener la propiedad directa o indirecta de a lo menos el 67% de las acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de cada una de las Filiales. ▪ Prohibición de entregar en garantía acciones o títulos de deuda de las Filiales (<i>negative pledge</i>) ▪ Mantener a nivel de las Filiales ingresos proporcionales (es decir ajustado por el % de propiedad de cada Filial) por arriendos anual equivalente a al menos UF 600.000 ▪ Mantener en conjunto las Filiales, activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes (es decir ajustados por el % de propiedad en cada Filial) por al menos 1,5x el monto de la Deuda Financiera Neta Proporcional⁽⁵⁾ ▪ Cláusulas de aceleración (incluyendo a las Filiales): <i>cross default, cross acceleration y cross quiebra</i> 	

(1) Se destinarán en su totalidad al refinanciamiento de deuda financiera del Emisor siempre que se acuerden condiciones de prepago satisfactorias con los acreedores. En caso que dichas condiciones no se acuerden, los fondos de la colocación que no sean destinados al refinanciamiento de créditos bancarios del Emisor se destinarán a financiar el plan de inversiones del Emisor según las normas contenidas en su Reglamento Interno

(2) Duration al 31 de enero de 2021

(3) Deuda Financiera Neta: suma de las cuentas Préstamos, Corrientes y No Corrientes, y Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes, menos la cuenta Efectivo y Efectivo Equivalente del Emisor.

(4) Cobertura de Gastos Financieros: definida como la razón entre (i) la sumatoria entre la cuenta Utilidad (pérdida) Neta Realizada de Inversiones y Gastos de Ejercicio (neto de Gastos Financieros) y (ii) los Gastos Financieros del Emisor, ambos para los últimos 12 meses

(5) Deuda Financiera Neta Proporcional: suma de la Deuda Financiera Neta del Emisor con la Deuda Financiera sin garantías reales y neta de caja de cada una de las Filiales ajustadas por el porcentaje de propiedad en cada Filial.

Calendario tentativo

Febrero de 2021				
L	M	W	J	V
1	2	3	4	5
8	9	10	11	12
15	16	17	18	19
22	23	24	25	26

Marzo de 2021				
L	M	W	J	V
1	2	3	4	5
8	9	10	11	12
15	16	17	18	19
22	23	24	25	26

Febrero

23 – 24 – 25

Roadshow

Marzo

1 – 2

Construcción
libro de órdenes

Marzo

3

Colocación



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

1

Portafolio de activos diversificado y de calidad

2

Base de arrendatarios atomizada y de calidad crediticia

3

Estabilidad de flujos operacionales

4

Probada estrategia de crecimiento sostenible

5

Gestión con experiencia e independencia



6. Anexos

Principales activos del portafolio

Oficinas

<p>Plaza San Damián 27.896 m²</p>		
<p>Edificio Plaza Araucano 26.604 m²</p>		
<p>Plaza Constitución 17.229 m²</p>		
<p>Edificio IBM 12.400 m²</p>		
<p>Bandera 201 10.147 m²</p>		
<p>Edificio Espacio M 8.859 m²</p>		

Locales comerciales y strip-centers

<p>Sucursales Itaú 17.200 m²</p>		
<p>Sucursales Santander 4.971 m²</p>		

Centros de distribución

<p>Condominio Lo Boza 110.000 m²</p>		
<p>Centro La Estera 55.000 m²</p>		
<p>ENEA 474.000 m²</p>		

Estados Unidos

<p>Edificio K&L Gates, Pensilvania 59.213 m²</p>		
--	--	--

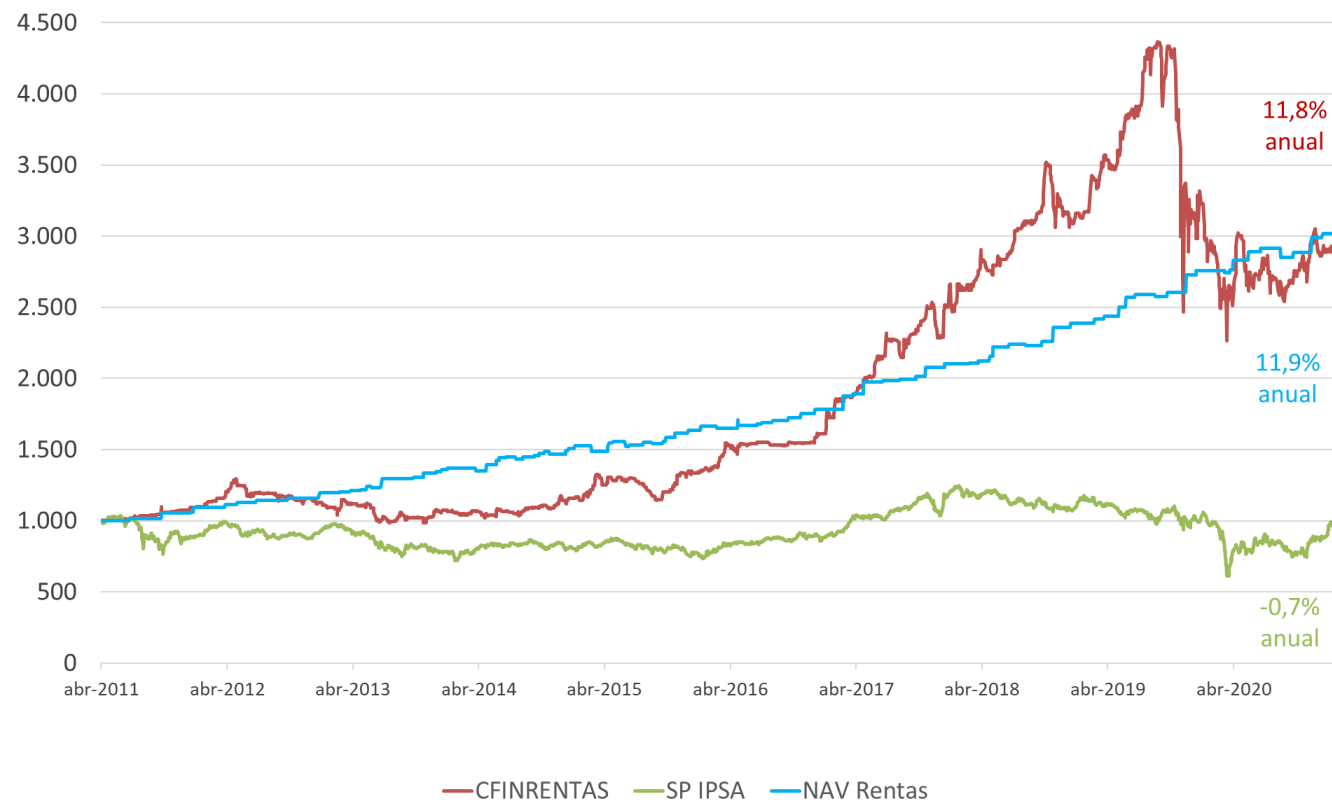
Fuente: La Administradora .

Nota: Junto a cada activo se muestra a los principales arrendatarios de tal activo

Rentabilidad del Fondo Rentas

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.

Hechos relevantes

- El 18 de octubre de 2019 se inició un fuerte estallido de violencia en Chile, con eventos graves como saqueos en todo el país.
- En el Fondo como consecuencia de esto tuvo afectados 5 locales de la cartera, con daños al contenido del arrendatario y a los cristales.
- La administración ha comunicado oportunamente al mercado sobre el estado de las inversiones y de los inmuebles.
- El comportamiento de pago de los arrendatarios fue normal y sin inconvenientes, no existiendo disminuciones relevantes en los flujos de rentas percibidas.
- Se finalizó el proceso de renovación de seguros de la cartera directa del fondo para el período 30 de noviembre 2019 al 30 de noviembre de 2020. En la mayoría de las coberturas contratadas se obtuvieron mejores condiciones que las actuales, con excepción de vandalismo, actos maliciosos y terrorismo, para las cuales las coberturas son más limitadas.

Proceso de tasaciones año 2019: cartera directa nacional

- Proceso de retasaciones : se realiza anualmente en tres grupos en los meses de Junio, Septiembre y Diciembre, donde cada propiedad es tasada simultáneamente mediante 2 tasaciones independientes adoptándose el menor de ambos valores.
- Debido a los hechos iniciados el 18-Oct-19, en Diciembre-19 se solicitó a los tasadores revisar los valores de las propiedades tasadas en Junio y Septiembre con el propósito de incorporar a su valor eventuales cambios que esos hechos pudieren haber generado.
- Dicho proceso de revisión de tasaciones realizado en Dic-19 implicó reconocer un 1% de menor valor de la cartera con respecto a los EEFF de Septiembre-19.

Efectos COVID-19

- En el combate de la pandemia, se han decretado restricciones al desplazamiento, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente las pequeñas del mundo del retail y de los servicios.
- La administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Solicitudes arrendatarios

Cientes pequeños	<ul style="list-style-type: none">■ Facilidades de pago para las rentas de abril, mayo y junio 2020■ Renegociación en julio 2020 con cada uno para ver la forma de pago de los meses adeudados.■ Suscripción de acuerdo en donde se reconoce lo adeudado desde octubre y se fija fecha para definir futuro contractual
Cientes medianos	<ul style="list-style-type: none">■ Flexibilidad de pago para rentas de entre abril y julio 2020 (25% - 40%) pagaderas en distintos formatos dependiendo del arrendatario:<ul style="list-style-type: none">■ Hasta diciembre del 2020■ Durante 1er semestre 2021■ Durante todo el 2021■ En general se cobra a UF + 3%, suscribiendo acuerdo y pagaré
Casos particulares	<ul style="list-style-type: none">■ A aquellos arrendatarios que por orden del MINSAL no pueden abrir, como gimnasios, se les está cobrando el 25% de las rentas hasta que se levante la prohibición de operar. Con ellos se están firmando modificaciones de contrato■ Modificaciones de contratos con algunos arrendatarios dispuestos a alargar los plazos de contrato a cambio de flexibilidades o rebajas por estos meses

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Emisión de Bonos Corporativos
Febrero 2021



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Asesores financieros y agentes colocadores

LarrainVial 