

Fondo de Inversión

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 30 de junio de 2022



Ejercicio  
2022



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

*Signatory of:*



Principles for  
Responsible  
Investment

# Resumen Financiero Fondo Rentas

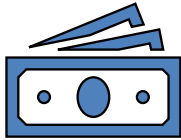


## Tamaño



UF 21 millones de Total de Activos, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes

## Flujos



UF 1,8 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 nominal

## Activos Prime



33,3% de los activos del Fondo en sector Logístico un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad de activos inmobiliarios

## Bajo Riesgo



Loan to Value de un 46% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda

## Dividendos



\$109 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses En 4 dividendos provisorios y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo frecuente y sostenido

## Dividend Yield



Un retorno de dividendos de un 9,4% Sobre el valor bolsa de cierre del segundo 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, 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.

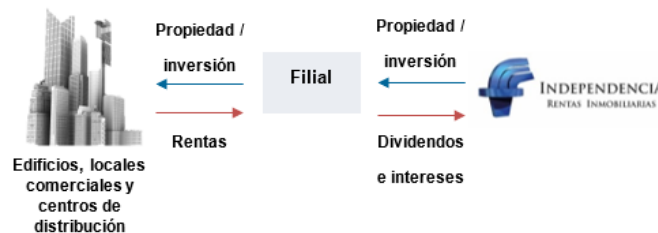
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2022 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en 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 30 de junio 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 filiales en el extranjero, que representa el 0,5% de los activos, las cuales invierten indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.



Signatory of:  
 Principles for Responsible Investment

## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Rentabilidad de la cuota



	31/dic/18	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	30/jun/22
Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.843
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 109
Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,3%
<b>Rentabilidad valor libro UDM</b>	<b>14,2%</b>	<b>12,7%</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,8%</b>	<b>12,9%</b>
Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.155
Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	7,5%
Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	9,4%
<b>Rentabilidad valor bolsa UDM</b>	<b>22,9%</b>	<b>7,8%</b>	<b>-12,8%</b>	<b>-11,9%</b>	<b>-13,5%</b>
Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	56,1%
Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,63
<b>TIR Nominal Contable UDM</b>	<b>14,7%</b>	<b>13,1%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,0%</b>	<b>13,1%</b>
<b>TIR Real de Mercado UDM</b>	<b>20,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>-15,4%</b>	<b>-17,7%</b>	<b>-22,6%</b>

El valor de la cuota en el mercado al 30 de junio de 2021 se encontraba en \$1.462, lo que implicaba un dividend yield sobre precio inicial de 7,5% para junio 2022.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **12,9%** y el dividend yield sobre el valor inicial de la cuota fue de **6,3%**.

**El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de junio de 2022 para los últimos 12 meses llegó a un 9,4%.** El precio en esa fecha alcanzó los **\$1.155** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 37% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR del fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/06/2021, los dividendos repartidos y como valor final el NAV al 30/06/22 fue de **+13,1%**.



## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Resultado del ejercicio



Resultados del Fondo(MM\$)	Junio 2022	Junio 2021	Diferencia	UDM Junio 2022	UDM Junio 2021	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	40.383	22.320	18.063	61.696	51.561	10.135
Intereses (a)	9.296	5.708	3.589	15.264	12.186	3.078
Reajustes	8.530	2.047	6.484	13.601	4.714	8.887
Otros Ingresos	2	8	(6)	(4)	(2)	(2)
Resultado Sociedades	22.554	14.558	7.997	32.835	34.663	(1.828)
- Distribuido al Fondo (b)	5.963	6.522	(559)	13.029	26.999	(13.970)
- Utilidad Devengada	18.896	9.191	9.705	30.293	11.270	19.024
- Pérdida Devengada (c)	(2.305)	(1.155)	(1.150)	(10.487)	(3.605)	(6.882)
GASTOS DEL FONDO (d)	(1.657)	(2.176)	518	(6.215)	(7.569)	1.354
Gastos de la operación	(525)	(526)	0	(3.874)	(4.822)	948
Gastos Financieros	(1.132)	(1.650)	518	(2.342)	(2.747)	406
<b>TOTAL</b>	<b>38.725</b>	<b>20.144</b>	<b>18.581</b>	<b>55.481</b>	<b>43.992</b>	<b>11.489</b>
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	11.297	8.899	2.398	11.590	28.010	(16.420)
BNP ejercicios anteriores	9.738	49.970	(40.233)	12.364	52.222	(39.858)
<b>BNP total</b>	<b>21.034</b>	<b>58.869</b>	<b>(37.834)</b>	<b>23.954</b>	<b>80.233</b>	<b>(56.278)</b>

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).

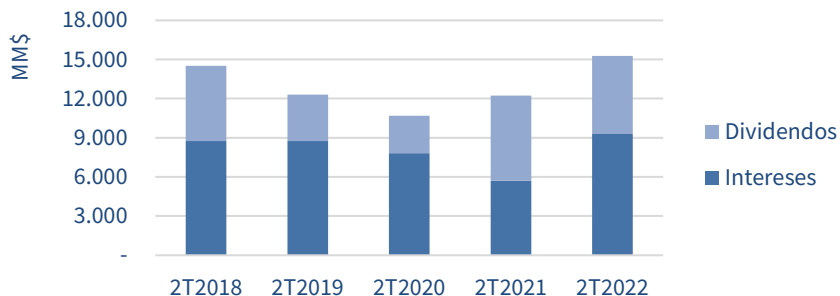
El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período. El mayor monto del año 2021 se explica principalmente por dividendos distribuidos por Bodenor Flexcenter en enero de 2021, por MM\$48.594, monto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

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

### Estado de Variación Patrimonial

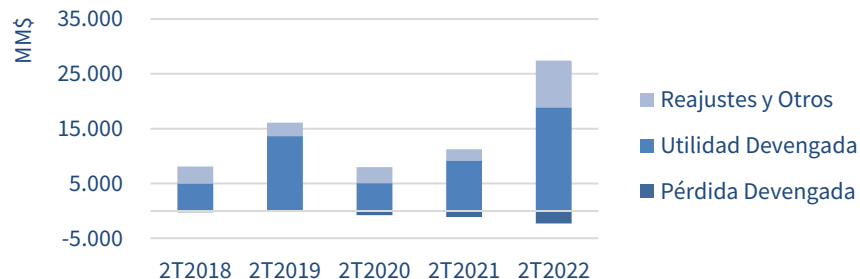


#### Utilidad Realizada de Inversiones



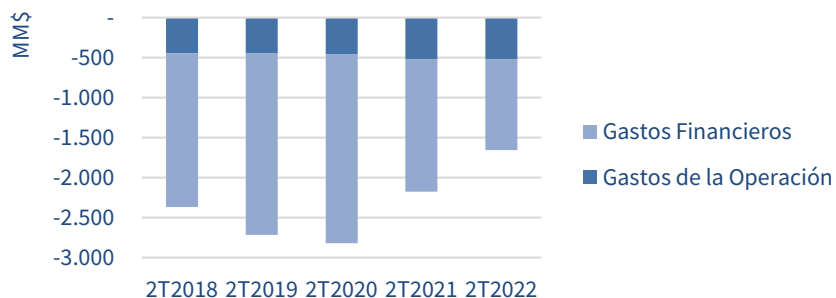
La utilidad realizada del Fondo en el 1er semestre de año alcanzó \$15.259 millones, lo que significa un aumento de un 25% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores intereses percibidos de las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó al alza respecto del año 2021, el 1 de enero de 2022.

#### Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



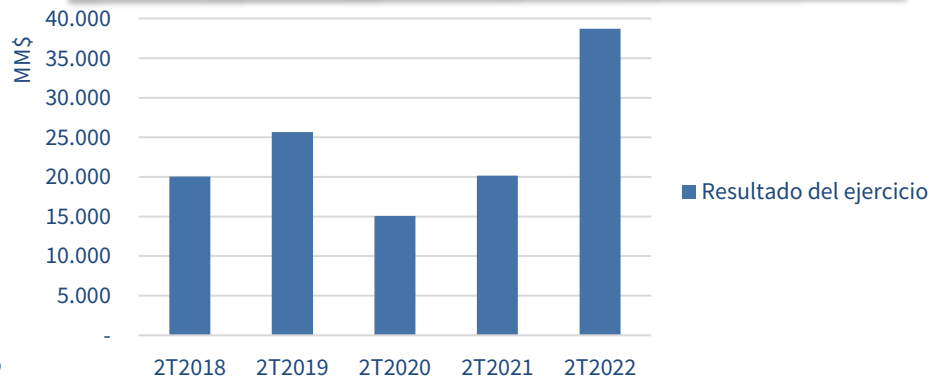
Las utilidades devengadas al 2T22 fueron mayores a las del 1er semestre del año anterior, principalmente por las utilidades devengadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF ha sido un 6,8% en los 6 primeros meses del año comparado con un 2,2% del año anterior. Finalmente, la primera etapa de tasaciones en que se retasó un 39% de la cartera directa arrojó desvalías netas por UF M 117 luego de impuestos diferidos, lo que equivale a un **-2,1%** del valor de la cartera tasada.

#### Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$1.657 millones, siendo un **24% menores a los acumulados al 2T2021**. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor deuda financiera del Fondo, que baja de aproximadamente de M\$ 268.127 a junio de 2021 a M\$ 232.025 a junio del 2022 por el pago del bono Serie-A en el 3er trimestre de 2021. La tasa ponderada es similar en ambos casos.

#### Resultado del Ejercicio



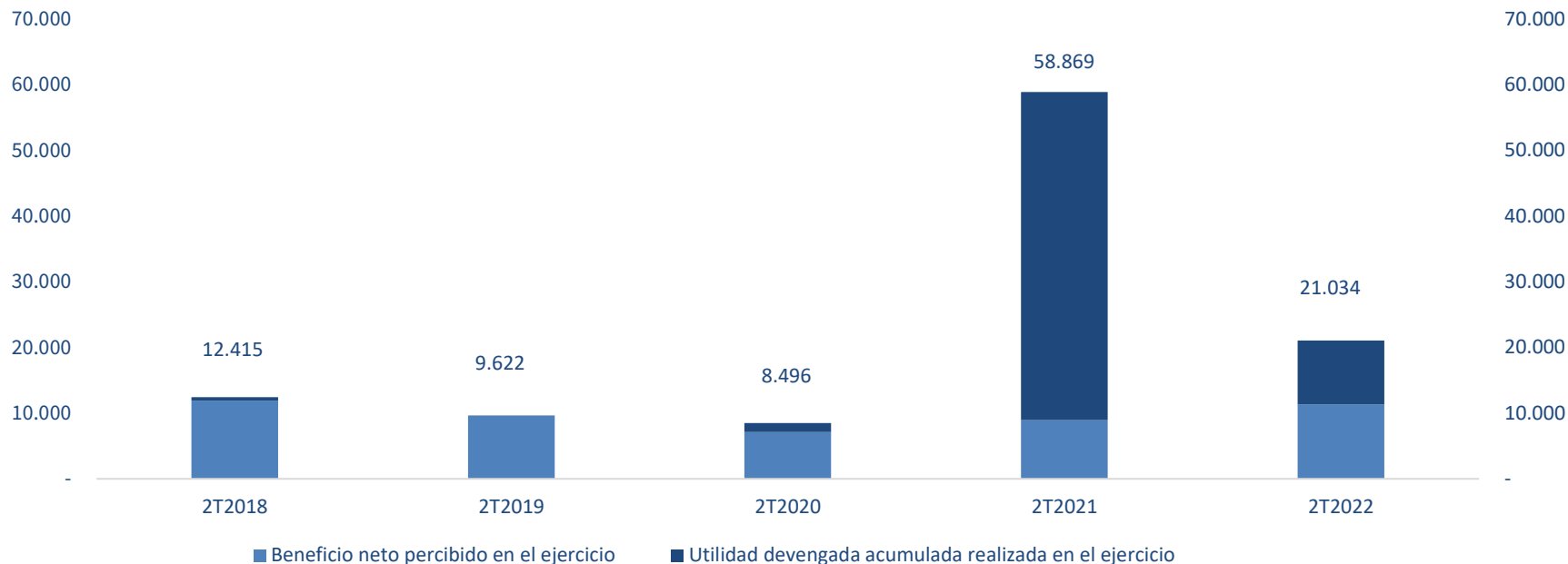
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece MM\$ 18.581 en los primeros seis meses del año con respecto al mismo período del año anterior.

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

### Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



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 a 2T22, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales con los gastos, fue de MM\$21.034, lo que se compara con los MM\$58.869 del año anterior, el cual está influenciado por el dividendo extraordinario reinvertido en BFC. Sin ese dividendo la cifra sería de MM\$10.275, por lo que el 2T2022 obtuvo beneficios netos MM\$10.759 mayores que el mismo período del año anterior.

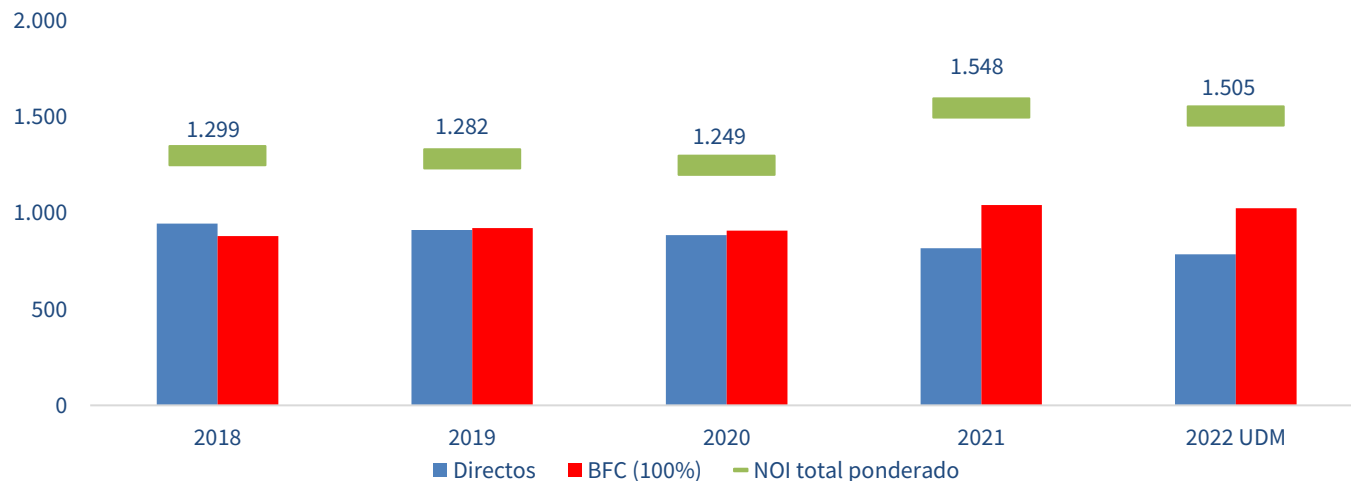
## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Arriendos directos y totales

### Cartera directa + BFC



NOI en miles 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 2018 y hoy. Adicionalmente ya se entregó la segunda etapa de ENEA 3, la cual todavía no ha generado renta por los períodos de gracia de los contratos, por lo que se espera un aumento en la renta durante los próximos meses.

Como se puede observar el NOI de la cartera directa ha caído muy levemente (los arriendos directos se ubicaban en MUF 1.040 el año 2021, cayendo a MUF 1.010 en los últimos 12 meses, lo que es una caída marginal), principalmente 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. Por otro lado el NOI total baja levemente respecto del año anterior.

**El aporte creciente de BFC al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en esta compañía.**

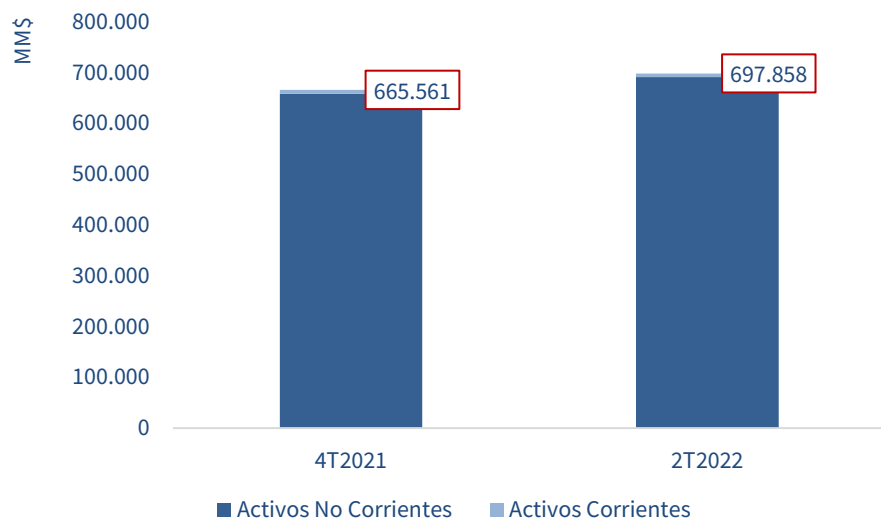


## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

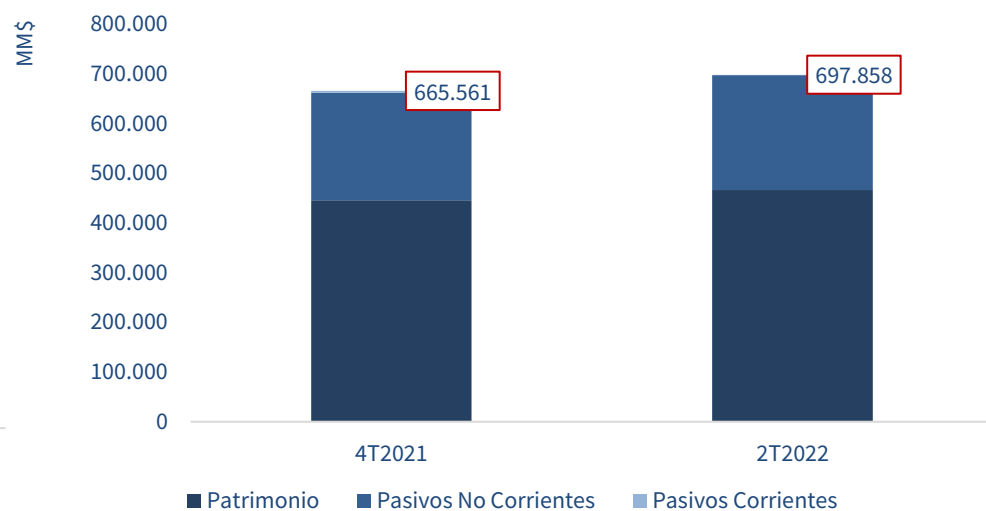
### Análisis del Balance



#### Activos



#### Pasivos y Patrimonio



Del total de activos del fondo, un 99% corresponde a inversiones inmobiliarias siendo el resto Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el fondo con las filiales directas de MM\$32.911, principalmente por variación de la UF, y los resultados de los primeros 6 meses del año.

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de de **MM\$20.287**, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por	MM\$ 38.725
Aumento de otras reservas por	MM\$ 5
Repartos de dividendos por	MM\$(18.443)

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo de mayo de **\$43** y el dividendo provisorio de **\$16** pagado en junio.

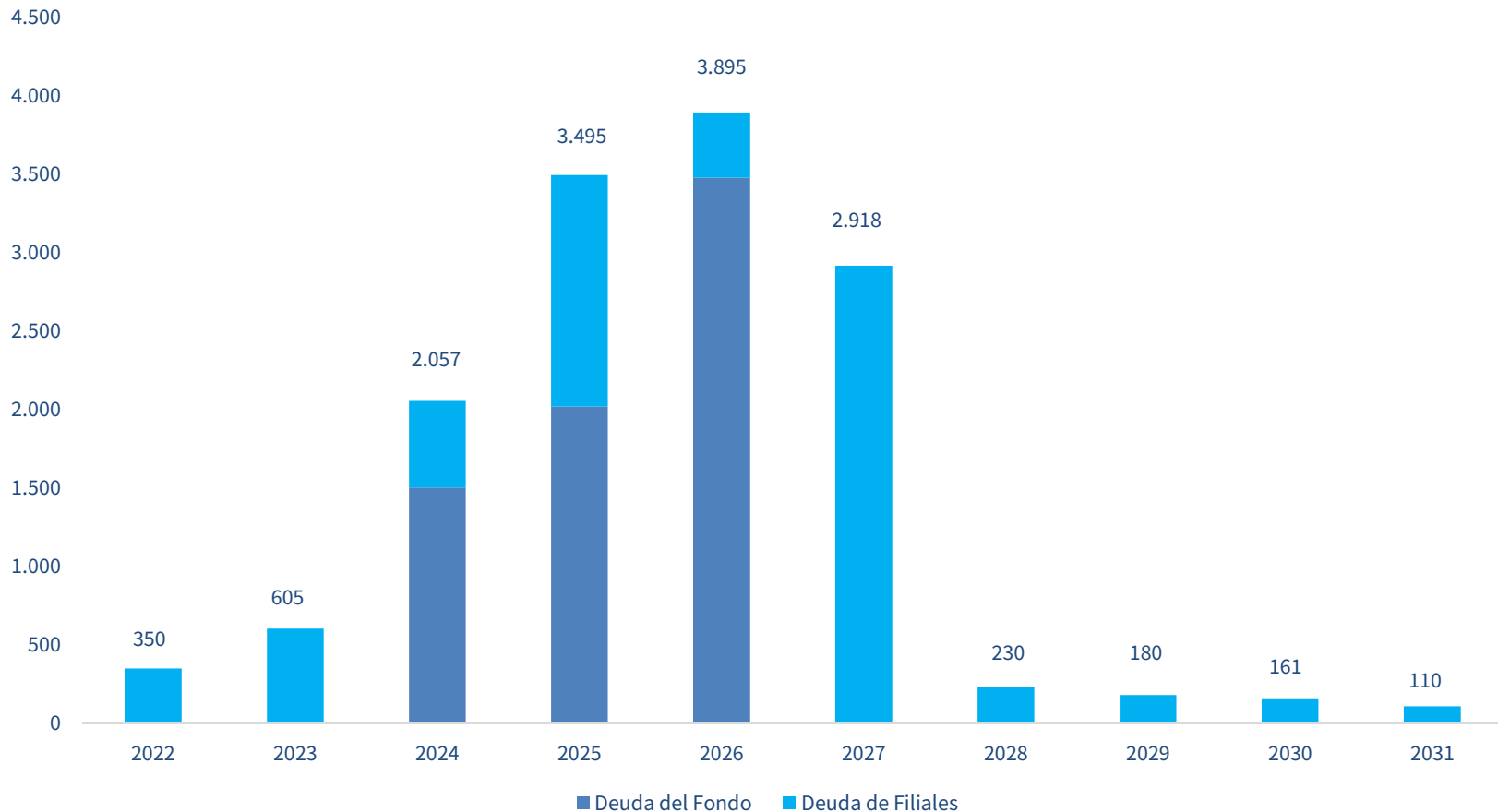
## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Perfil de amortizaciones de deuda

#### Junio 2022 – Fondo y filiales



MUF



## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Indicadores financieros



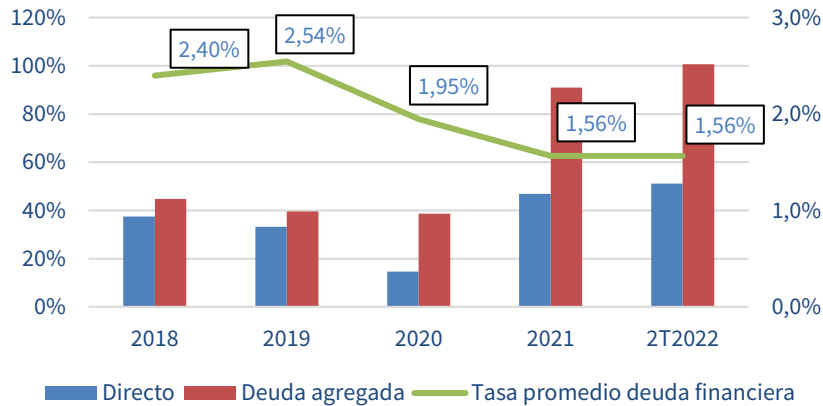
Indicador	Fórmula	Unidad	Junio 2022	Diciembre 2021	Junio 2021
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	49,84	49,43	61,50
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	7,5	2,1	0,4
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	0,4	1,7	61,1
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	99,6	98,3	38,9
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.843,2	1.762,8	1.729,0
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	153	146	80
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	45	36	35
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	2,7	2,4	2,4
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	109	106	106
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,3	6,3	6,4
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio UDM	%	12,3	8,4	10,1
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio UDM	%	8,2	5,4	7,1

## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Indicadores financieros



#### Leverage financiero

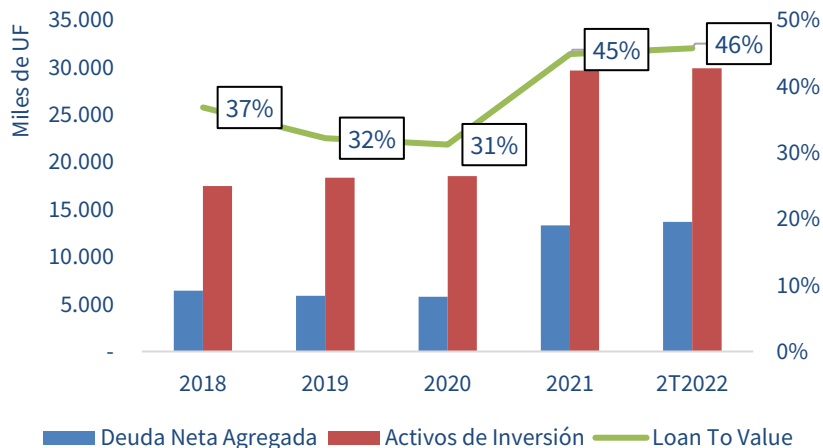


El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 50% ya que si bien la deuda sube como efecto del aumento de la UF el patrimonio también aumenta como efecto de los resultados del Fondo.

El leverage agregado, que incluye la deuda y caja proporcional de las filiales, sube comparado con el 4T2021. Hay que recordar que en 2021 se tomó el control de Bodenor Flexcenter 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, debido a que el Fondo aprovechó un muy buen momento de tasas y colocó el bono Serie-G a una tasa de UF+0,00%, para financiar el pago de la Serie-A que tenía una tasa de UF+2,20%.

#### Loan to Value



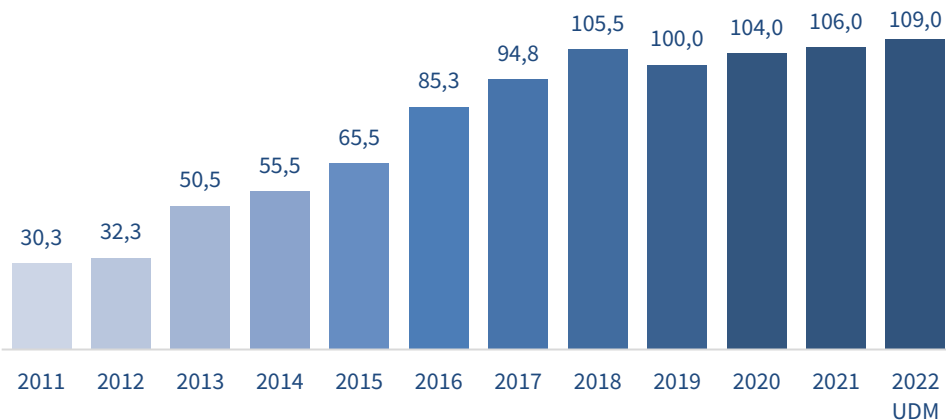
El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales del fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del fondo, se ubica en un 46%, lo que demuestra el importante volumen de activos que tiene el Fondo para cubrir las deudas contraídas con terceros.

## II.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

### Indicadores financieros



#### Dividendos pagados por el fondo (\$/cuota)

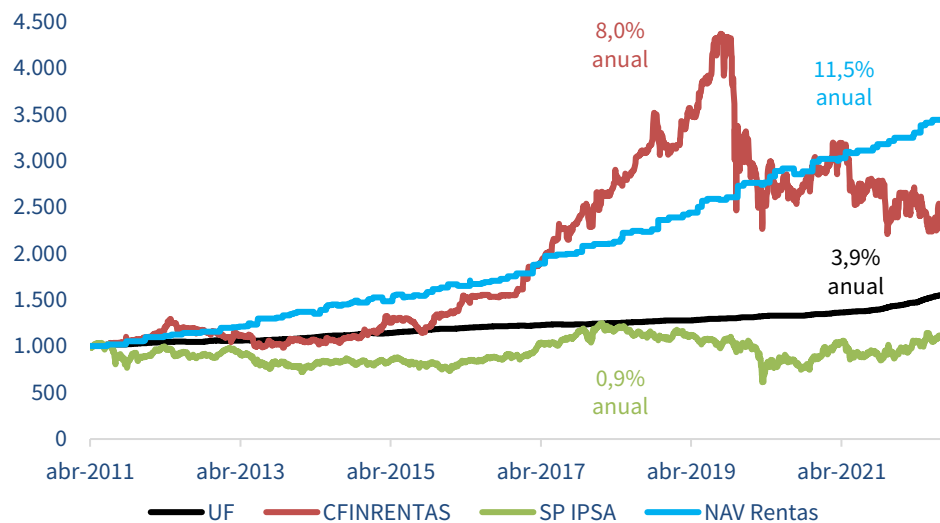


Los dividendos repartidos durante 2022 ascienden a **\$73** por cuota, mientras que los mismos durante los últimos 12 meses llegan a **\$109** por cuota.

El gráfico de dividendos pagados demuestra que, a pesar de la volatilidad de los últimos años, estos se han podido mantener estables debido a la calidad de la cartera de clientes y activos inmobiliarios.

La rentabilidad del valor libro ajustado entre el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2022, incluidos los dividendos, es de **12,9%**. Si nos referimos a toda la vida del Fondo, la rentabilidad del valor de la cuota ajustado por dividendos, es de un **9,6%** nominal compuesto anual.

#### Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 5/ago/22



La cuota en el mercado se encuentra en niveles de \$1.155 al cierre de junio, lo que implica un descuento de 37% respecto al valor libro de \$1.843.

A pesar de esto, desde la apertura a la bolsa hasta el 5 de agosto de 2022, el fondo tiene una rentabilidad nominal anual de 8,0% ajustada por dividendos y de un 11,5% en su valor NAV.

Esto se compara con una rentabilidad de un 0,9% nominal anual del IPSA desde esa fecha.

El rendimiento de la cuota de mercado llega a UF + 4,1% anual desde la apertura a la bolsa, lo que demuestra la protección contra la inflación que entrega el fondo.

## III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Primera etapa de tasaciones



A Junio correspondió tasar las propiedades de las filiales, Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Retail SpA y Rentas Magdalena SpA, además de que se tasaron las 5 sucursales que tuvieron término anticipado de contrato con Itaú en Rentas Inmobiliarias SpA.

Los activos tasados corresponden al 39% de la cartera administrada, equivalente a aproximadamente MUF 7.149 al cierre del año 2021.

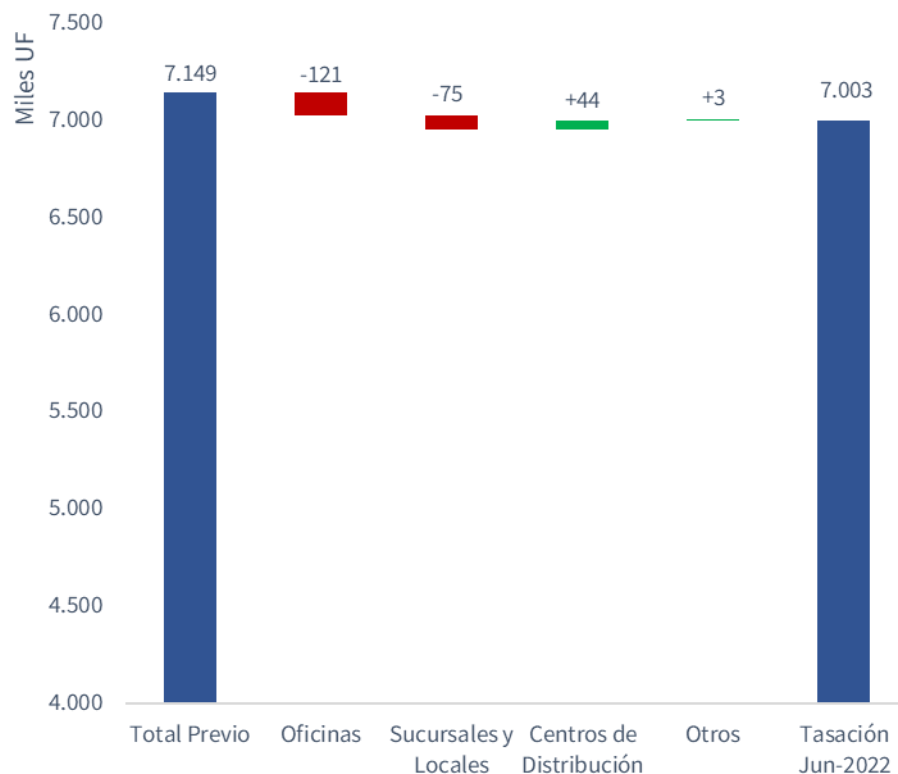
El resultado del proceso de tasaciones a Junio resultó en una desvalía neta de UF148.658, lo que equivale a un -2,08% del total tasado y un -0,84% de la cartera total.

Las principales desvalías se dieron en oficinas, especialmente en las ubicadas en Santiago Centro, lo que se vio parcialmente compensado con plusvalías obtenidas en Centros de Distribución.

Las principales razones de las desvalías son principalmente caídas estimadas por los tasadores en cánones de arriendo y meses de vacancia.

El efecto en resultados es menor a la desvalía, debido a que se reversan impuestos diferidos.

	Total Previo a Tasación	Tasación Jun-2022	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas	3.347.734	3.226.666	-121.068	-3,62%
Sucursales y Locales	2.254.956	2.180.131	-74.825	-3,32%
Centros de Distribución	1.092.423	1.136.917	44.494	4,07%
Otros	454.286	457.027	2.741	0,60%
<b>Total Etapa 1</b>	<b>7.149.399</b>	<b>7.000.741</b>	<b>-148.658</b>	<b>-2,08%</b>

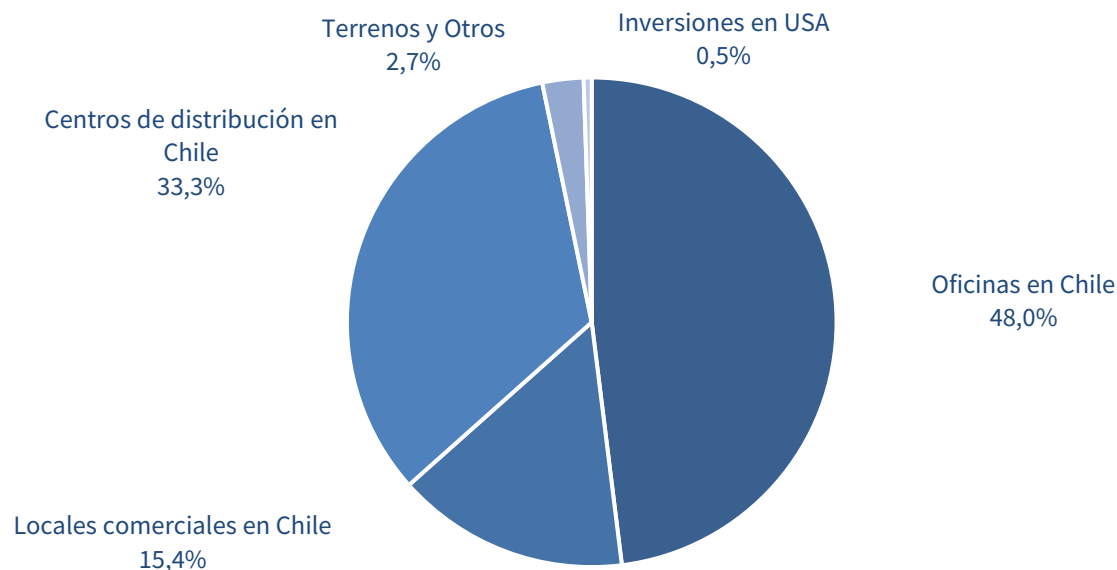


# III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## 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.

Durante el año 2022 no se aprecian cambios significativos ni en el valor ni en la composición de la cartera. Ya está completa la primera etapa del proceso de tasaciones del año 2022, que tampoco influyó mayormente en su diversificación.

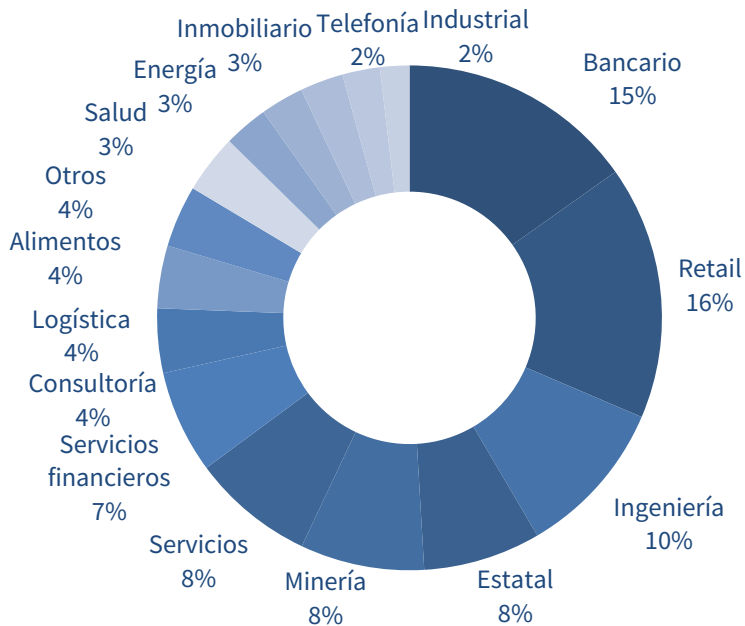
Una importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0,18% en todo el mercado<sup>(1)</sup>. De hecho, BFC terminó el año con 0 m<sup>2</sup> 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

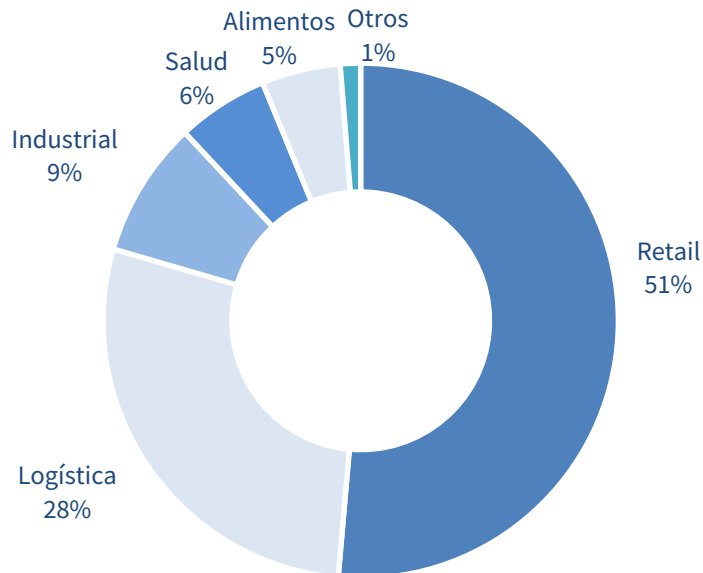
## Diversificación por Sector Industrial



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.

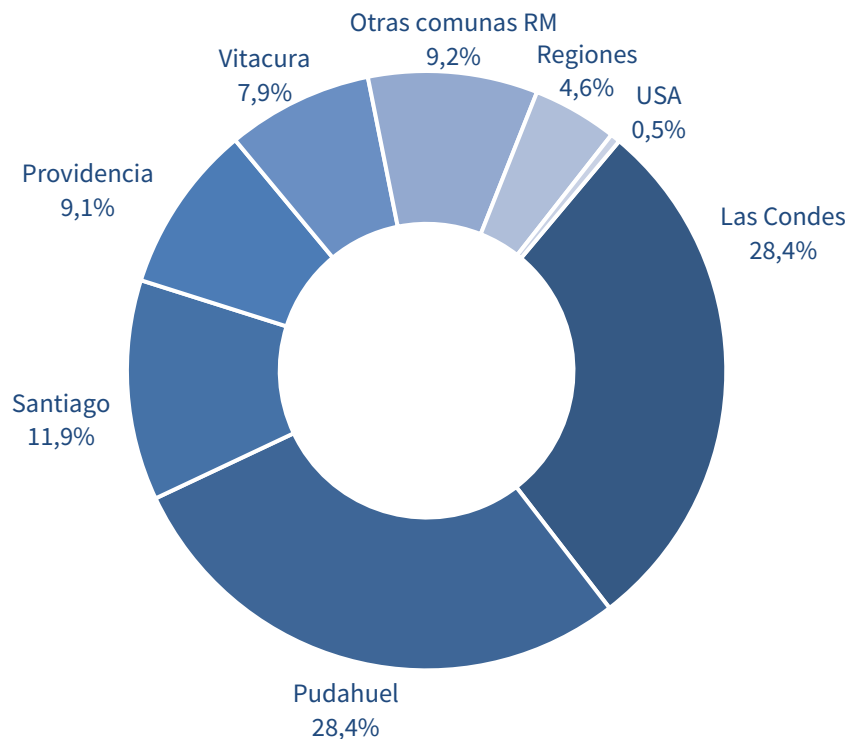


### III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## 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.

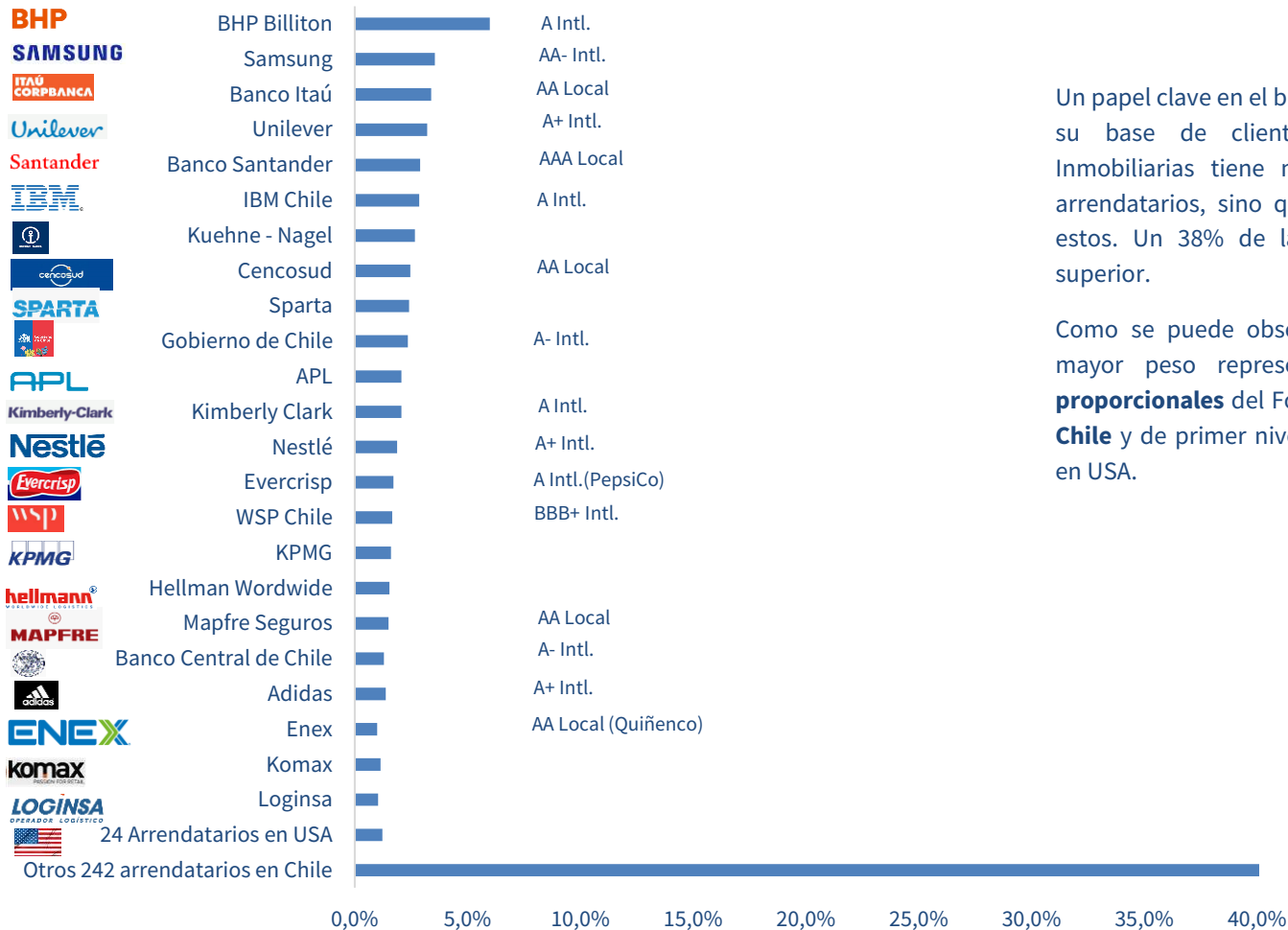
Por otra parte, **más de un tercio de los activos se encuentran en comunas prime como Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 12% de la cartera se encuentra en Santiago Centro.

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. Un 38% de la cartera total tiene clasificación A- o superior.

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.

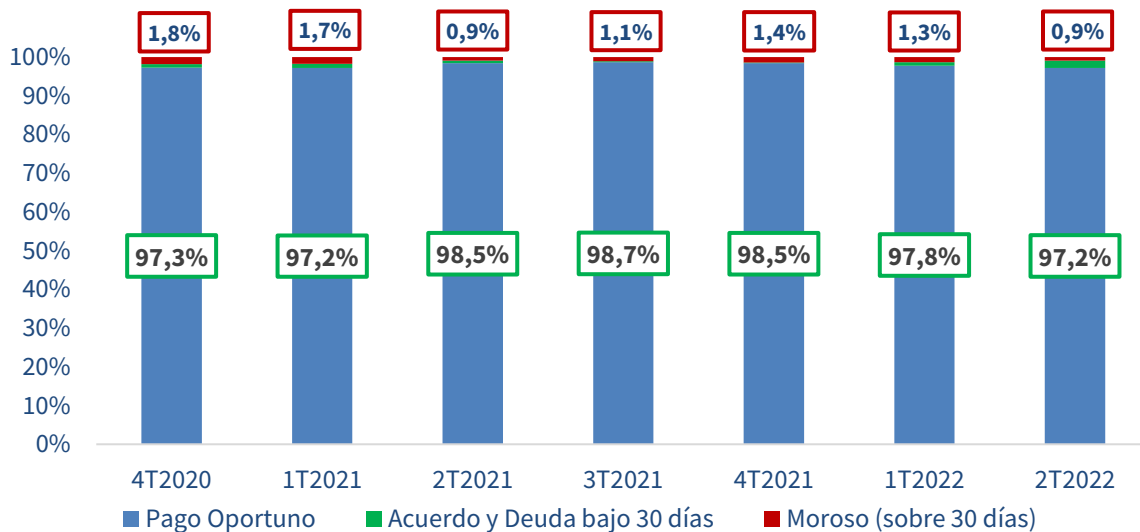
\*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

# III.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Recaudación de Rentas



Cartera de clientes (sin BFC) resiliente a pandemia



Al segundo trimestre de 2022 el comportamiento de pagos fue el siguiente:

Pago Oportuno: 97,2%

Acuerdo de Pago o Deuda Menor a 30 días: 1,86%

Deuda sobre 30 días (Moroso): 0,91%

Renta Neta últimos 12 meses: 100%

La deuda menor a 30 días aumentó respecto al trimestre anterior de 0,88% a 1,86% debido a que al cierre de junio, dos clientes importantes aún no realizaban el pago, el cual fue pagado dentro de los 30 días en los primeros días de julio.

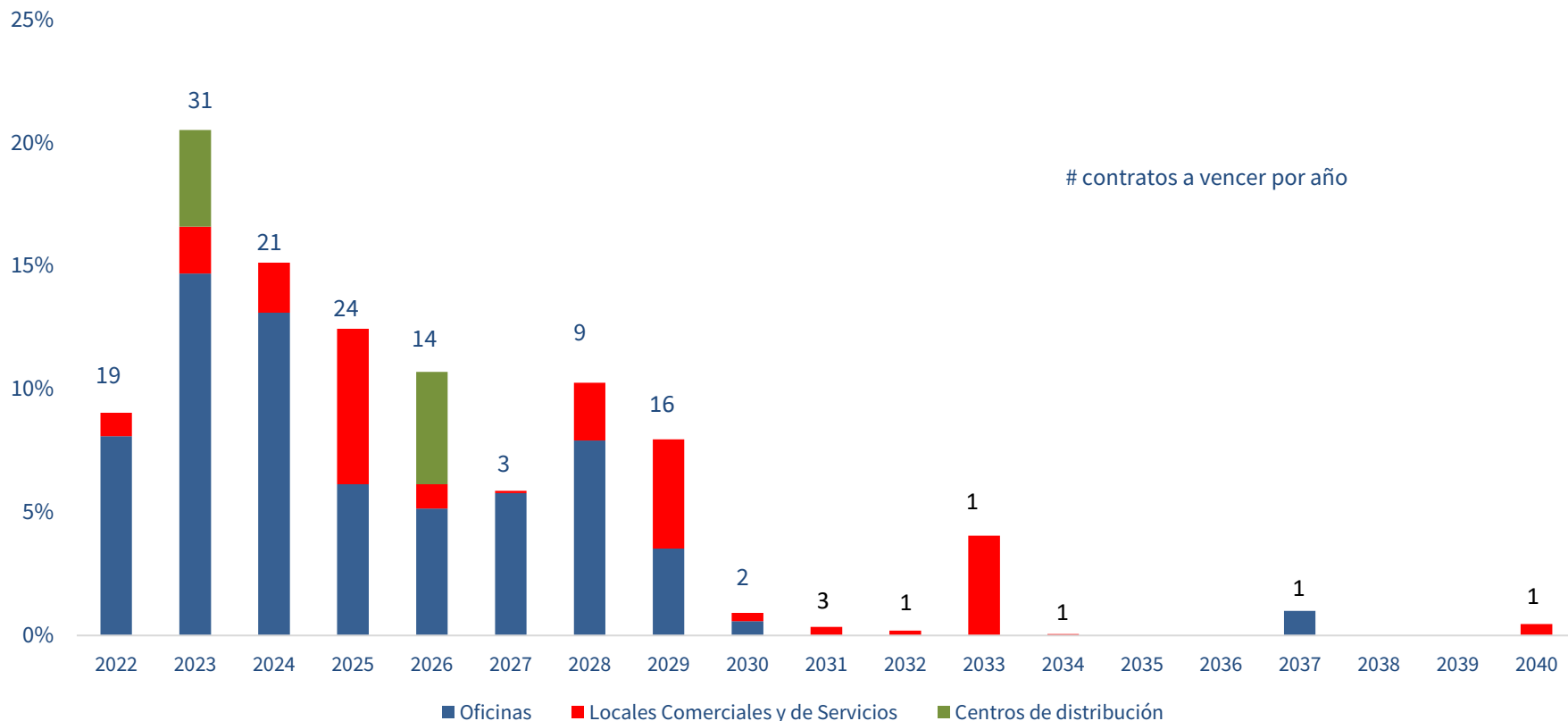
Lo más relevante es que la deuda morosa, que es la mayor a 30 días, ha ido cayendo sostenidamente respecto al cierre 2020 de niveles de 1,8% a 0,9% al cierre de este trimestre (cuadro rojo en el gráfico).

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 3,5 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 junio de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente.

Del total de 147 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,5 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)



# contratos a vencer por año



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de junio de 2022 ascienden a MUF 110 aproximadamente. (el 100%)

Del total de 164 contratos de la cartera, 94 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 3,0 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 8,5%** de la rentas (8,2% al 31 de diciembre de 2021), no obstante, **la vacancia en los activos de oficinas llega a un 21,8%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 5,8% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución**. Cabe destacar que la vacancia en oficinas aumentó fuerte, desde 15,9% hasta 20,7% durante el año 2021, con la salida de KPMG del edificio ubicado en el barrio Isidora y de una entidad estatal en un edificio del centro. Durante la primera mitad de 2022 se firmaron contratos de oficinas y locales comerciales por 10.510 m<sup>2</sup>, y ya se cuenta con un arrendatario que tomaría aprox. el 70% de los m<sup>2</sup> 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 estos. Dos de estas sucursales ya se encuentran nuevamente arrendadas y una se encuentran con negociaciones avanzadas para ser arrendadas.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	332
NOI UDM					<b>UF 1.504.791</b>
<b>Oficinas</b>					<b>NOI UDM UF 508.579</b>
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.243
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,426
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.631
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,5%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	21,8%
<b>Locales comerciales</b>					<b>NOI UDM UF 206.687</b>
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.283
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,448
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,3%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,8%
<b>Centros de distribución</b>					<b>NOI UDM UF 789.524</b>
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,133
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
<b>Total metros en Chile</b>	<b>497.670</b>	<b>547.085</b>	<b>547.085</b>	<b>808.313</b>	<b>809.439</b>
<b>Vacancia física</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Vacancia financiera</b>	<b>2,6%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,5%</b>
<b>Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo</b>	<b>157.844 m<sup>2</sup></b>	<b>120.719 m<sup>2</sup></b>	<b>238.288 m<sup>2</sup></b>	<b>256.234 m<sup>2</sup></b>	<b>256.234 m<sup>2</sup></b>
Superficie en los EEUU	81.915	38.771	38.771	17.456	17.456



Fondo de Inversión

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 30 de junio de 2022



Ejercicio  
2022



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

*Signatory of:*

 **PRI** | Principles for  
Responsible  
Investment