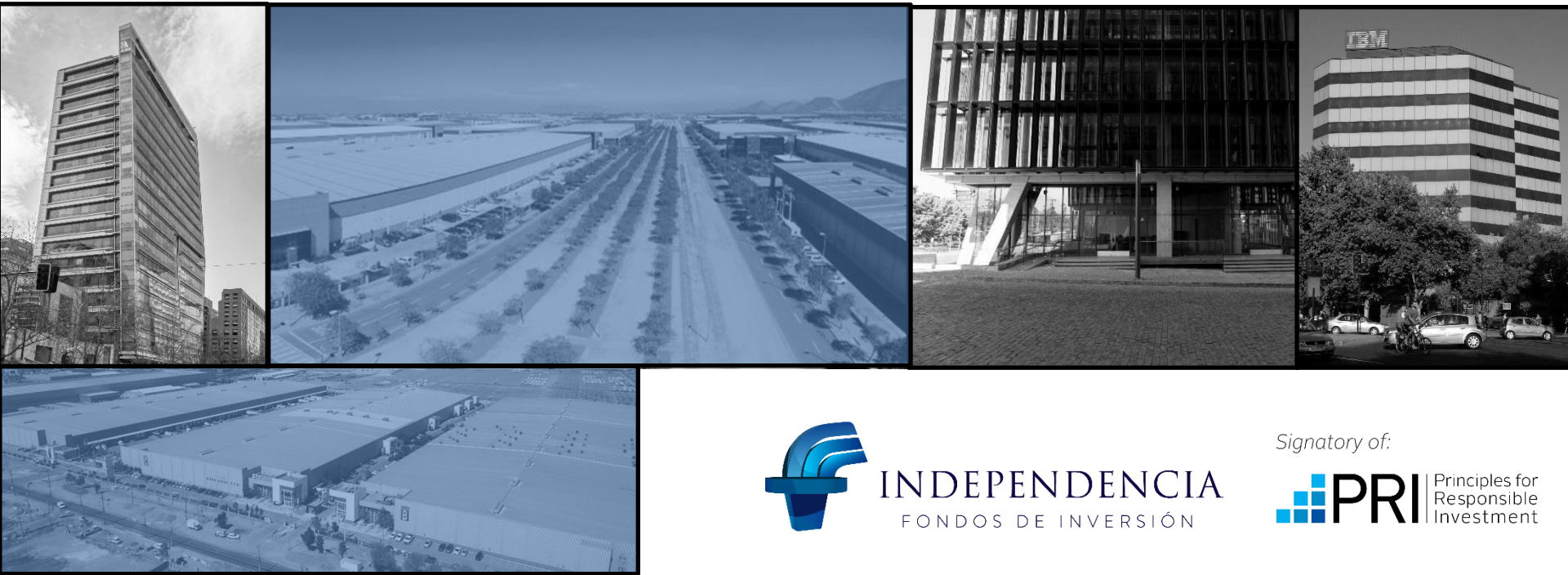

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 30 de septiembre de 2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:



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.

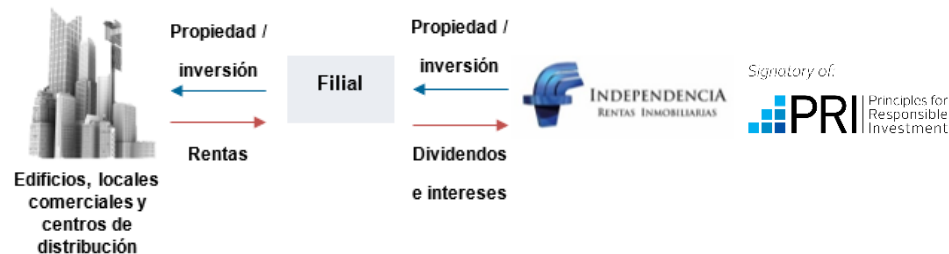
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2022 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en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





01

Situación
Financiera

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas

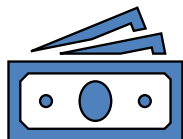


Tamaño



UF 21 millones de Total de Activos y UF 30 millones de Propiedades de Inversión, 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 17,3% del valor NAV + dividendos en los últimos 12 meses nominal

Activos Prime



54% del NOI proviene de Activos de Renta de Centros de Distribución 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



\$111 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



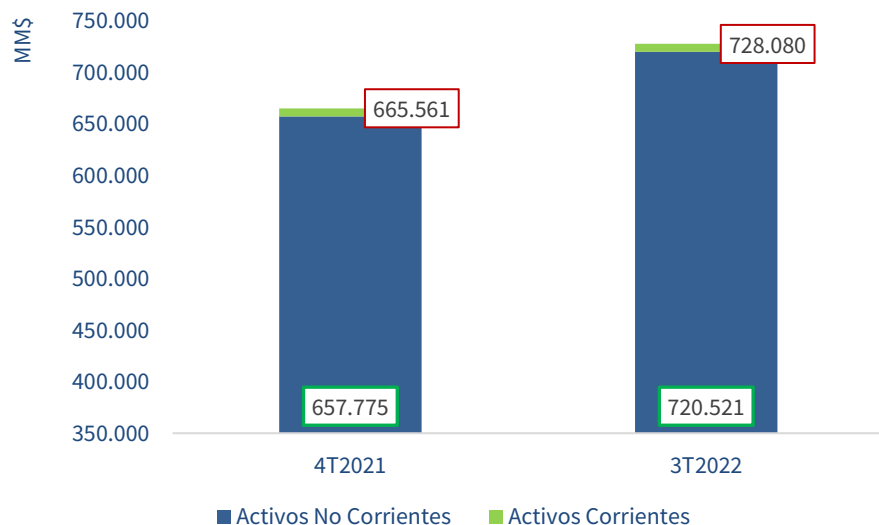
Un retorno de dividendos de un 10,2% Sobre el valor bolsa de cierre del tercer trimestre 2022, presentando un atractivo dividend yield, considerando la situación del mercado nacional

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.

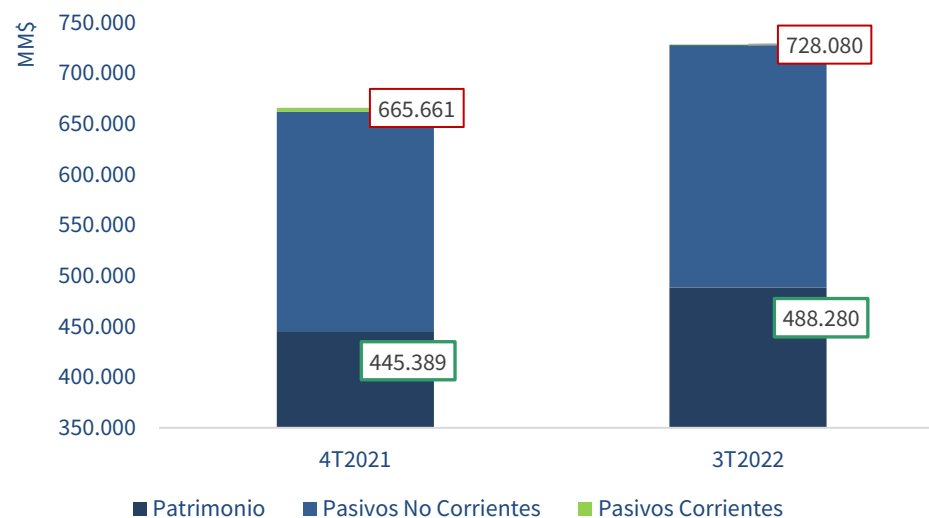
III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Análisis del Balance



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\$62.746, principalmente por variación de la UF, y los resultados del año.

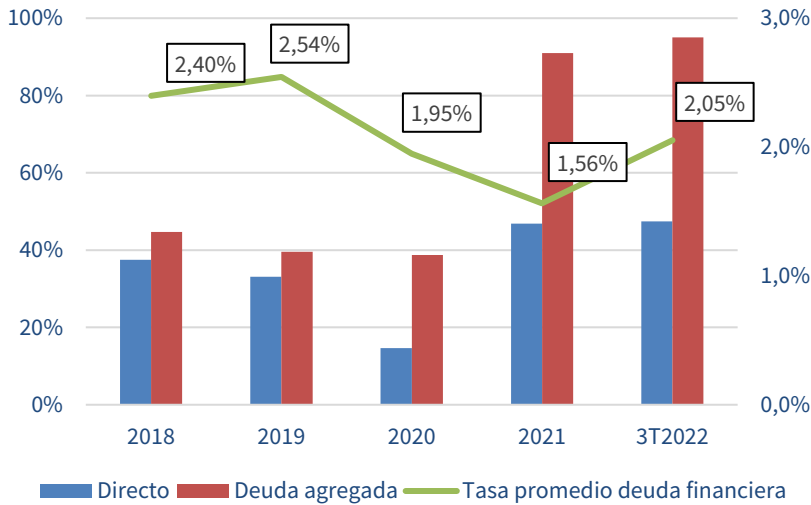
Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de **M\$42.890 hasta los M\$488.280**, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por	MM\$ 66.261
Aumento de otras reservas por	MM\$ 125
Repartos de dividendos por	MM\$(23.496)

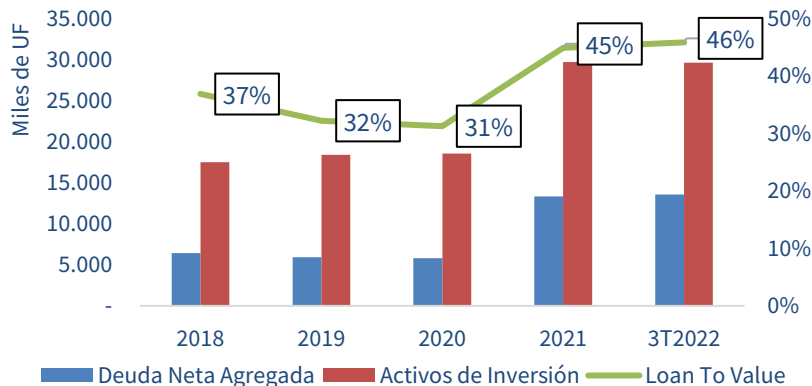
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo de mayo de **\$43**, el dividendo provisorio de **\$16** pagado en junio y el dividendo provisorio de **\$20** pagado en septiembre.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – análisis del pasivo

Leverage financiero



Loan to Value



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 Financiera Neta Agregada de las filiales, sube respecto del 4T2021.

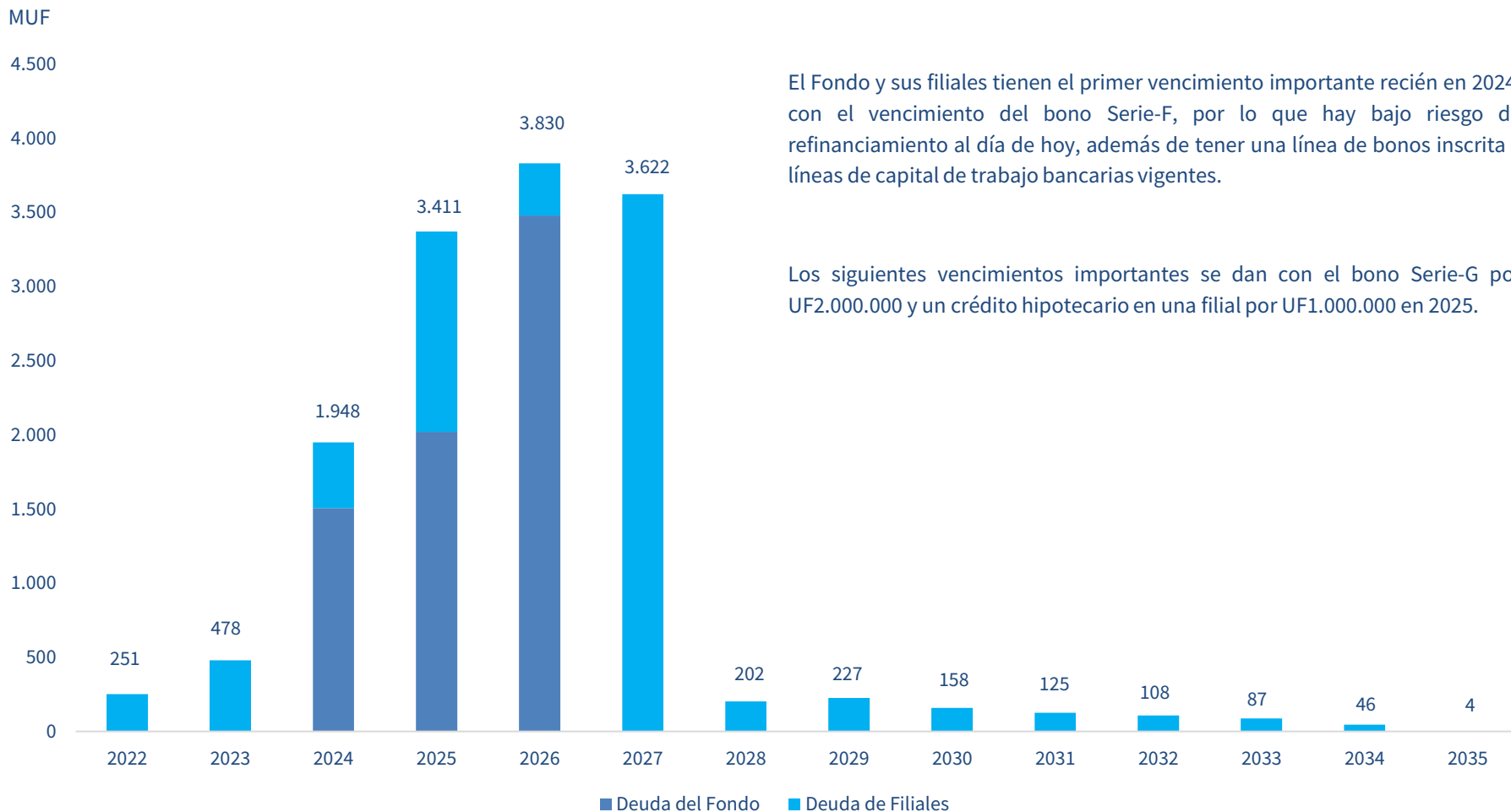
Hay que recordar que en 2021 se tomó el control de Bodenor Flexcenter por lo que también se considera el 70% de la deuda de esta compañía para el indicador. Durante este año la sociedad ha aumentado su deuda usando bancos e instituciones financieras para financiarse.

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%, pero aumentó levemente con respecto al cierre 2021 debido a que BFC ha amortizado y refinanciado deuda en leasing mensualmente, bajando proporcionalmente la deuda antigua con menores tasas y la reprogramación del crédito hipotecario con el Banco Estado en Descubrimiento.

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.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda



El Fondo y sus filiales tienen el primer vencimiento importante recién en 2024, con el vencimiento del bono Serie-F, por lo que hay bajo riesgo de refinanciamiento al día de hoy, además de tener una línea de bonos inscrita y líneas de capital de trabajo bancarias vigentes.

Los siguientes vencimientos importantes se dan con el bono Serie-G por UF2.000.000 y un crédito hipotecario en una filial por UF1.000.000 en 2025.

IV.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



	Septiembre	Septiembre	Diferencia	UDM	UDM	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)	2022	2021		Septiembre	Septiembre	
				2022	2021	
INGRESOS DEL FONDO	68.800	31.749	37.051	80.684	39.535	41.149
Intereses (a)	14.326	8.688	5.639	17.314	12.060	5.254
Reajustes	13.402	3.502	9.900	17.018	6.074	10.944
Otros Ingresos	17	0	17	20	(3)	23
Resultado Sociedades	41.054	19.560	21.494	46.333	21.404	24.928
- Distribuido al Fondo (b)	10.012	9.899	113	13.701	29.063	(15.362)
- Utilidad Devengada	35.070	12.661	22.409	42.997	(1.594)	44.591
- Pérdida Devengada (c)	(4.028)	(3.001)	(1.027)	(10.365)	(6.064)	(4.301)
GASTOS DEL FONDO (d)	(2.538)	(3.161)	623	(6.111)	(7.793)	1.682
Gastos de la operación	(795)	(853)	58	(3.816)	(4.922)	1.106
Gastos Financieros	(1.744)	(2.308)	565	(2.294)	(2.871)	576
TOTAL	66.261	28.588	37.673	74.573	31.742	42.831
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	17.772	12.425	5.347	14.539	27.265	(12.726)
BNP ejercicios anteriores	9.087	50.072	(40.986)	11.611	52.140	(40.529)
BNP total	26.859	62.497	(35.639)	26.150	79.405	(53.255)

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.

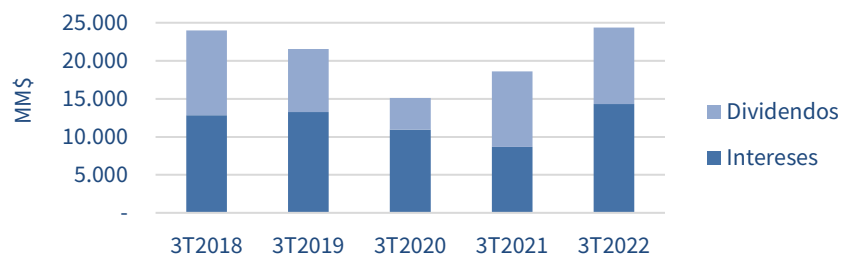


V.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Variación Patrimonial

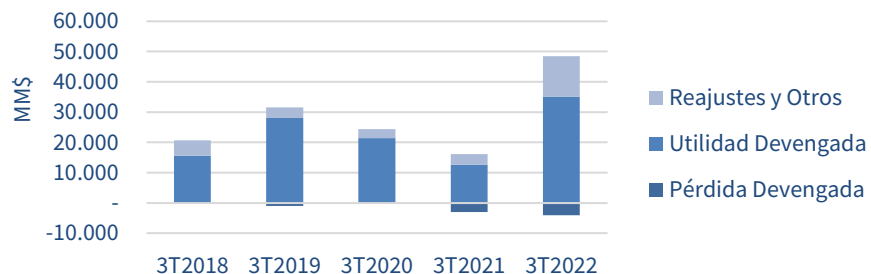


Utilidad Realizada de Inversiones



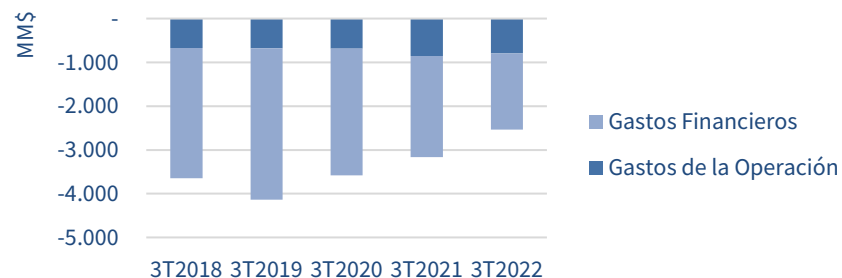
La utilidad realizada del Fondo al 3er trimestre de año alcanzó \$24.338 millones, lo que significa un aumento de un 30,9% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores intereses percibidos de las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó al alza respecto del año 2021, el 1 de enero de 2022.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



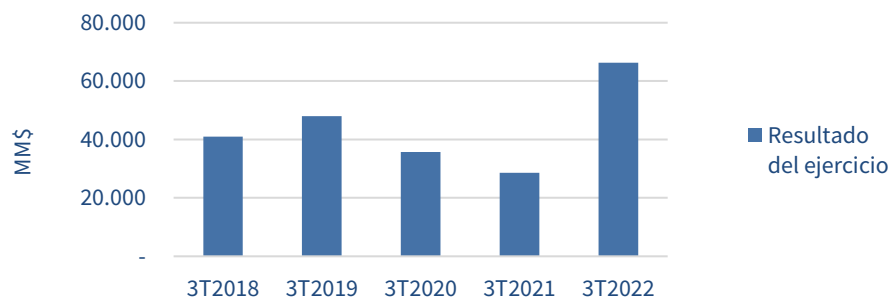
Las utilidades devengadas al 3T22 fueron mayores a las del 3er trimestre del año anterior, principalmente por las utilidades devengadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF ha sido un 13,9% en los 9 primeros meses del año comparado con un 4,8% del año anterior. Finalmente, la segunda etapa de tasaciones en que se retasó un 39% de la cartera directa y el 100% de la cartera de BFC, el cual arrojó plusvalías netas que se analizan más adelante.

Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$2.538 millones, siendo un **19,7% menores a los acumulados al 3T2021**. Respecto de los gastos financieros, si bien la tasa de la deuda y los montos a septiembre son similares, como promedio anual la deuda financiera del año 2021 es mayor, pues hasta el mes de julio estuvo vigente el bono binde-a.

Resultado del Ejercicio



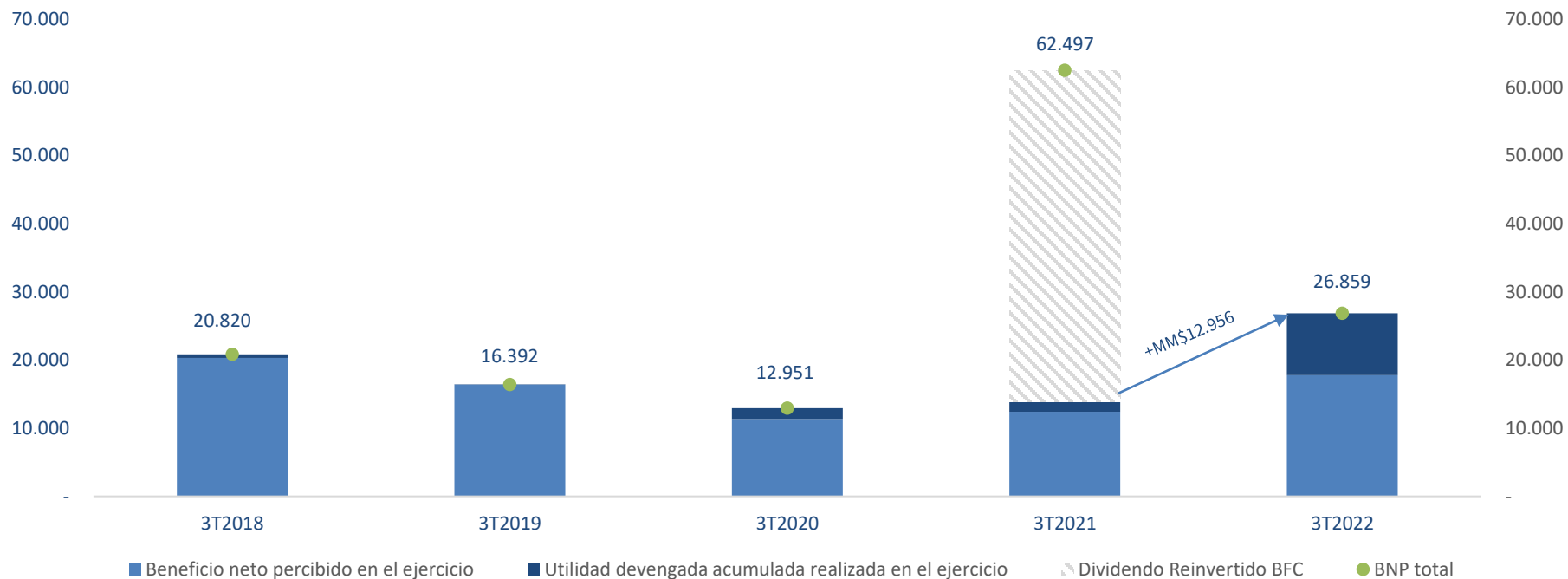
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece MM\$ 37.674 en los primeros nueve meses del año con respecto al mismo período del año anterior.

VI.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$



La suma del Beneficio Neto Percibido más las utilidades realizadas de ejercicios anteriores a 3T22, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales con los gastos, fue de MM\$26.859, lo que se compara con los MM\$62.497 del año anterior, el cual está influenciado por el dividendo extraordinario reinvertido en BFC. Sin este dividendo la cifra neta del efecto del dividendo de BFC sería de MM\$13.903, por lo que al 3T2022 obtuvo beneficios netos MM\$12.956 mayores que el mismo período del año anterior.

VII.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	Septiembre 2022	Diciembre 2021	Septiembre 2021
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	49,1	49,4	47,7
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	19,0	2,1	9,4
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	0,2	1,7	0,2
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	99,8	98,3	99,8
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.933	1.763	1.748
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	262	146	113
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	70	36	49
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	4,1	2,4	3,3
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	111	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	6,2	6,3
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio UDM	%	16,1	8,4	7,3
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio UDM	%	10,7	5,4	4,9



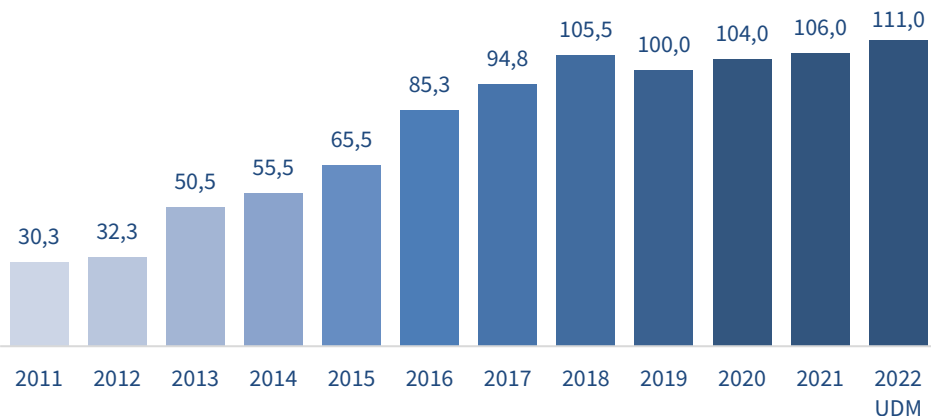
02

Información
Bursátil

VIII.- DIVIDENDOS Y SITUACIÓN BURSÁTIL



Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)

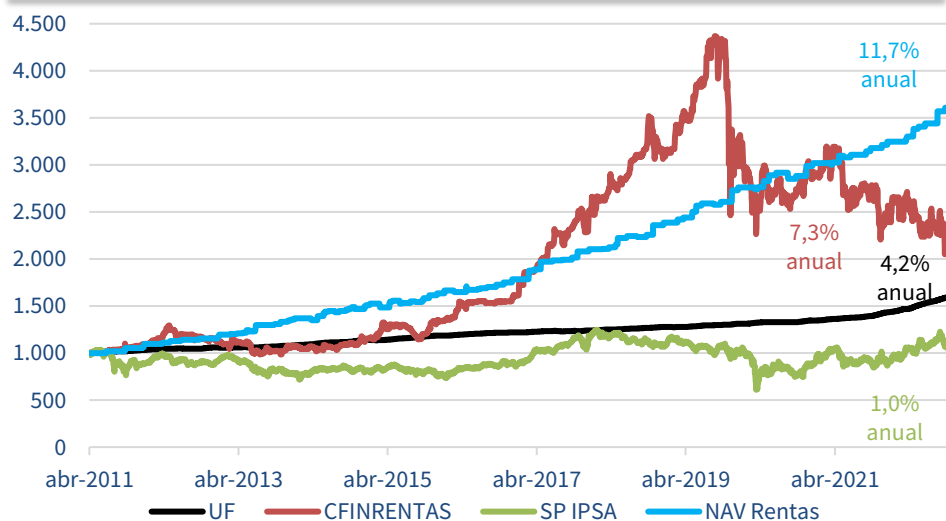


Los dividendos repartidos durante 2022 ascienden a **\$93** por cuota, mientras que los mismos durante los últimos 12 meses llegan a **\$111** por cuota.

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 septiembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022, incluidos los dividendos, es de **16,9%**. 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 – 7/nov/22



La cuota en el mercado se encuentra en niveles de \$1.090 al cierre de septiembre, lo que implica un descuento de 44% respecto al valor libro de \$1.933.

A pesar de esto, desde la apertura a la bolsa hasta el 7 de noviembre de 2022, la cuota de mercado tiene una rentabilidad nominal anual de 7,3% ajustada por dividendos y de un 11,7% en su valor NAV.

Esto se compara con una rentabilidad de un 1,0% nominal anual del IPISA desde esa fecha.

El rendimiento del valor de mercado de la cuota llega a UF + 3,1% anual desde la apertura a la bolsa, lo que demuestra la protección contra la inflación que entrega el Fondo.

IX.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/18	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	30/sept/22
Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.933
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 111
Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,3%
Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	16,9%
Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.090
Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	7,6%
Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	10,2%
Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	-17,8%
Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	49,4%
Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,56
TIR Nominal Contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	17,3%
TIR Real de Mercado UDM	20,2%	5,2%	-15,4%	-17,7%	-28,2%

El valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2021 se encontraba en \$1.460,25 lo que implicaba un dividend yield sobre precio inicial de 7,6% para septiembre 2022.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **16,9%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,3%**.

El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2022 para los últimos 12 meses llegó a un 10,2%. El precio en esa fecha alcanzó los **\$1.090** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 44% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/09/2021, los dividendos repartidos y como valor final el NAV al 30/09/22 fue de **+17,3%**.



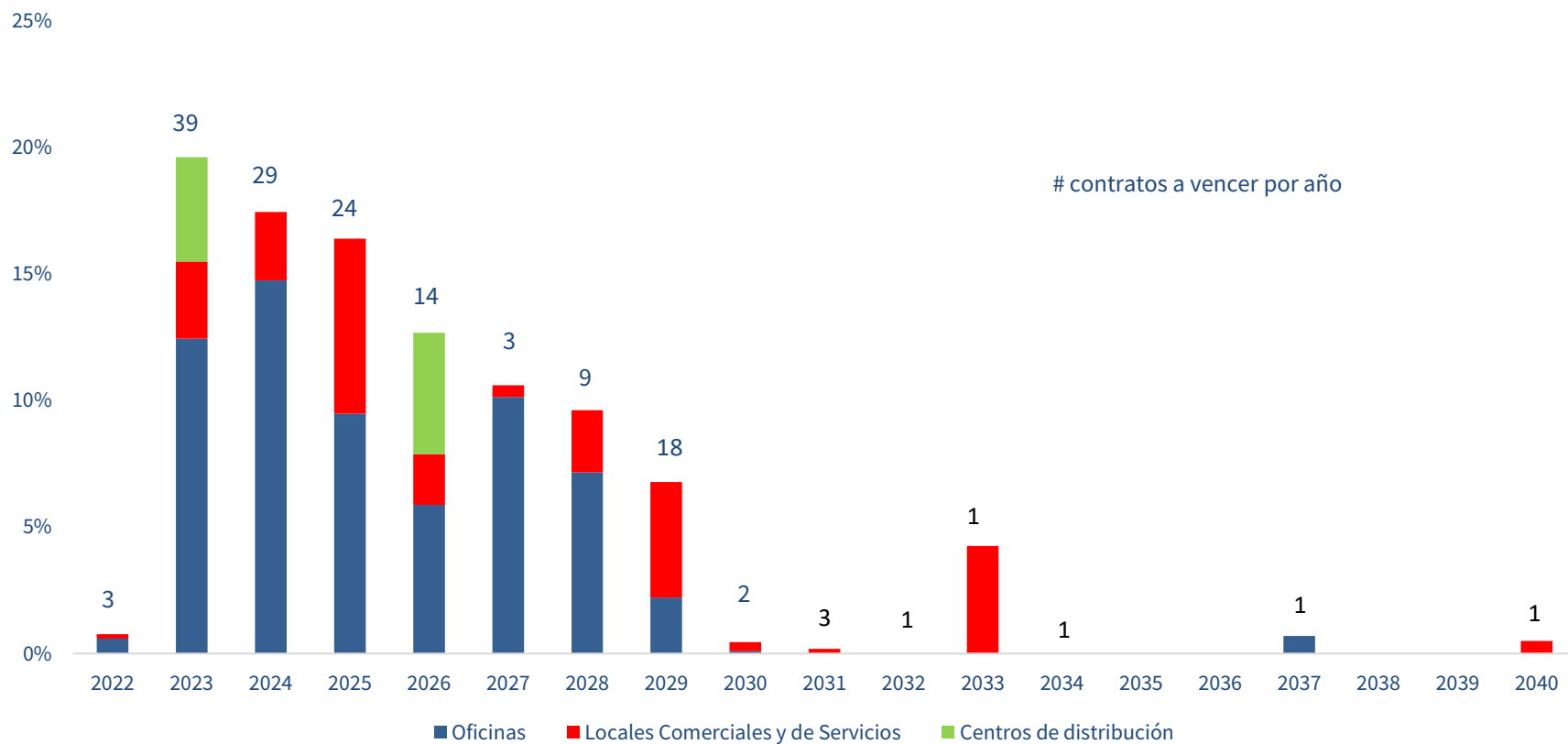


03

Cartera
de Bienes
Raíces

X.- 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 septiembre de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente.

Del total de 149 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.

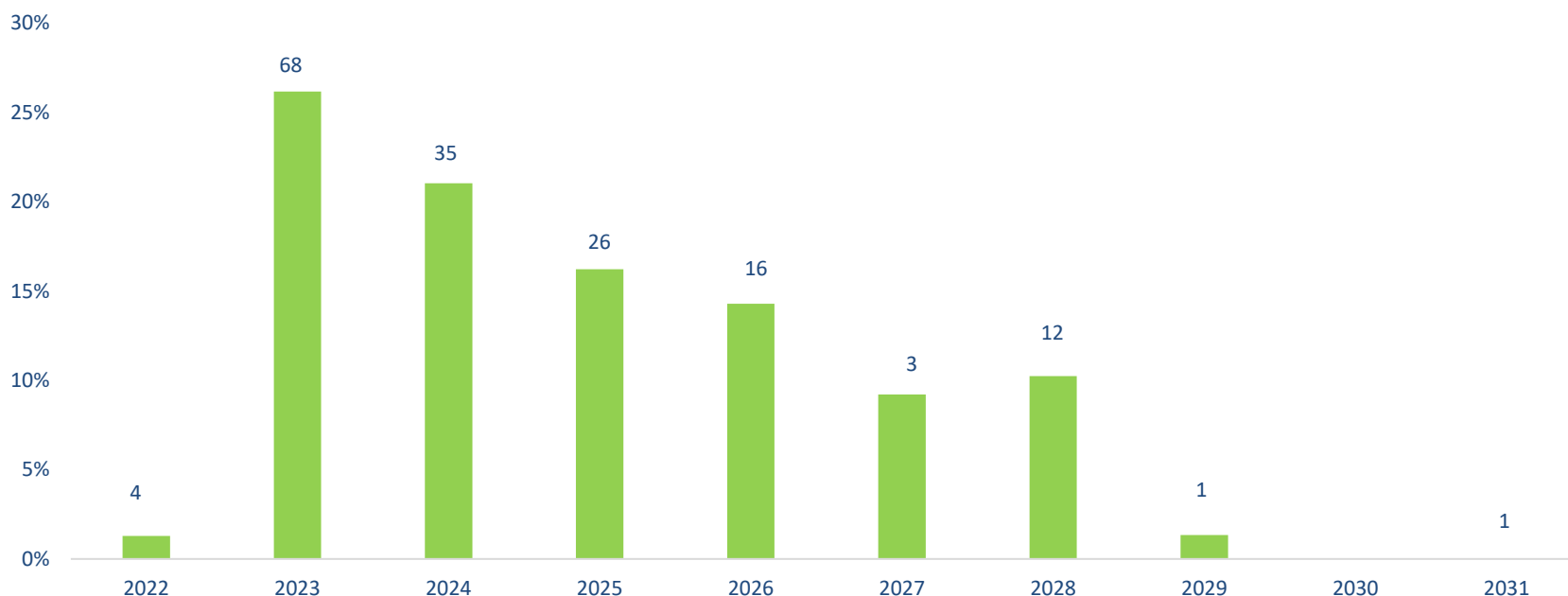
El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

XI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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



contratos a vencer por año



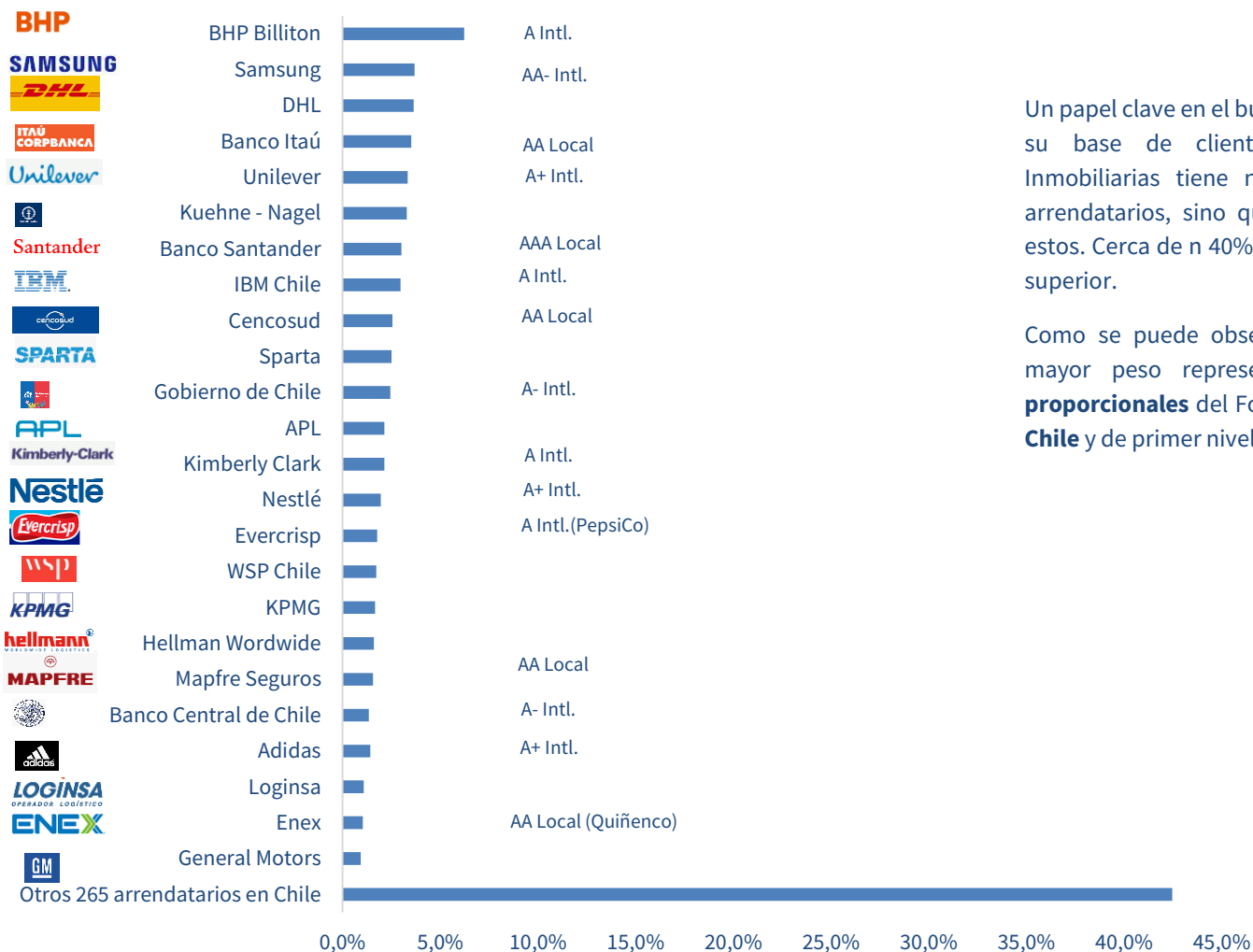
Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de septiembre de 2022 ascienden a MUF 110 aproximadamente.

Del total de 166 contratos de la cartera, 94 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 2,6 años.

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

X.- 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. Cerca de n 40% de la cartera total tiene clasificación A- o superior.

Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al **6% de las rentas proporcionales** del Fondo y con más de **260 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio.

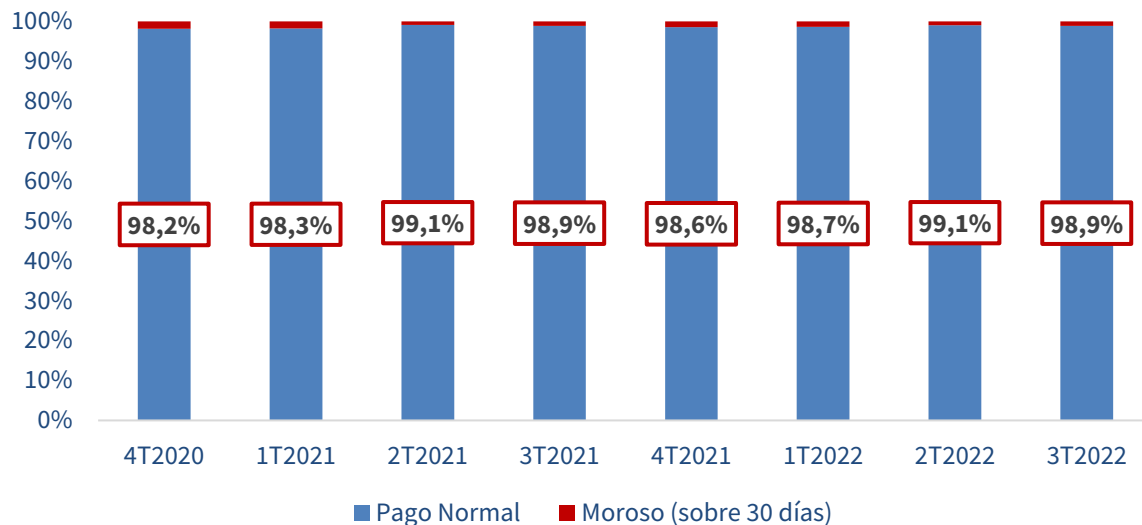
*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

XIII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Cartera de clientes (sin BFC) resiliente a pandemia



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

Pago Normal: 98,9%

Morosidad (sobre 30 días): 1,1%

La deuda morosa, que es la mayor a 30 días, ha ido cayendo sostenidamente respecto al cierre 2020 de niveles de 1,8% a 1,1% al cierre de este trimestre (cuadro rojo en el gráfico), El principal moroso era un cliente que representaba el 0,3% de los ingresos de los últimos 12 meses y demoró su pago por un tema administrativo, monto que a la fecha de estos EE.FF. ya se encuentra pagado.



XIV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Segunda etapa de tasaciones



A septiembre correspondió tasar las propiedades de las filiales, Plaza Araucano, Inm. Plaza Constitución y Bodenor Flexcenter

Los activos tasados acumulados al mes de septiembre corresponden al 76% de la cartera total administrada.

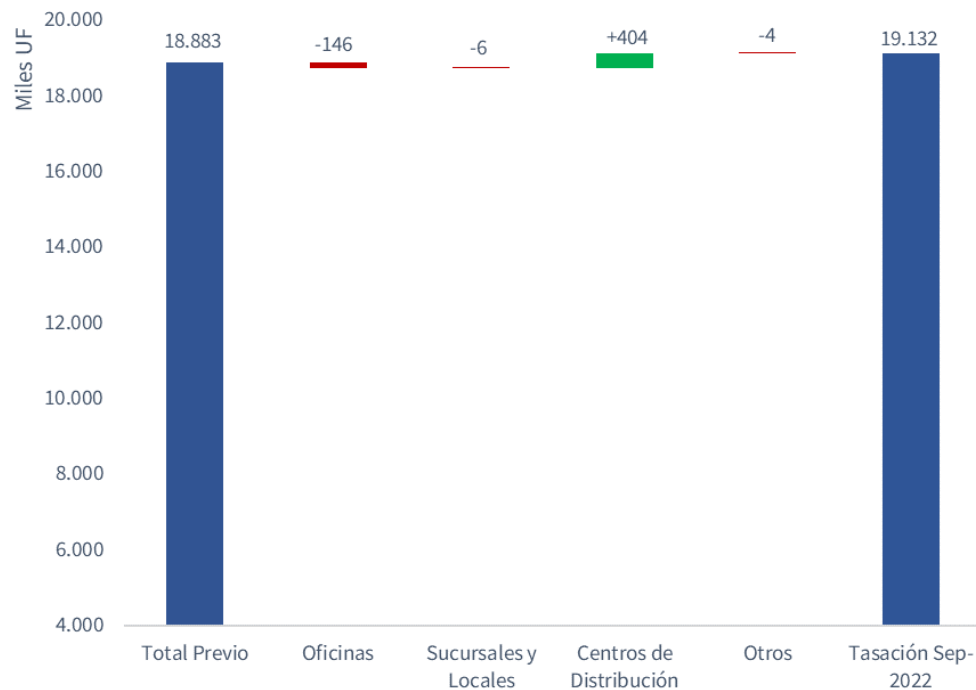
El resultado del proceso de tasaciones durante el mes de septiembre resultó en una plusvalía neta de UF248.742 lo que equivale a un +1,32% del total tasado en la segunda etapa y se acumulan UF 100.083 de plusvalías durante el año, quedando el total de los activos tasados durante 2022 con una plusvalía de un 0,33%.

Las principales desvalías se dieron nuevamente en oficinas, principalmente debido a mayores tasas de descuento al año anterior, lo que se vio compensado con plusvalías obtenidas en Bodenor Flexcenter dentro de lo que se destacó la primera tasación de las etapas A y B del proyecto ENEA 3, las cuales fueron recibidas durante este año. Se espera recibir y tasar la etapa C para los EE.FF. de diciembre

El efecto absoluto en resultados en cada sociedad es menor a las desvalía y plusvalías, debido a que se deben aplicar impuestos diferidos.

ETAPA 2	Total previo a retasación	Tasación Sep-22	UF / m ² Sep-22	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (Incl. Est. y bod.)	6.552.793	6.406.992	110,4	- 145.801	-2,23%
Sucursales y Locales	458.013	452.255	72,6	- 5.758	-1,26%
Centros de distribución	11.622.503	12.026.555	20,2	404.053	3,48%
Otros	250.075	246.323	n/a	- 3.752	-1,50%
Total Etapa 2	18.883.383	19.132.125		248.742	1,32%

CARTERA NACIONAL PROPORCIONAL	Total previo a retasación	Tasación Sep-22	UF / m ² Sep-22	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (Incl. Est. y bod.)	12.532.525	12.267.085	90,1	- 265.440	-2,12%
Sucursales y Locales	4.277.649	4.203.846	80,7	- 73.803	-1,73%
Centros de distribución	12.714.926	13.163.472	20,0	448.547	3,53%
Otros	705.292	696.072	n/a	- 9.220	-1,31%
Total Cartera	30.230.392	30.330.475		100.083	0,33%

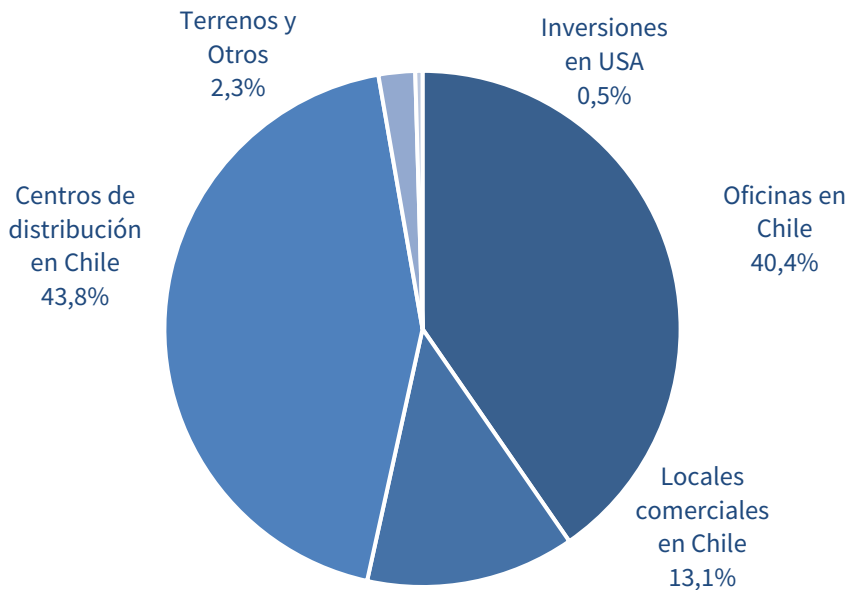


XV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

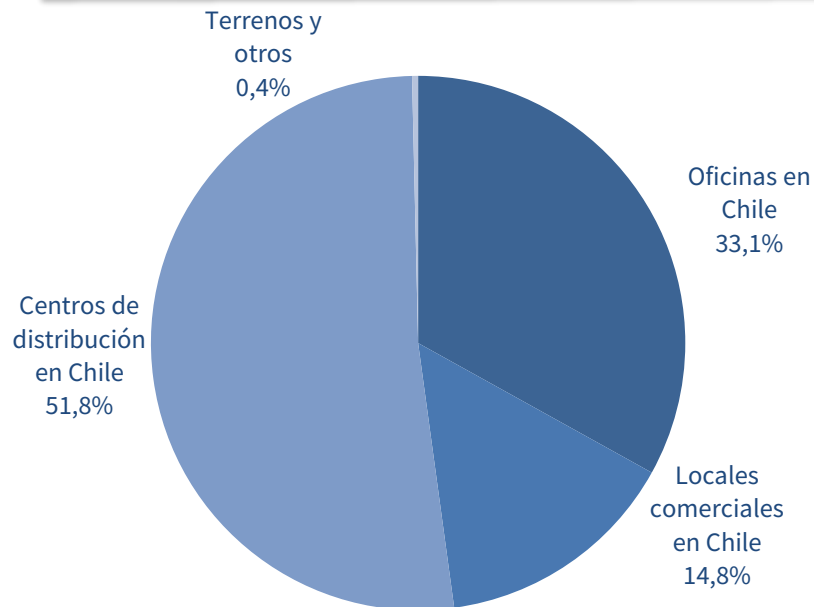
Diversificación por tipo de activo



Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



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.

Con la segunda etapa del proceso de tasaciones se puede observar un cambio en el peso de los Centros de Distribución dentro del Fondo donde supera el valor de las oficinas y pasa a ser la mayor inversión.

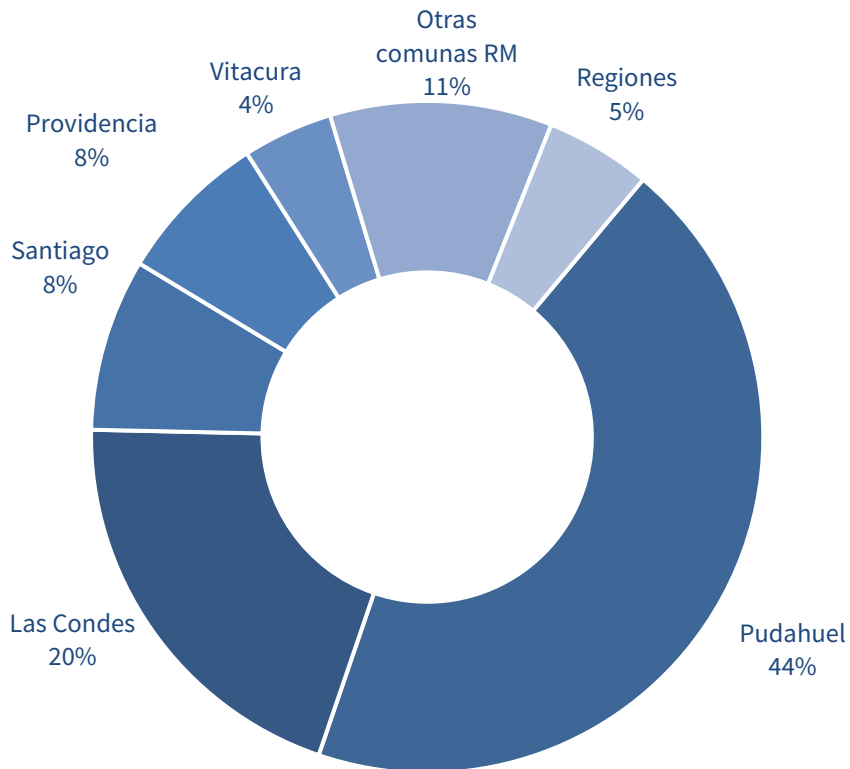
Una importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0,46% en todo el mercado⁽¹⁾. De hecho, BFC terminó el trimestre con 0 m² de vacancia, además de haber terminado la segunda etapa del nuevo proyecto ENEA 3, el cual se encuentra con las tres etapas ya colocadas con distintos clientes. Al 3er trimestre se tasó a fair value las etapas A y B de ENEA 3.

XVI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Distribución Geográfica



Distribución geográfica por valor de tasación 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 44% de la cartera se encuentra en Pudahuel**, lo que son activos de centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, **cerca de un tercio de los activos se encuentran en comunas prime como Providencia, Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 8% 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.

XVII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

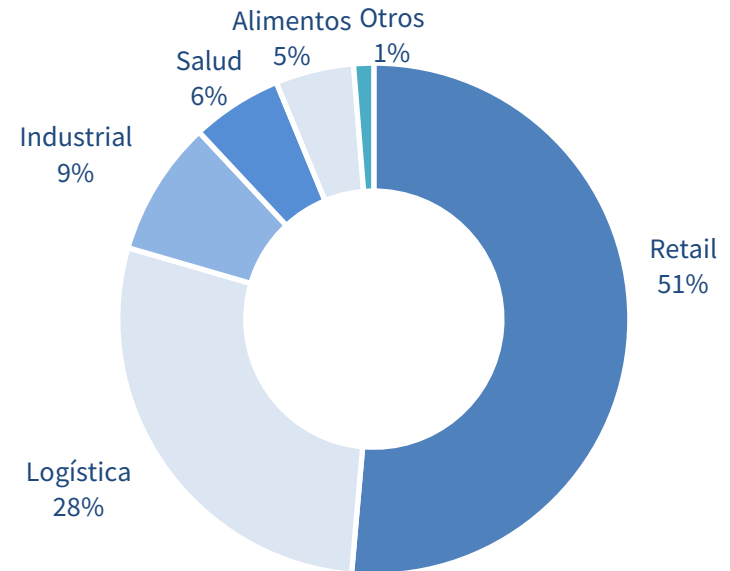
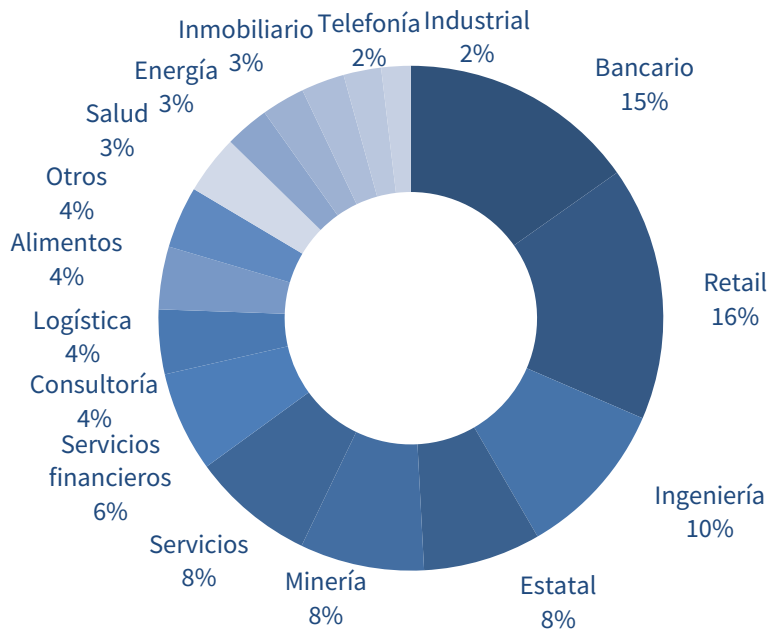
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta.



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.

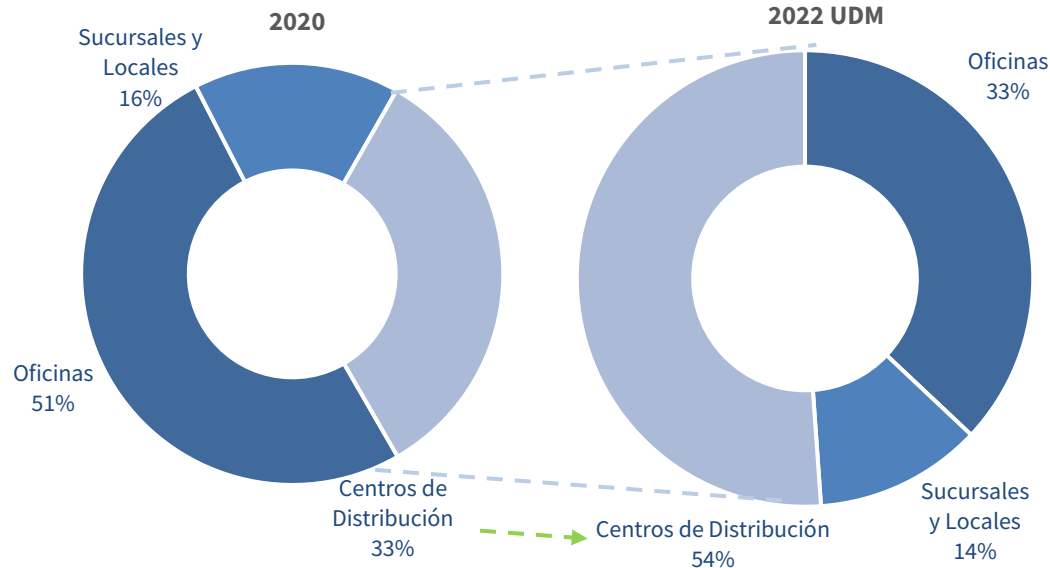
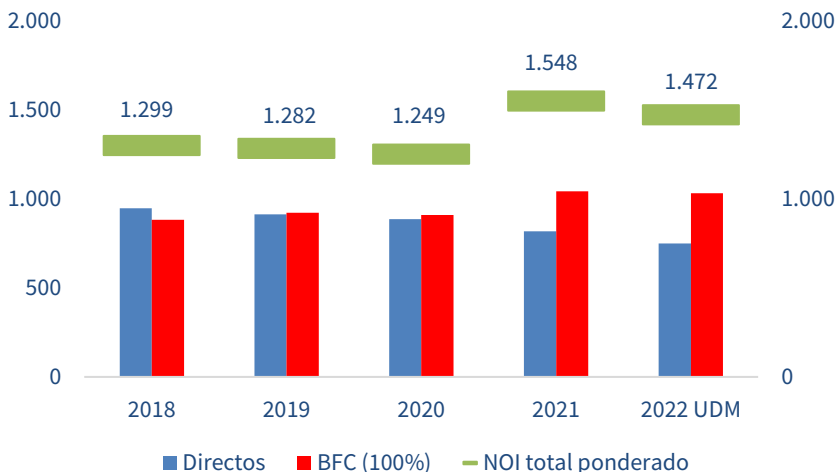
XVII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

NOI Cartera Directa y BFC



NOI en miles de UF generado por la cartera directa y BFC (*)

Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 4T20 – 3T22



El NOI de las filiales individualmente se mantuvo estable entre 2018 y 2020, luego en 2021 y los últimos 12 meses a septiembre 2022, se puede observar una caída en el NOI de la filiales controladas en un 100%, lo que se compensa con la gran crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años. Las principales razones de la caída del NOI en la cartera directa se debe a los períodos que hubo vacancia por la salida de un cliente importante y entrada posterior de otro de la misma categoría a partir de Julio, además de los m2 vacantes en Santiago Centro. En BFC se mantiene el NOI a pesar del aumento en los ingresos por renta debido al un aumento en las contribuciones de bienes raíces y que el proyecto ENEA 3 aún no se encuentran rentado al 100%.

El aporte creciente de BFC al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en esta compañía donde los centros de distribución pasan a ser el 54% del NOI del Fondo.

(*) NOI = Net Operating Income: Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes – otros gastos propios de la propiedad.

(**) Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

XIX.- 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 7,8%** de la rentas (8,2% al 31 de diciembre de 2021), no obstante, **la vacancia en los activos de oficinas llega a un 20,3%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 5,6% 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 una entidad estatal en un edificio del centro.

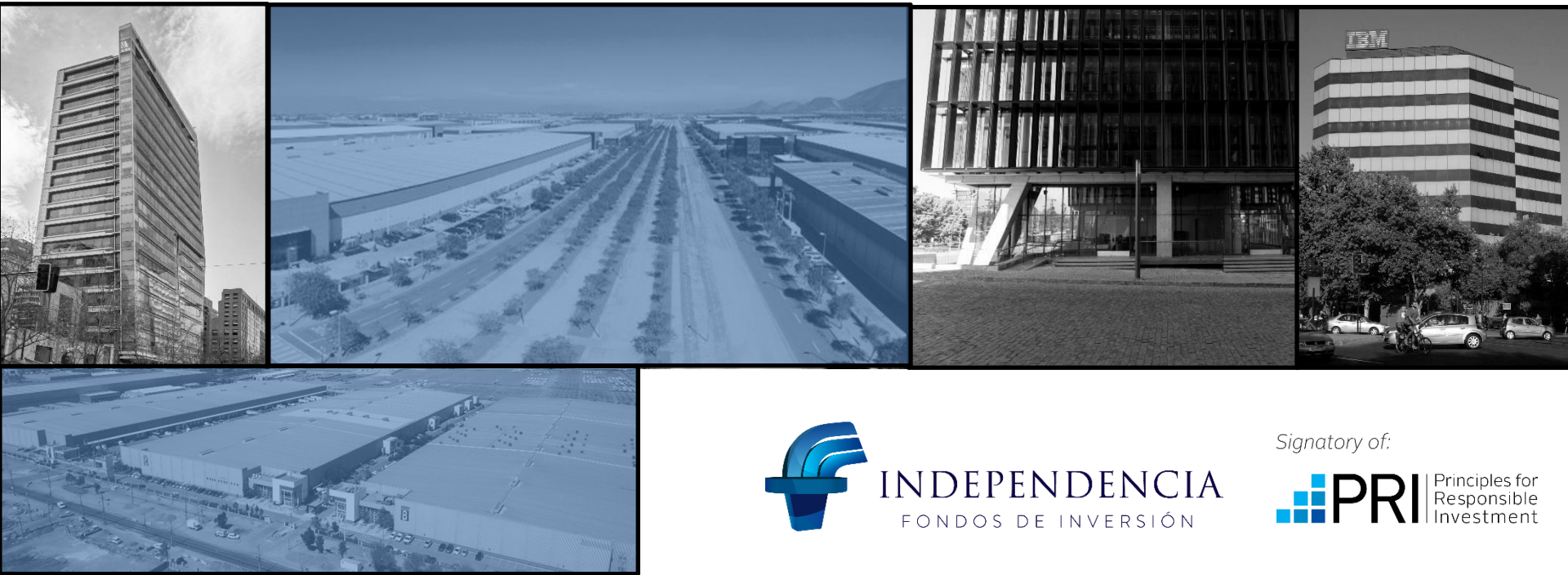
El aumento de la vacancia en locales comerciales se explica por el término anticipado de 5 sucursales bancarias, con quienes se acordó el pago total de las rentas al vencimiento del contrato en 2028 para dar término a estos. Dos de estas sucursales ya se encuentran nuevamente arrendadas y una se encuentran con negociaciones avanzadas para ser arrendadas.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	3T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	337
NOI total UDM (MUF)	1.299	1.282	1.249	1.548	1.472
Oficinas					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.128
Renta UF/M ² prom. ardo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,420
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,147
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,1%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	20,3%
NOI oficinas UDM (MUF)	639	597	582	532	480
Locales comerciales					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.320
Renta UF/M ² prom. ardo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,445
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,1%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,6%
NOI locales comerciales UDM (MUF)	326	238	231	215	200
Centros de distribución					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M ² prom. ardo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
NOI centros de distribución UDM (MUF)	334	447	436	800	792
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.361
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,9%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,8%

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado – 30 de septiembre de 2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

