

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de diciembre de 2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:



I.- Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias



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.

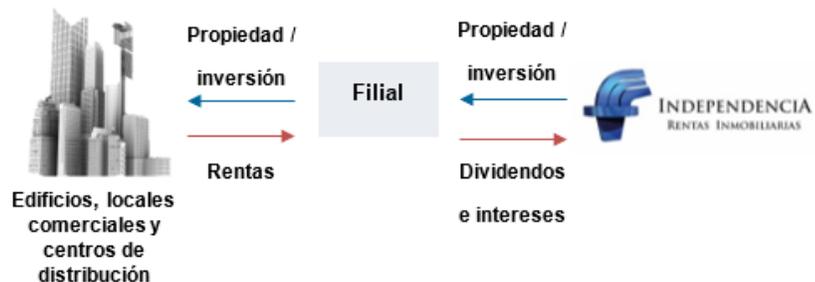
En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado de acuerdo con tasaciones efectuadas anualmente por dos tasadores independientes (para el año 2022 fueron designados GEA Tasaciones y Transsa), registrando la menor de ambas conforme a la política adoptada en 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 31 de diciembre 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 0,47% de los activos contables del Fondo, las cuales invirtieron indirectamente en proyectos de renta inmobiliaria en los Estados Unidos con una administración local.



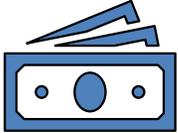


01

Situación
Financiera

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 30 millones de Activos Bajo Administración, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 1,83 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades	17,7% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses	53% de los ingresos proviene de Activos de Renta de Centros de Distribución un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios	Loan to Value de un 47% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda	\$113 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses En 4 dividendos provisorios y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo de caja frecuente y sostenido	Un retorno de dividendos de un 8,1% sobre el valor bolsa de cierre del año 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



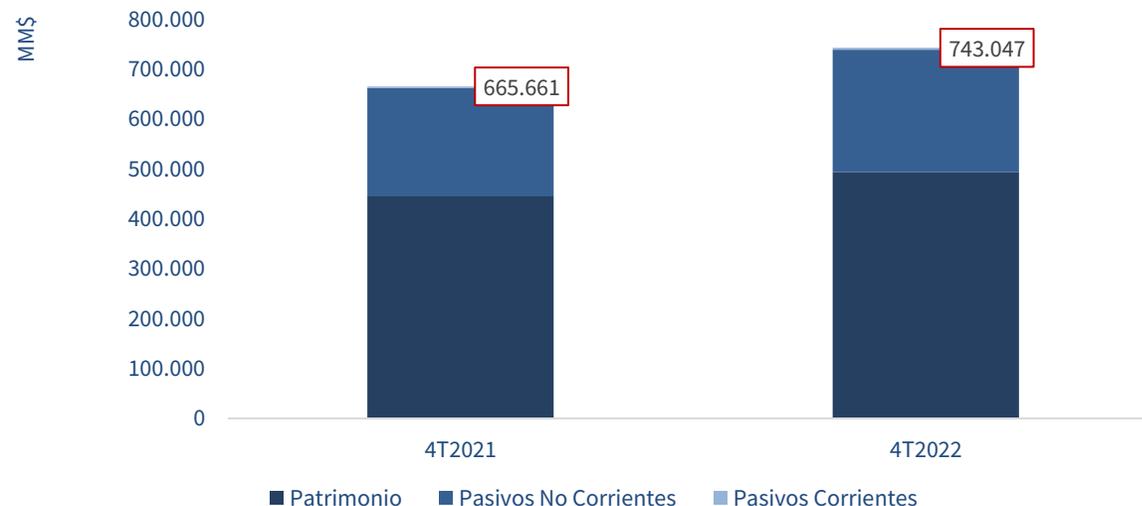
Activos



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\$ 74.834, principalmente por variación de la UF y los resultados del año.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$48.111 aumentando desde los MM\$ 445.389 a MM\$ 493.500**, lo cual se explica principalmente por:

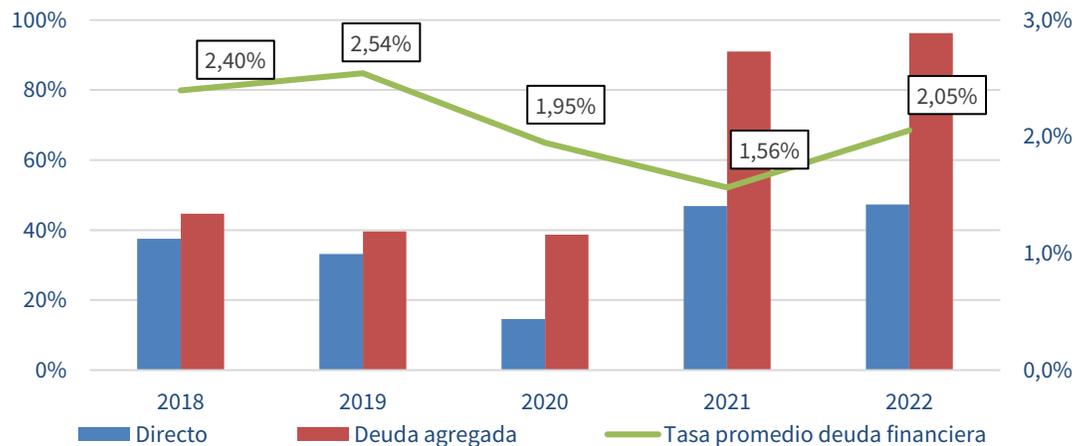
El resultado del período por	MM\$ 76.879
Una disminución en las otras reservas por	MM\$ (142)
Los repartos de dividendos por	MM\$ (28.549)

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 , el dividendo provisorio de **\$20** pagado en septiembre y el dividendo provisorio de **\$20** pagado en diciembre.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – análisis del pasivo



Leverage financiero



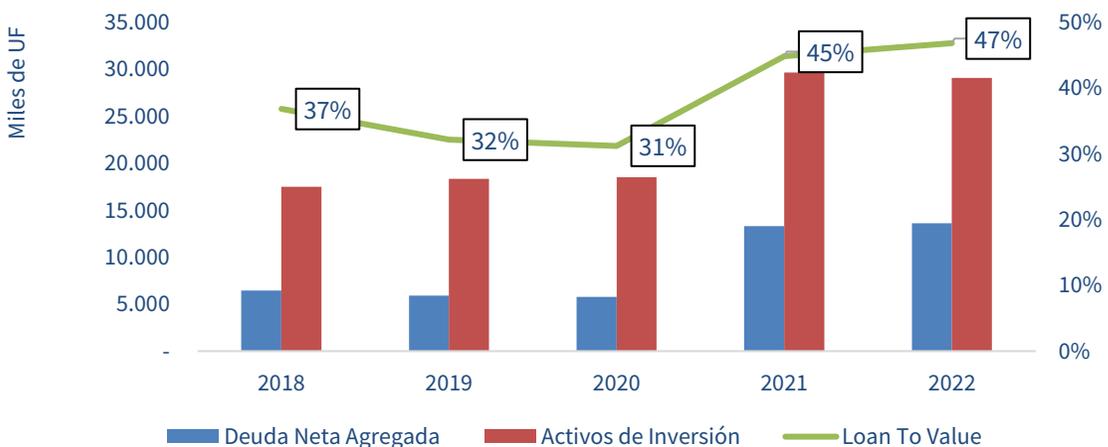
El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 50% ya que si bien la deuda sube como efecto del aumento de la UF el patrimonio también aumenta como efecto de los resultados del Fondo.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada de las filiales, sube respecto del año 2021 de 91% a 96%.

Hay que recordar que en 2021 se tomó el control de Bodenor Flexcenter (BFC), 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 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% en marzo de 2021, 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 durante el 2022 se refinanció el crédito hipotecario de Descubrimiento con Banco Estado y BFC ha amortizado y refinanciado deuda que mantenía en leasing.

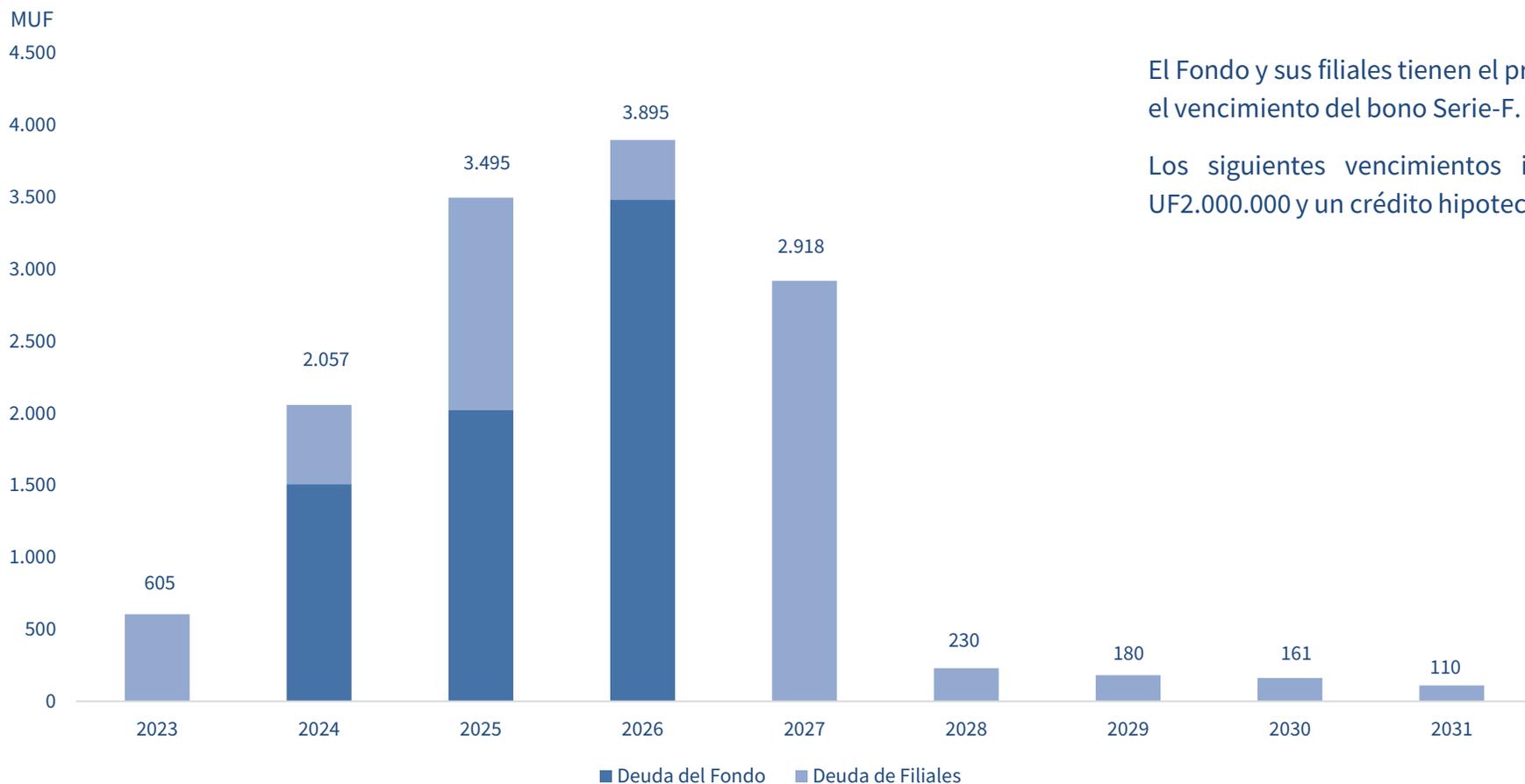
Loan to Value



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 47%, 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 en octubre 2024, con el vencimiento del bono Serie-F.

Los siguientes vencimientos importantes se dan con el bono Serie-G por UF2.000.000 y un crédito hipotecario en una filial por UF 1.000.000 en 2025.

IV.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



Resultados del Fondo(MM\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	83.401	43.633	39.768
Intereses (a)	19.565	11.675	7.890
Reajustes	16.937	7.118	9.819
Otros Ingresos	44	2	42
Resultado Sociedades	46.855	24.839	22.016
- Distribuido al Fondo (b)	13.118	13.588	(470)
- Utilidad Devengada	44.358	20.588	23.770
- Pérdida Devengada (c)	(10.621)	(9.337)	(1.283)
GASTOS DEL FONDO (d)	(6.599)	(6.734)	135
Gastos de la operación	(4.233)	(3.874)	(358)
Gastos Financieros	(2.366)	(2.859)	493
TOTAL	76.802	36.900	39.902
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	15.464	9.192	6.272
BNP ejercicios anteriores	9.955	52.597	(42.642)
BNP total	25.419	61.789	(36.370)

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).

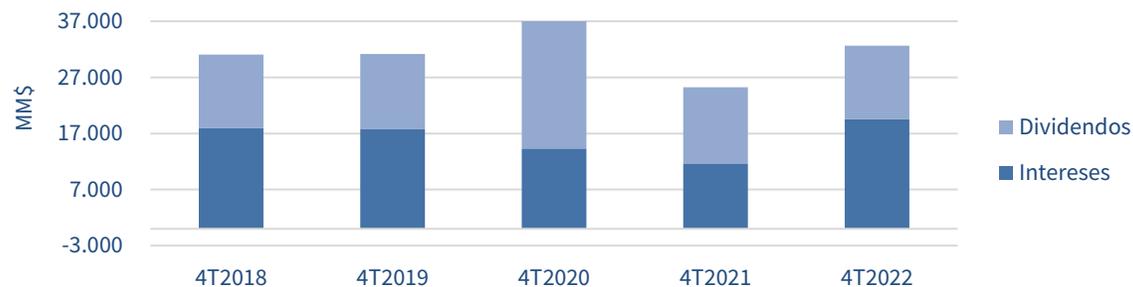
El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período. El mayor monto del año 2021 se explica principalmente por dividendos extraordinarios distribuidos por BFC en enero de 2021, por MM\$48.594, monto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

V.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Variación Patrimonial

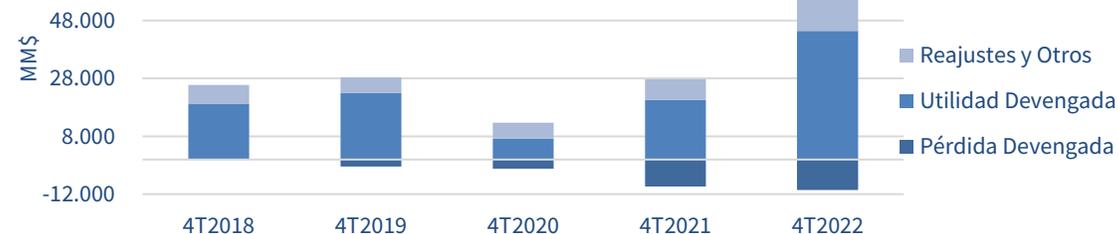


Utilidad Realizada de Inversiones



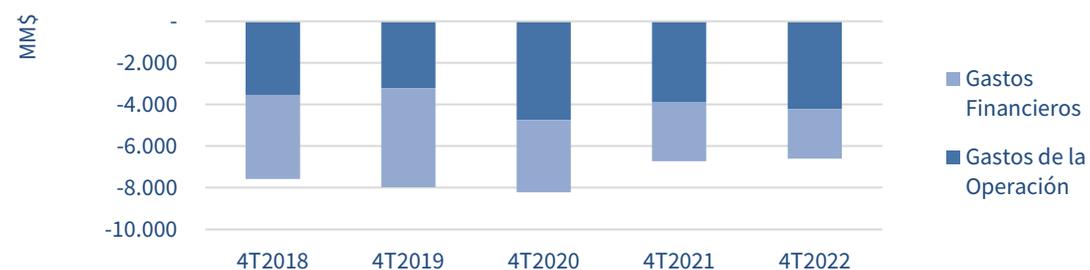
La utilidad realizada del Fondo al cierre del año alcanzó \$32.683 millones, lo que significa un aumento de un 29% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores resultados del ejercicio e intereses percibidos de las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó al alza respecto del año 2021, el 1 de enero de 2022.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



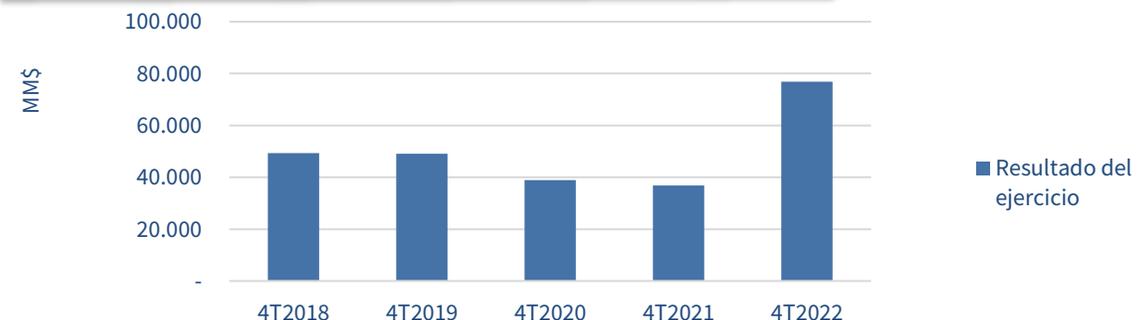
Los resultados devengados al cierre del año 2022 fueron mayores a los del cierre del año anterior, principalmente por las utilidades devengadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF fue de un 13,3% el año 2022 comparado con un 6,6% del año anterior. En todo caso, las utilidades devengadas más que compensan las pérdidas devengadas producto de desvalías reconocidas en el período.

Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 6.599 millones, siendo un **2% menores a los acumulados al cierre del año 2021**. El 9,3% de mayor gasto de la operación se debe al aumento del valor de la UF durante el período aunque vistos en UF, por lo que los gastos en UF disminuyeron un 4%.

Resultado del Ejercicio



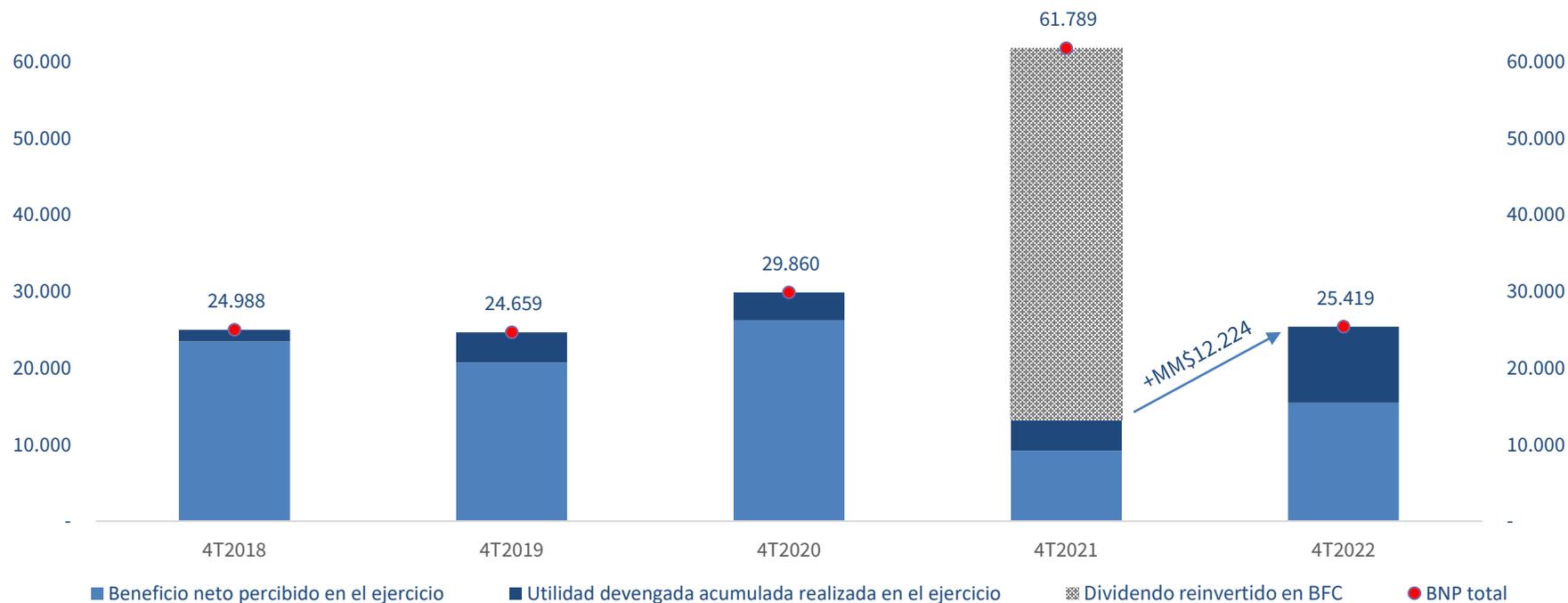
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece en MM\$ 39.903 al cierre del año 2022 al compararlo con el cierre del año 2021.

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 al cierre del año 2022, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 25.419, lo que se compara con los MM\$ 61.789 del año anterior, el cual está influenciado por el dividendo extraordinario reinvertido en BFC (MM\$ 48.594). Sin este dividendo la cifra neta del efecto del dividendo de BFC del año 2021 sería de MM\$13.195, por lo que al cierre del año 2022 existen beneficios netos MM\$12.224 mayores que en el mismo período del año anterior.

VII.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	50,6	49,4
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	2,5	2,1
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	1,7	1,7
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	98,3	98,3
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.953	1.763
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	304	146
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	61	36
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	3,5	2,4
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	113	106
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,4	6,3
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Patrimonio promedio UDM	%	16,2	8,4
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 m / Activo promedio UDM	%	10,8	5,4



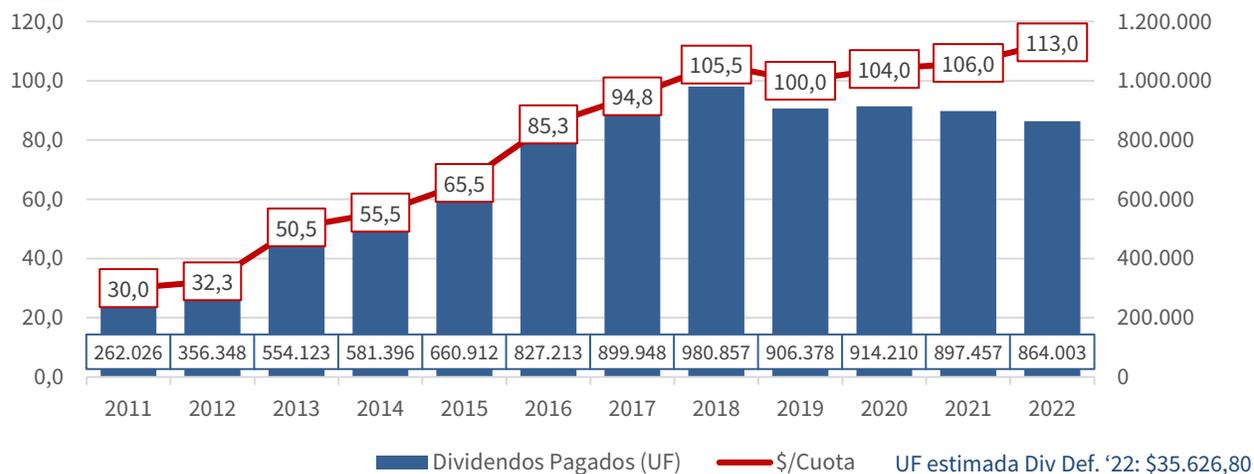
02

Información
Bursátil

VIII.- Dividendos y Situación Bursátil



Dividendos Repartidos durante el Año (Total UF y \$/cuota)



Los dividendos pagados durante el ejercicio 2022 fueron de \$113 por cuota, lo que equivale a UF864.003, este monto considera los dividendos provisorios 2022 y el dividendo definitivo de \$43 del año 2021.

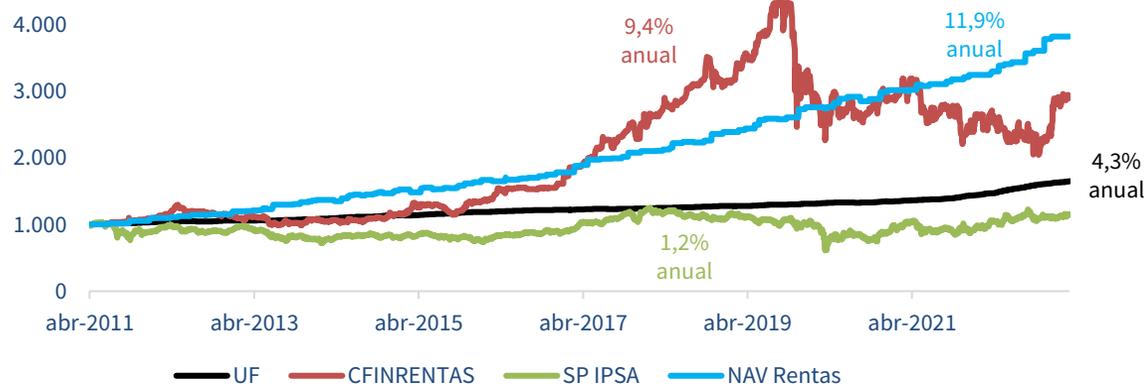
Previo a la emisión de estos EE.FF. **el Fondo anunció un dividendo definitivo del año 2022 de \$54 por cuota** con lo que el dividendo total con cargo al ejercicio 2022 quedará en \$124 por cuota.

Como se puede observar, desde 2011, año en que se hizo el aumento de capital por MUF4.126, hasta el 31 de diciembre de 2022 el fondo ha repartido MUF8.798.

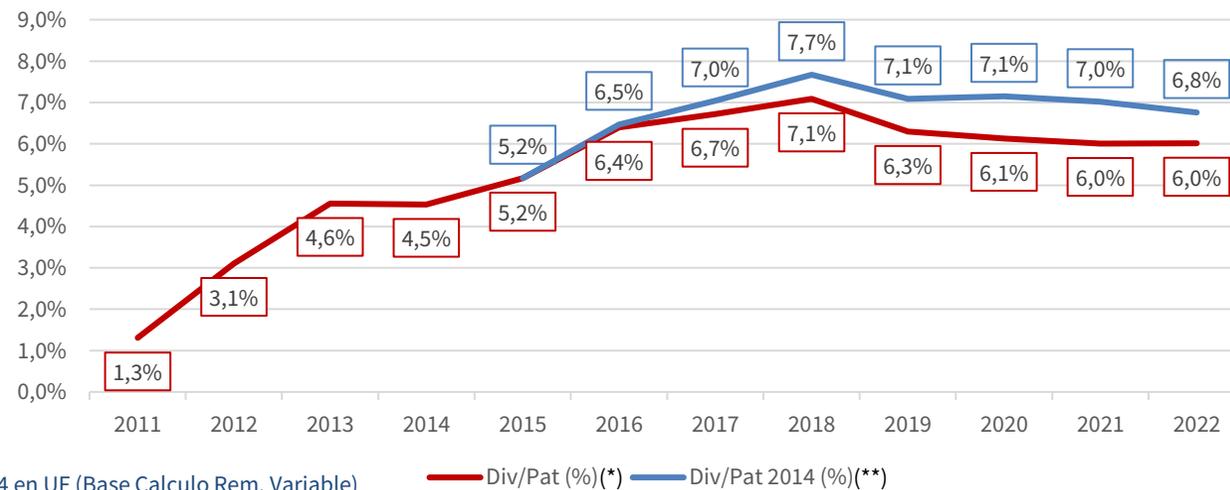
El gráfico de dividendos sobre patrimonio neto demuestra que, a pesar de las contingencias de los últimos años, el dividend yield se ha podido mantener estable en UF debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y al 8 de marzo 2023, es de **11,9% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **9,6% nominal compuesto anual**.

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 08/mar/23



Dividend Yield Real Anual sobre Patrimonio



IX.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/18	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22
Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113
Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%
Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%
Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392
Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%
Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%
Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%
Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%
Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,71
TIR Nominal Contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%
TIR Real de Mercado UDM	20,2%	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%

El valor de mercado de la cuota al 31 de diciembre de 2021 se encontraba en \$1.339, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 8,4% para diciembre de 2022.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **17,2%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,4%**.

El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de diciembre de 2022 para los últimos 12 meses llegó a un 8,1%. El precio en esa fecha alcanzó los **\$1.392** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 29% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/12/2021, los dividendos repartidos durante el año y como valor final el NAV al 31/12/22 fue de **+17,7%**.

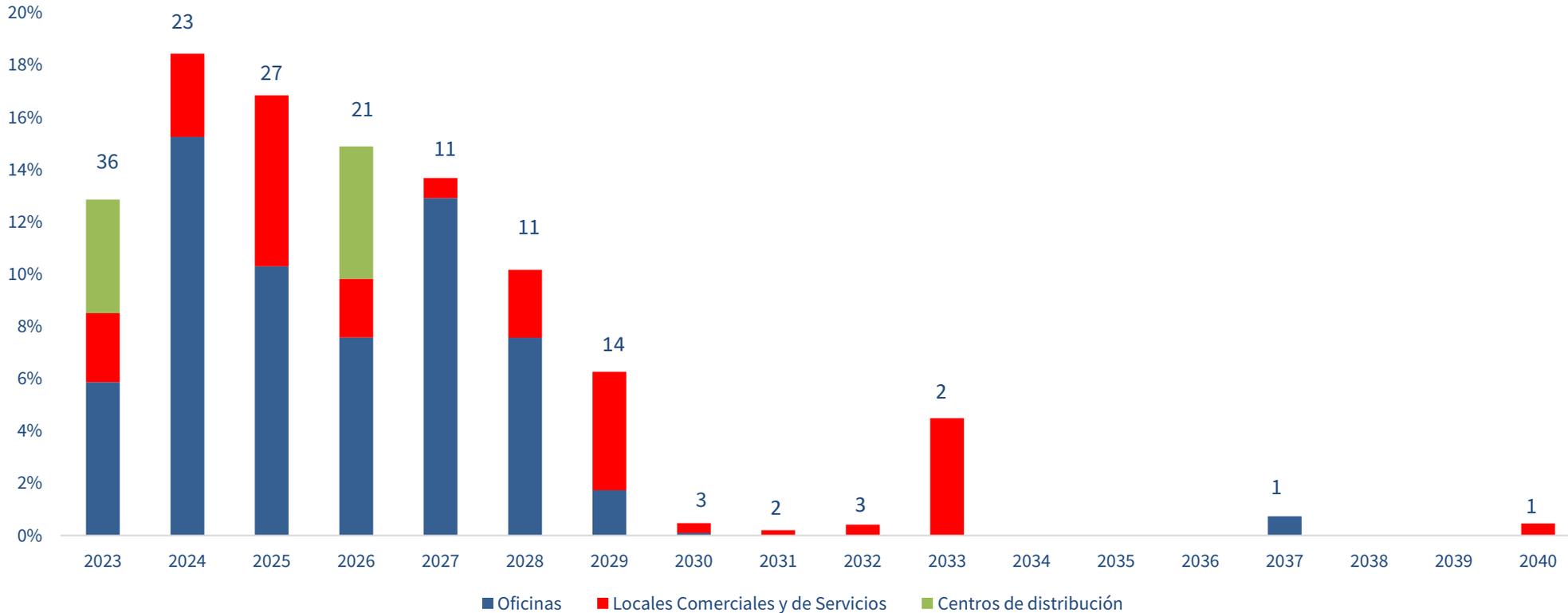


03

Cartera
de Bienes
Raíces

X.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – Cartera Directa (sin BFC ni USA) (% de la renta mensual)



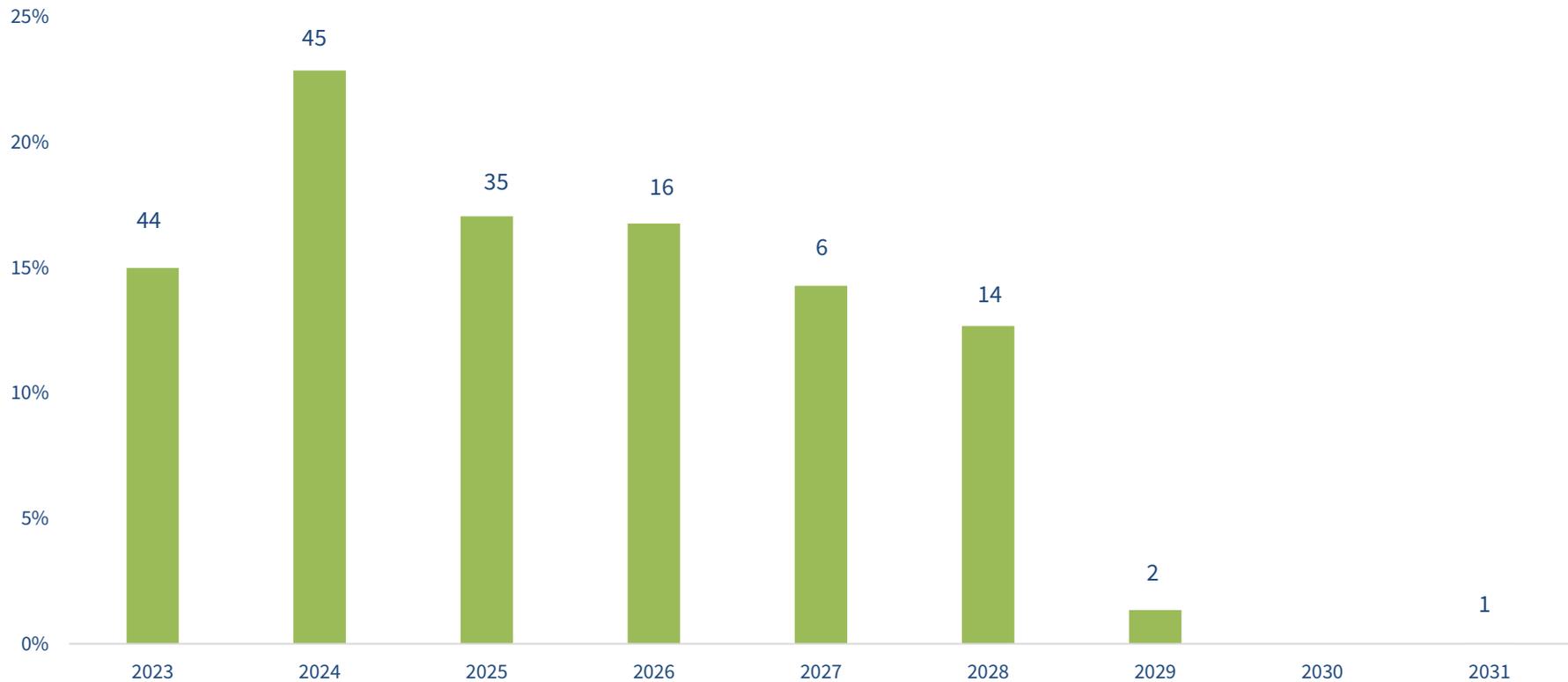
Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de diciembre de 2022 ascienden a MUF 80 aproximadamente.

Del total de 156 contratos de la cartera directa nacional, 120 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,7 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)



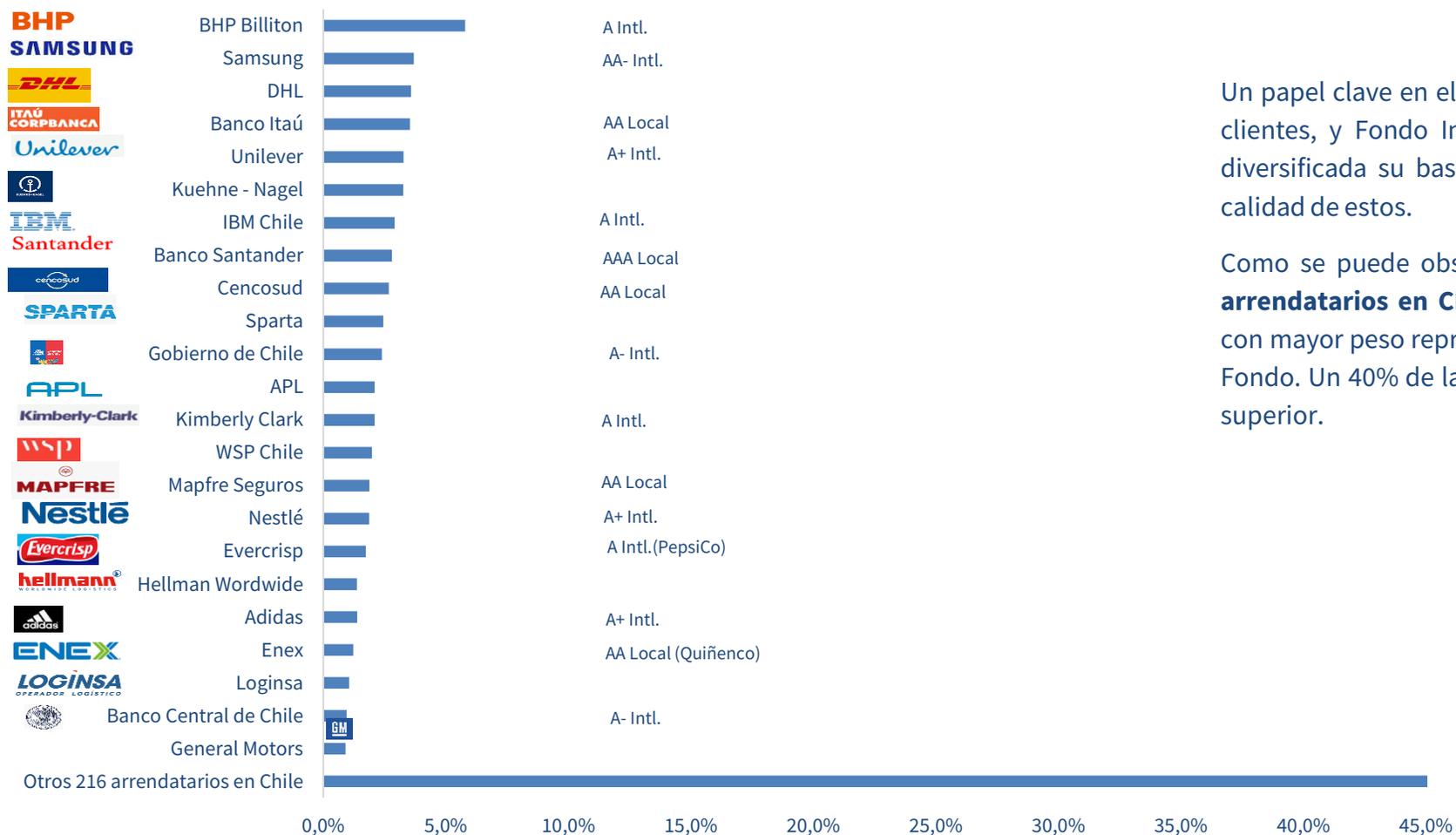
Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de diciembre de 2022 ascienden a MUF 114 aproximadamente.

Del total de 163 contratos de la cartera, 119 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera es de 2,9 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.

Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de **200 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa cerca del **5,8% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

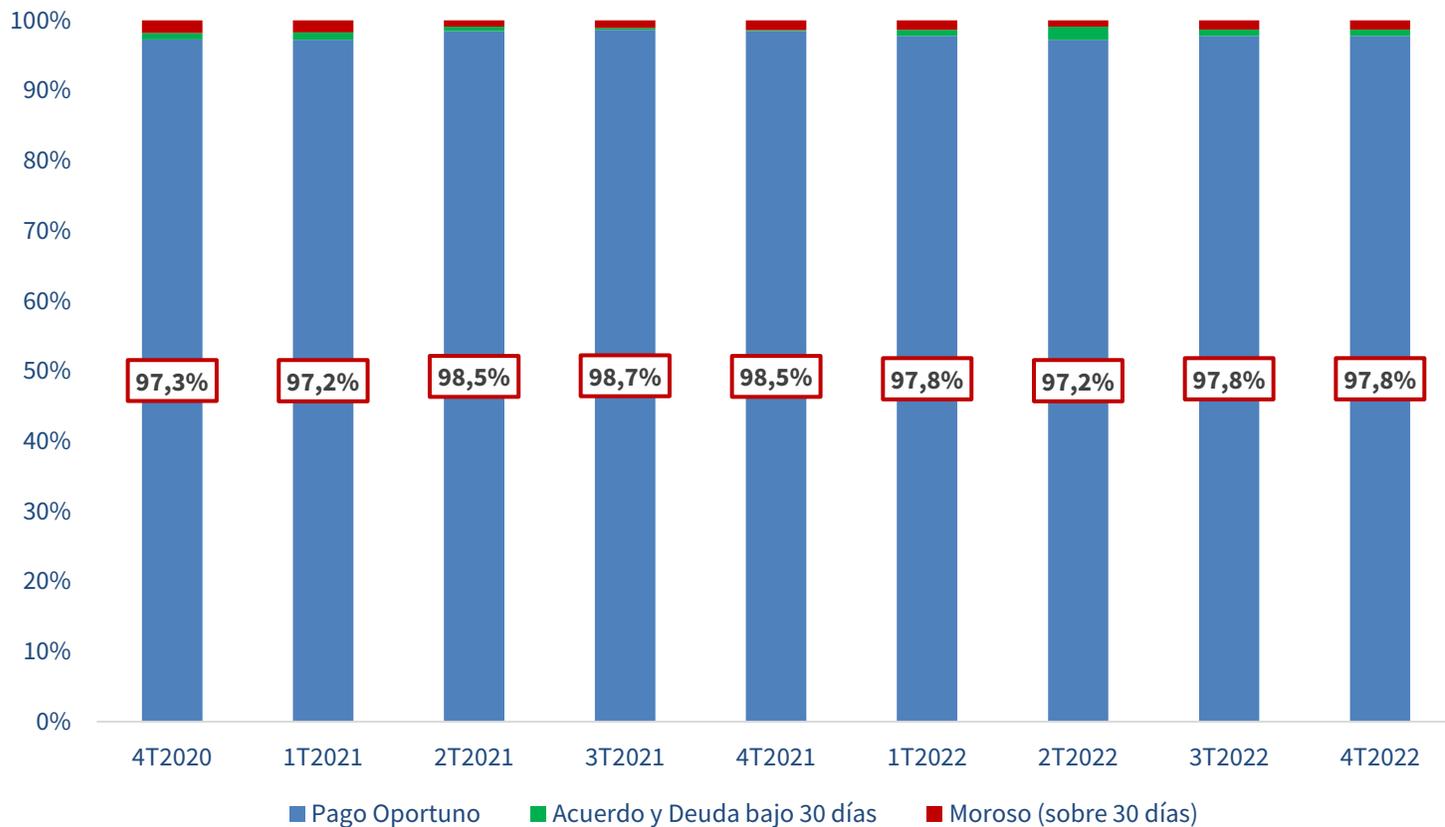
*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp y Enex se indica clasificación de la matriz.

XIII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Cartera de clientes (sin BFC) resiliente a pandemia



Al cierre de 2022 el comportamiento de pagos fue el siguiente:

Pago Normal: 97,8%

Morosidad (sobre 30 días): 1,3%

XIV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Tasaciones año 2022



El proceso de tasaciones correspondiente al año 2022 arrojó un resultado total de UF-3.932, lo que no implica cambios materiales en la cartera del Fondo.

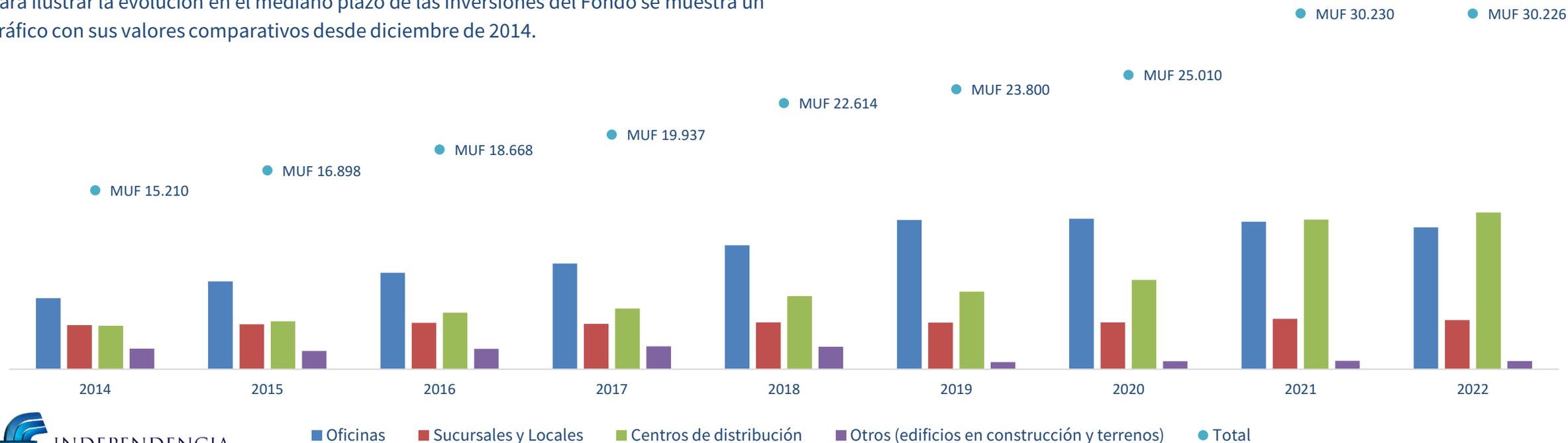
Este resultado tiene 2 componentes claros:

Una desvalorización de la cartera de oficinas y locales, principalmente explicadas por la desvalorización del sector del centro de Santiago.

Una valorización de las Bodegas que tiene el Fondo, especialmente explicada por la obtención de la recepción de los nuevos desarrollos y firma de contratos de arriendos en las nuevas bodegas de Bodenor Flexcenter.

Para ilustrar la evolución en el mediano plazo de las inversiones del Fondo se muestra un gráfico con sus valores comparativos desde diciembre de 2014.

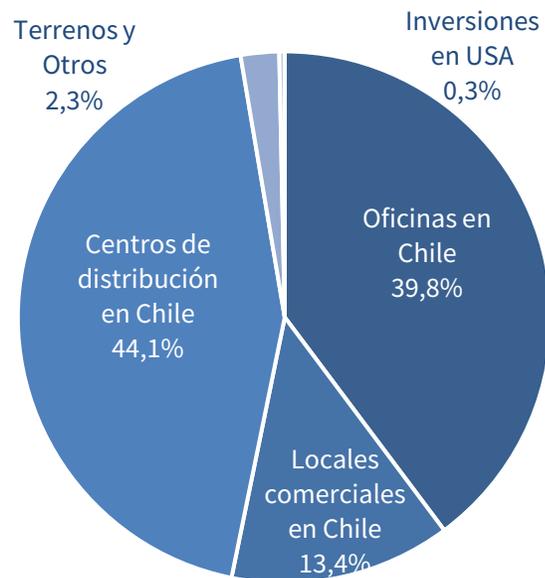
CARTERA NACIONAL PROPORCIONAL	Total previo a retasación	Tasación 2022	UF/m² Dic-2022	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	12.532.525	12.050.534	88,3	-481.991	-3,85%
Sucursales y Locales	4.277.649	4.173.216	86,2	-104.433	-2,44%
Centros de Distribución	12.714.926	13.306.638	20,0	591.713	4,65%
Otros	705.292	696.072	n/a	-9.220	-1,31%
Total Cartera	30.230.392	30.226.460		-3.932	-0,01%



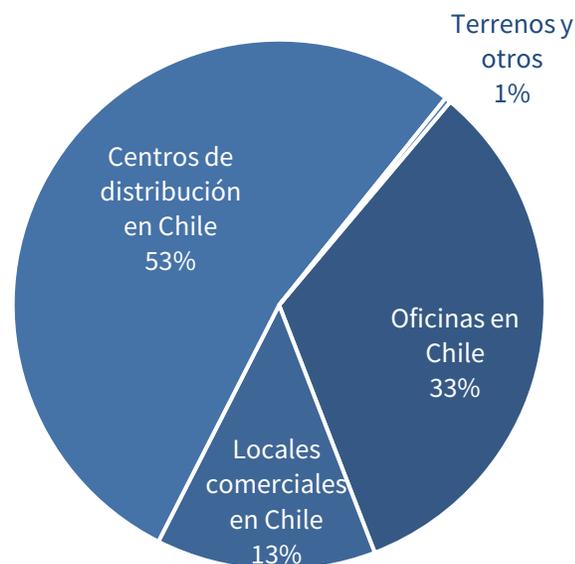
XV.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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 el CIERRE del proceso de tasaciones 2022 se puede observar un cambio en la diversificación del fondo donde los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y pasaron a ser la mayor inversión.

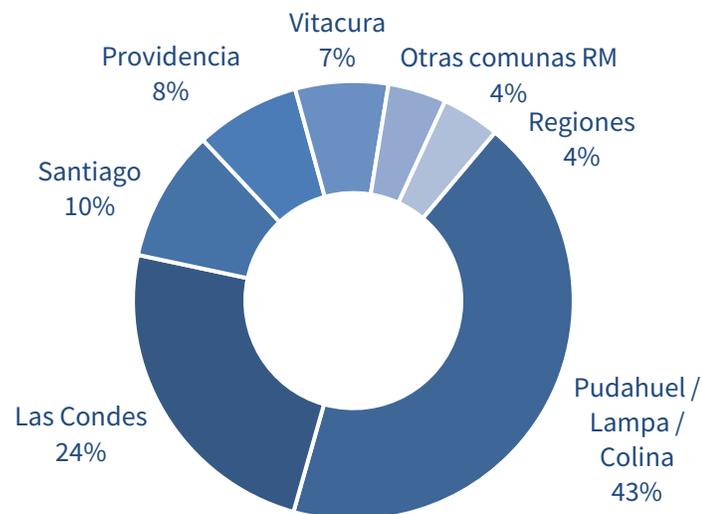
Una importante cambio en la diversificación de la cartera durante 2021 fue el aumento que hizo el Fondo en el sector de renta industrial a través del **aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC**, clase de activo que ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 0,37% 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 a distintos clientes. En el año 2022 se tasó a fair value el total de la cartera.

XVI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

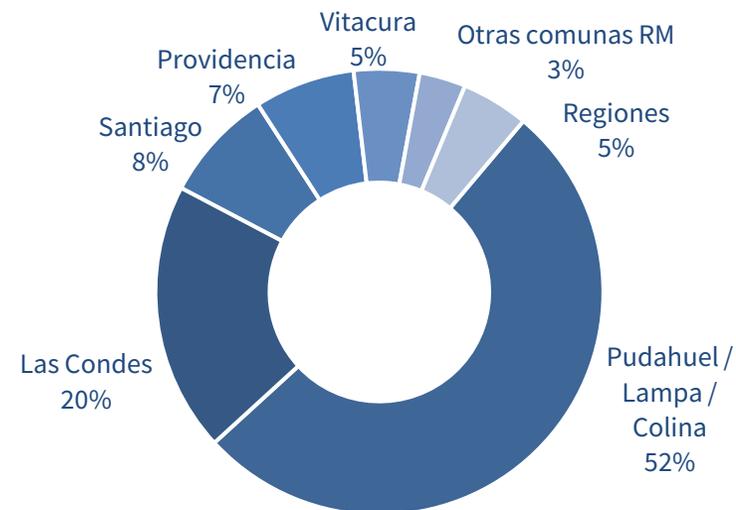
Distribución Geográfica



Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos 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 52% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel / Lampa / Colina**, que corresponden a centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, **cerca de un tercio de los activos genera sus ingresos en comunas como Providencia, Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 8% de la cartera los genera en Santiago Centro.

Si se observa con más detalle 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.

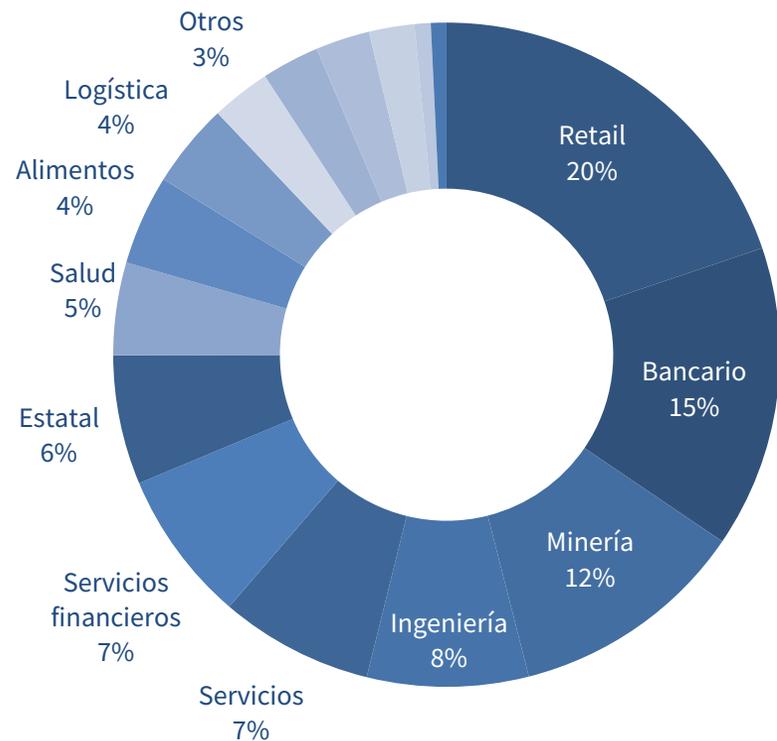
XVII.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación por Sector Económico

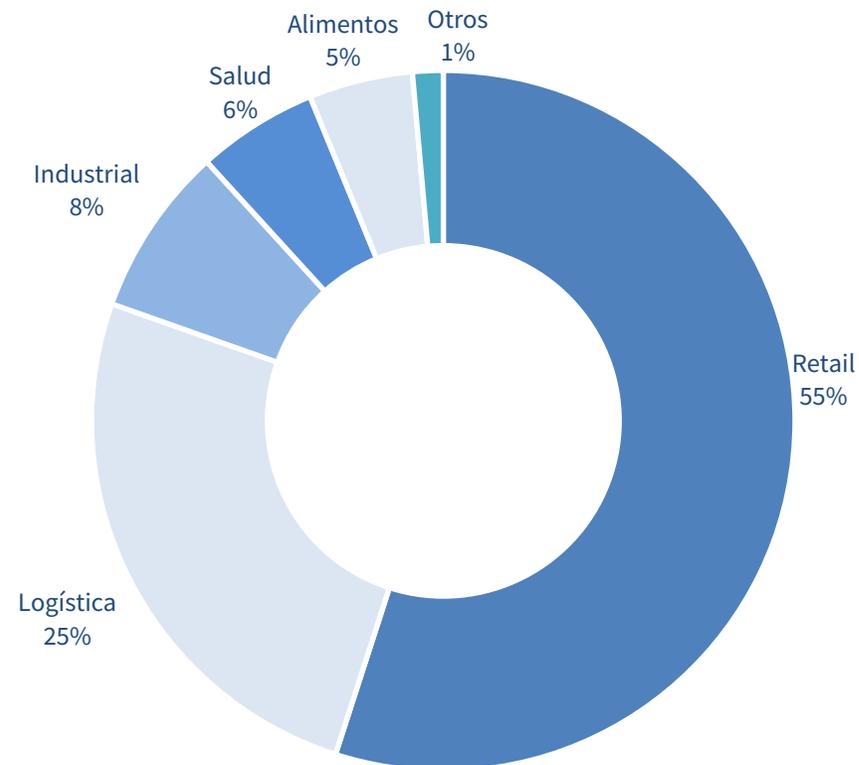
Criterio de renta.



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

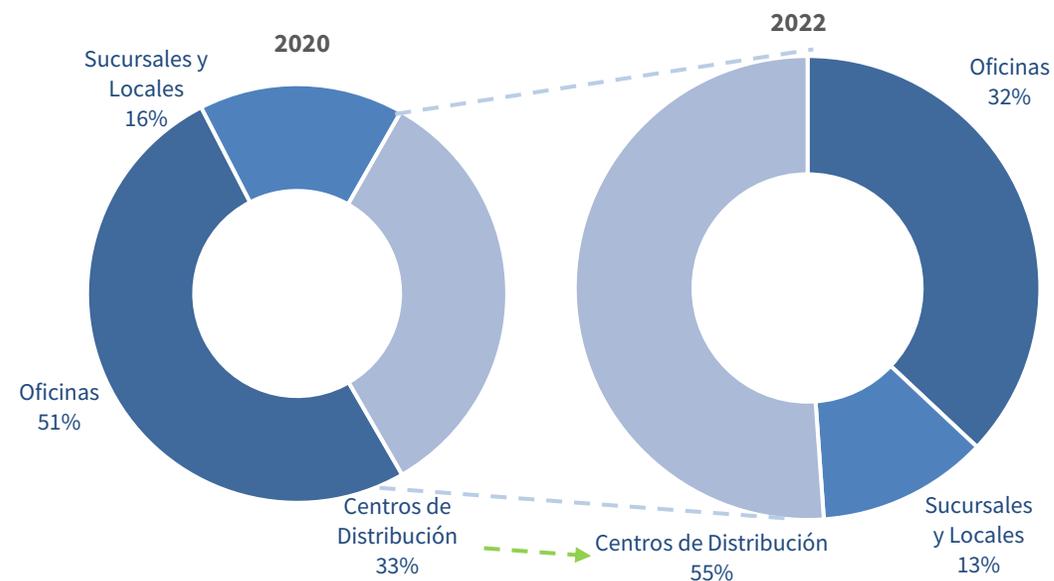
NOI Cartera Directa y BFC



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



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



El NOI de las filiales individualmente se mantuvo estable entre 2018 y 2020, luego en 2021 y el año 2022, se puede observar una leve caída en el NOI de la filiales controladas en un 100%, lo que se compensa parcialmente con la 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 importantes 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 encontraba rentado al 100% en 2022, debido q la entrega en distintas etapas de cada nave.

El aporte creciente de el negocio de centros de distribución 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 55% 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 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 22,1%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 4,8% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución**. Cabe destacar que la vacancia en oficinas aumentó desde 20,7% en 2021 hasta 22,1% durante el año 2022, con la salida de una entidad estatal en un edificio y de un ocupante de relevancia en otro, ambos en el centro de Santiago.

Para la demanda por espacios se percibe una buena actividad en solicitud de cotizaciones para sectores como Nueva Las Condes, Isidora Goyenechea y San Damián, no así para Santiago Centro.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	319
NOI UDM					UF 1.487.455
Oficinas					NOI UDM UF 475.068
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.784
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,435
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,260
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%
Locales comerciales					NOI UDM UF 189.870
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,454
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%
Centros de distribución					NOI UDM UF 822.517
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M ² prom. arrdo.	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%
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.987
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	157.844 m ²	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	81.915 m ²	38.771 m ²	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de diciembre de 2022



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment