

FONDO DE INVERSION

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Asamblea Ordinaria de Aportantes – 27 de abril de 2023



Ejercicio 2022



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

Secretary of  
PRI  
Instituto para el Desarrollo  
Inmobiliario

# Temas

1

**Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces**

2

**Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2022**

3

**Nuevas Inversiones / Noticias de Interés**

4

**Mercado de Oficinas y Centros de Distribución**

5

**Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG)**

1

# Cifras del Fondo y su cartera de bienes raíces



# Resumen Financiero Fondo Rentas



## Tamaño



**UF 30 millones de Activos bajo administración**, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes

## Flujos



**UF 1,83 millones de ingresos por renta en el año** medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades

## Rentabilidad



**Rentabilidad del la cuota (valor NAV) 17,2% incl. dividendos** en el año 2022, lo que demuestra la fortaleza de la cartera y la resiliencia que ha tenido ante los últimos eventos en el mundo

## Activos Prime



**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

## Bajo Riesgo



**Loan to Value de un 47% de deuda sobre los activos inmobiliarios** lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda

## Dividendos



**\$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

## Dividend yield



**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 se mantiene como 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.

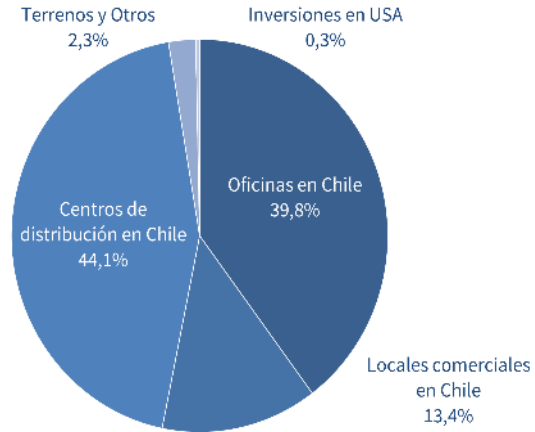
Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo, y altos niveles de generación de rentas y constante agregación de valor.

# Cartera diversificada y de gran tamaño

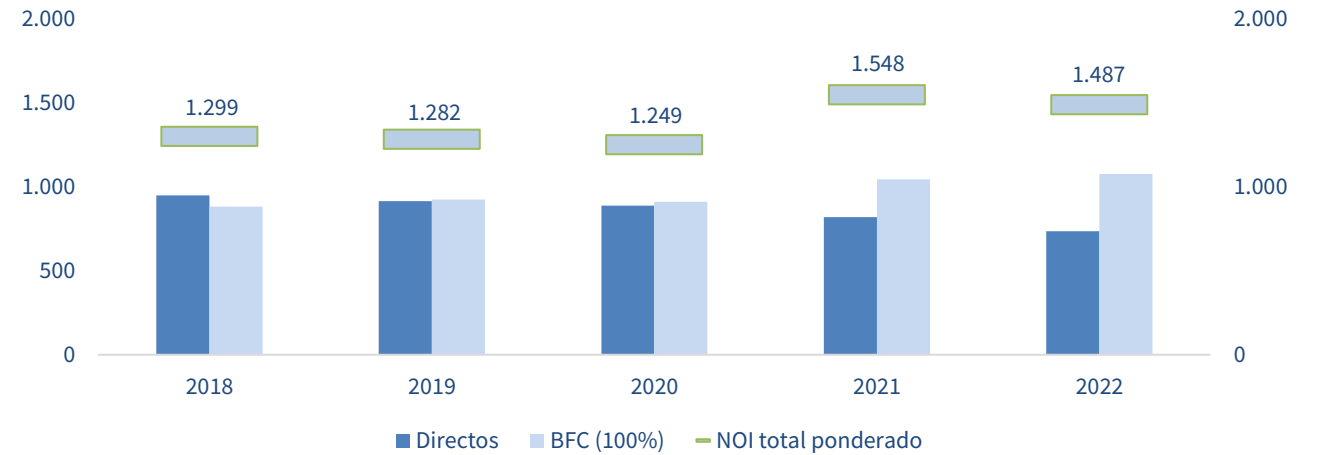


## Diversificación de cartera

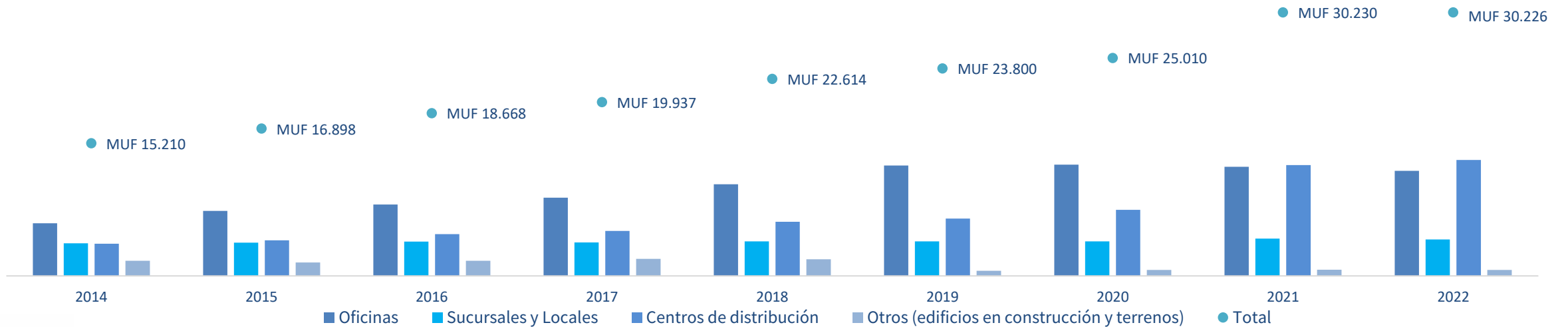
% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2022 por valor de tasación



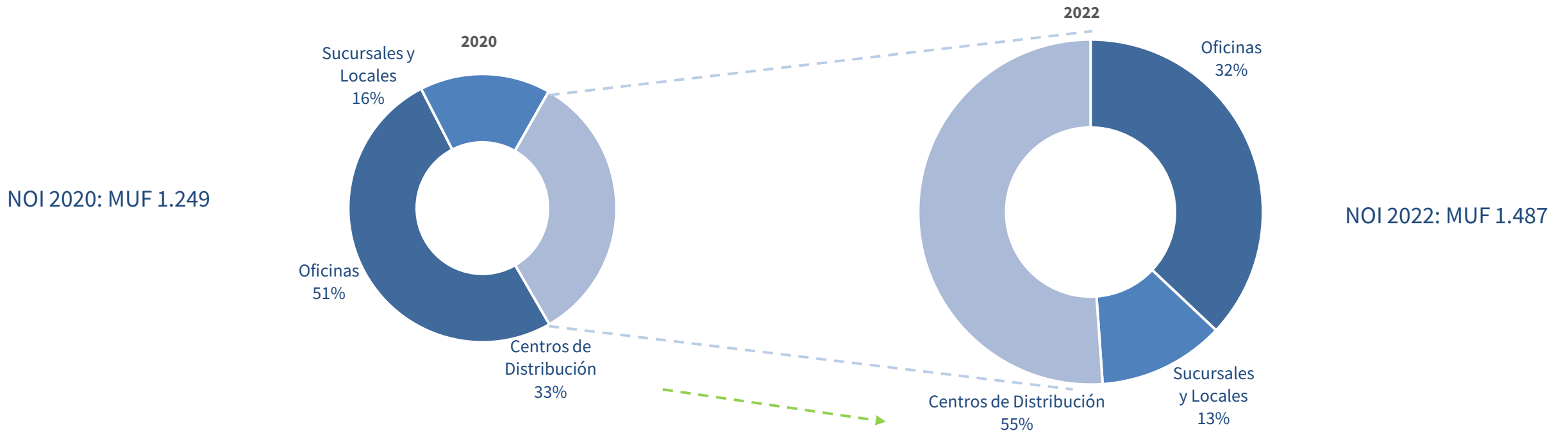
## NOI en miles de UF generado por la cartera directa y BFC (\*)



## Evolución en Tamaño y Distribución de los Activos por valor de tasación



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

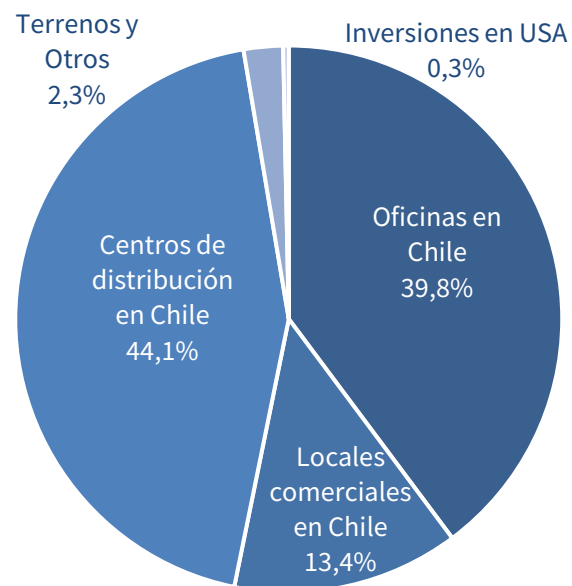


**El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya aumentado su participación en esta compañía donde los centros de distribución pasan a ser el 55% del NOI del Fondo.**

# Diversificación por tipo de activo y por ingresos



## Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



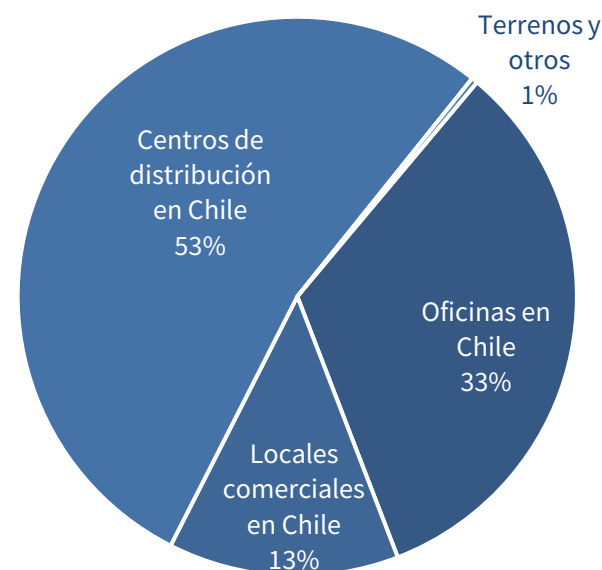
## Arrendos totales considerando la participación del Fondo

2022 : MM UF 1,83



2020 : MM UF 1,50

## 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.

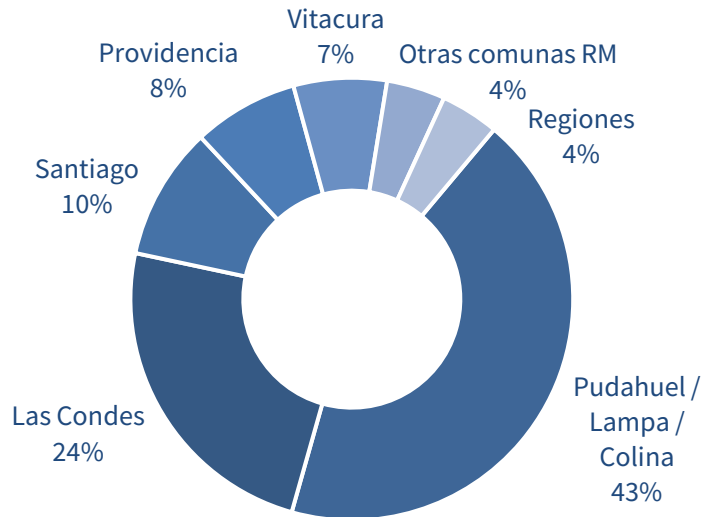
**Con el cierre del proceso de tasaciones 2022 se puede observar un cambio en la diversificación del fondo donde los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y pasaron a ser la principal inversión.**

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<sup>(1)</sup>. De hecho, BFC terminó el trimestre con 0 m<sup>2</sup> 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.

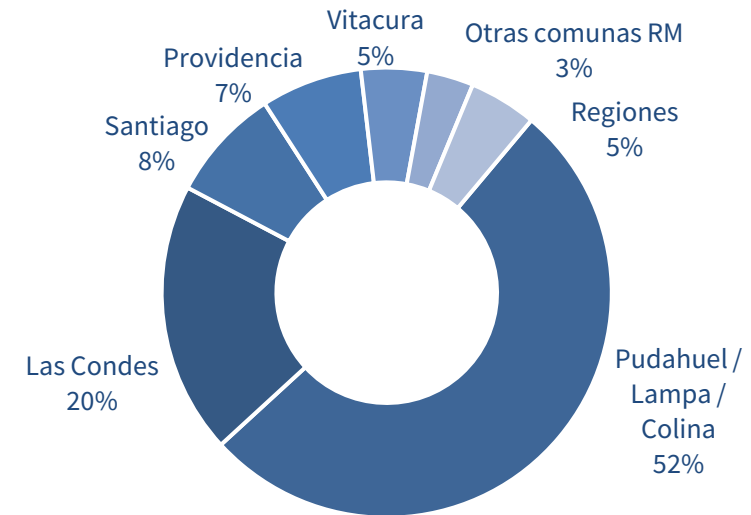
# Distribución Geográfica



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.

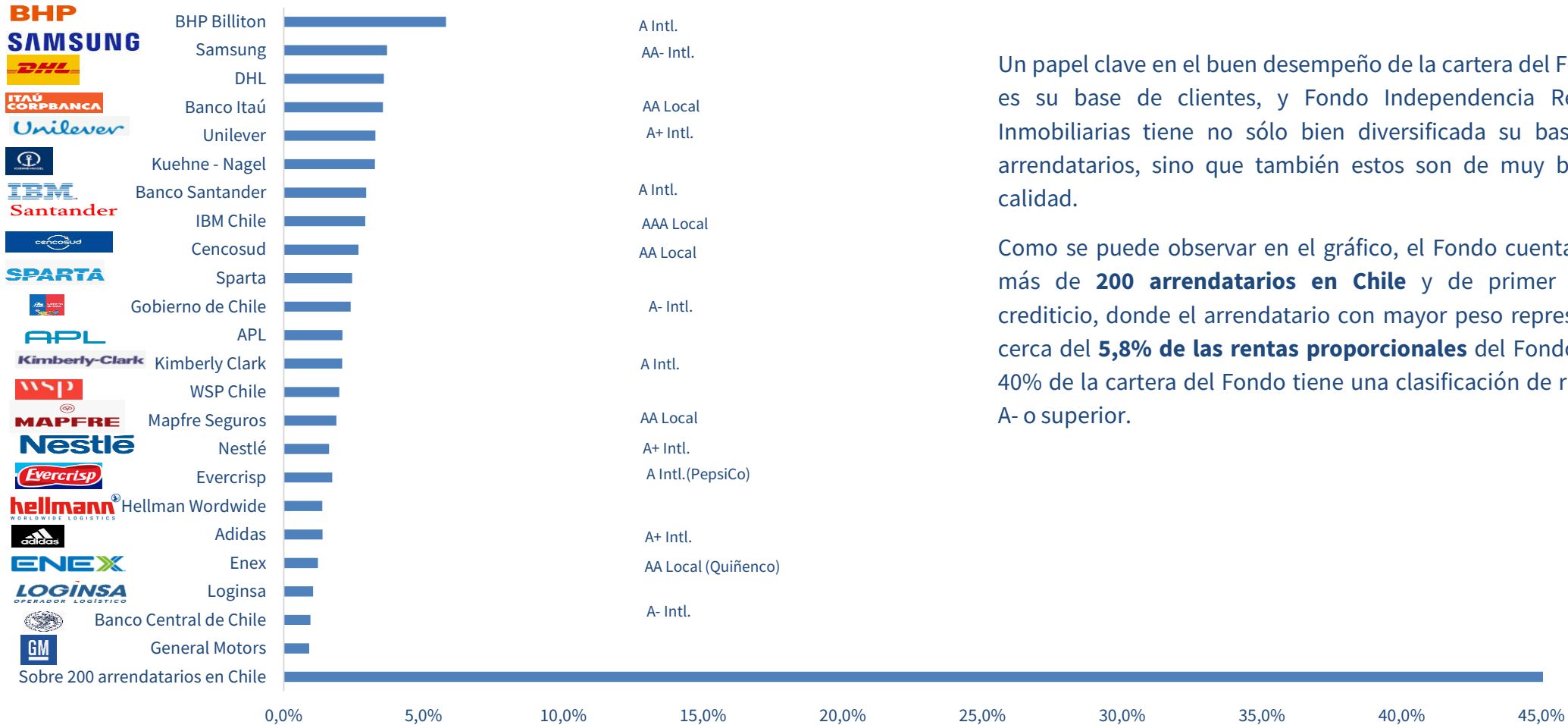


# Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia



## Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2022<sup>(1)</sup>



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 estos son de muy buena calidad.

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.

Fuente: la Administradora

(1) Correspondiente al segmento cartera total sin incluir las rentas provenientes de los Estados Unidos (en proceso de liquidación).

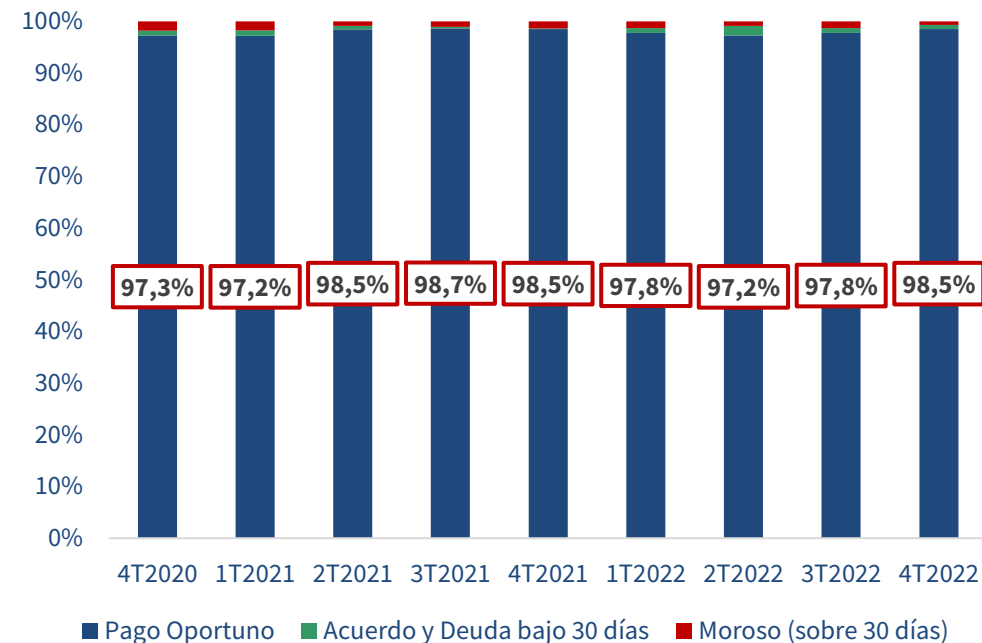
(2) La barra horizontal representa los arriendos del cliente sobre los arriendos totales del Fondo, considerando su participación en la propiedad del contrato. (100% cartera directa y 70% en BFC).

# Portafolio de activos con una vacancia y morosidad controladas



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 total	MUF 1.299	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487
<b>NOI UDM Oficinas</b>	<b>MUF 639</b>	<b>MUF 597</b>	<b>MUF 582</b>	<b>MUF 532</b>	<b>MUF 475</b>
Superficie	121.566 m <sup>2</sup>	138.989 m <sup>2</sup>	138.989 m <sup>2</sup>	136.802 m <sup>2</sup>	136.784 m <sup>2</sup>
Renta UF/M <sup>2</sup> 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%
<b>NOI UDM Locales comerciales</b>	<b>MUF 326</b>	<b>MUF 238</b>	<b>MUF 231</b>	<b>MUF 215</b>	<b>MUF 190</b>
Superficie total	45.477 m <sup>2</sup>	48.327 m <sup>2</sup>	48.327 m <sup>2</sup>	52.651 m <sup>2</sup>	52.290 m <sup>2</sup>
Renta UF/M <sup>2</sup> 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%
<b>NOI UDM Centros de distribución</b>	<b>MUF 334</b>	<b>MUF 447</b>	<b>MUF 436</b>	<b>MUF 801</b>	<b>MUF 822</b>
Superficie total	330.627 m <sup>2</sup>	359.769 m <sup>2</sup>	359.769 m <sup>2</sup>	618.860 m <sup>2</sup>	639.256 m <sup>2</sup>
Renta UF/M <sup>2</sup> 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%
<b>Total metros en Chile</b>	<b>497.670 m<sup>2</sup></b>	<b>547.085 m<sup>2</sup></b>	<b>547.085 m<sup>2</sup></b>	<b>808.313 m<sup>2</sup></b>	<b>828.330 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacancia física</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,1%</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>
Terrenos en reserva, en	157.844 m <sup>2</sup>	120.719 m <sup>2</sup>	238.288 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>
Superficie en los EEUU	81.915 m <sup>2</sup>	38.771 m <sup>2</sup>	38.771 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>

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

Pago Normal: 99,3%

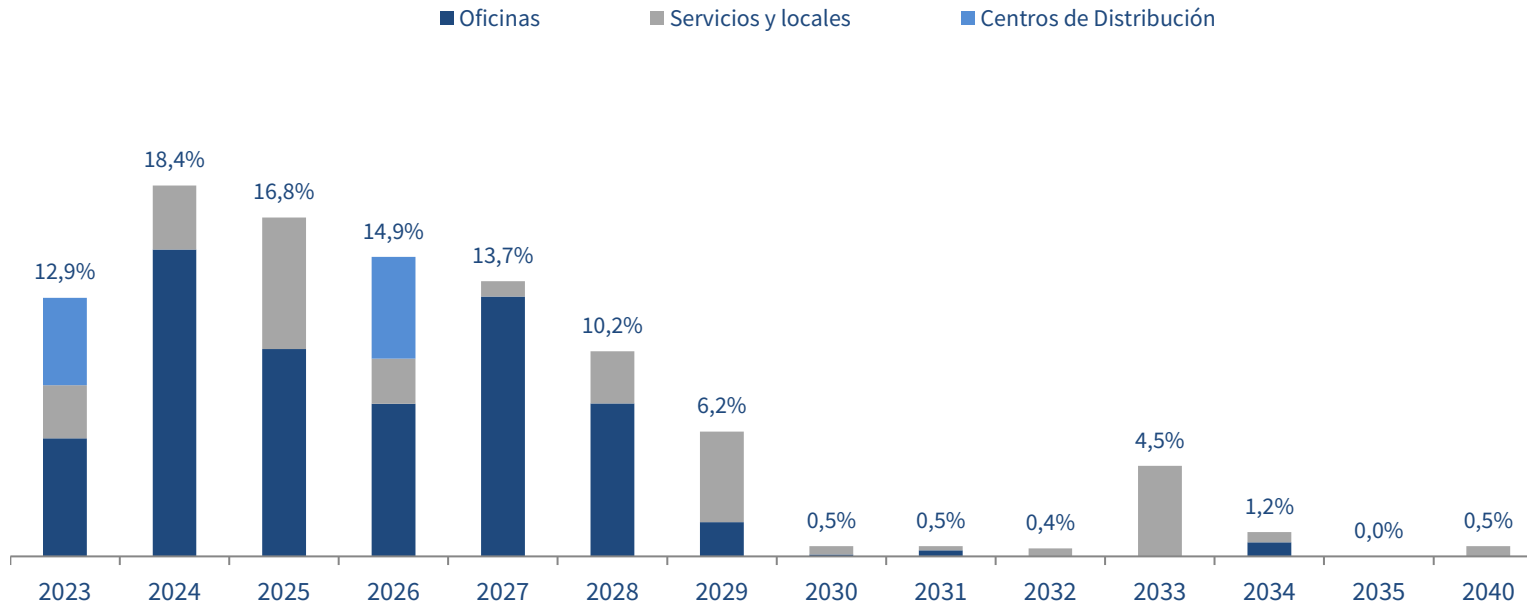
Morosidad (sobre 30 días): 0,7%

# Importante base de contratos de arriendo a largo plazo



## Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa

% de cartera directa

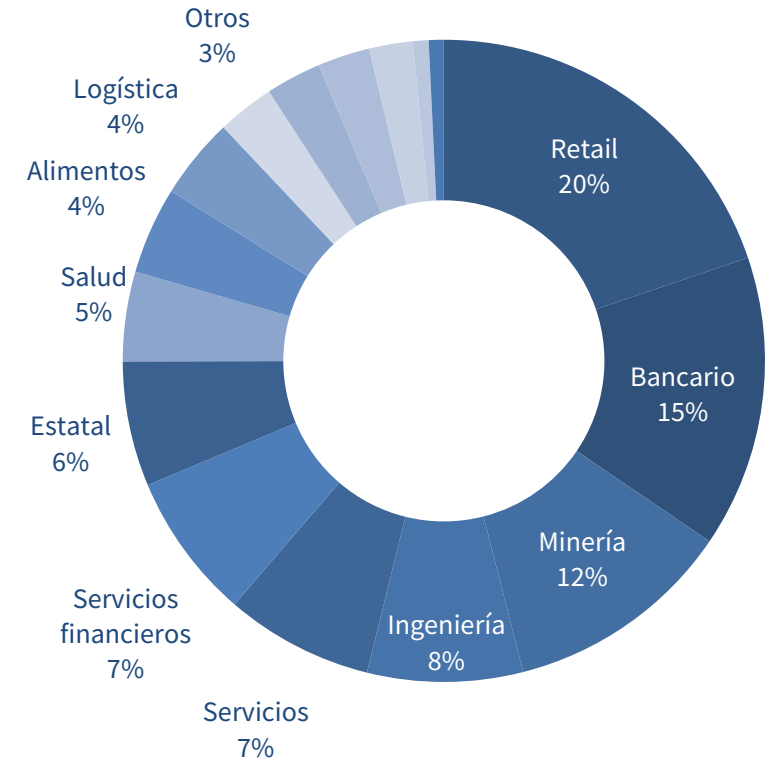


**UF 3,5 millones**  
en ingresos por arriendo acumulados de la cartera directa entre el primer trimestre de 2023 hasta el vencimiento del Fondo

**3,7 años**  
de duración promedio<sup>(1)</sup> de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

**~90%**  
tasa de renovación de contratos histórica

## Diversificación por sectores de la economía



Fuente: La Administradora

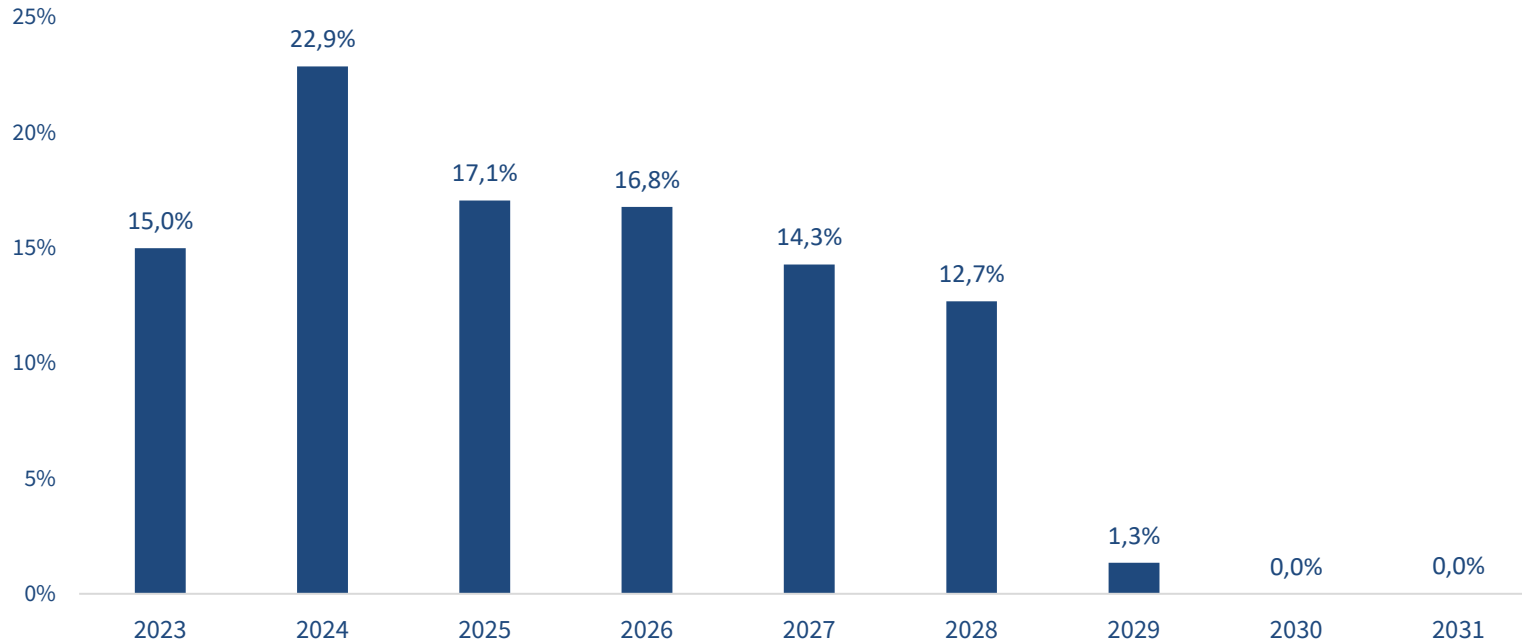
(\*) Promedio ponderado por Renta

# Importante base de contratos de arriendo a largo plazo



## Perfil de vencimiento de contratos para los Centros de Distribución de Bodenor Flexcenter (100%)

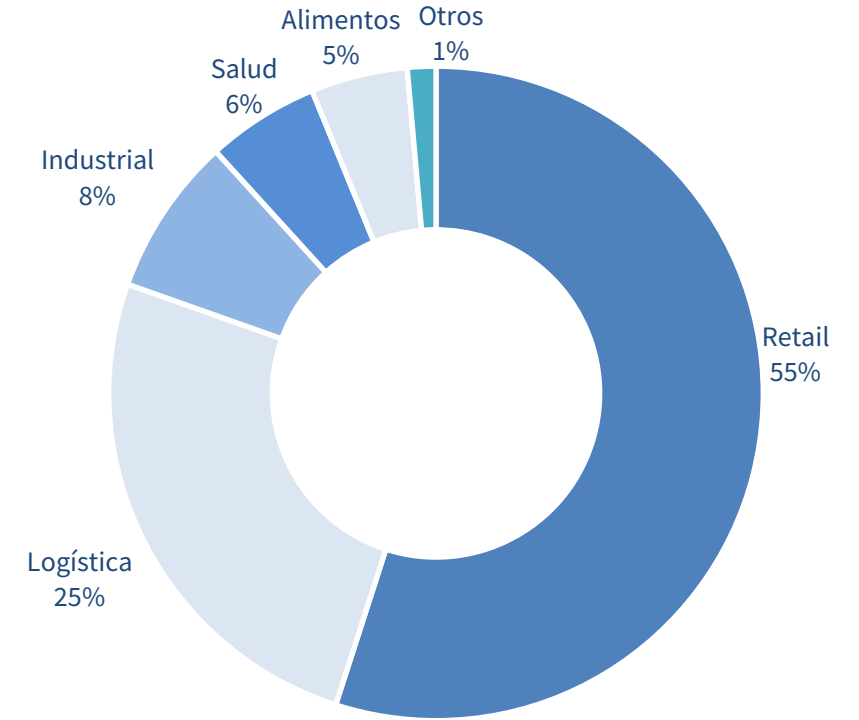
100% de la cartera indirecta



**UF 3,9 millones**  
 en ingresos por arriendo  
 acumulados de la cartera  
 directa entre el primer trimestre  
 de 2023 hasta el vencimiento  
 del Fondo

**2,9 años**  
 de duración promedio<sup>(1)</sup> de los  
 contratos de arriendo vigentes  
 de la cartera

## Diversificación por sectores de la economía

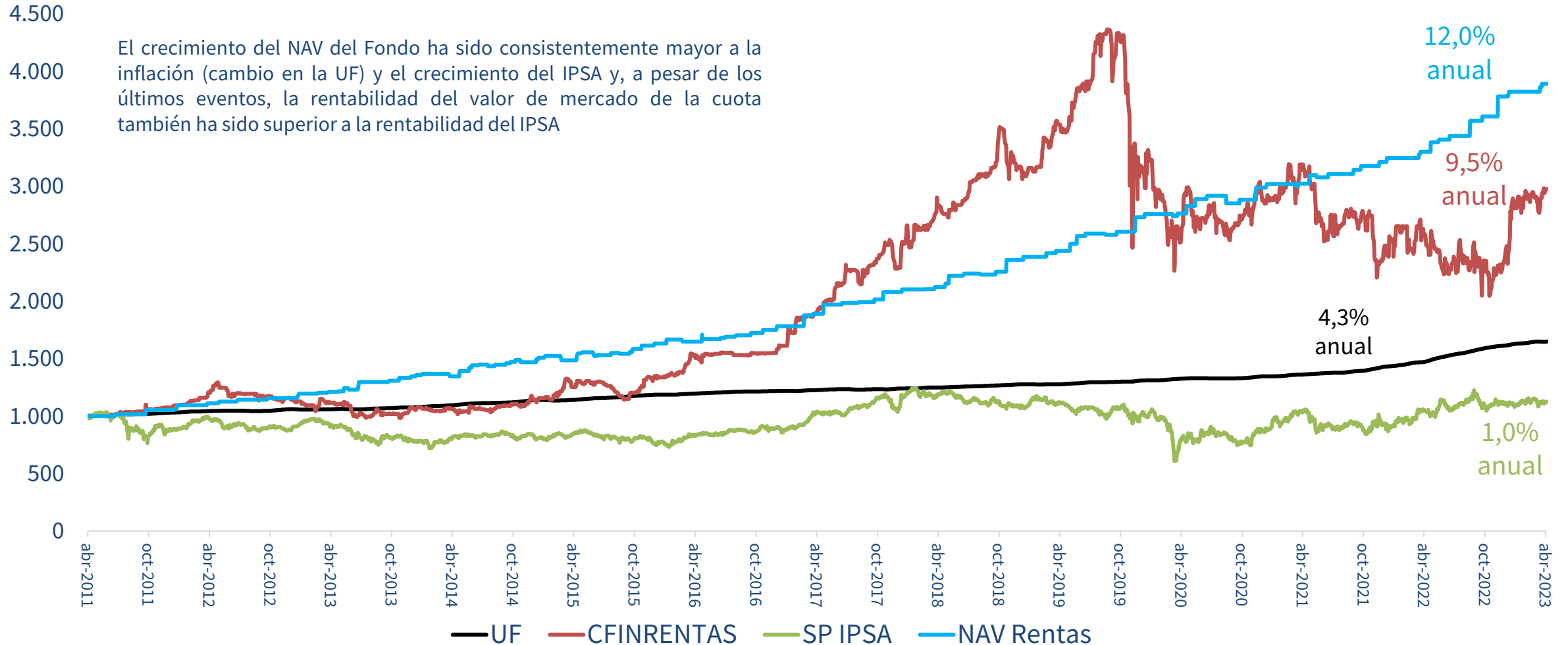


Fuente: La Administradora  
 (\*) Promedio ponderado por Renta

# Evolución del valor de mercado y valor NAV de la cuota



## Variación desde apertura en Bolsa (base 1.000 = 08-abr-2011)

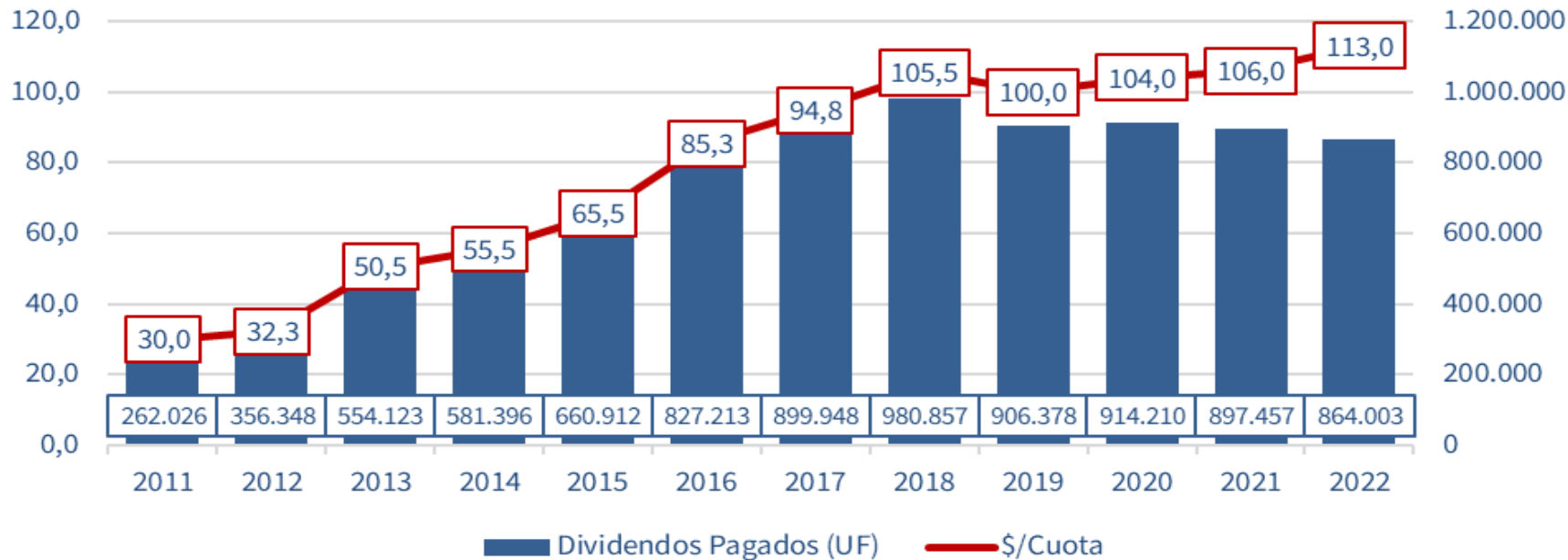


Fuentes: Bolsa de Comercio de Santiago (al 11.04.23), Comisión para el Mercado Financiero (al 31.12.22) y Banco Central.

# Rentabilidad del Fondo Independencia Rentas



## Dividendos repartidos durante el año (Total UF y \$/cuota)



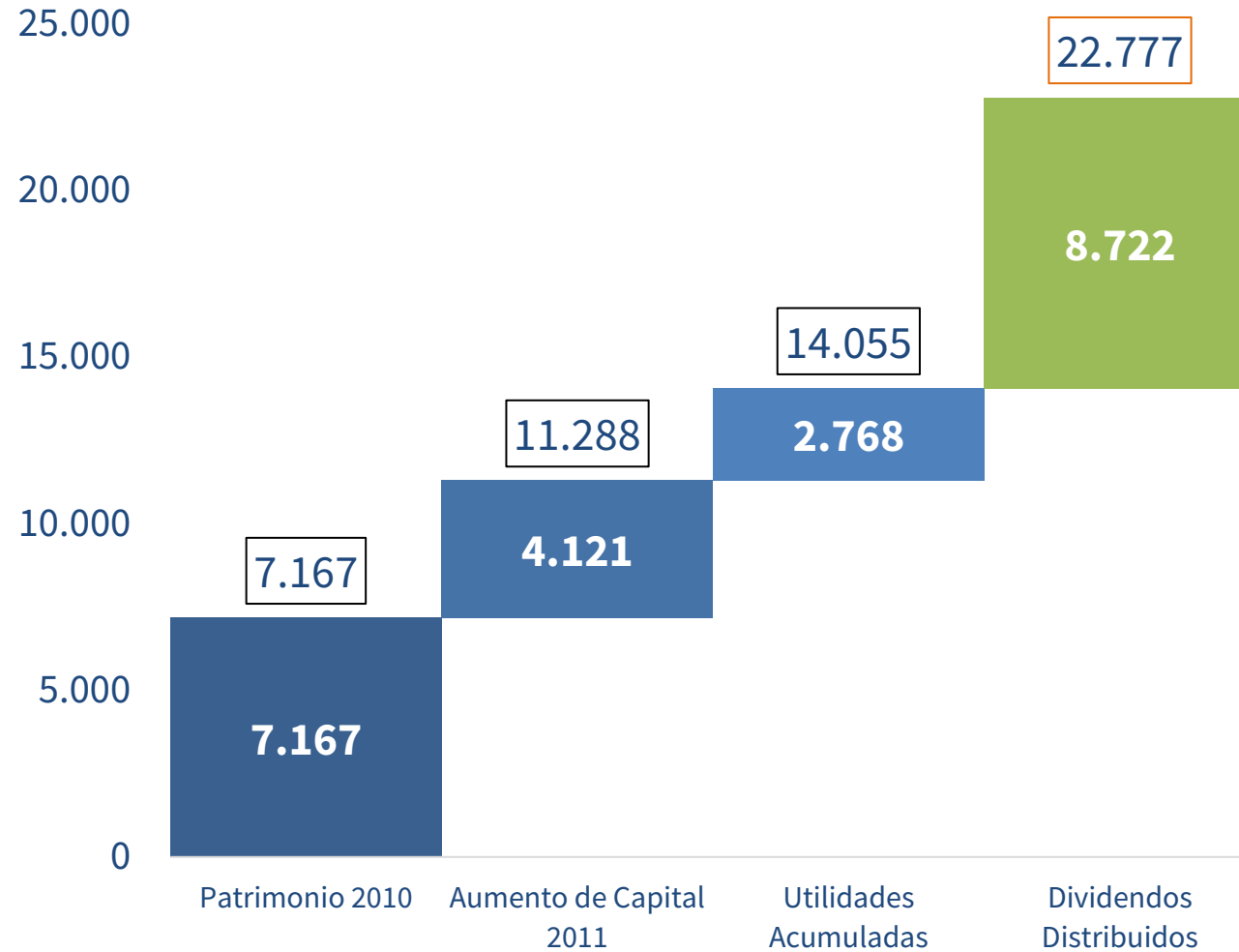
Los dividendos pagados durante el ejercicio 2022 fueron de \$113 por cuota, lo que equivale a UF864.003, este monto considera los dividendos provisorios 2022 y el dividendo definitivo de \$43 del año 2021. Con el **dividendo definitivo del año 2022 de \$54 por cuota** el dividendo total con cargo al ejercicio 2022 quedará en \$124 por cuota.

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.

Desde comienzo de 2011, fecha del último aumento de capital del Fondo por MUF 4.121, el Fondo ha pagado dividendos por un total de MUF 8.722.-

# Generación de valor entre los años 2010 y 2022

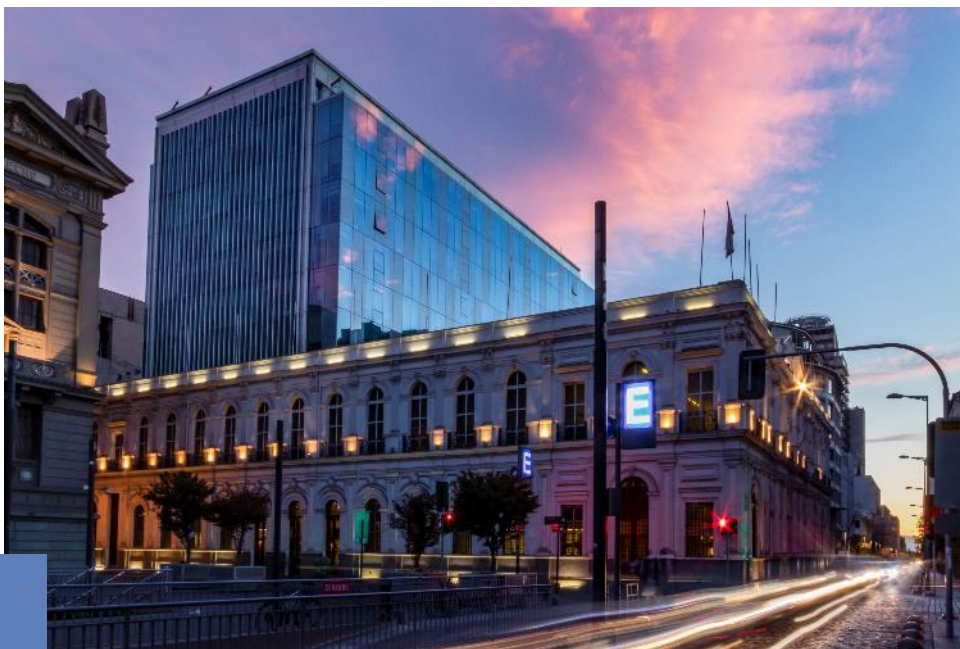
Miles de unidades de fomento



Como se puede observar, desde 2011, año en que se hizo el aumento de capital por MUF 4.121, hasta el 31 de diciembre de 2022 el fondo ha repartido MUF 8.722.

2

## Cifras financieras al 31 de diciembre de 2022



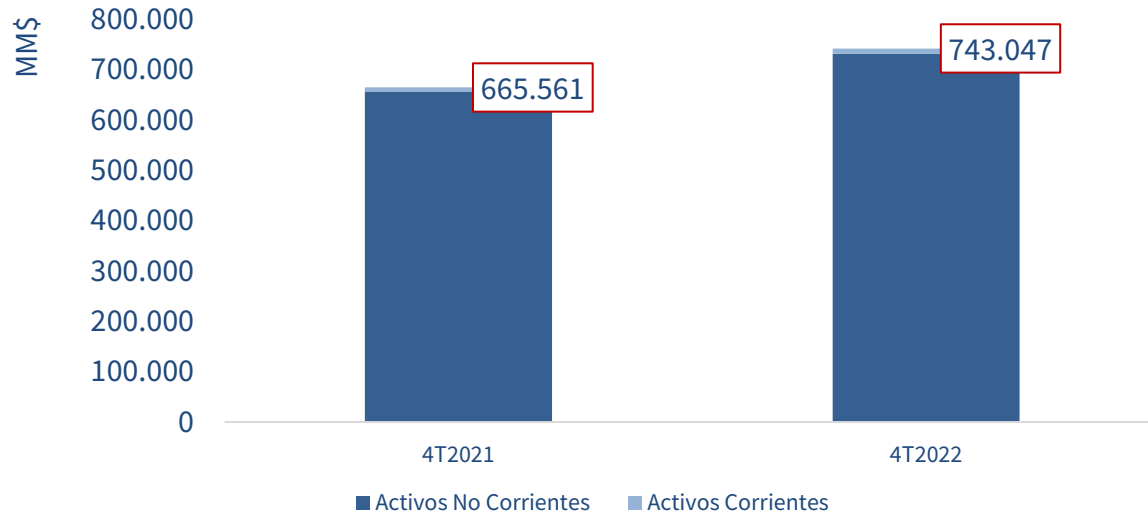


# Análisis de la cifras

## Análisis del Balance



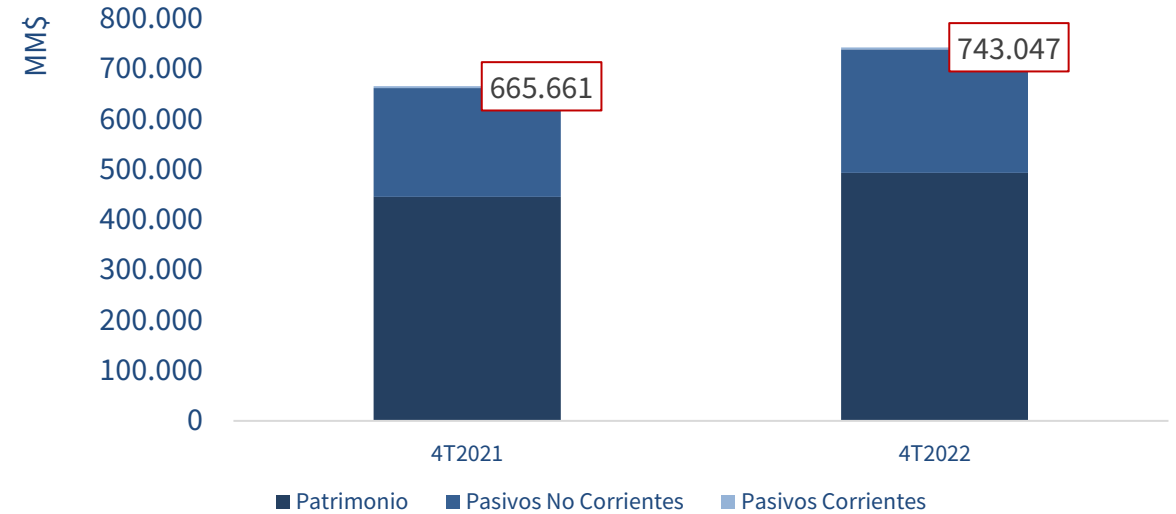
### Activos



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 pasivo del Fondo tuvo un aumento de **MM\$29.275 (+13,3%)** por el reajuste por inflación de los pasivos y el patrimonio tuvo un aumento de **MM\$48.111 aumentando desde los MM\$ 445.389 a MM\$ 493.500**, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por	MM\$ 76.879
Disminución de Otras Reservas por	MM\$ (142)
Reparto de dividendos por	MM\$ (28.549)

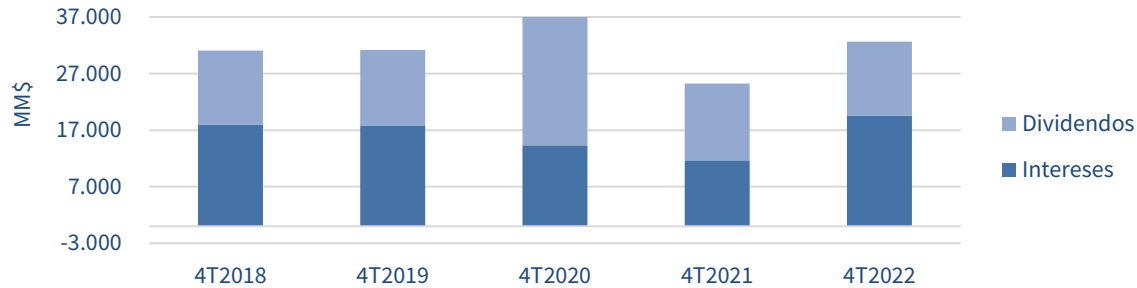
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo de mayo de **\$43**, el dividendo provisorio de **\$16** pagado en junio, el dividendo provisorio de **\$20** pagado en septiembre y el dividendo provisorio de **\$20** pagado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

# Análisis del resultado

## Estado de Variación Patrimonial

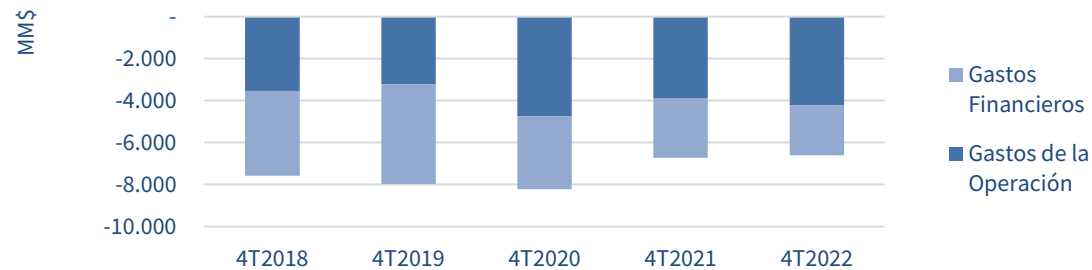


### Utilidad Realizada de Inversiones



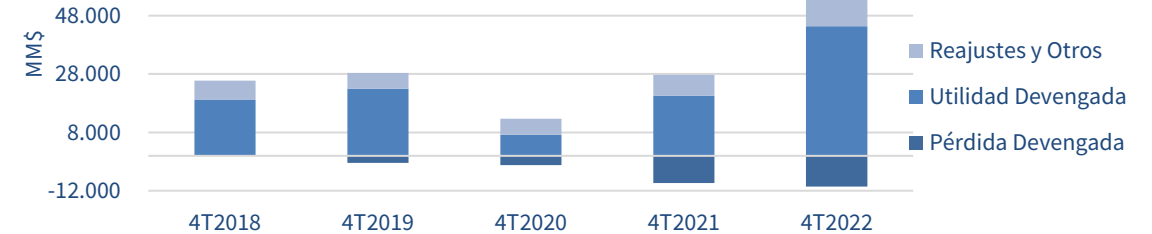
La utilidad realizada del Fondo al cierre del año alcanzó \$32.683 millones, lo que significa un aumento de un 29% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores resultados del ejercicio e intereses percibidos de las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se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

### Gastos del Fondo



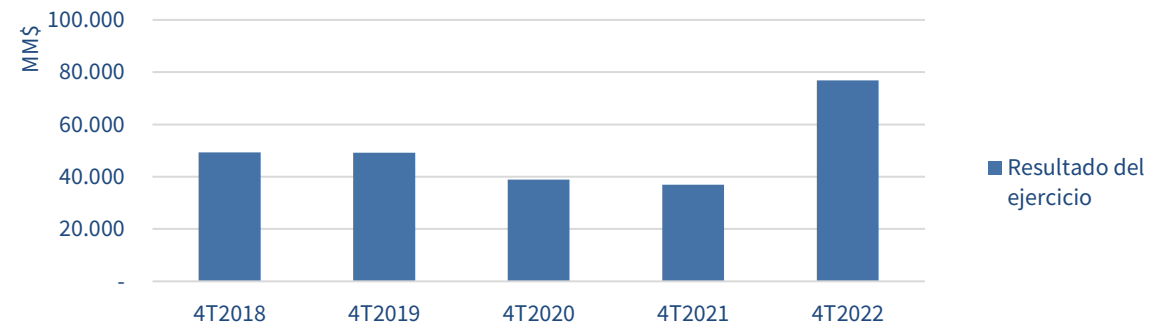
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 6.599 millones, siendo un **2% menores a los acumulados al cierre del año 2021**. El 9,3% de mayor gasto de la operación se debe al aumento del valor de la UF durante el período aunque vistos en UF, por lo que los gastos en UF disminuyeron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

### 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.

### Resultado del Ejercicio



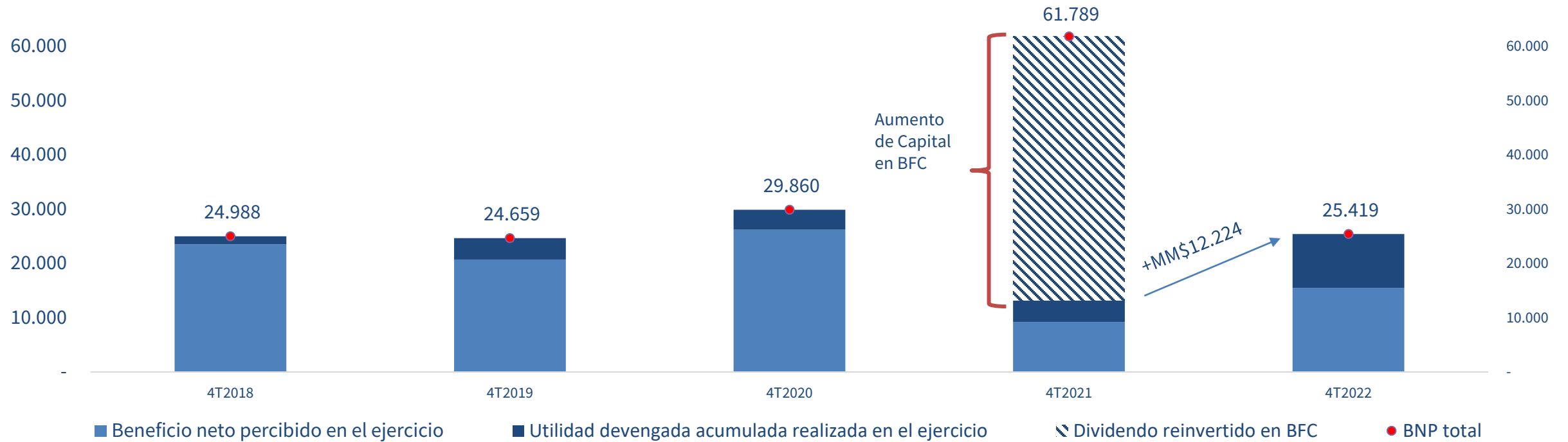
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece en MM\$ 39.903 al cierre del año 2022 al compararlo con el cierre del año 2021.

# Análisis del resultado

## Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



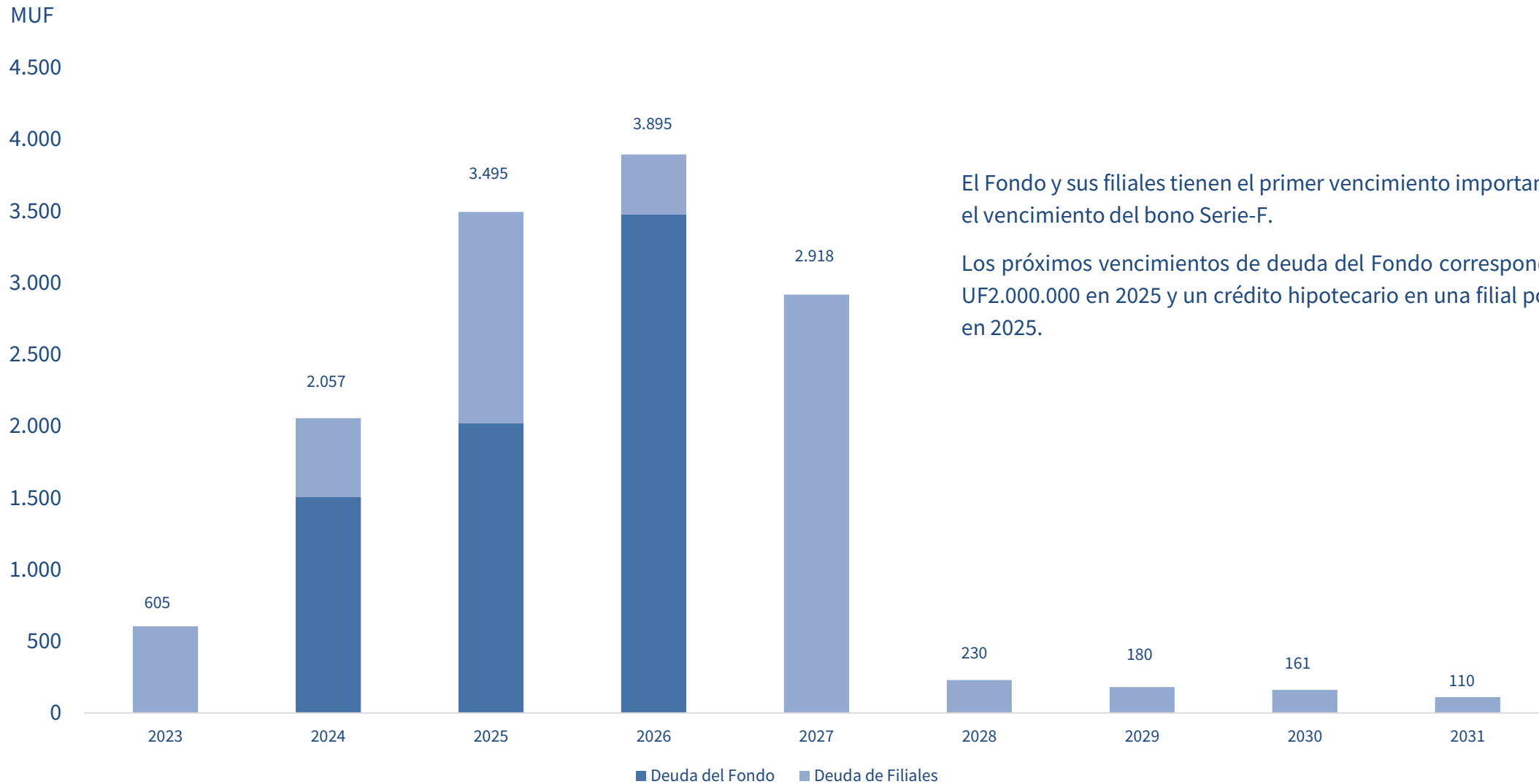
Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$



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.

# Análisis 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 próximos vencimientos de deuda del Fondo corresponden al bono Serie-G por UF2.000.000 en 2025 y un crédito hipotecario en una filial por UF 1.000.000 también en 2025.

(\*) Deuda de Filiales corresponde a la participación del Fondo en la deuda de cada filial, esto es el 100% en la cartera directa y el 70% en Bodenor Flexcenter

3

## Nuevas Inversiones / Noticias de Interés



# Entrega ENEA Etapa 3

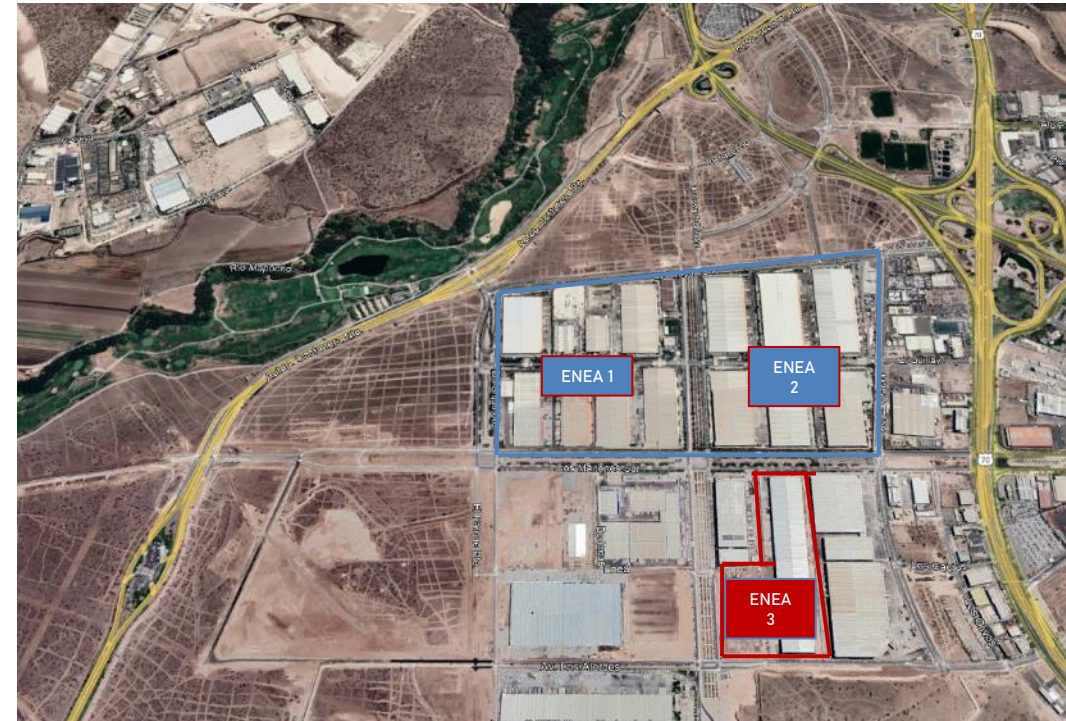


## Parque Logístico ENEA 1, 2 y 3

Más de 77 Há. de terreno en la mejor ubicación logística de la RM. Última Etapa de aprox. 70.000m2 recibida en 2022.

Superficie Total Bodegas: 465.236 m2 generando renta al 100% desde 2023.-

Vacancia: 0%



# Inversiones

## Bodenor Flexcenter

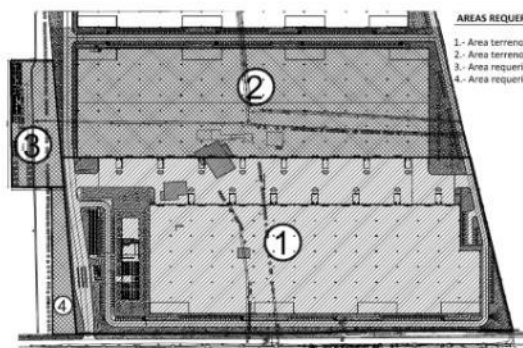


### Nuevas Bodegas en Lo Boza 422

22 hectáreas de terreno en excelente ubicación logística de la Región Metropolitana.

Superficie bodegas: 120.000 m<sup>2</sup> para entrega en 3 etapas entre 2023 y 2024, hoy iniciadas las obras de las dos primeras etapas

Superficie pre-arrendada a la fecha: 60.000<sup>2</sup>



4

# Mercado de Oficinas y Centros de Distribución





# Noticias – Centros de bodegaje



El Reporte Global de Mercado de Centros de Bodegaje del Segundo Semestre 2022, de la consultora inmobiliaria GPS Property, muestra que al cierre del segundo semestre la vacancia tuvo un leve aumento con respecto al semestre anterior, llegando a 0,37%, pero siguió manteniéndose debajo del 1%, lo que es histórico, considerando la vacancia de los últimos años que promedia 5%.



AL CIERRE DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022, LA VACANCIA LLEGÓ A 0,37%, MANTENIÉNDOSE DEBAJO DEL 1%, UNA CIFRA MUY POSITIVA CONSIDERANDO QUE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS PROMEDIÓ 5%.

## ¿Y QUÉ SE ESPERA PARA ESTE AÑO?

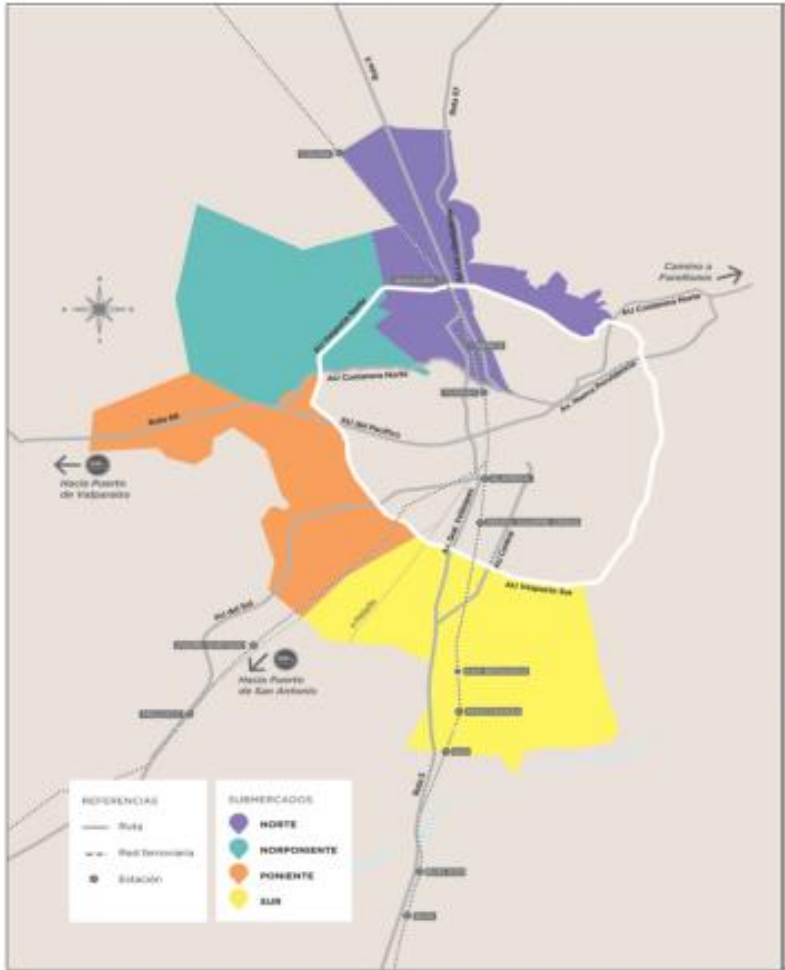
Si bien en 2023 gran parte de los metros que ingresarán al mercado se encuentran colocados, en GPS Property esperan que se presente una mayor flexibilidad en las condiciones de arriendo, sin que aún se muestre una presión a la baja en los precios, al menos en el corto plazo. 'Esta tendencia deberá evaluarse transcurredo el primer semestre y muy de la mano con las variables macroeconómicas que presente el país',

# Mercado local de bodegas

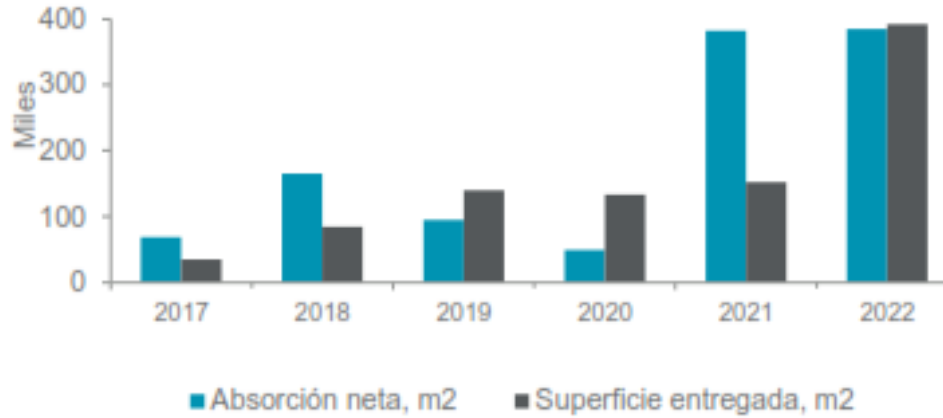
## 31 de diciembre de 2022



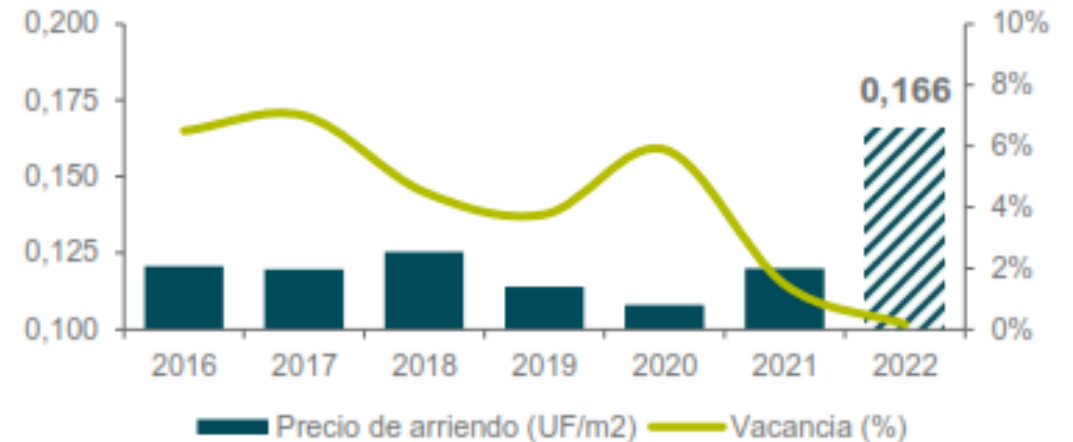
MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / SANTIAGO / CHILE



DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



Fuente: Market Beat Bodegas 2S 2022

# Mercado local de bodegas

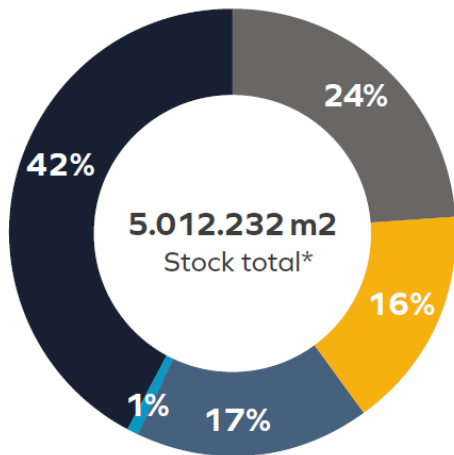
## 31 de diciembre de 2022



### Tendencias de Mercado Bodegas

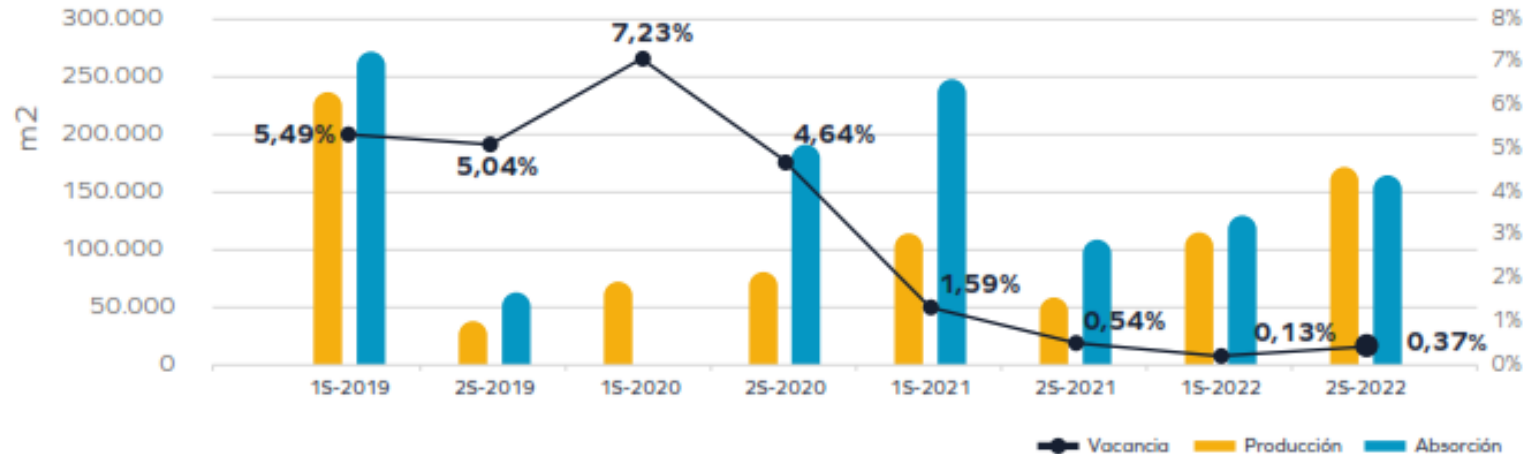
PERÍODO	VACANCIA	PRECIO	PRODUCCIÓN	ABSORCIÓN
2 <sup>do</sup> Semestre 2022	0,37 %	0,195 UF/m <sup>2</sup>	167.659 m <sup>2</sup>	158.041 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> Semestre 2022	0,18%	0,166 UF/m <sup>2</sup>	115.906 m <sup>2</sup>	132.597 m <sup>2</sup>

### Distribución del Stock



2.133.631 m<sup>2</sup> Poniente  
1.187.495 m<sup>2</sup> Nor Poniente  
788.818 m<sup>2</sup> Norte  
832.552 m<sup>2</sup> Sur  
69.736 m<sup>2</sup> Oriente

### Vacancia y absorción (fuente GPS Property, 4T 2022)



Fuente: Reporte Centros de Bodegaje 4Q22 GPS

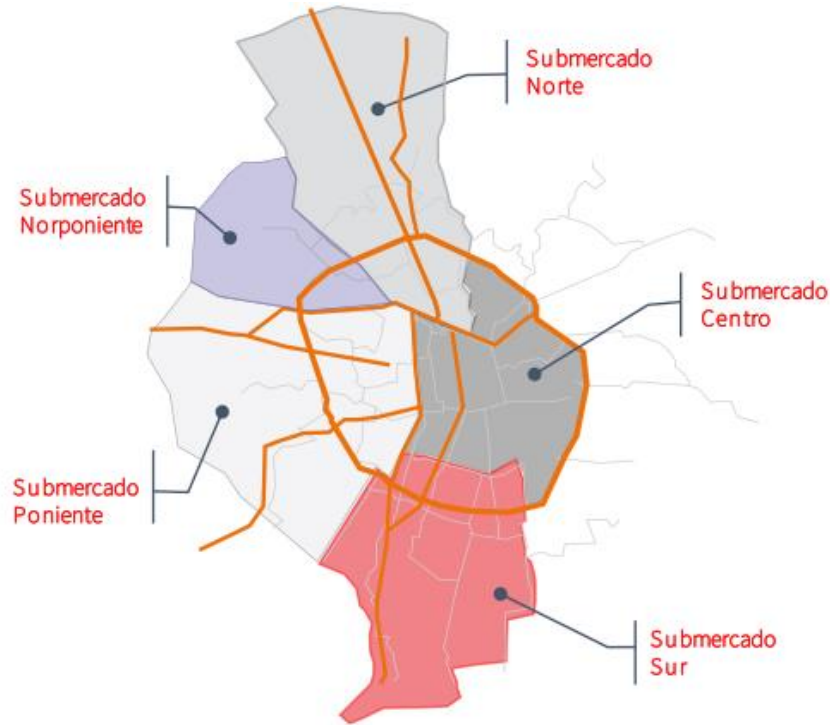


# Mercado local de bodegas

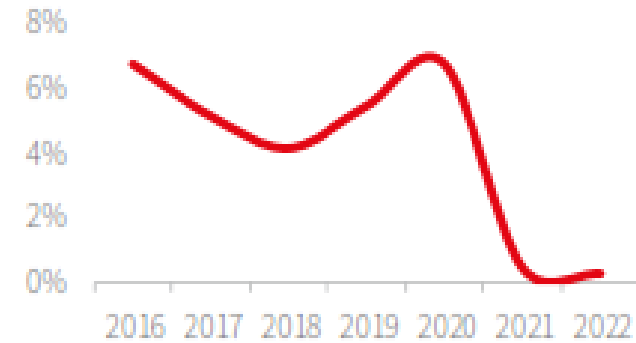
## 31 de diciembre de 2022



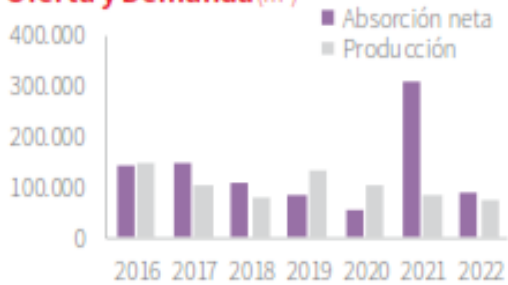
Principales Indicadores	Proyección
Absorción semestral	22.203 m <sup>2</sup> ▲
Producción semestral	24.000 m <sup>2</sup> ▲
Vacancia general	0,2% ▶
Valor de arriendo "pedido"	0,181 UF/m <sup>2</sup> ▲



### Vacancia Total



### Oferta y Demanda (m<sup>2</sup>)



### Principales Indicadores

	Absorción semestral Stock (m <sup>2</sup> )	Absorción semestral (m <sup>2</sup> )	Absorción últimos 12 meses (m <sup>2</sup> )	Vacancia (%)	Valor de arriendo promedio pedido (UF/m <sup>2</sup> /mes)	Valor de arriendo promedio pedido (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	Producción semestral (m <sup>2</sup> )	Producción últimos 12 meses (m <sup>2</sup> )
Norte	196.689	-1.184	5.416	2,5%	0,176	7,19	0	0
Norponiente	804.008	0	6.347	0,0%	-	-	0	0
Poniente	2.006.635	24.000	72.000	0,0%	-	-	24.000	72.000
Centro	41.002	0	0	0,0%	-	-	0	0
Sur	634.689	-613	3.525	0,2%	0,200	8,17	0	0
<b>Santiago</b>	<b>3.683.023</b>	<b>22.203</b>	<b>87.288</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,181</b>	<b>7,38</b>	<b>24.000</b>	<b>72.000</b>

Fuente: Informe Industrial 2S 2022 JLL

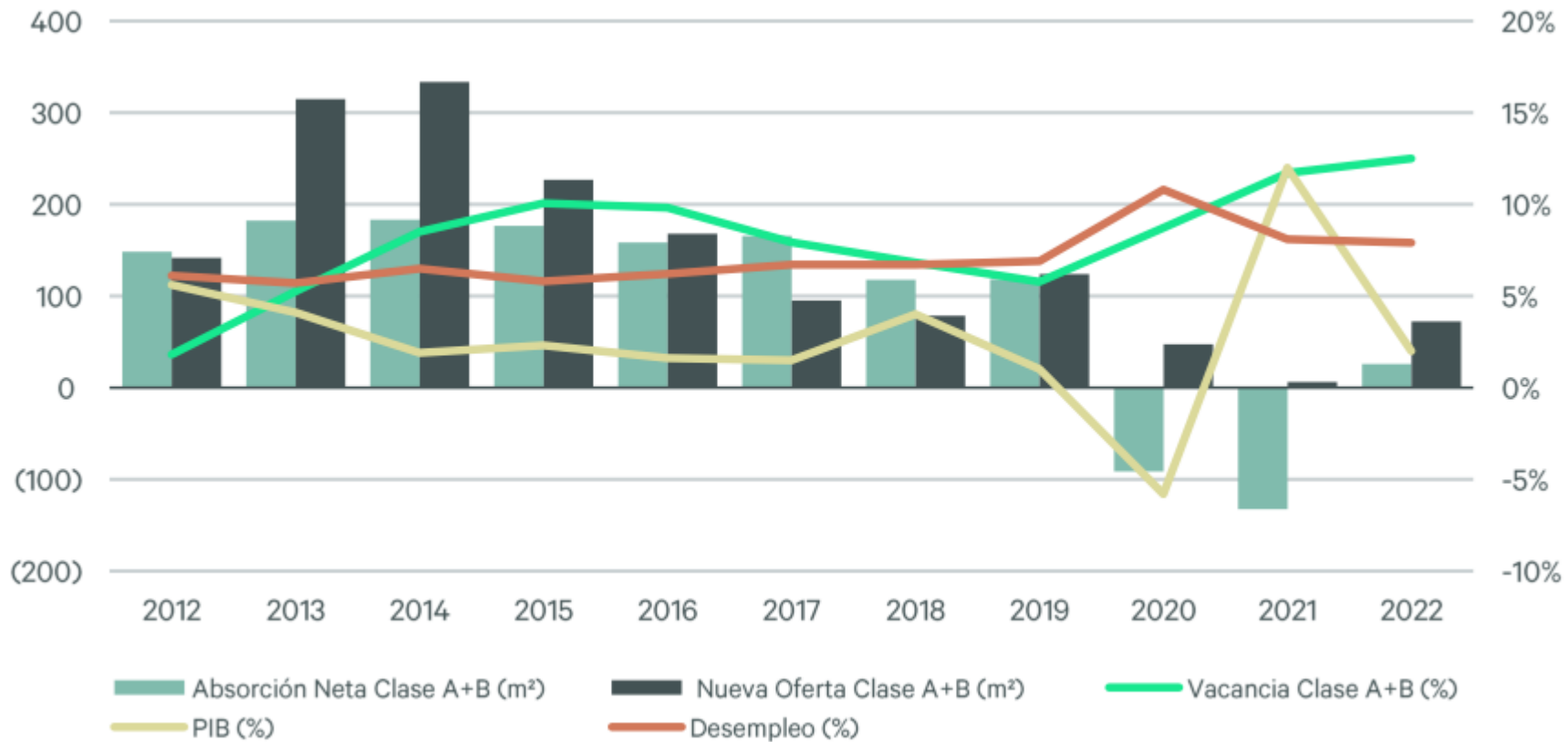


# Mercado local de oficinas

## 31 de diciembre de 2022



### Evolución Histórica del Mercado de Oficinas Clases A y B



Fuente: Reporte Mercado de Oficinas 4Q22 CBRE

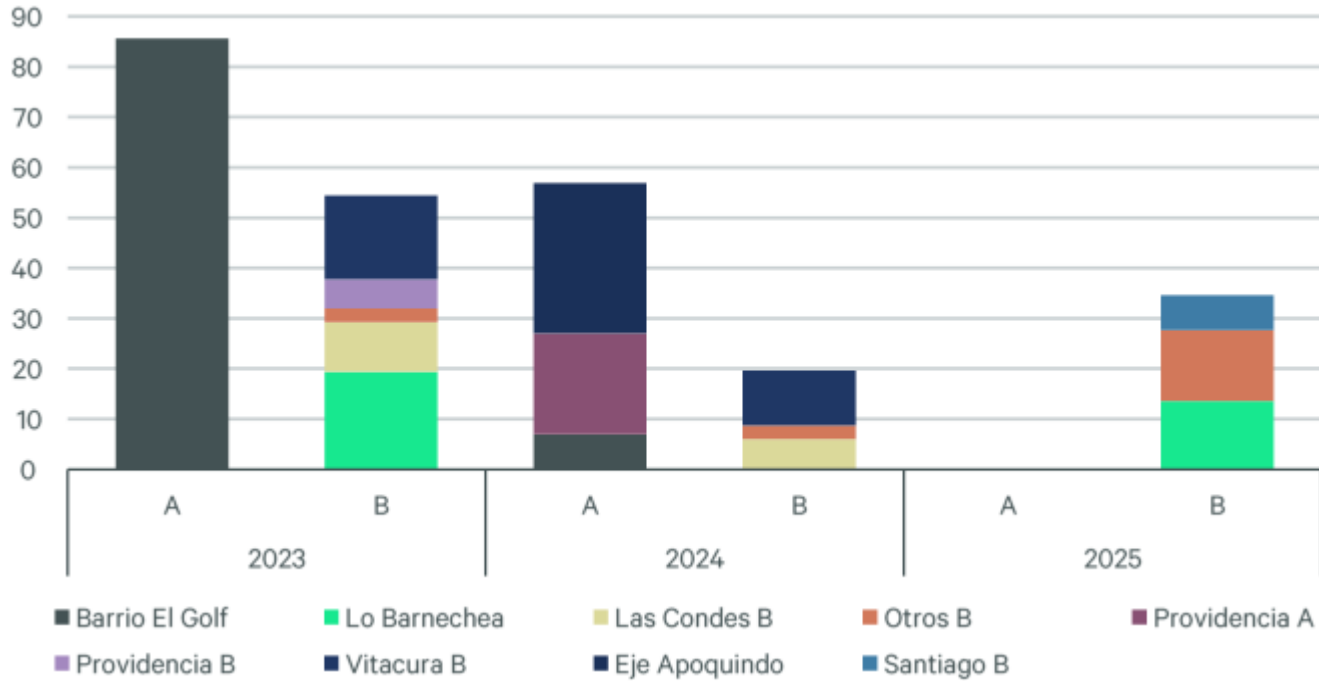
**CBRE**

# Mercado local de oficinas

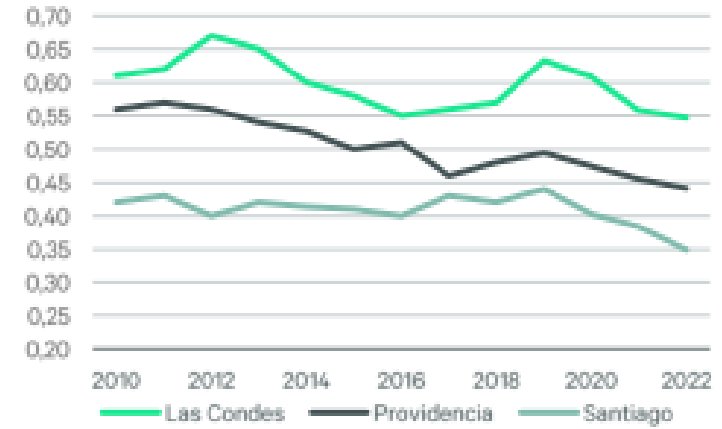
## 31 de diciembre de 2022



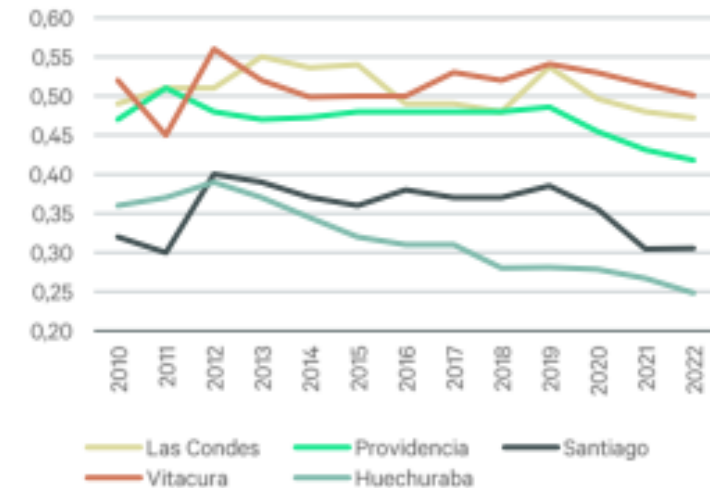
### Superficies en Construcción por Submercados Clases A y B



### Rentas de Oficinas Clase A



### Rentas de Oficinas Clase B



Fuente: Reporte Mercado de Oficinas 4Q22 CBRE



# Mercado local de oficinas

## 31 de marzo de 2023



### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

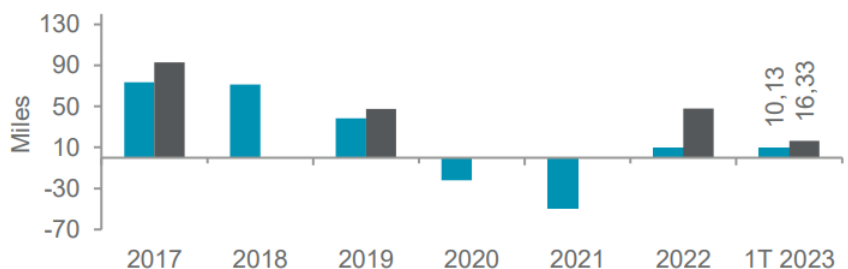
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN N (m <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m <sup>2</sup> /mes) (***)
El Golf	703.428	41	45.697	6,5 %	11.585	10.075	0	0,52	23,0
Nueva Las Condes	420.165	25	41.102	9,8 %	920	0	0	0,55	24,4
Apoquindo	182.430	11	20.974	11,5 %	-11.882	61.069	29.489	0,50	22,3
Estoril	30.809	4	3.746	12,2 %	-868	0	0	0,42	18,8
<b>LAS CONDES</b>	<b>1.336.832</b>	<b>81</b>	<b>111.519</b>	<b>8,3 %</b>	<b>-245</b>	<b>71.144</b>	<b>29.489</b>	<b>0,52</b>	<b>23,0</b>
Santiago Centro	195.598	11	29.634	15,2 %	-394	0	0	0,35	15,8
Providencia	50.510	2	8.513	16,9 %	-645	15.635	0	0,44	19,6
Nueva Providencia (*)	115.591	7	35.116	30,4 %	9.719	67.151	93.315	0,62	27,7
Vitacura	36.255	4	8.945	24,7 %	1.693	7.508	0	0,56	25,1
<b>TOTAL SANTIAGO</b>	<b>1.734.786</b>	<b>105</b>	<b>193.727</b>	<b>11,2 %</b>	<b>10.128</b>	<b>161.438</b>	<b>122.804</b>	<b>0,51</b>	<b>22,8</b>

(\*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(\*\*) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

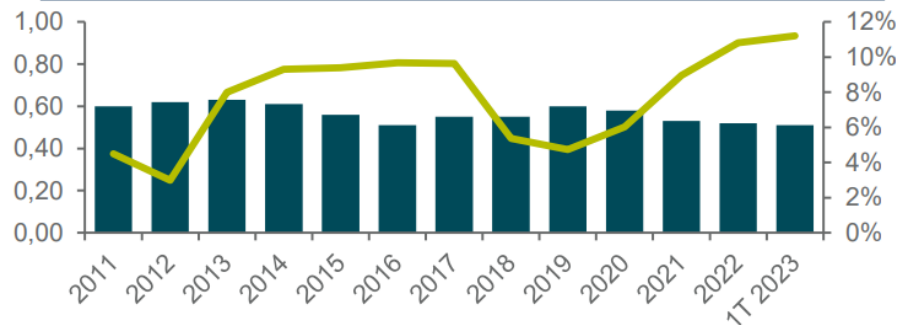
(\*\*\*) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 15 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 35.593,86 = USD \$ 44,49 ; 1 USD = CLP \$ 800

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



■ Absorción neta, m2 ■ Superficie entregada, m2

### INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



■ Precio de Arriendo (UF/m2) — Vacancia (%)

Fuente: Market Beat Oficinas 1Q 2023 Cushman & Wakefield



# Mercado local de oficinas

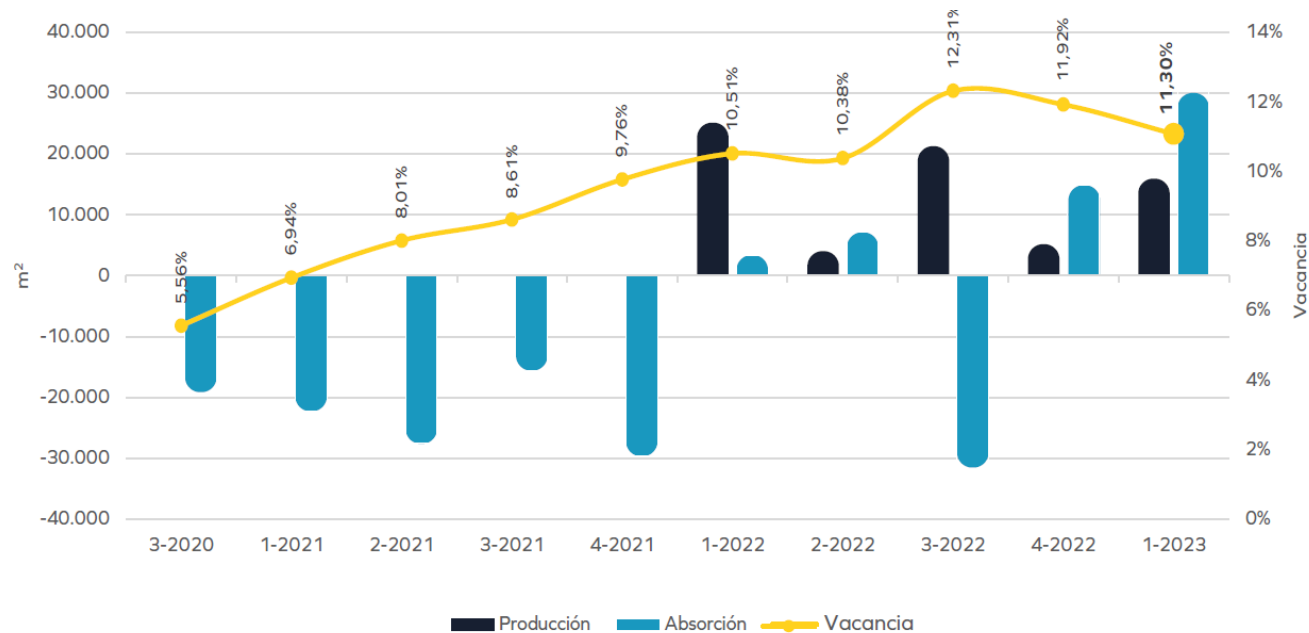
## 31 de diciembre de 2022



### Tendencias de Mercado Oficinas Clase A+ y A

PERÍODO	VACANCIA	PRECIO	PRODUCCIÓN	ABSORCIÓN
1 <sup>er</sup> Trimestre 2023	11,30%	0,52 UF/m <sup>2</sup>	15.920 m <sup>2</sup>	30.418 m <sup>2</sup>
4 <sup>to</sup> Trimestre 2022	11,92 %	0,51 UF/m <sup>2</sup>	5.250 m <sup>2</sup>	14.485 m <sup>2</sup>

### Evolución histórica del mercado



Fuente: Reporte Mercado de Oficinas1Q23 GPS





# Mercado local de oficinas

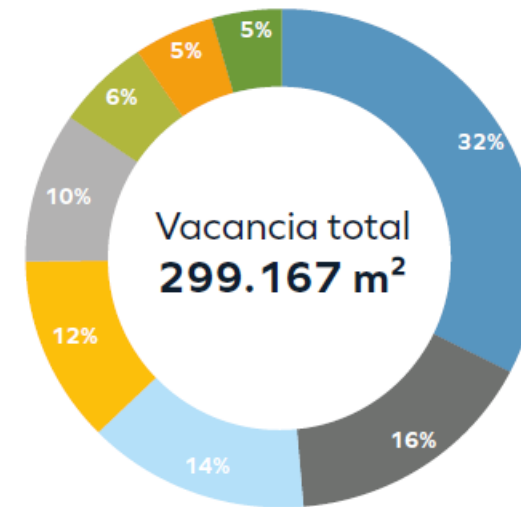
31 de marzo de 2023



## Análisis de Vacancia por comuna Oficinas Clase A+ y A

%VACANCIA	2022			2023
	2 <sup>do</sup>	3 <sup>er</sup>	4 <sup>to</sup>	1 <sup>er</sup>
● El Bosque	13,03%	15,03%	15,06%	14,96%
● Nueva Las Condes	5,36%	10,49%	9,75%	9,41%
● Santiago	12,30%	13,32%	12,96%	11,11%
● El Golf	5,13%	6,06%	4,53%	4,01%
● Apoquindo Oriente	5,86%	9,15%	11,40%	9,77%
● Providencia	17,64%	15,04%	13,07%	14,61%
● Vitacura	13,40%	18,03%	15,78%	13,70%
● Estoril Oriente	35,21%	34,79%	36,30%	34,06%
<b>TOTAL</b>	<b>10,31%</b>	<b>12,31%</b>	<b>11,92%</b>	<b>11,30%</b>

## Distribución de la vacancia



- El Bosque
- Santiago
- Nueva Las Condes
- Providencia
- Apoquindo Oriente
- El Golf
- Estoril Oriente
- Vitacura

Fuente: Reporte Mercado de Oficinas 1Q23 GPS



# Cifras generales del Mercado Inmobiliario

31 de diciembre de 2022



## OFICINAS CLASE A - A+ ▼



11,30%  
Tasa de Vacancia



2.647.131 M<sup>2</sup>  
Stock



0,52 UF/M<sup>2</sup>  
Precio



15.920 M<sup>2</sup>  
Producción

## STRIPCENTER ▼



3,54%  
Tasa de Vacancia



393.290 M<sup>2</sup>  
Stock



0,71 UF/M<sup>2</sup>  
Precio



2.102 M<sup>2</sup>  
Producción

## CENTROS DE BODEGAJE ▼



0,37%  
Tasa de Vacancia



5.012.232 M<sup>2</sup>  
Stock



0,195 UF/M<sup>2</sup>  
Precio



167.659 M<sup>2</sup>  
Producción

5

# 5 Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG)



# ESG: Impacto Ambiental

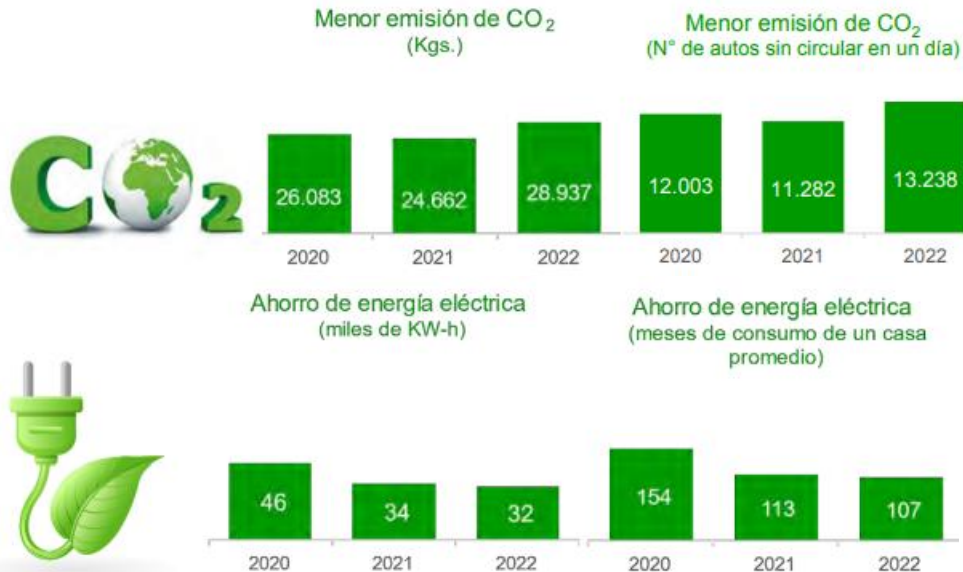
En el año 2021 estuvimos operando en el edificio Cerro El Plomo 6000 con una plataforma digital para efectuar mediciones de uso eficiente de la energía.

Durante el ejercicio 2022, se avanzó en la homologación e implementación de un **Sistema de gestión de energía (SGE)** basado en la norma ISO50001:2018 para los Edificios Plaza Constitución, Puente Suecia, Parque San Damián y Cerro El Plomo, quedando certificados los edificios Plaza San Damián e Isidora Goyenechea 3520.

También durante el año 2022, se inició el proceso de **cuantificación y certificación de la huella de carbono y huella hídrica**, bajo los estándares ISO14064 e ISO14046 respectivamente, con el objetivo de establecer metas y planes de acción para su reducción, asociado a 9 edificios de oficinas que son 100% propiedad del Fondo.

Durante el año 2022 continuamos promoviendo el plan de reciclaje de residuos en edificios de la cartera del Fondo, con lo cual hemos aportado al medio ambiente en términos de **ahorro de energía, menor consumo de agua, deforestación y emisiones de dióxido de carbono**.

Nuestro objetivo es continuar extendiendo este plan cada vez a más propiedades del Fondo. Los siguientes datos provienen de mediciones efectuadas por las empresas especializadas en reciclaje con las cuales hemos estado trabajando:



Propiedad	Huella de Carbono		Sistema de gestión de la energía (SGE)		Huella de Agua	
	Finalizada	En Proceso	Finalizada	En Proceso	Finalizada	En Proceso
Isidora Goyenechea 3520	✓		✓	-	-	✓
Condominio Plaza San Damián	✓		✓	-	-	✓
Edificio Siete	✓			-	-	✓
Cóndor Norte		✓		-	-	✓
Espacio M	✓			-	-	✓
Plaza Constitución	✓			✓		✓
Puente Suecia	✓			✓		✓
Parque San Damián	✓			✓		✓
Cerro el Plomo 6000	✓			✓		✓

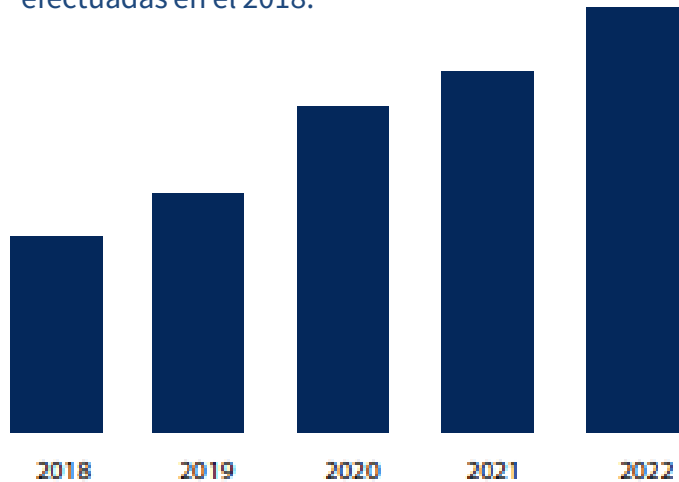


# ESG: Impacto Social



En Independencia AGF estamos orgullosos de poder apoyar, cada año y en mayor cuantía, a diversos proyectos que impactan positivamente en la sociedad, a través de donaciones entregadas a distintas fundaciones.

El monto de **las donaciones pagadas en el año 2022 fue un 18% superior al del año 2021**, con lo cual los aportes que efectúa Independencia a fundaciones se han más que duplicado respecto de las donaciones efectuadas en el 2018.



Adicionalmente, en el año 2019 iniciamos un proyecto propio de impacto social, al cual denominamos **IMPACTO +**, comenzando con proyecto piloto en el edificio Cerro El Plomo 6000, que consistió en un voluntariado en el colegio Achiga-Comeduc, de la misma comuna donde se ubica el edificio, logrando realizar 5 talleres de emprendimiento dictados por trabajadores de empresas arrendatarias del edificio y trabajadores de Independencia. Durante los años siguientes hemos ido agregando nuevas actividades y nuevos edificios de la cartera del Fondo, además de incorporar a trabajadores de la filial del Fondo, Bodenor Flexcenter S.A., cuyas oficinas y principales inversiones están en la comuna de Pudahuel.

Durante el año 2022, a través de IMPACTO + efectuamos **3 campañas y 2 talleres, donde se beneficiaron más de 270 estudiantes de los colegios Achiga-Comeduc (Las Condes) y Madre Ana Eugenia (Pudahuel).**

Proyecto	Sesiones	Cupos Voluntarios	Voluntarios	Beneficios únicos	Organización social	Comuna
Campaña Invierno	1	18	18	60	Colegio Madre Ana Eugenia	Pudahuel
Taller Habilidades para la vida	3	9	9	75	Colegio Achiga-Comeduc	Las Condes
Sombras	2	20	20	20	Colegio Madre Ana Eugenia	Pudahuel
Campaña de navidad Cerro EL Plomo	1	abierto	11	11	Fundación Patronato de la infancia	Estación Central
Campaña de navidad Bodenor	1	53	20	106	Colegio Madre Ana Eugenia	Pudahuel
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>272</b>		

# ESG: Gobernanza



Independencia AGF reconoce la importancia de los factores ESG en la gestión de las inversiones para los fondos que administra. Por esta razón, en el primer trimestre de 2022 comenzó a sesionar el Comité ESG (constituido en sesión de directorio de diciembre de 2021), compuesto por dos directoras y dos directores, al cual reporta un equipo de ejecutivos a cargo de desarrollar y supervisar planes e iniciativas ESG.

En el segundo trimestre de 2022, Independencia pasó a ser miembro (signataria) de la organización **PRI (Principles for Responsible Investment)**, como parte de su compromiso con la inversión responsable y sostenible.



## Nuestro Compromiso ESG

Confirmamos que somos conscientes de que, a través de nuestras actividades como administradores, propietarios y desarrolladores, podemos contribuir en aspectos ambientales y sociales como una fuerza positiva, mientras mejoramos el desempeño de nuestros fondos bajo administración y en este proceso nos convertimos en una organización más fuerte y útil.

Durante el año 2023 continuaremos con el plan trazado, en cuanto a terminar de efectuar las mediciones de Huella de Carbono y Huella Hídrica, para posteriormente establecer metas de reducción de esas huellas. Seguiremos implementando políticas, programas y proyectos orientados a efectuar y a mantener inversiones y operaciones que apunten a la sostenibilidad. Pretendemos expandir nuestros programas de reciclaje y eficiencia energética e incorporar más comunidades en nuestros proyectos sociales “Impacto +”, todo ello junto con seguir fortaleciendo nuestros procesos internos y gobierno corporativo para efectuar una gestión de excelencia en los fondos de inversión que administramos.

En el mes de octubre fueron aprobadas las Políticas de Inversión Responsable por parte del Comité ESG y el Directorio, las cuales fueron revisadas por PRI y están publicadas en nuestro sitio web.

Independencia Administradora General de Fondos S.A. tiene una estructura de gobierno corporativo diseñada para efectuar su gestión con altos estándares de control interno. Su directorio está compuesto por 7 miembros, donde existen y funcionan distintos comités, lo cual implica que los directores se involucren en mayor grado en áreas más específicas del negocio, mejorando así el nivel de control. Los principales comités son:

- **Comité de Auditoría y Control de Gestión,**
- **Comité de Activos**
- **Comité Fiduciario**
- **Comité ESG**

FONDO DE INVERSION

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Asamblea Ordinaria de Aportantes – 27 de abril de 2023



Ejercicio 2022



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

Secretary of  
PRI

Ministerio de  
Inversión