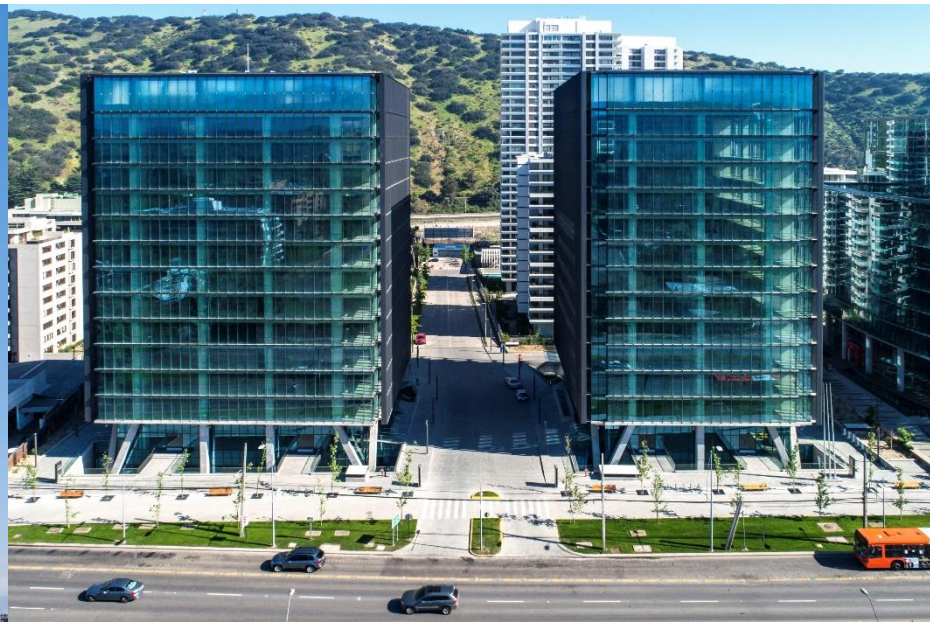


FONDO DE INVERSION

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Emisión de Bonos Corporativos
Abril 2024



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Asesor financiero y agente colocador

LarrainVial 

Tabla de Contenidos

1. Introducción al Fondo Independencia Rentas

2. Consideraciones de inversión

3. Situación financiera

4. Características de la emisión





1. Introducción al Fondo Independencia Rentas

El Fondo Independencia Rentas en una mirada

Unidades de negocio

- Fondo inmobiliario público administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. y fiscalizado por la CMF



Oficinas

- 15 propiedades
- 136.784 m² de GLA⁽¹⁾
- Cartera directa



Locales comerciales

- 45 locales
- 52.290 m² de GLA
- Cartera directa



Centros de distribución

- 11 propiedades
- 1 terreno
- 605.588 m² de GLA proporcionales



USA, Terrenos y Otros

- Participación minoritaria en 2 edificios corporativos USA
- 3 terrenos y 5 otras propiedades

Fuente: CMF, la Administradora

(1) GLA: Superficie arrendable (Gross Leasable Area en inglés)

(2) Incluye Propiedades de Inversión proporcionales por MUF 29.849 y caja proporcional por MUF 718

(3) Incluye terrenos

(4) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

(5) Utilidad neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

(6) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones - Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

(7) Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al cierre de diciembre de 2023 (Precio de cierre por número de cuotas)

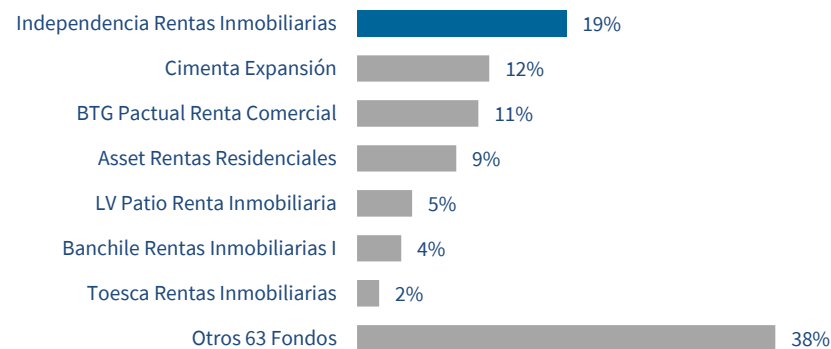
Principales métricas

Información al 31 de diciembre de 2023

Activos Totales Administrados⁽²⁾	UF 30,6 millones
Número de propiedades⁽³⁾	82 propiedades
Área arrendable GLA⁽⁴⁾	794.634 m ²
Utilidad realizada de inversiones⁽⁵⁾	CLP 36.872 millones
EBITDA⁽⁶⁾	CLP 32.212 millones
Margen EBITDA	87%
Capitalización de mercado⁽⁷⁾	CLP 373.163 millones

Mayor fondo inmobiliario en Chile

% de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile al cierre de diciembre de 2023 (Balances Individuales)

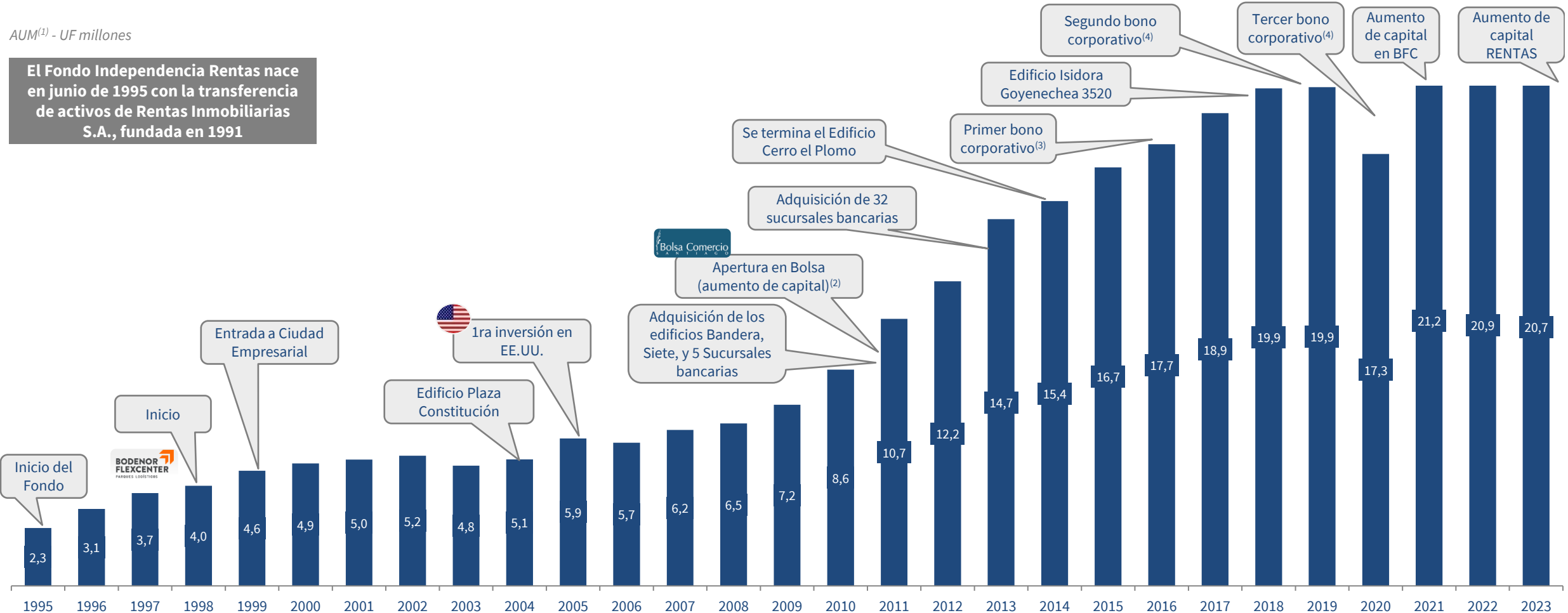


Un Fondo inmobiliario abierto al público con 28 años de trayectoria

Desempeño del Fondo y principales hitos

AUM⁽¹⁾ - UF millones

El Fondo Independencia Rentas nace en junio de 1995 con la transferencia de activos de Rentas Inmobiliarias S.A., fundada en 1991



Fuente: la Administradora

(1) AUM neto de caja, considera únicamente activos inmobiliarios del balance individual del Fondo

(2) Apertura en bolsa en 2011 por UF 3,81 millones. El 2012 se colocó el saldo de UF 0,3 millones

(3) Primer bono corporativo de un Fondo de Inversión en Chile por US\$ 85 millones

(4) Segundo bono corporativo colocado a una tasa de UF +1,73% (MMUF 1.500) y tercer bono corporativo colocado a una tasa de UF + 0,00% (MM UF 2.000).

Modelo de negocio del Fondo Independencia Rentas

Diagrama de modelo de negocios del Fondo

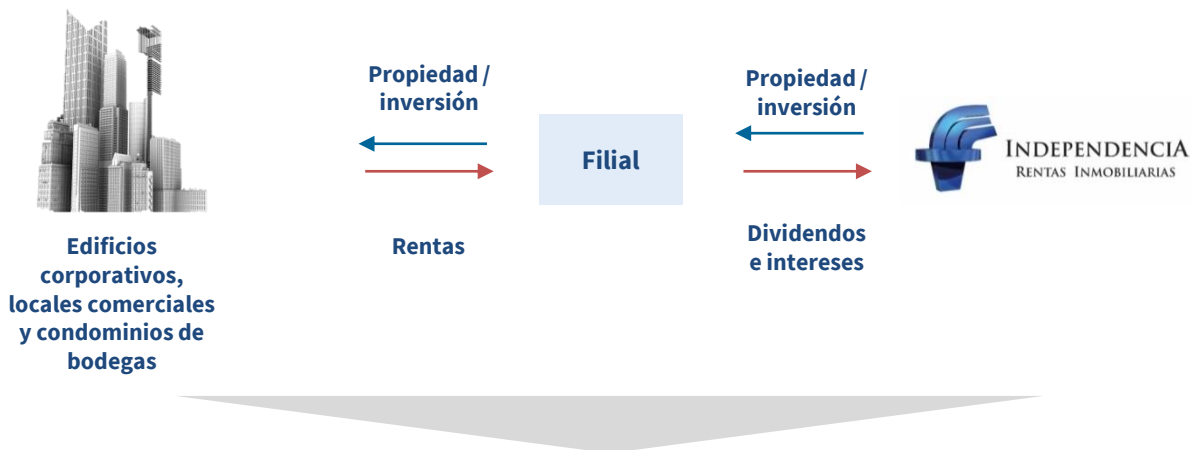
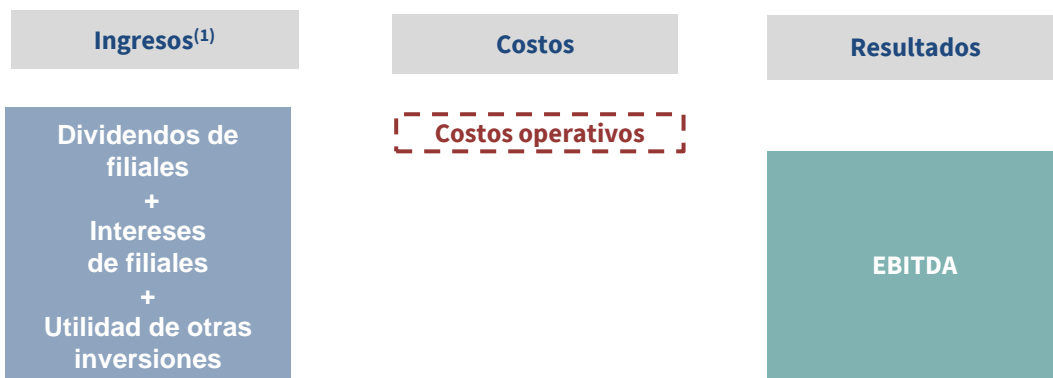


Diagrama de flujo de caja del Fondo



Fondo Independencia Rentas vs. Sociedad anónima abierta

Sociedad anónima	Fondo Rentas
Acciones	↔ Cuotas
Accionistas	↔ Aportantes
Junta de accionistas	↔ Asamblea de aportantes
Estatutos	↔ Reglamento Interno
Gerencia	↔ Administradora
Estados Financieros anuales y trimestrales	↔ Estados Financieros anuales y trimestrales
Plazo indefinido	↔ Plazo de vencimiento
Sujeto a impuesto a la renta	↔ No sujeto a impuesto a la renta
Dividendos mínimos de 30%	↔ Dividendos mínimos de 70% (de acuerdo a RI)

Fuente: CMF, la Administradora

(1) Utilidad neta realizada de inversiones

Reglamento interno

Duración	<ul style="list-style-type: none"> ■ 30 años desde el 20 de abril de 1995 ■ Prorrogado en mayo de 2019 hasta el 19 de abril de 2030. ■ Prorrogable por períodos de 10 años⁽¹⁾
Aportantes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mínimo de 50 aportantes o 1 institucional ■ Ningún no institucional podrá controlar > 35% ■ Administradora no podrá controlar > 35%
Endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hasta el 100% del patrimonio del Fondo ■ Según modificación del Reglamento Interno de octubre de 2019.
Diversificación	<ul style="list-style-type: none"> ■ $\geq 95\%$ de las inversiones con subyacente inmobiliario en Chile ■ $\geq 90\%$ del activo de las filiales y subsidiarias del Fondo con subyacente inmobiliario
Liquidez	<ul style="list-style-type: none"> ■ $\geq 3\%$ del activo debe invertirse en renta fija o caja (o tener capacidad de endeudamiento equivalente)
Dividendos	<ul style="list-style-type: none"> ■ El monto mayor entre el 7% del total de los aportes efectuados a partir del 1 de mayo de 2009 o un 70% del beneficio neto percibido del ejercicio

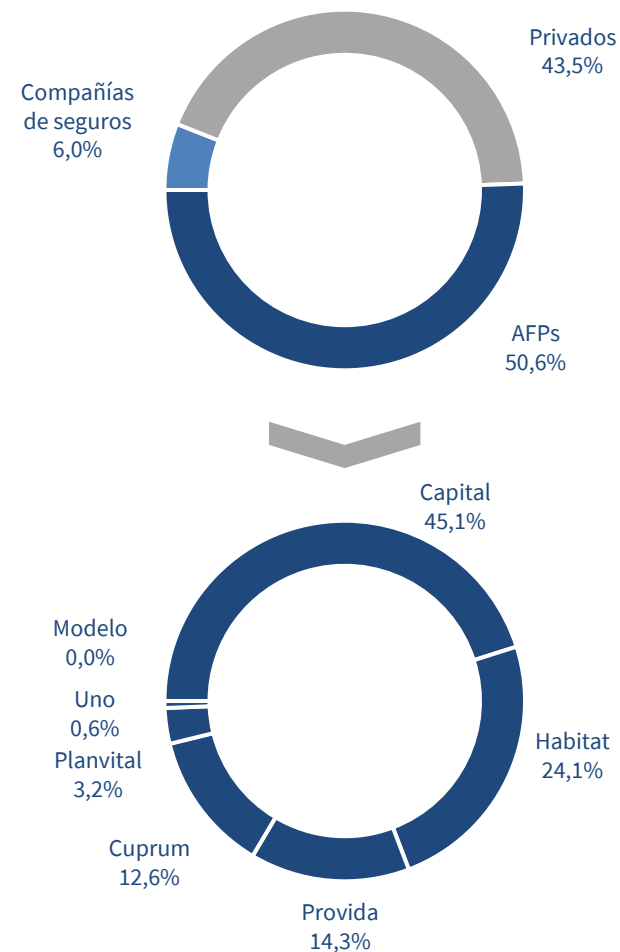
Fuente: CMF, la Administradora

(1) Segunda prórroga a decidirse antes de abril de 2028

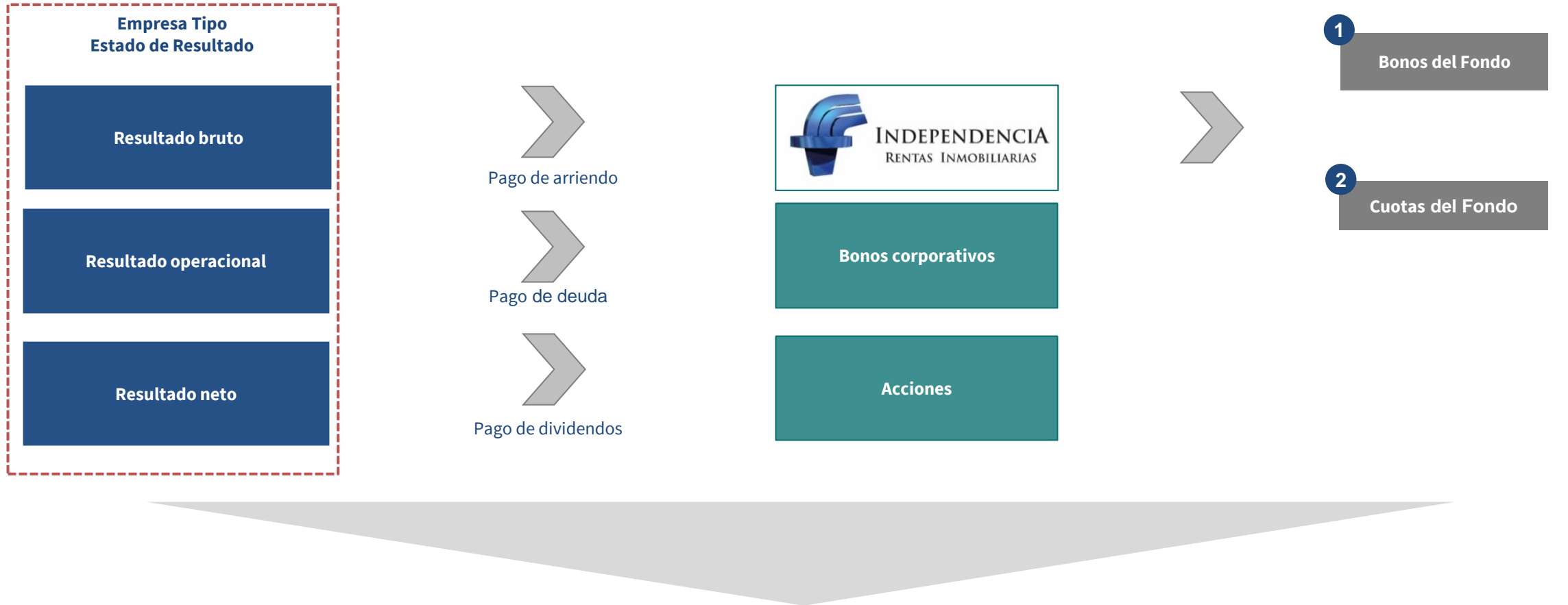
Estructura de aportantes

% de la propiedad al 31 de marzo de 2024

■ 270.471.084 cuotas suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2024



La renta inmobiliaria es un activo alternativo



- ✓ Los flujos de Fondo Rentas provienen de la primera línea de resultados de las empresas arrendatarias
- ✓ Los bonos de Fondo Rentas tienen prioridad de pago sobre dichos flujos *versus* distribuciones a los aportantes

Estructura de inversiones del Fondo Independencia Rentas



Activos⁽¹⁾: M UF 29.673

45%

Activos⁽²⁾:
M UF 13.310

55%

Activos⁽²⁾:
M UF 16.343

<1%

Activos⁽²⁾:
M UF 20



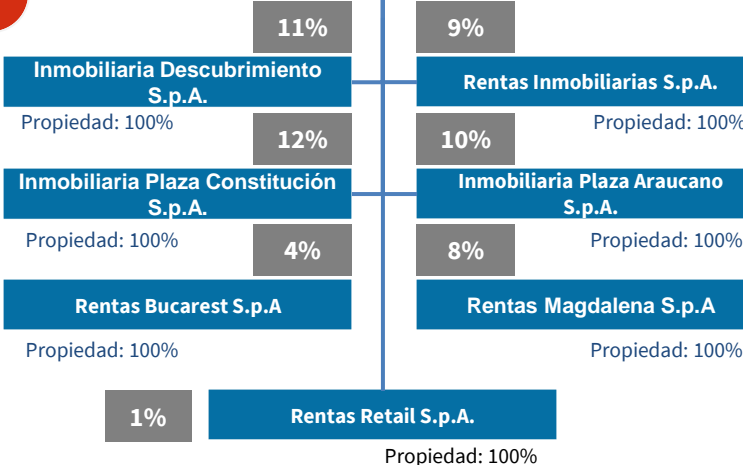
BODENOR FLEXCENTER
PARQUES LOGÍSTICOS

Propiedad: 70%

CENTROS DE DISTRIBUCION CHILE

11 bienes raíces
150 contratos de arriendo

605.588 m² construidos
150.740 m² terrenos disponibles



CARTERA DIRECTA NACIONAL

68 bienes raíces
173 contratos de arriendo

136.784 m² de oficinas
52.290 m² de locales

8.000 m² proyectos en desarrollo
105.494 m² terrenos disponibles y otros



Sociedades en EE. UU

Harbour South LLC
Propiedad Indirecta: 37,17%

REUS One Oliver LLC
Propiedad Indirecta: 28,83%

BIENES RAICES ESTADOS UNIDOS

2 bienes raíces
en proceso de liquidación

17.456 m² de oficinas

X% Porcentaje de los activos administrados⁽¹⁾

Fuente: la Administradora

(1) Total de activos inmobiliarios del Fondo incluyendo activos rentando, desarrollos y terrenos. Montos al 31 de diciembre de 2023, proporcionales a la propiedad del Fondo.

(2) Activos bajo administración directa a valor de tasación; activos de BFC al valor proporcional de la tasación, activos en los Estados Unidos a valor contable de la inversión.

Inversiones del Fondo Independencia Rentas

Valor de la participación en propiedades a diciembre 2023 considerando valores de tasación*



M UF 29.673



M UF 13.310
Administración Indirecta
BODENOR FLEXCENTER S.A.



PARQUES INDUSTRIALES



M UF 11.798
Administración Directa
FONDO INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



EDIFICIOS CORPORATIVOS



M UF 4.565
Administración Directa
FONDO INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



LOCALES COMERCIALES
CENTROS DE SERVICIOS
TERRENOS PARA DESARROLLO
OTRAS PROPIEDADES

(*) Activos en Chile a valores de tasación considerando la participación del Fondo en las sociedades dueñas de las propiedades. Activos en EEUU a valor contable de la inversión.

2. Consideraciones de inversión





1

Portafolio de activos diversificado y de calidad

2

Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia

3

Estabilidad de flujos operacionales

4

Probada estrategia de crecimiento sostenible

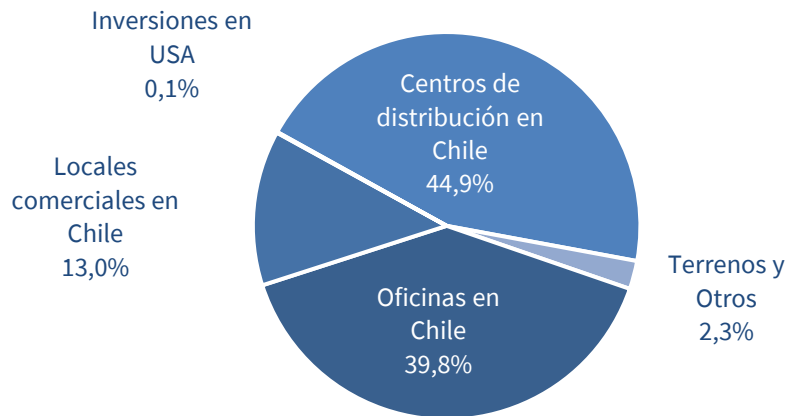
5

Gestión con experiencia e independencia

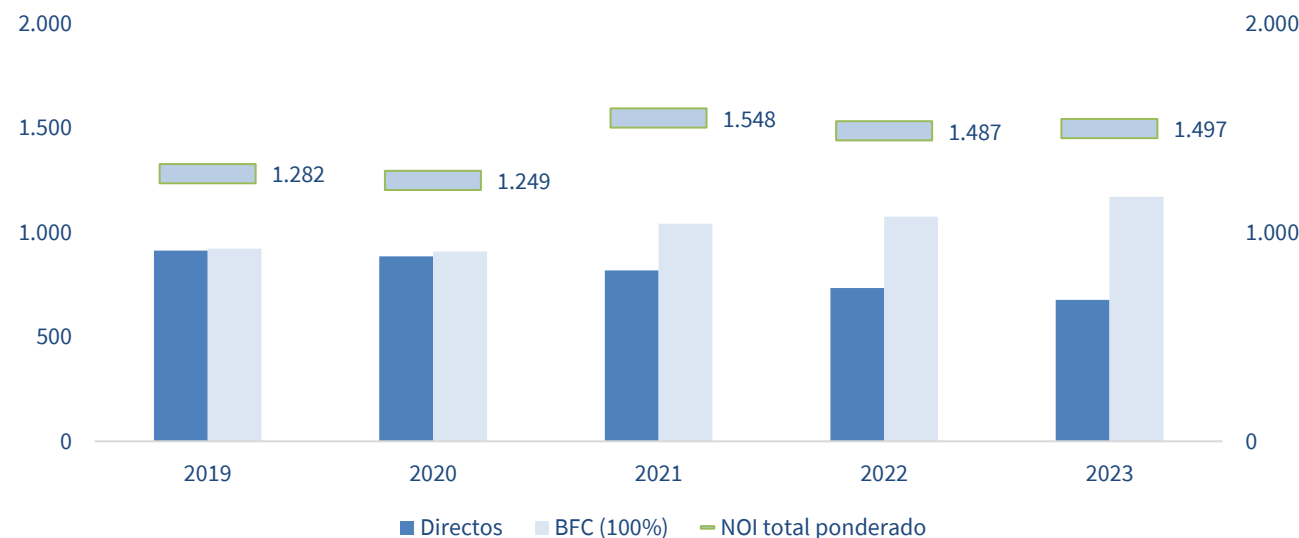
Cartera diversificada y de gran tamaño

Diversificación de cartera

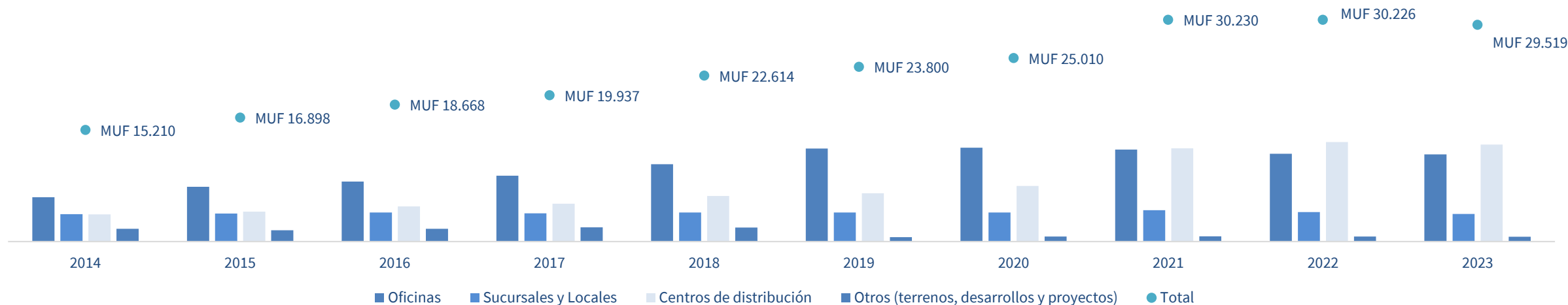
% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2023



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



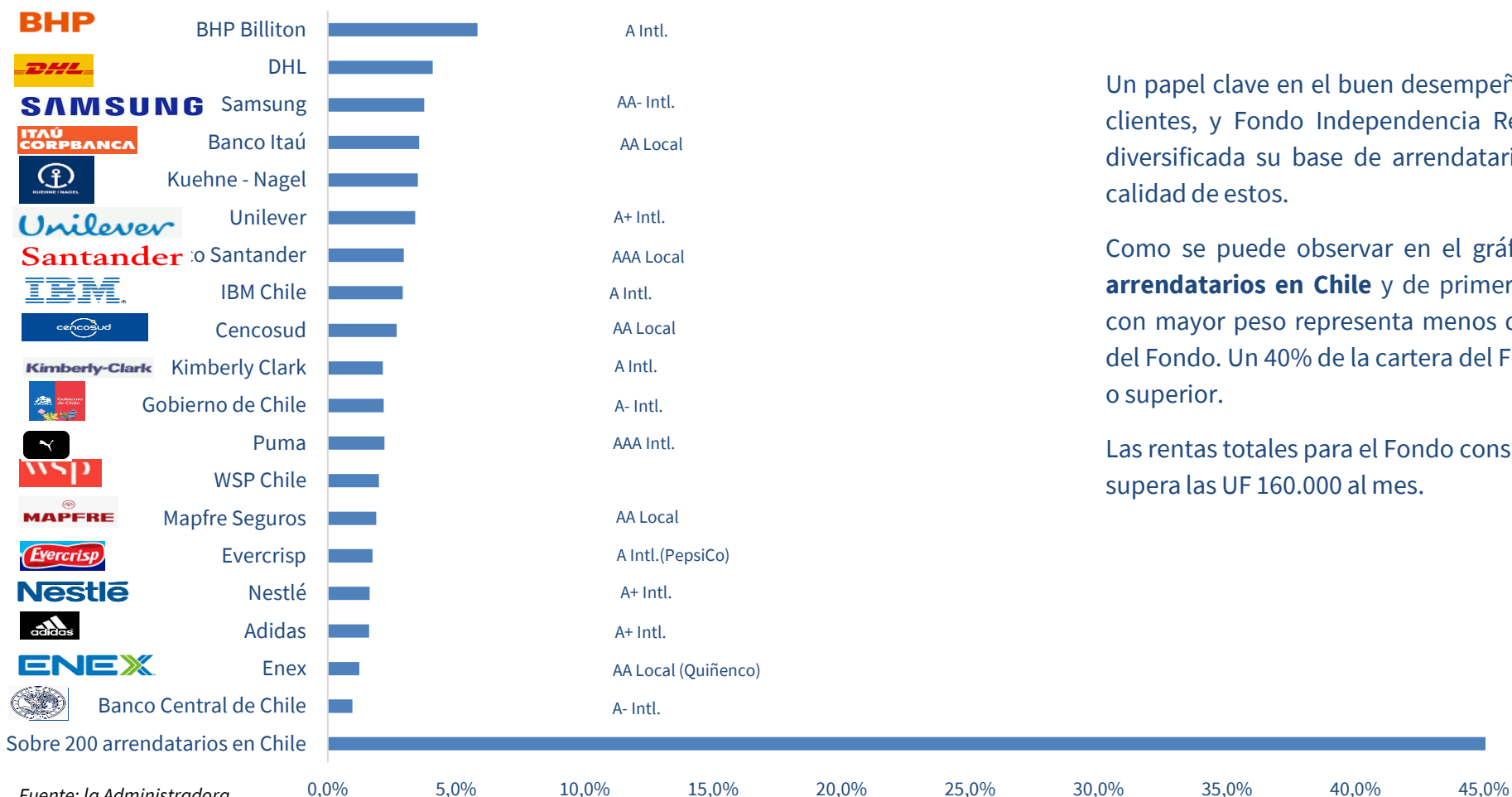
Valor de tasación de las propiedades



Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia

Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2023⁽¹⁾



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 menos del **6,0% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

Las rentas totales para el Fondo considerando el 70% de los arriendos de BFC supera las UF 160.000 al mes.

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).

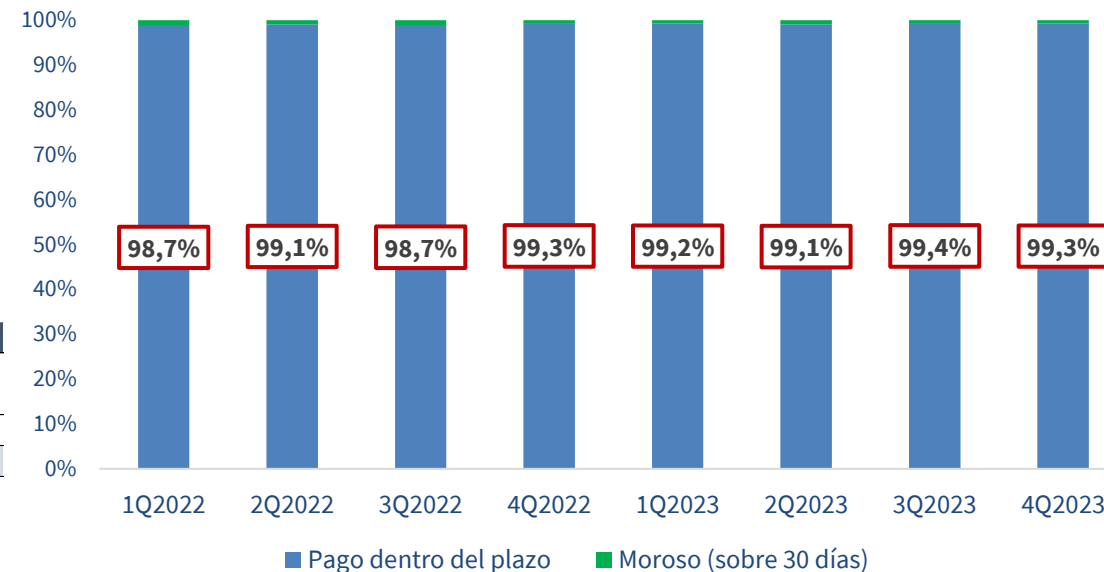
Portafolio de activos con una vacancia y morosidad controladas

Cartera del Fondo del Rentas

Durante el período las filiales nacionales del Fondo han logrado bajar las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 4,7%** de las rentas (8,5% al 31 de diciembre de 2022), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 13,6%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 2,0% en locales comerciales y de 0,0% en Centros de Distribución.**

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, como en meses anteriores, pero también se han reactivado las cotizaciones en Santiago Centro. Durante este último tiempo se han colocado más de 6.000 m² en el sector de Santiago centro, los que van a comenzar a generar renta durante el año 2024 al terminar sus respectivas habilitaciones.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	96	84	84	82	82	81
Número de contratos	326	321	337	321	319	328
NOI UDM total	MUF 1.299	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 478
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,435	0,397
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.260	9.044
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 183
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290	52.255
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,454	0,464
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	639.256	605.588
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135	0,144
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	828.330	794.634
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%
Terrenos en reserva, en	157.844 m ²	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 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	17.456 m ²



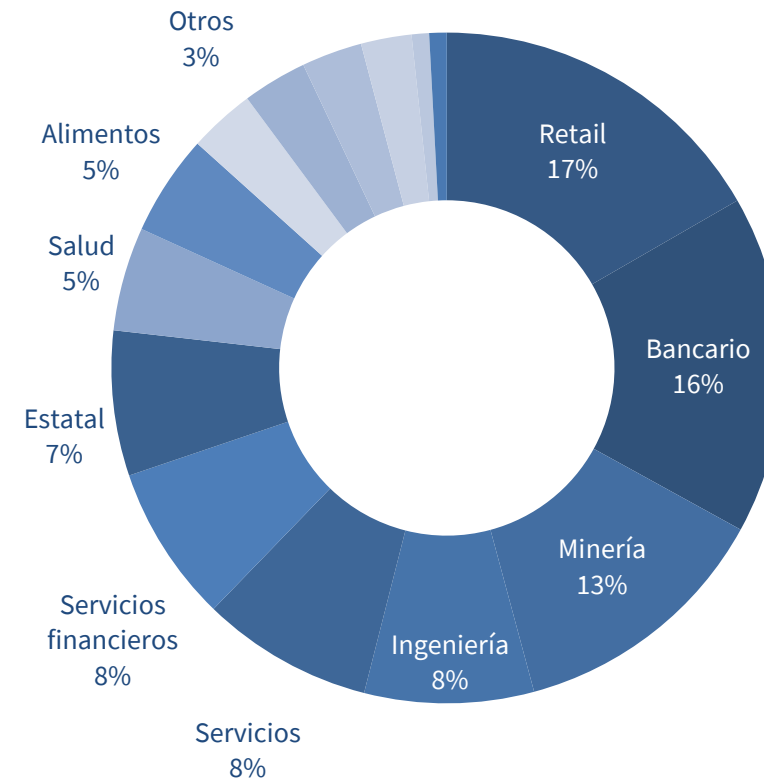
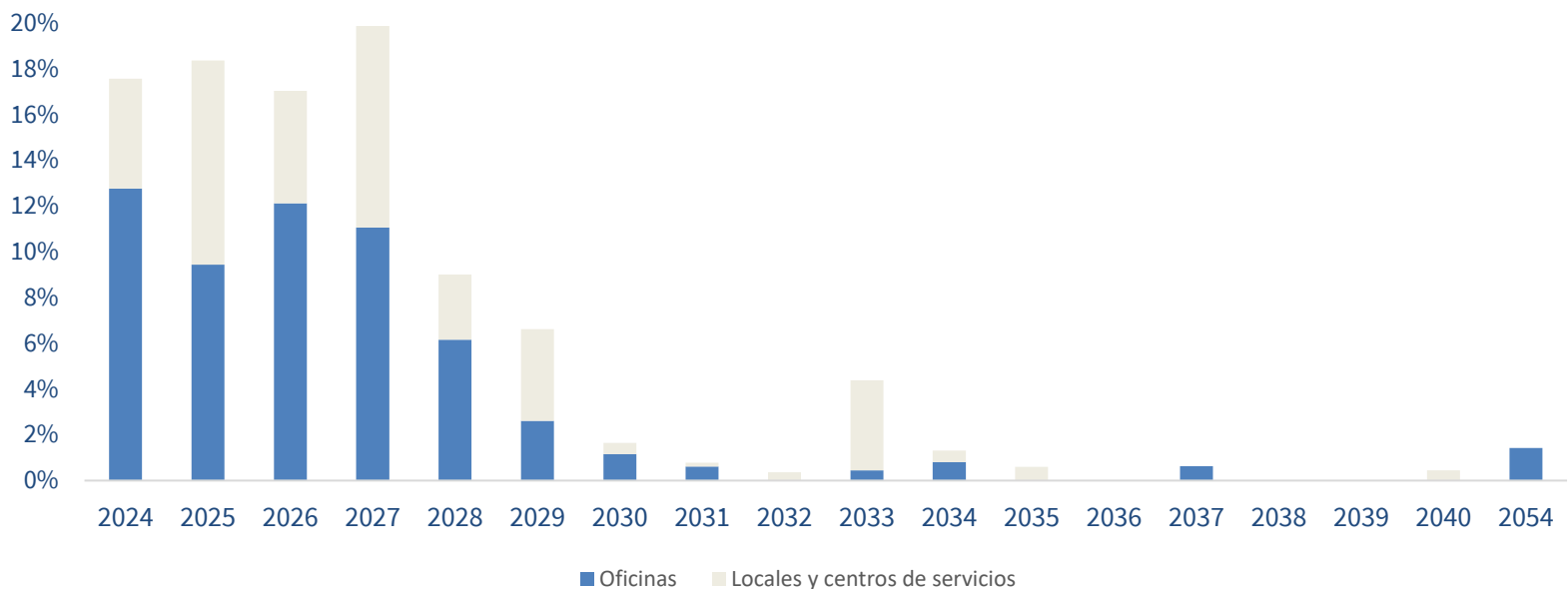
Para el cierre al 31 de diciembre de 2023 la morosidad correspondía a 0,75% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,68% al 31 de diciembre de 2022).

Las cifras de morosidad mostradas no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

Perfil de vencimiento de contratos de cartera sin BFC

% de cartera directa



UF 3,4 millones
en ingresos por arriendo acumulados de la cartera directa entre el primer trimestre de 2024 al vencimiento del Fondo

3,2 años
de duración promedio⁽¹⁾ de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

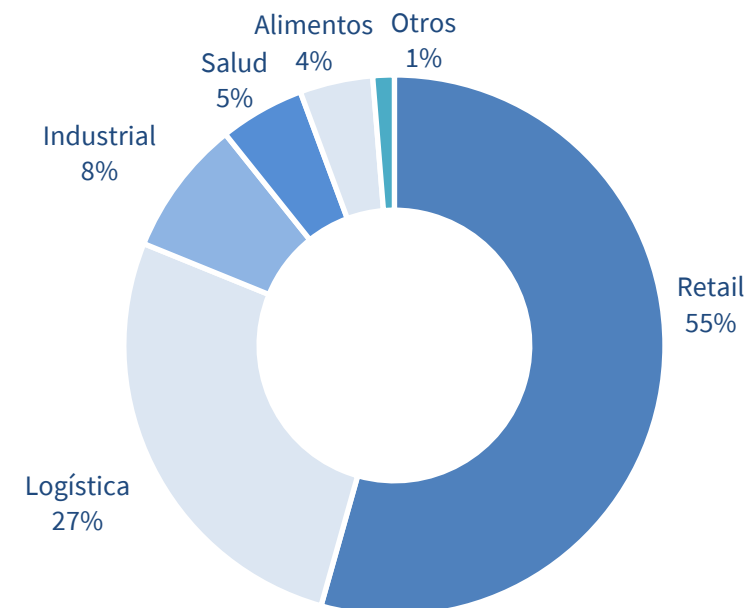
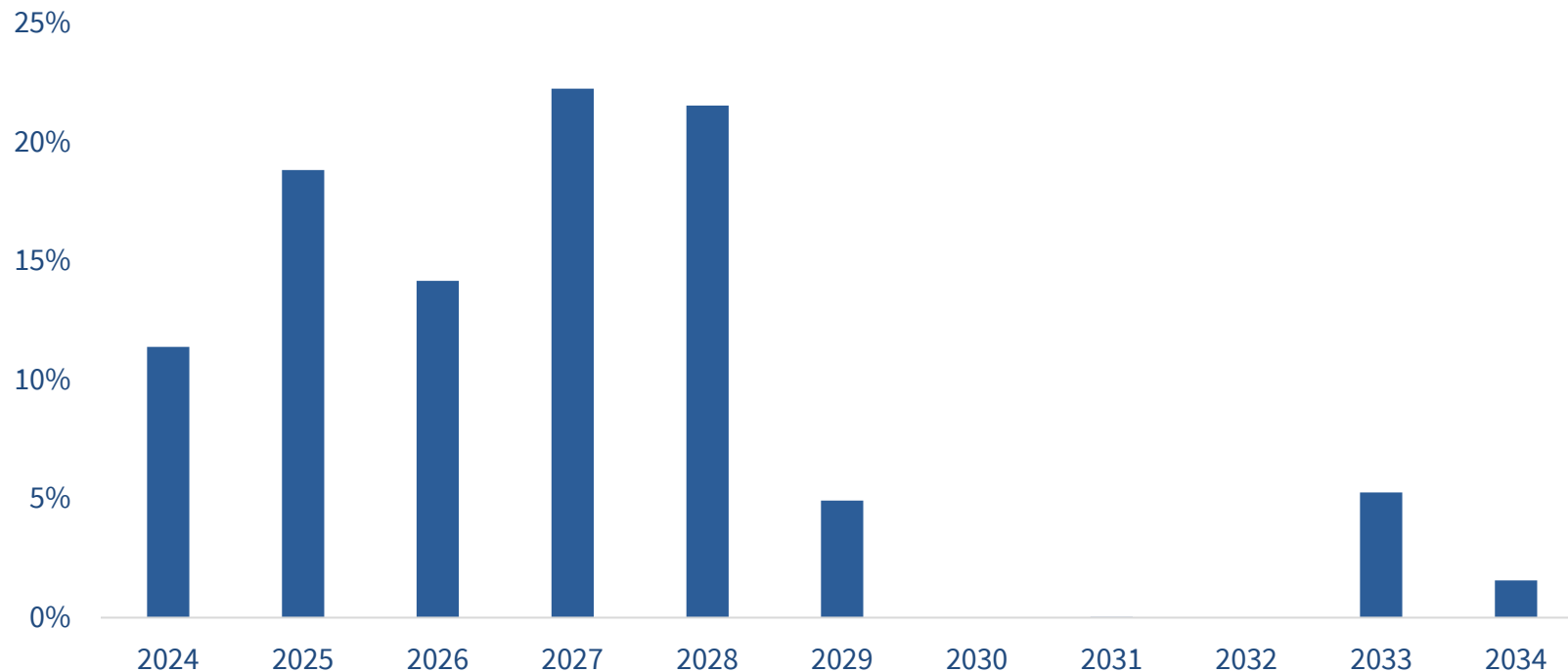
~90%
tasa de renovación de contratos histórica

Fuente: La Administradora

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



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de diciembre de 2024 ascienden a MUF 124 aproximadamente.

3,6 años
Es la duración promedio de los contratos de arriendo vigentes de la cartera para los parques logísticos y de 1,6 años para las bodegas aisladas

Fuente: La Administradora

Gestión experimentada e independiente

Independencia Administradora General de Fondos S.A.

- Administradora constituida en Chile, fundada en 1995
- Independiente de grupos económicos e inmobiliarios
- Dedicación exclusiva a la gestión de los fondos que administra
- Junto a esta existe otra administradora relacionada que administra inversiones internacionales:
 - Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. administra 5 Fondos de Inversión públicos

Comité de toma de decisiones y vigilancia del Fondo

- La gestión de la inversión está a cargo de la Administradora
- El Fondo cuenta con un Comité de Vigilancia que vela por el cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo
- Proceso de inversión es llevado a cabo por el Comité de Activos, formado por 3 directores y el que a su vez es asesorado por el Consejo Inmobiliario, compuesto por 6 profesionales externos relacionados al rubro inmobiliario
- Adicionalmente están involucrados los comités de Compliance y Auditoría, Fiduciario y de Finanzas

Directorio de la Administradora



Equipo de la Administradora

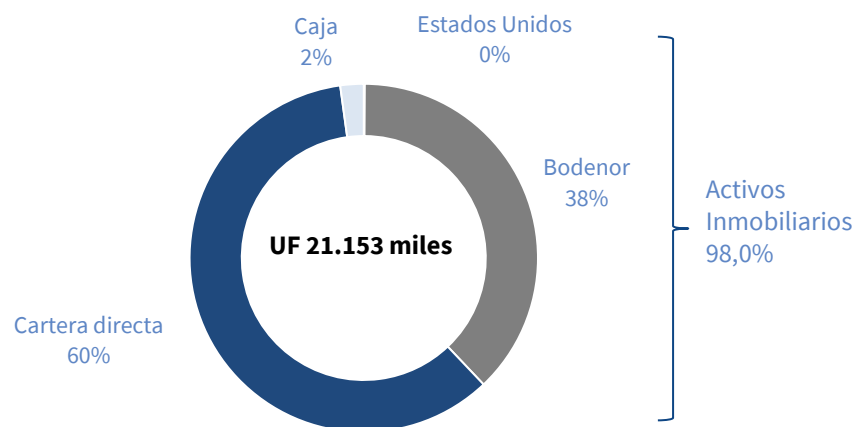


The image is a composite of two photographs of modern skyscrapers. The top half shows a close-up, low-angle view of a building's facade with a complex, curved, metallic-looking structure. The bottom half shows a low-angle view of a tall, rectangular skyscraper with a grid-like window pattern. A solid red horizontal band runs across the middle of the image, containing the text '3. Situación financiera'.

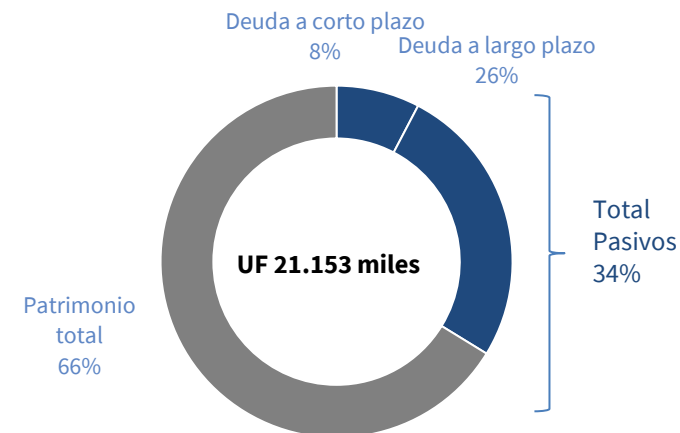
3. Situación financiera

Estructura financiera del Fondo Independencia Rentas (Balance Individual)

Activos a diciembre 2023



Pasivos y patrimonio a diciembre 2023



Valorización de la participación en filiales y asociadas

- La inversión en filiales y asociadas⁽¹⁾ se valorizan financieramente por el método de la participación
- El patrimonio de las filiales y asociadas considera sus activos (bienes raíces) a valor de mercado, basados en valorizaciones de peritos independientes
 - Se realizan dos tasaciones anualmente por cada propiedad y se considera la menor de ambas.
 - Adicionalmente hay 2 peritos que emiten un informe a diciembre de cada año indicando el valor económico de cada sociedad

Fuente: CMF, Bolsa de Comercio de Santiago
 UF 36.789,36 al 31 de diciembre 2023

(1) Bodenor Flexcenter S.A. y las sociedades en los Estados Unidos.

Cifras de resultado del Fondo Independencia Rentas

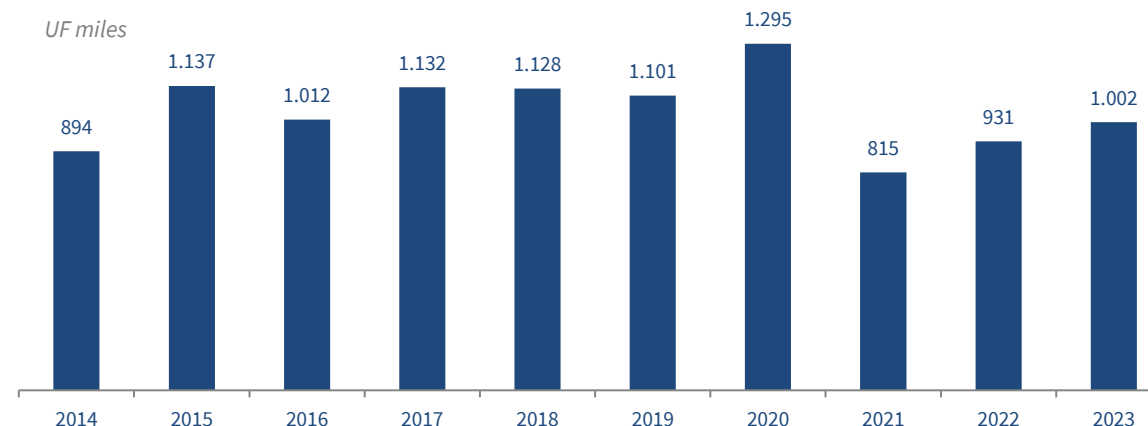
Ingreso neto de la operación (total)⁽¹⁾

UF miles



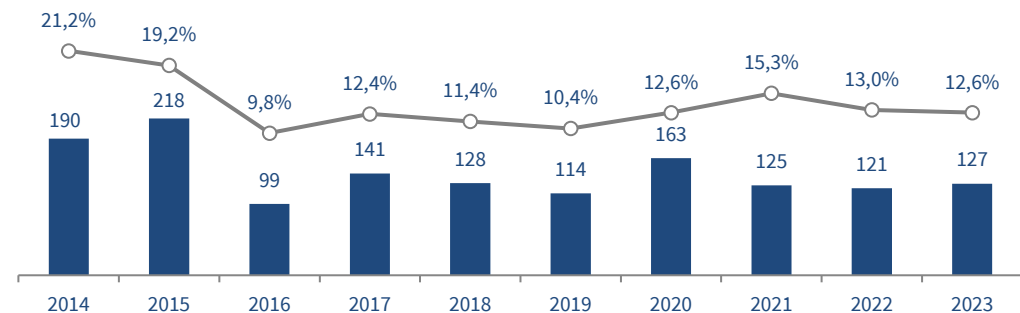
Utilidad neta realizada de inversiones⁽²⁾ (pagado)

UF miles



Gastos⁽³⁾ y porcentaje sobre utilidad neta realizada

UF miles, %



EBITDA⁽⁴⁾ y margen sobre utilidad neta realizada

UF miles, %



(1) Suma de las partidas: Intereses y reajustes, diferencias de cambio, cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros, resultado en venta de instrumentos financieros y resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación

(2) Utilidad Neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

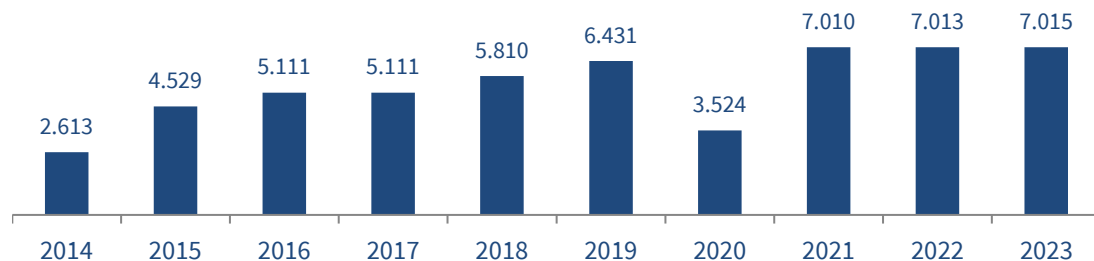
(3) Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros): Remuneraciones comité vigilancia + Comisión Administradora + Otros gastos de operación

(4) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

Antecedentes de balance y perfil de amortización de deuda

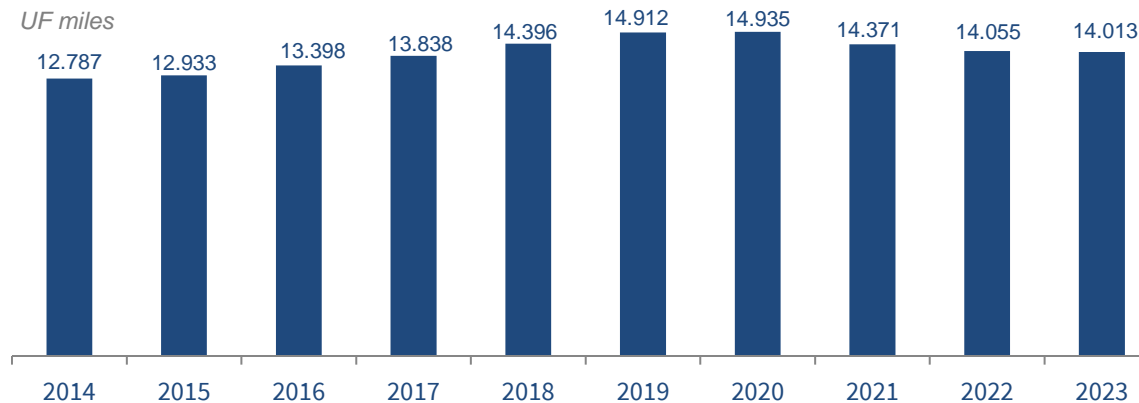
Deuda financiera del Fondo Rentas

UF miles



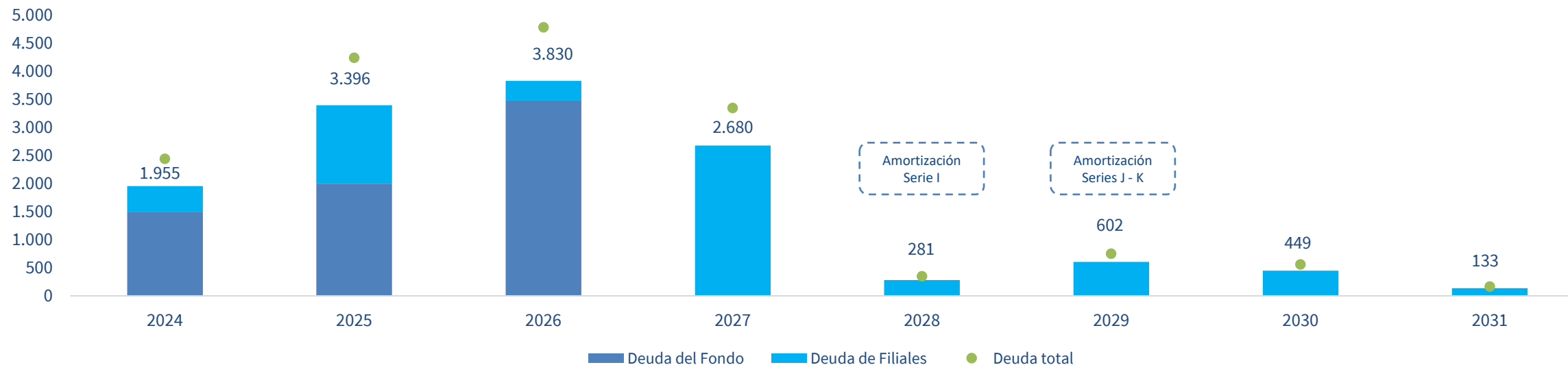
Patrimonio del Fondo Rentas

UF miles



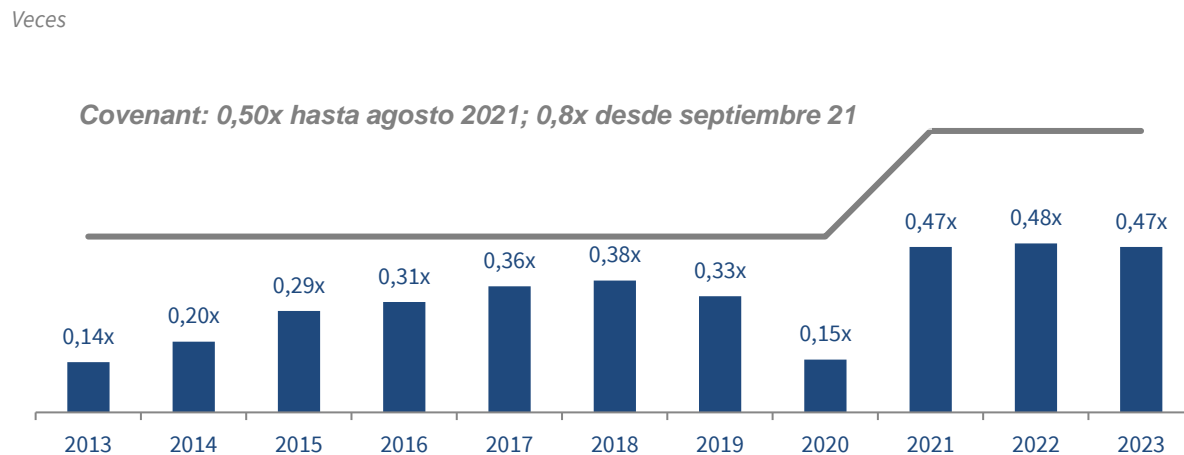
Perfil de amortización de deuda (incluye deuda de filiales con administración directa)

UF miles

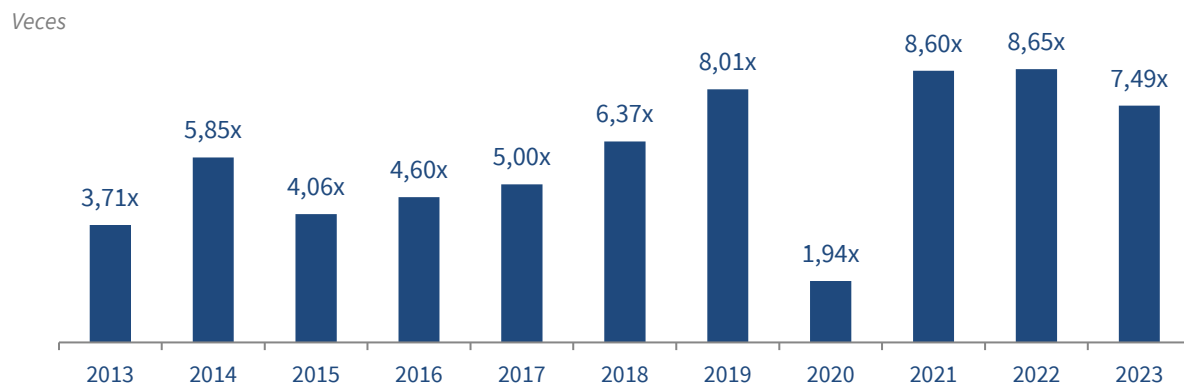


Principales indicadores y resguardos financieros

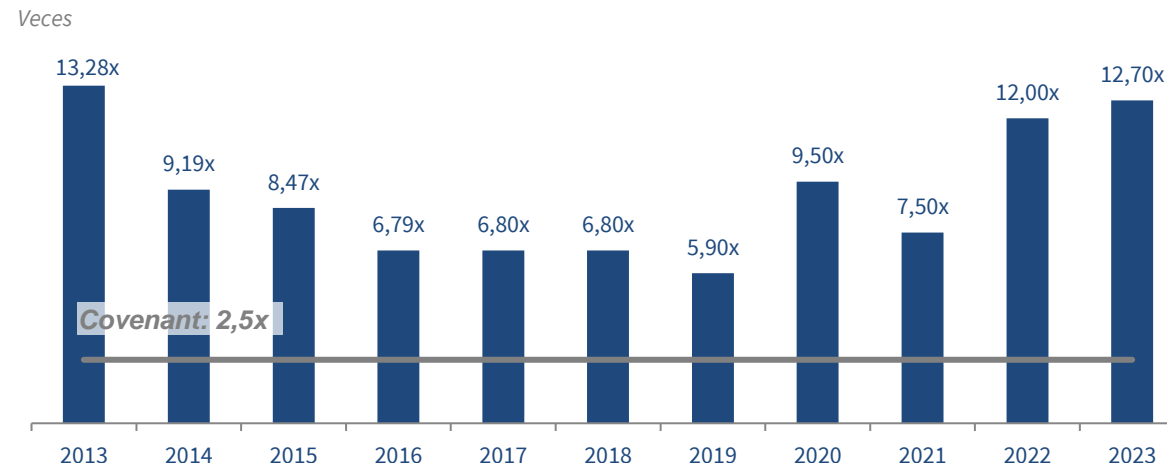
Evolución de Deuda financiera neta / Patrimonio



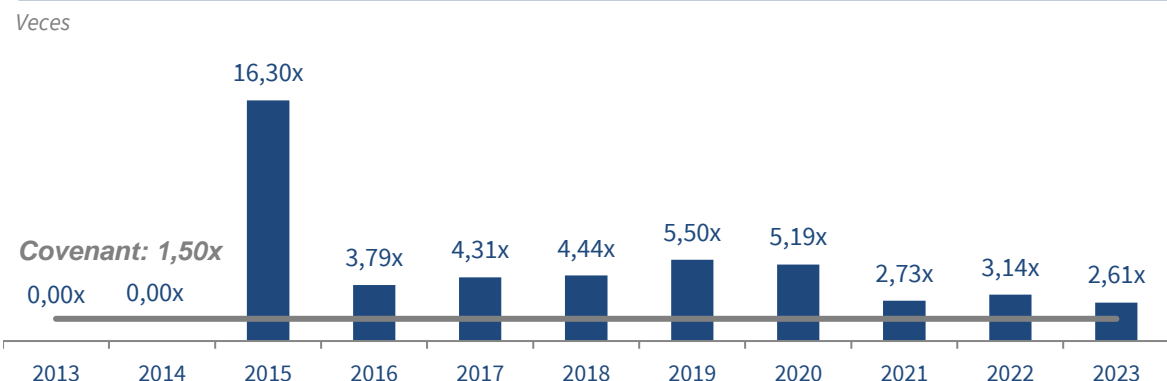
Deuda financiera neta / EBITDA⁽¹⁾



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



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



(1) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio netos de gastos financieros

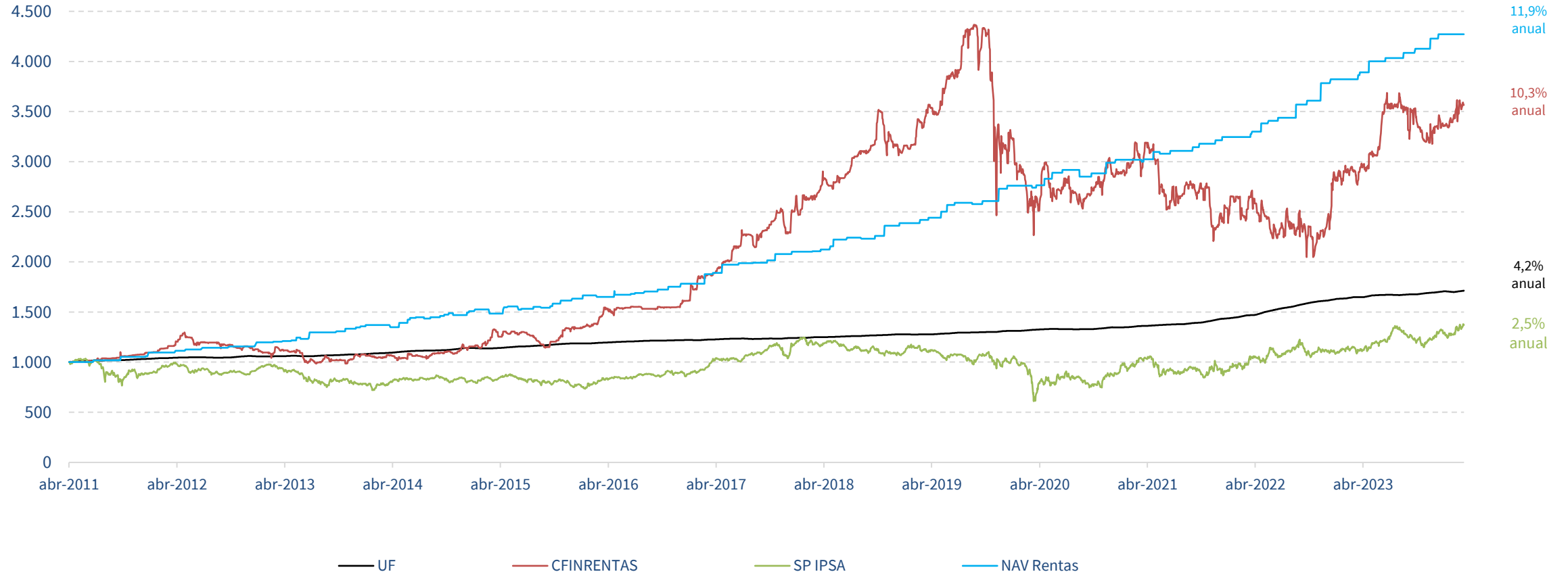
(2) Corresponde a todos aquellos Activos Inmobiliarios que no se encuentren sujetos a gravamen alguno y que sean de propiedad de las Filiales Garantés. Su valor será ponderado de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial.

(3) Corresponde a la suma de las Deudas Financieras Netas del Emisor y de las Filiales, estas últimas ajustadas por el porcentaje de propiedad del Emisor en cada Filial, excluidas aquellas Deudas Financieras respecto de las cuales se haya otorgado una prenda en favor del acreedor, o que correspondan a una operación de leasing financiero

Rentabilidad del Fondo Rentas

Situación bursátil

base 1.000=08/04/11; rentabilidad anual



Fuente: Bolsa de Santiago
Rentabilidad al 4 de marzo de 2024



4. Características de la emisión

Termsheet de las series

	Serie I UF – 4,5 bullet	Serie J UF – 5 bullet
Monto a colocar	Hasta UF 1.500.000	
Uso de fondos	Se destinarán en su totalidad al refinanciamiento de créditos bancarios del Emisor, los fondos que no sean destinados al refinanciamiento de créditos bancarios se destinarán a financiar el plan de inversiones del Emisor ⁽¹⁾	
Moneda	UF	UF
Plazo de vencimiento	4,5 años bullet	5 años bullet
Duration	4,23 años ⁽²⁾	4,64 años ⁽²⁾
Tasa de interés anual	4,00%	4,10%
Pagos	Semestrales	Semestrales
Mecanismo rescate anticipado	<i>Make whole: Par / Tasa de referencia + spread de prepago (100bps)</i>	
Fecha inicio devengo de intereses	10-04-2024	30-04-2024
Fecha inicio prepago	10-10-2025	30-04-2026
Fecha vencimiento	10-10-2028	30-04-2029
Rating	AA- estable / AA estable (Fitch Ratings / Feller Rate)	
Obligaciones, limitaciones y prohibiciones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leverage financiero (Deuda Financiera Neta⁽³⁾/ Patrimonio Total) menor o igual a 1,0x ▪ Mantener una razón de Cobertura de Gastos Financieros⁽⁴⁾ mayor o igual a 2,5x ▪ Prohibición de entregar en garantía acciones o títulos de deuda de las Filiales (<i>negative pledge</i>) ▪ Mantener a nivel de las Filiales ingresos proporcionales (es decir ajustado por el % de propiedad de cada Filial) por arriendos anual equivalente a al menos UF 600.000 ▪ Mantener en conjunto las Filiales, activos inmobiliarios proporcionales libres de gravámenes (es decir ajustados por el % de propiedad en cada Filial) por al menos 1,5x el monto de la Deuda Financiera Neta Proporcional⁽⁵⁾ ▪ Cláusulas de aceleración (incluyendo a las Filiales): cross default, cross acceleration y cross quiebra 	
Régimen tributario	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art 104 / 74. N°8 	

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

(2) Duration al 10 de abril de 2024

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

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

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

Calendario tentativo

Abril de 2024				
L	M	W	J	V
1	2	3	4	5
8	9	10	11	12
15	16	17	18	19
22	23	24	25	26
29	30			

Mayo de 2024				
L	M	W	J	V
		1	2	3
6	7	8	9	10
13	14	15	16	17
20	21	22	23	24
27	28	29	30	31

Abril

24 – 25, 29

Roadshow

Mayo

6

**Construcción
libro de órdenes**

Mayo

7

Colocación

Fechas relevantes:

- 1 de Mayo: ISM.
- 2 de Mayo: Colocación hacienda BTU2030 y BTU2044.
- 7 de Mayo: Consumer Credit USA.
- 8 de Mayo: IPC Chile.

FONDO DE INVERSION

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Emisión de Bonos Corporativos
Abril 2024



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Asesor financiero y agente colocador

LarrainVial 