

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación de Resultados – FECU Junio 2023



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Disclaimer

Este documento ha sido preparado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante “Independencia” o la “Administradora”) como administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el “Fondo Rentas” o el “Fondo”), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca del Fondo y los proyectos que pretende desarrollar a través de la filial Bodenor Flexcenter S.A. (en adelante “Bodenor Flexcenter” o “BFC”), para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en cuotas del Fondo Rentas.

Este documento contiene información proyectada, la que se entrega sólo con el objeto de asistir a los inversionistas en el análisis de los potenciales riesgos y beneficios de su participación en las cuotas del Fondo. Dichas estimaciones y proyecciones se basan en un conjunto de supuestos que están sujetos a incertidumbres y contingencias, las cuales son difíciles de predecir y, muchas de ellas, están fuera del alcance de la Administradora y/o BFC, de modo que no existe certeza acerca del grado de cumplimiento de esas estimaciones, proyecciones y/o supuestos subyacentes. Bajo ninguna circunstancia, la incorporación de estimaciones y proyecciones puede ser considerada como una representación, garantía o predicción con respecto a su certeza o la de los supuestos subyacentes, y corresponde a cada interesado realizar sus propias evaluaciones respecto de la materia. En la elaboración de esta presentación se ha utilizado información interna e información pública disponible al día 11 de septiembre de 2023, la cual no necesariamente ha sido verificada independientemente por un ente externo.

Los resultados futuros podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse únicamente en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES A OFRECERSE EVENTUALMENTE COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PUBLICACIÓN ES UNA BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EVENTUAL EMISIÓN Y DE LA ENTIDAD EMISORA, NO SIENDO ÉSTA TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN. MAYORES ANTECEDENTES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LA SEDE DE LA ENTIDAD EMISORA, EN LAS OFICINAS DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y EN LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS. SEÑOR INVERSIONISTA: ANTES DE EFECTUAR SU INVERSIÓN USTED DEBERÁ INFORMARSE CABALMENTE DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD EMISORA Y DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES QUE EVENTUALMENTE SE EMITIRÁN.”

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS


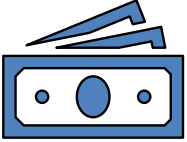







INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

01

Situación
Financiera

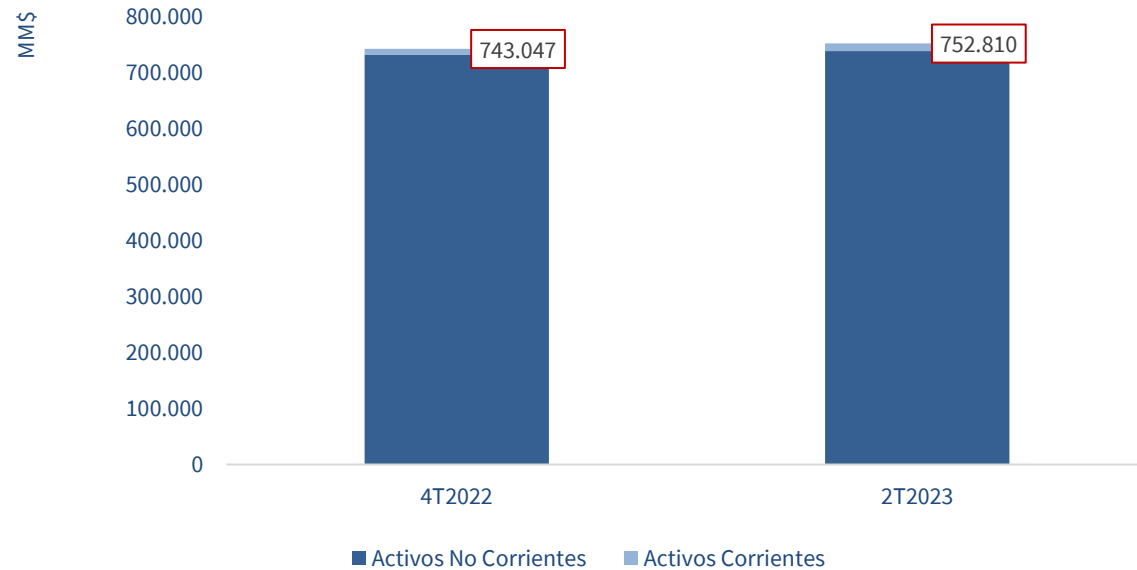
Resumen Financiero Fondo Rentas

Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 29 millones de Activos Inmobiliarios Proporcionales, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 1,87 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades	14,0% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses	52% 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 44% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda	\$124 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 10,7% sobre el valor bolsa de cierre de junio del año 2022

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.

Análisis del Balance

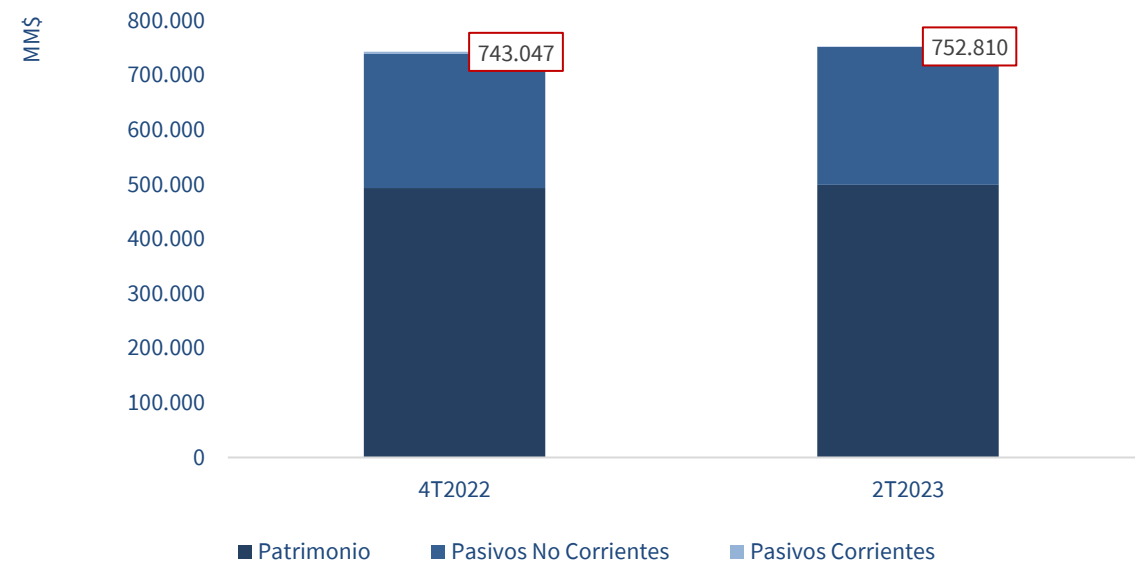
Activos



Del total de activos del Fondo (MUF 20.859), un 98% (MUF 20.491) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a 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\$ 6.902, principalmente por variación de la UF, y los resultados de los primeros 6 meses del año, todo luego de los repartos de dividendos efectuados durante el año.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2023 el patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 6.056 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 499.556**, lo cual se explica principalmente por:

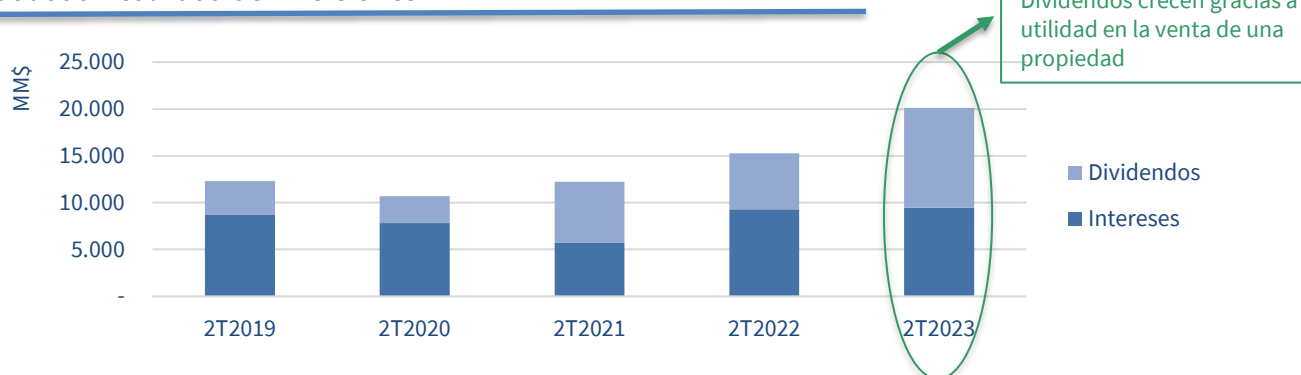
El resultado del período por	MM\$	27.464
Una disminución en las otras reservas por	MM\$	(185)
Los repartos de dividendos por	MM\$	(21.222)

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, **\$54** por cuota en mayo, y **\$16** por cuota en junio.

Estado de Variación Patrimonial

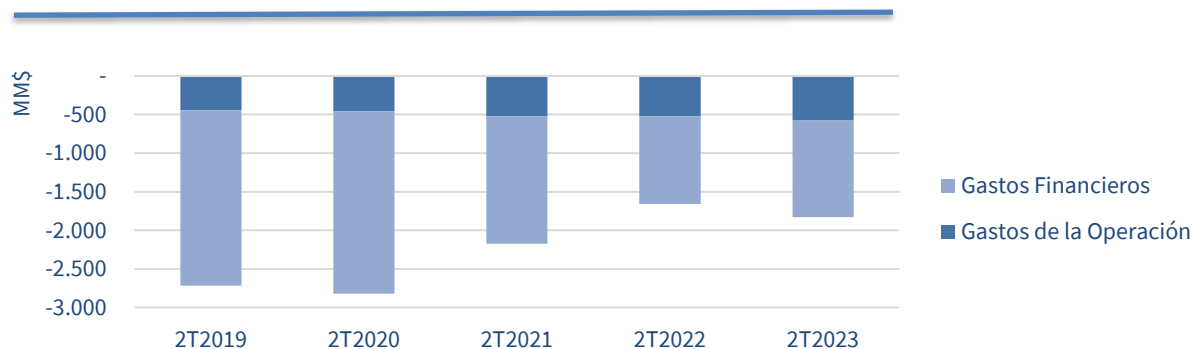
Detalle del resultado

Utilidad Realizada de Inversiones



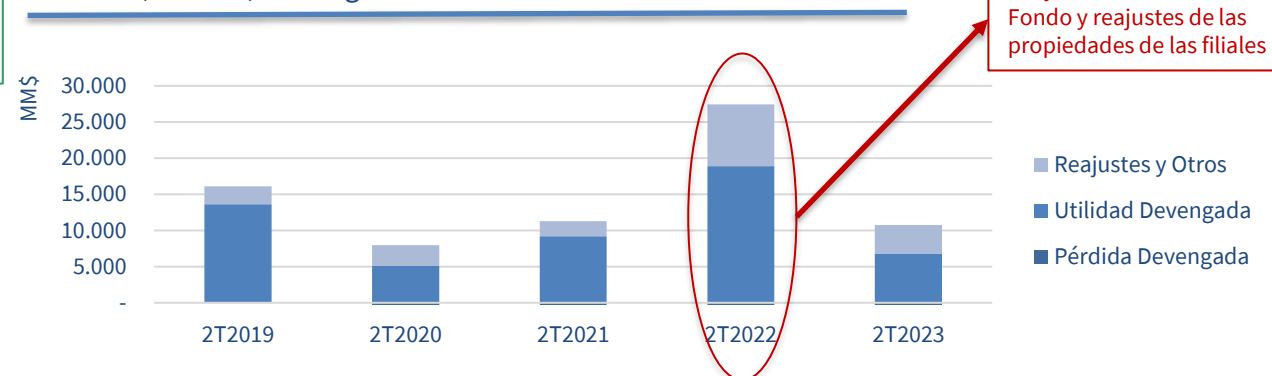
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos provenientes de las filiales) al cierre de junio de 2023 alcanzó \$20.112 millones, lo que significa un aumento de un 32% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores dividendos distribuidos por parte de BFC. Adicionalmente la tasa de interés se renovó a la baja respecto del año 2022, el 1 de enero de 2023 y esto implica menor pago de intereses de parte de las filiales.

Gastos del Fondo



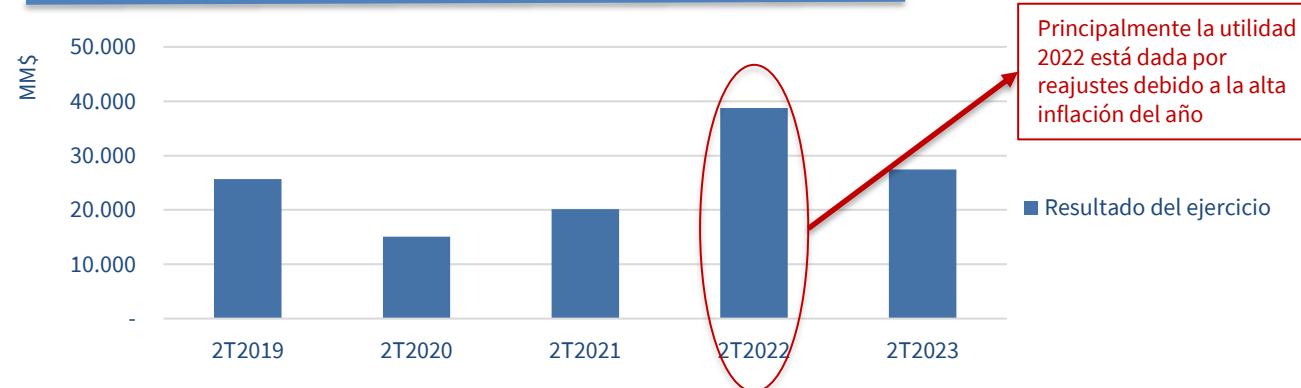
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 1.829, siendo un **10% mayores a los acumulados al cierre de junio del año 2022**, debido al aumento del IPC en 12 meses, por lo que vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los resultados devengados al cierre de junio del año 2023 fueron menores a los del mismo período del año anterior, en parte porque las filiales distribuyeron más dividendos que el año anterior. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, por lo que hay menos utilidades por reajustes, tanto del fondo, como las filiales. Tanto en el año 2023 como en el año 2022 hay bajas muy marginales en los valores de tasación que no afectan materialmente el resultado del Fondo.

Resultado del Ejercicio

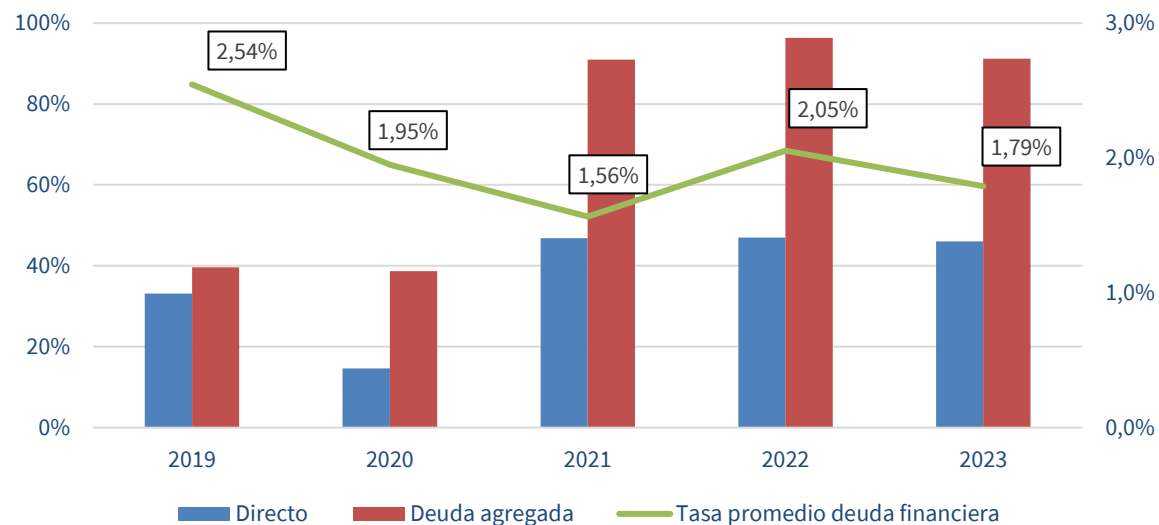


Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado al mes de junio de 2023 es menor al de junio del año 2022, principalmente por resultados devengados. Cabe recordar que el cambio en la UF afecta los resultados del Fondo. A junio del año 2023 la UF ha aumentado un 2,8% y a marzo del año 2022 aumentó un 6,8%.

Estado de Variación Patrimonial

Detalle de la deuda agregada

Leverage financiero

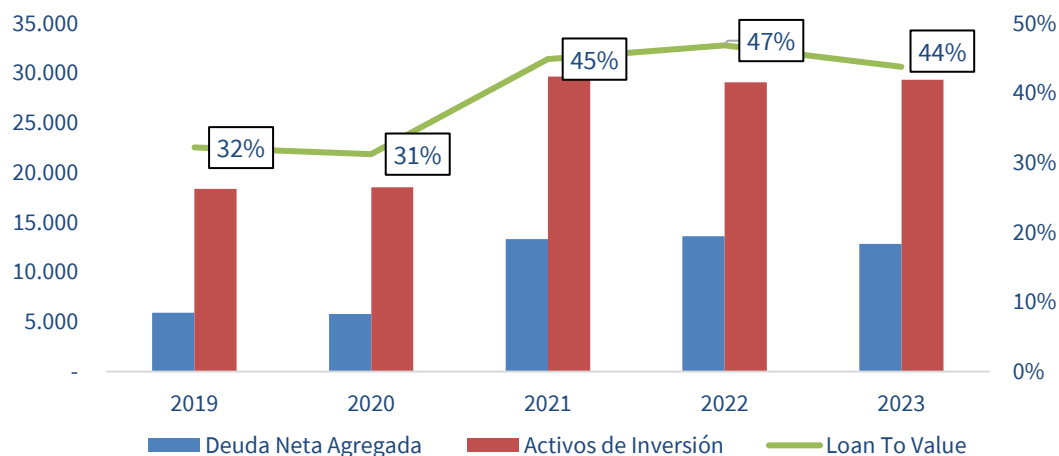


El leverage financiero directo del Fondo se mantiene en torno al 51%, ya que, si bien la deuda sube como efecto del aumento de la UF, el patrimonio también aumenta como efecto de los resultados del Fondo.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada de las filiales, baja respecto del año 2022. 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 baja respecto a 2022 debido a la amortización parcial de un crédito que mantiene la filial Descubrimiento con el Banco Estado a una tasa de UF + 4,26%, lo cual es la misma razón por la que caen levemente el leverage y Loan to Value totales del Fondo y sus filiales.

Loan to Value

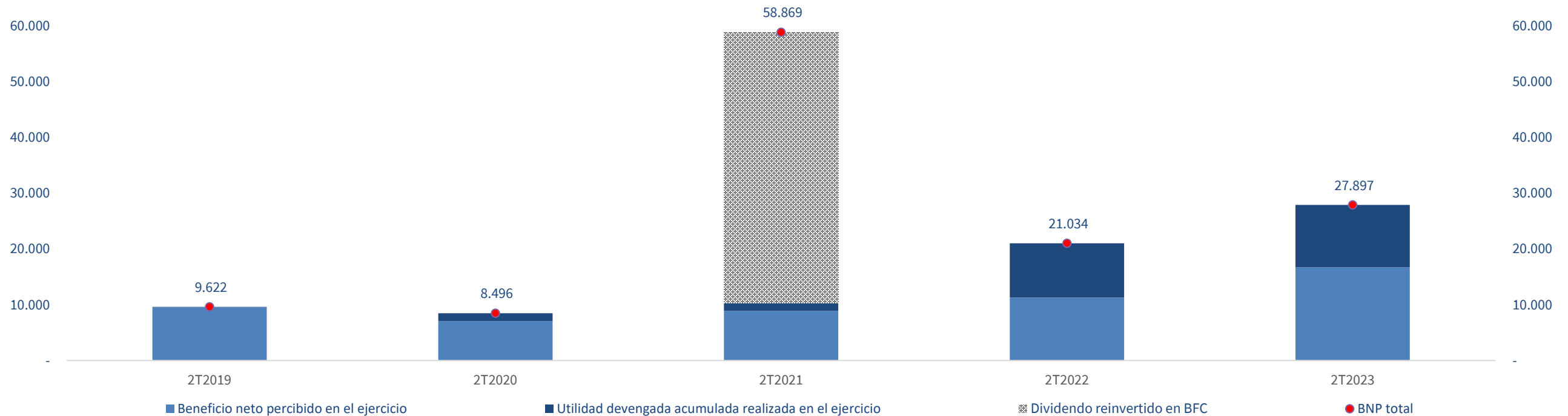


El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del Fondo, se ubica en un 44%, lo que demuestra el importante volumen de activos que tiene el Fondo para cubrir las deudas contraídas con terceros.

(* Leverage Financiero corresponde a la Deuda Neta Agregada, la cual incluye las deudas netas proporcionales del Fondo y sus Filiales, divididas por el patrimonio del Fondo

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 del ejercicio más las utilidades realizadas de ejercicios anteriores al cierre de junio del año 2023, esto es todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 27.987, lo que se compara con los MM\$ 21.034 del año anterior.

El año 2021 la filial Bodenor Flexcenter distribuyó un dividendo extraordinario de MM\$ 48.594, monto que fue reinvertido en Bodenor Flexcenter, lo que explica el cambio de ese año, sin ese dividendo la cifra relevante es de MM\$ 10.275. En el gráfico se aprecia que al retirar ese dividendo hay una tendencia al alza del Beneficio Neto Percibido Total a lo largo de los últimos años.

Resultados del Fondo



Venta CD Laguna Sur

Tesis de Venta: estrategia del Fondo es crecer en Parques Logísticos a través de BFC, CD Laguna Sur no cuadraba con estrategia de crecimiento de BFC y competían entre sí por mismos clientes.

Excelente momento para la venta de esta clase de activo.

Precio de Venta:
UF 1.240.000 + IVA

Tasación al momento de firma de promesa de compraventa:
UF 1.096.000

Uso de la venta fue prepago parcial de deuda financiera de Inmobiliaria Descubrimiento con tasa de UF+4,2% por un monto **de UF 970.000 aprox.**

Saldo se usó para dividendos al Fondo y provisión de pago de impuesto a la renta.

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

02

Información
Bursátil

Desempeño en la bolsa de la cuota del Fondo

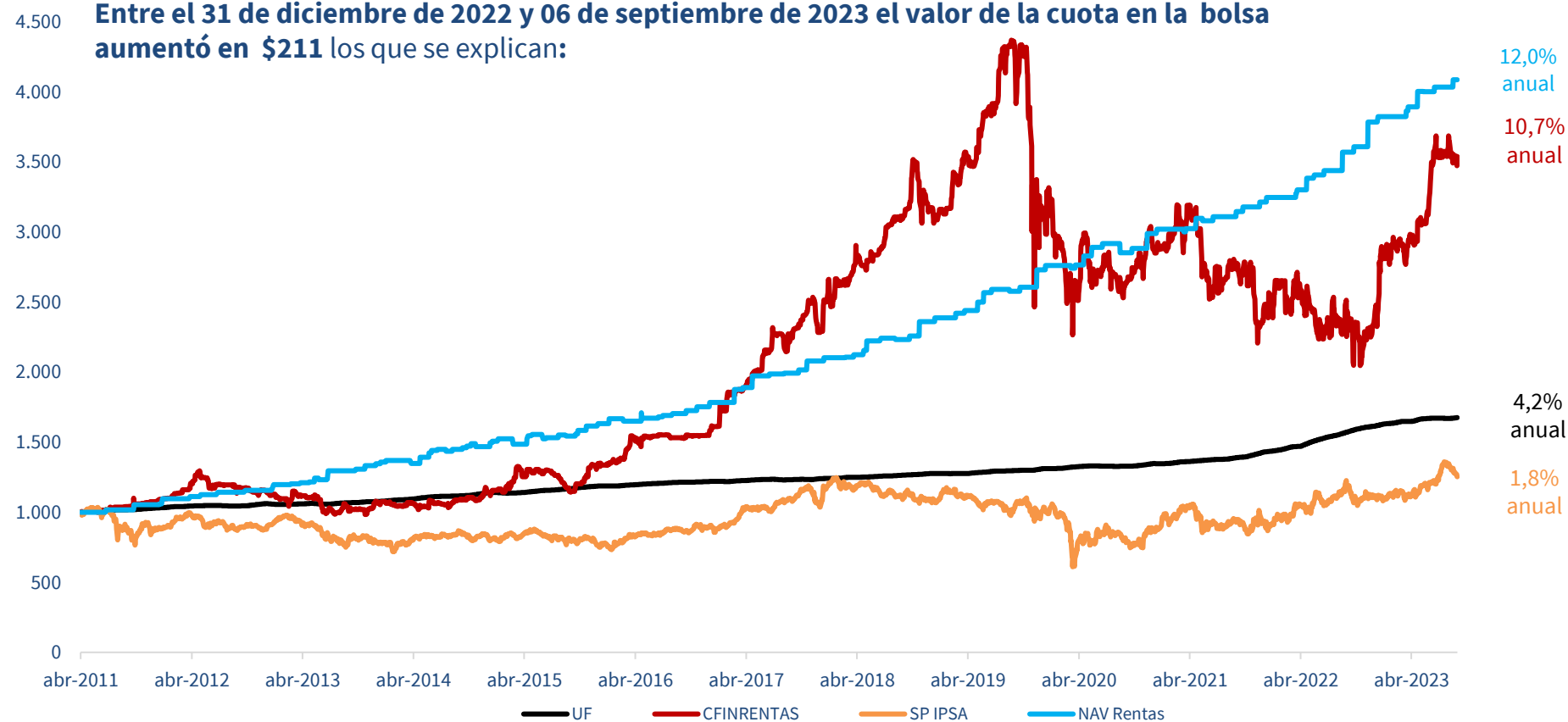
Rentabilidad e Indicadores al 06 de septiembre de 2023

Al 06 de septiembre de 2023	
Presencia Bursátil	73%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.603
Valor cuota libro	\$ 1.977
Razón Bolsa / Libro	0,81
Dividend Yield (últ. 12 m)	7,74%
Precio / Utilidad (12 m)	5,32

Al 30 de junio de 2023		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota \$	1.953	1.605
Dividendos (12 m) \$	124	124
Valor Cuota 12m \$	1.776	1.155
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	11%	50%

Rentabilidad 12M 53,84% al 06 de septiembre de 2023

Entre el 31 de diciembre de 2022 y 06 de septiembre de 2023 el valor de la cuota en la bolsa aumentó en \$211 los que se explican:

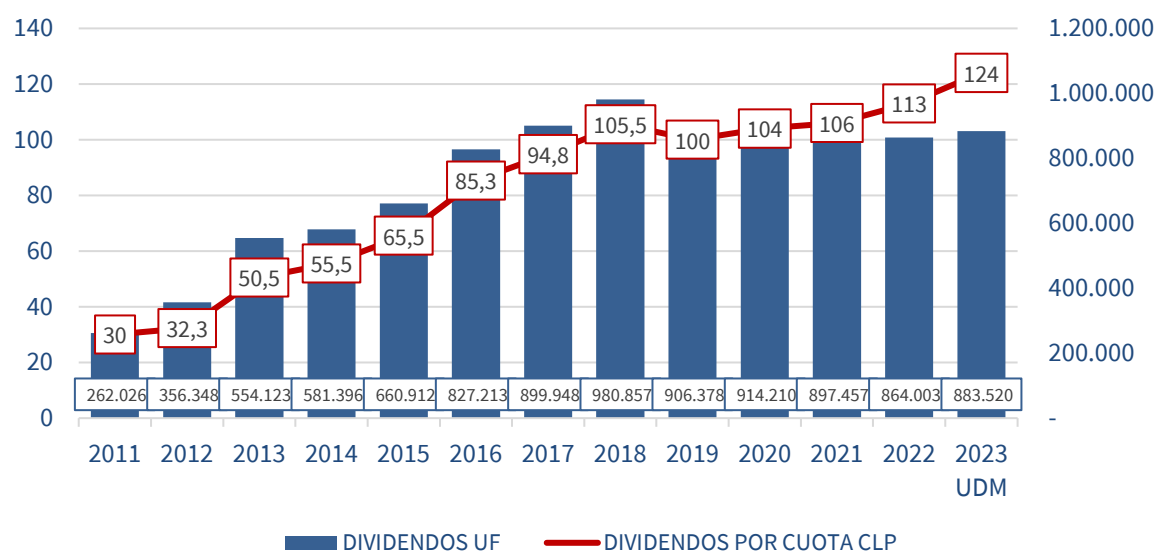
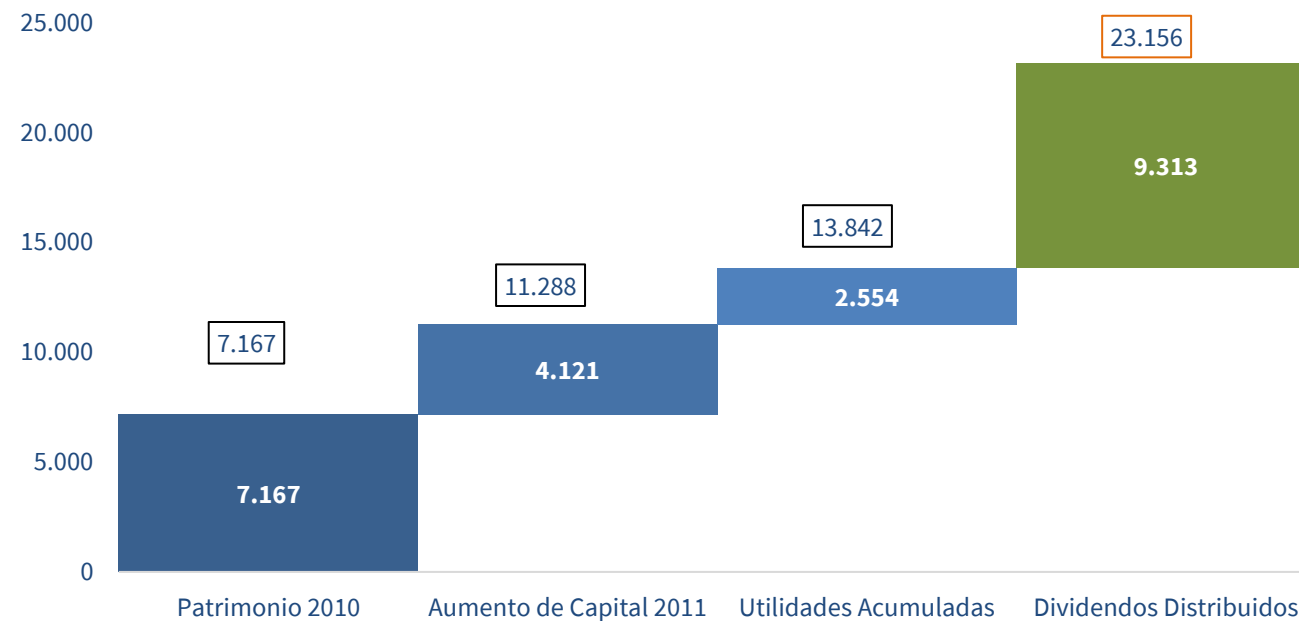
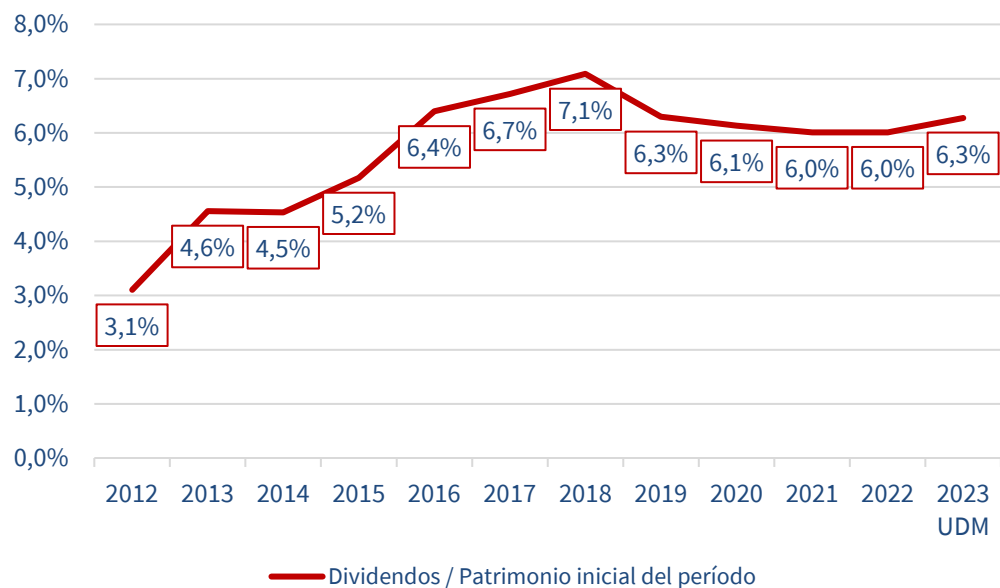


La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y al 06 de septiembre 2023, es de 12,0% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 10,7% nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento muy superior al rendimiento del IPSA y el aumento de la UF, que muestran un crecimiento de un 1,8% y 4,2% anual compuesto desde el 8 de abril de 2011.

Información extraída de la bolsa de comercio con base 8-4-2011 = 1.000 considerando cambio en valor de la cuota más dividendos.

Dividend yield

Generación de dividendos (UF) desde la apertura a la bolsa el 8 de abril de 2011



El dividend yield sobre NAV en UF se ha mantenido en niveles atractivos debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses al 30 de junio de 2023 fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 883.520, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023) y se han calculado usando la sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cada reparto, y se aprecia que han aumentado de UF 262.026 el año 2011 a UF 883.520 el 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a junio de 2023).

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

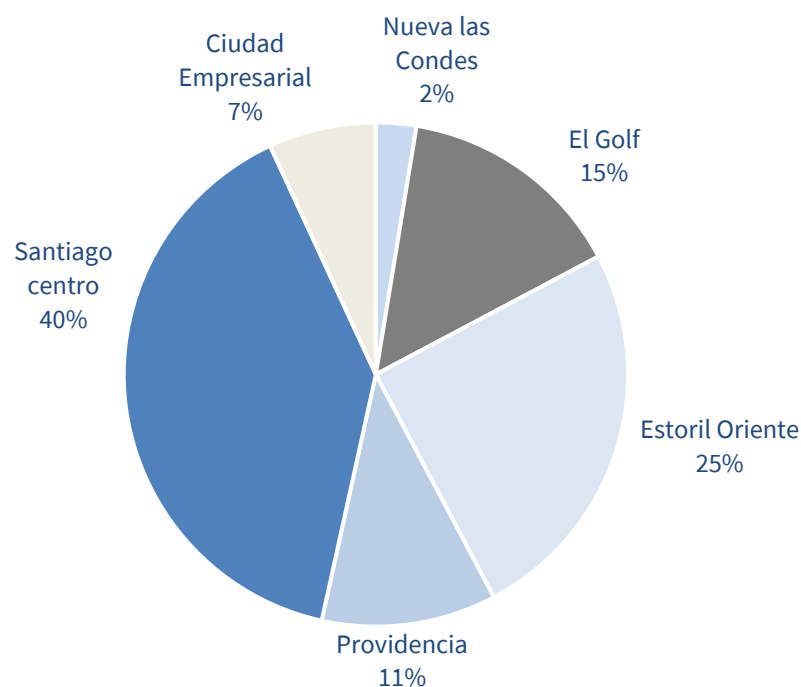
03

Cartera de
Inversiones

Cifras de la cartera de bienes raíces al 31 de marzo de 2023

Cartera de Bienes Raíces

Vacancia de las oficinas del Fondo Independencia Rentas, por sectores de Santiago



CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	96	84	84	82	82	81
Número de contratos	326	321	337	321	319	311
NOI UDM total	MUF 1.299	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.435
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 477
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	0,410
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9,260	8.845
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	21,5%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	21,1%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 185
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290	52.293
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,454	0,453
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	3,4%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	3,6%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 774
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	639.256	576.374
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135	0,141
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	765.458
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	4,1%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	8,1%
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

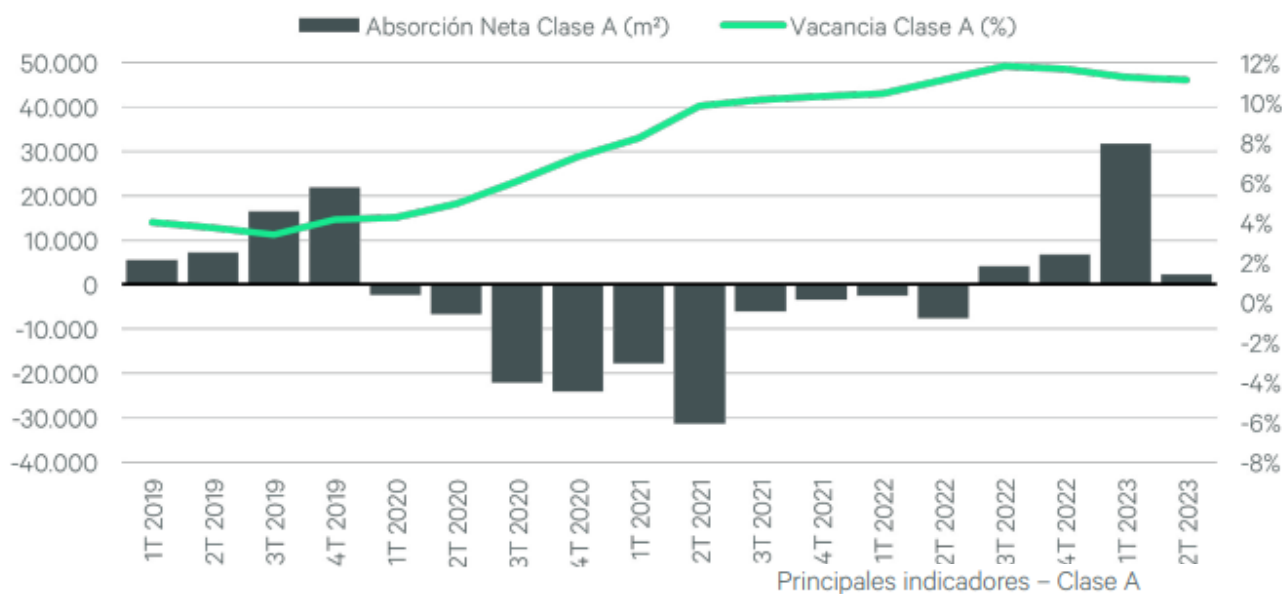
Durante el período las filiales nacionales del Fondo no han tenido cambios significativos en las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 8,1%** de las rentas (8,5% al 31 de diciembre de 2022), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 21,1%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 3,6% 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, no así para Santiago Centro.

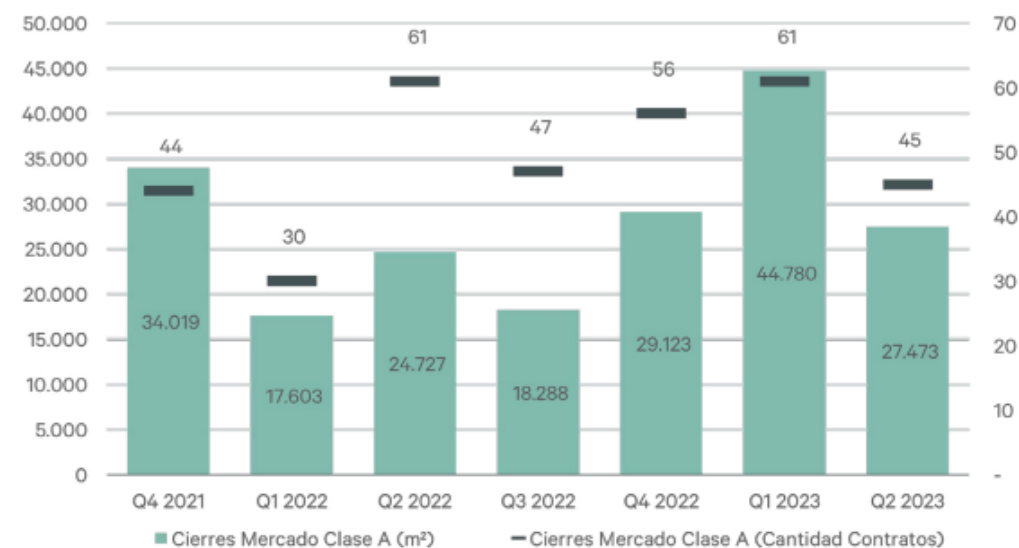
Mercado local de oficinas al 30 de junio de 2023

Indicadores de mercado (fuente CBRE, 1S 2023)

Absorción neta y tasa de vacancia Clase A



Nuevos Arriendos Clase A (sin renovaciones)



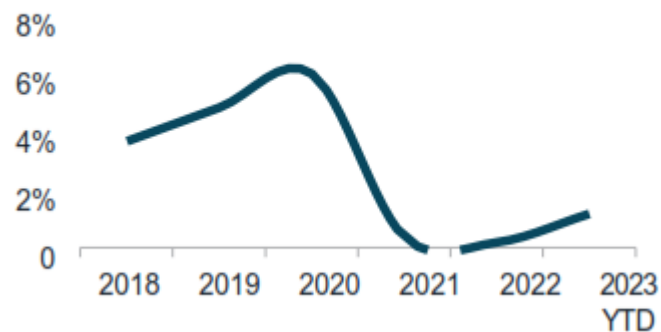
Submercado	Área Útil (m²)	Vacancia (%)	Vacancia (m²)	Absorción (m²)	Producción (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Prom. UF/m²/Mes
Las Condes (A)	1.463.024	9,6%	141.050	4.092	-	98.306	0,547
El Golf	837.395	10,9%	91.066	1.596	-	68.399	0,549
Nueva Las Condes	393.188	10,0%	39.386	2.308	-	-	0,554
Eje Apoquindo	232.441	4,6%	10.599	187	-	29.907	0,516
Providencia (A)	150.326	14,8%	22.211	279	-	29.063	0,441
Santiago (A)	381.158	15,5%	58.914	(1.898)	-	-	0,352
Total Clase A	1.994.509	11,14%	222.175	2.474	-	127.369	0,485

Mercado local de bodegas al 30 de junio de 2023

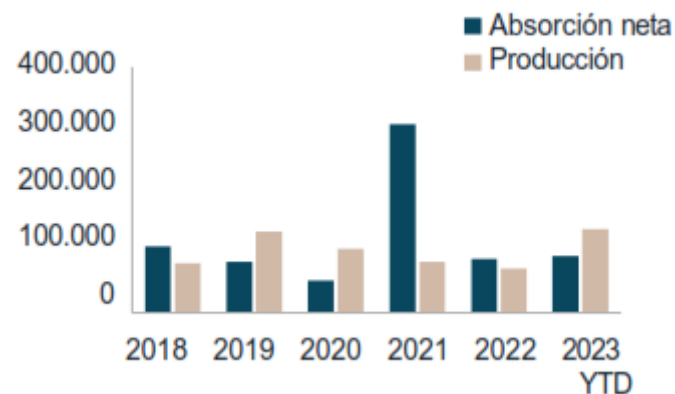
Indicadores de mercado
(fuente JLL, 1S 2023)

	Stock (m ²)	Absorción semestral (m ²)	Absorción últimos 12 meses (m ²)	Vacancia (%)	Valor de arriendo promedio pedido (UF/m ² /mes)	Valor de arriendo promedio pedido (US\$/m ² /mes)	Producción semestral (m ²)	Producción últimos 12 meses (m ²)
Norte	222.189	18.170	16.986	5,5%	0,177	7,96	25.500	25.500
Norponiente	866.008	33.528	33.528	3,3%	0,191	8,59	62.000	62.000
Poniente	2.079.635	48.548	72.548	0,0%	0,165	7,42	40.000	66.000
Centro	41.002	0	0	0,0%	-	-	0	0
Sur	634.689	-7.506	-8.119	1,3%	0,190	8,54	0	0
Santiago	3.843.523	92.740	114.943	1,3%	0,187	8,41	127.500	151.500

Vacancia Total



Oferta y Demanda (m²)



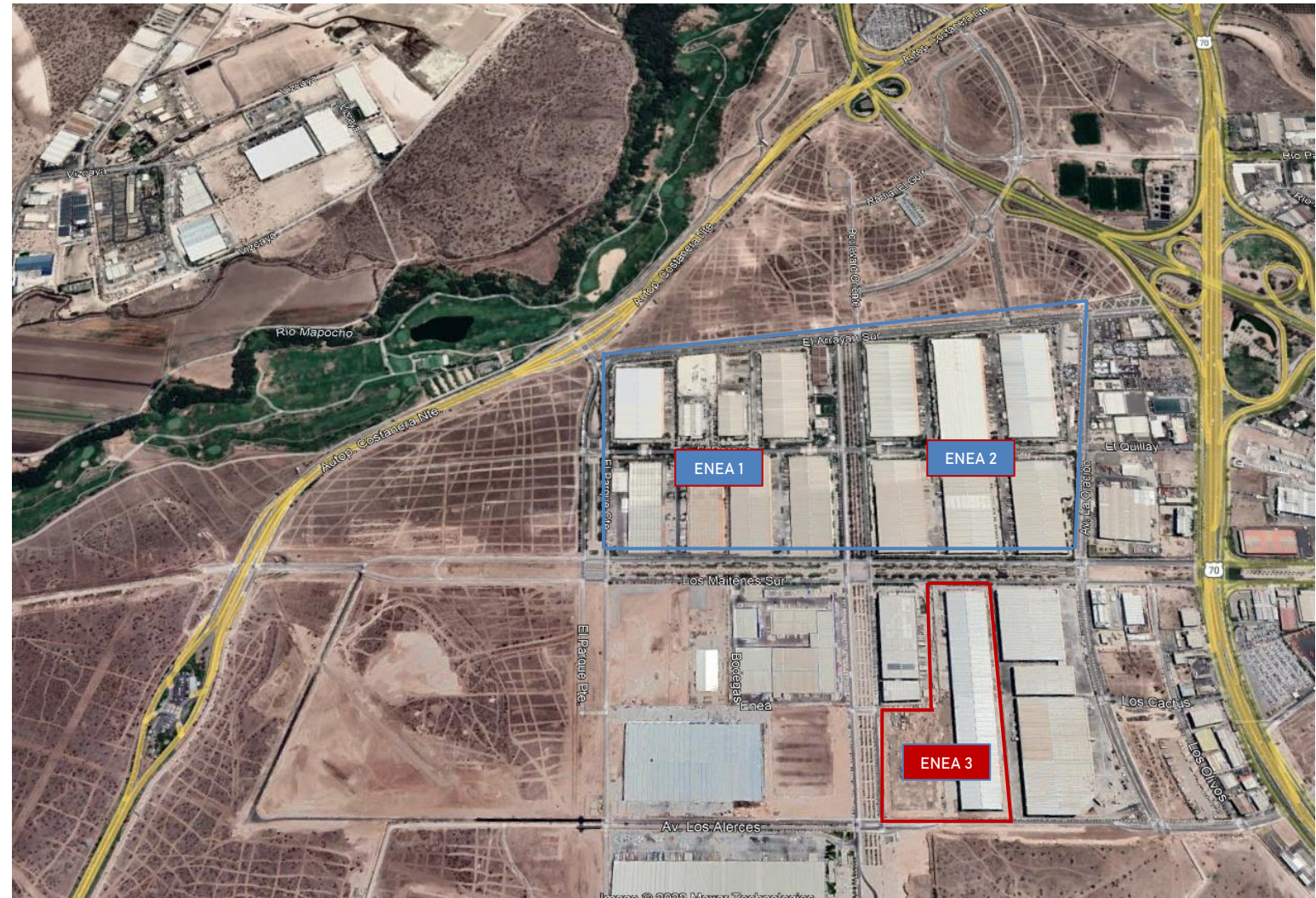
Principales Indicadores Proyección

Absorción semestral	92.740 m ²	▲
Producción semestral	127.500 m ²	▲
Vacancia general	1,3%	▶
Valor de arriendo "pedido"	0,187 UF/m ²	▶

Principal Inversión del Fondo Rentas

Bodenor Flexcenter

- Principal **desarrollador** de Parque Logísticos y Centros de Distribución Clase A en Chile,
- Principal inversión del Fondo Rentas Inmobiliarias, representando un **42% del total de propiedades bajo administración y un 53% del NOI proporcional** del Fondo.
- BFC terminó de construir y colocar **el 100% del proyecto ENEA** que constaba de 3 Etapas:
 - **ENEA 1 y 2 con sobre 395.000m2 de superficie arrendable y ENEA 3 con 70.000m2.** Este último proyecto fue terminado de construirse a fines de 2022 y se encuentra 100% arrendado, al igual que los dos primeros Parques Logísticos.
- BFC tiene 0,0% de vacancia, por lo **que requiere de construir nuevos Parque Logísticos para satisfacer la demanda de clientes actuales y potenciales nuevos clientes.**



Nuevas Inversiones En Ejecución



Lo Boza 422

- Arriendo de largo plazo de terreno de **22 hectáreas**.
- Tres naves por un total de cerca de **40.000 m² arrendables cada una**.
- Primera Nave entregada el 1 de julio 2023 (100% arrendada).
- Fechas de recepción estimadas otras naves: fines de de 2023 y 4to trimestre 2024.
- Del total de 120.000 m² **se encuentra pre-colocada el 83%** de la superficie.
- Este es **el último terreno que BFC tiene disponible** para desarrollar inversiones en nuevos Parques Logísticos.
- Se requiere de un **nuevo banco de terrenos para poder desarrollar su actividad comercial** y dar soluciones a su actuales y nuevos potenciales clientes.



Futuras Inversiones



Promesa de Compraventa Terreno Panamericana Norte

- BFC cuenta con una promesa de compraventa por un terreno de **33 hectáreas**, ubicada en la caletería Norponiente de la Autopista Central, cercana a Vespucio Norte.
- Este terreno permitiría la construcción de 7 naves por un total de **181.000m2 arrendables**, junto con 9.400 m2 de oficinas, además de Casino, Multicanchas, Quincho y Áreas Verdes, para dar así a las personas que trabajen en el Parque una alta calidad de vida laboral.
- Compraventa debería firmarse en el último trimestre 2023 para comenzar con la urbanización a fines de 2024 y la construcción del Parque a partir de 2025.
- La inversión estimada es de algo menos de **UF4.500.000** a desembolsarse en **un plazo de 5 años**.

TIR	Cap de Salida		
	UF +5,5%	UF +6%	UF +6,5%
Financiada			
Base	12,7%	11,1%	9,6%
Conservador	9,7%	8,4%	7,1%
Positivo	14,0%	12,4%	10,9%

Disclaimer: las cifras presentadas representan una evaluación de proyecto, las cuales pueden cambiar en el futuro, de acuerdo a las condiciones de mercado inherentes en ese momento

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

05

Emisión de Cuotas y
Creación de Nuevas
Series de Cuotas

Aumento de Capital

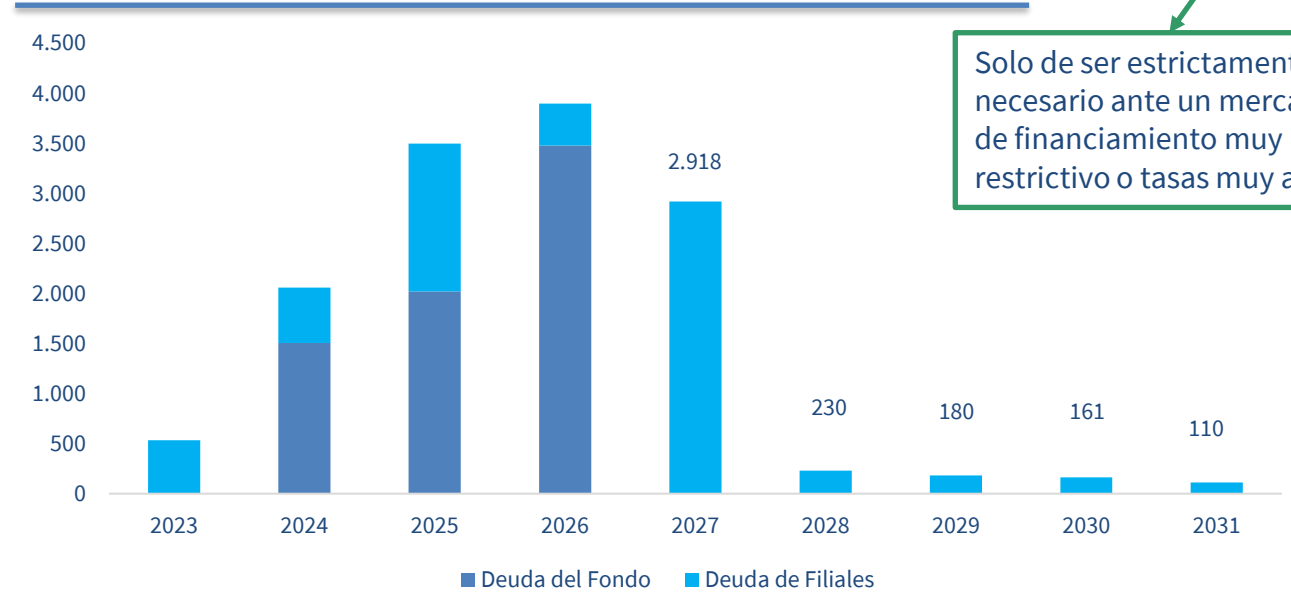
Se propone aprobar una nueva emisión de cuotas del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias, por el equivalente a 90.000.000 de cuotas:

- 1) Se hará una emisión de cuotas nuevas, **para financiar el plan de inversiones del Fondo** y eventuales pagos de deuda.
- 2) Las cuotas **sólo serán colocadas cuando el Fondo requiera nuevo capital** a medida que se concreten las nuevas inversiones, las cuales se informarán oportunamente a los aportantes. En cada oportunidad habrá un período de opción preferente de suscripción de cuotas para cada aportante y, **un segundo período de opción preferente por las cuotas no suscritas**, para los aportantes que hayan suscrito sus cuotas en el primer período y busquen crecer su participación en el Fondo.
- 3) Al momento de aprobar la emisión de nuevas cuotas, no se solicitará promesa de suscripción de cuotas.
- 4) El valor de las cuotas en los períodos de opción preferente sería el **menor valor** entre el **i) el valor cuota diario de mercado promedio de los últimos 30 días y ii) el último valor libro vigente**. Las cuotas que no hayan sido suscritas durante este período serán rematadas en el mercado a un valor mínimo equivalente.

Aumento de Capital

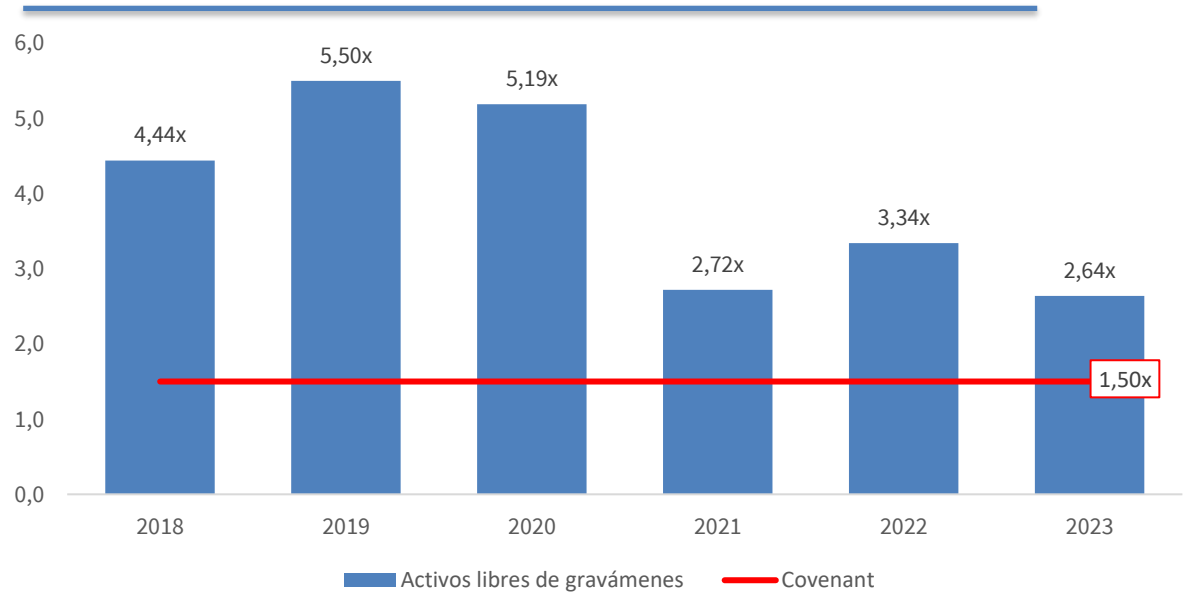
Flujo al Fondo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Total Ingresos Estimados del Fondo	UF 989.391	UF 1.102.537	UF 1.183.331	UF 1.231.569	UF 1.340.274	UF 1.492.486	UF 1.614.829	UF 1.691.045	UF 10.645.462
Gastos del Fondo	-UF 33.414	-UF 47.526	-UF 55.446	-UF 61.637	-UF 77.019	-UF 81.984	-UF 81.984	-UF 81.984	-UF 520.994
Gastos Financieros	-UF 66.301	-UF 67.407	-UF 109.966	-UF 169.774	-UF 174.924	-UF 175.399	-UF 174.924	-UF 174.924	-UF 1.113.618
Total Gastos	-UF 99.715	-UF 114.933	-UF 165.412	-UF 231.412	-UF 251.943	-UF 257.383	-UF 256.908	-UF 256.908	-UF 1.634.613
Capex Filiales 100%	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 75.000	-UF 600.000
Inversiones BFC	-UF 989.730	UF 0	-UF 69.112	-UF 59.350	-UF 1.167.232	-UF 111.364	-UF 64.656	UF 0	-UF 2.461.444
Pago de Deuda		-UF 500.000	-UF 500.000	-UF 500.000					-UF 1.500.000
<i>Aumento de Capital</i>	<i>UF 1.139.730</i>	<i>UF 644.112</i>	<i>UF 634.350</i>	<i>UF 500.000</i>	<i>UF 1.242.232</i>	<i>UF 401.020</i>	<i>UF 0</i>	<i>UF 0</i>	<i>UF 4.561.444</i>
Flujo Neto de Inversión	UF 75.000	UF 69.112	-UF 9.762	-UF 134.350	UF 0	UF 214.656	-UF 139.656	-UF 75.000	UF 0
Flujo de Caja Fondo antes de dividendos	UF 889.676	UF 1.056.716	UF 1.008.157	UF 865.807	UF 1.088.331	UF 1.449.760	UF 1.218.265	UF 1.359.137	UF 8.935.850

Perfil de Vencimiento de la Deuda del Fondo y Filiales (MUF)



Solo de ser estrictamente necesario ante un mercado de financiamiento muy restrictivo o tasas muy altas

Activos Libres de Gravámenes/Deuda Neta Sin Gravámenes



Modificación Reglamento Interno

De aprobarse el aumento de capital se propone modificar el reglamento interno del fondo para la creación de nuevas series de cuotas para el Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias:

Serie A: serie continuadora de la cuota actual. Remuneración fija corresponderá a una tasa porcentual anual, que parte del 1,3% IVA incl. actual, y **luego se rebaja en función del monto de incremento de K del Fondo efectivamente suscrito y pagado a contar de la fecha de aprobación de este aumento de K** expresado en UF, que cada mes aplica sobre la proporción que le corresponda a la serie sobre el patrimonio de fondo al 31 de diciembre de 2014 más el aumento de capital correspondiente al total de los nuevos aportes, a partir de un aumento de capital mínimo de UF1.000.000

Si $UF\ 0 < \Delta K < UF\ 1.000.000$ "Tasa de Com. Fija IVA incl.(%)“ = 1,30

Si $UF\ 1.000.000 \leq \Delta K$ "Tasa Rem. Fija IVA incl.(%) = 1,30 – **0,01** x ΔK x 10^{-6}

Serie I: serie para los aportantes que la ley define como institucionales que mantengan un mínimo de 2.500.000 de cuotas. La Remuneración fija corresponderá a una tasa porcentual anual , que parte del 1,3% IVA incl. actual, y luego se rebaja en función del monto de incremento de K del Fondo efectivamente suscrito y pagado a contar de la fecha de aprobación de este aumento expresado en UF, que cada mes aplica sobre la proporción que le corresponda a la serie del patrimonio de fondo al 31 de diciembre de 2014 más el aumento de capital correspondiente a los nuevos aportes, a partir de un aumento de capital mínimo de UF1.000.000

Si $UF\ 0 < \Delta K < UF\ 1.000.000$ "Tasa de Com. Fija IVA incl.(%)“ = 1,30

Si $UF\ 1.000.000 \leq \Delta K$ "Tasa Rem. Fija IVA incl.(%) = 1,30 – **0,025** x ΔK x 10^{-6}

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación de Resultados – FECU Junio 2023



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS