| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|---|---|---|
| Solvencia | | |
| 30-06-25 | AA | Estables |
| Cuotas - UNICA | | |
| 30-04-26 | 1ª Clase Nivel 1 | |
| 30-06-25 | 1ª Clase Nivel 1 | |
| Línea Bonos 828, 829, 990 - G, H, I, J, K, Linea | | |
| 30-06-25 | AA | Estables |
| Línea Bonos En Proceso[4.5a] - Linea | | |
| 22-09-25 | AA | Estables |

# FELLER RATE CONFIRMA EN "1ª CLASE NIVEL 1" LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS.

7 MAYO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 1" las cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias está orientado a la inversión en el negocio de renta inmobiliaria de largo plazo y en la adquisición de propiedades situadas en Chile y en el extranjero, en zonas con perspectivas comerciales, de equipamiento, de esparcimiento y/o industriales.

La clasificación "1ª Clase Nivel 1" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera formada por sociedades objeto de inversión, con una alta diversificación de inversiones y arrendatarios, una alta capacidad de generación de flujos y una mayor rentabilidad acumulada respecto al ***benchmark***. Además, incorpora la gestión de su administradora, concentrada en el manejo del Fondo y que cuenta con adecuadas estructuras y amplia experiencia en la industria. En contraposición, considera un moderado nivel de endeudamiento, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de mercado que mantiene volatilidad de los activos.

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es gestionado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. La Administradora – propiedad de Nueva Independencia S.A. – se creó en 1995 con el fin de administrar este Fondo. Cuenta con estructuras completas y especializadas para la gestión relacionada al negocio inmobiliario. Sus principales directores y ejecutivos cuentan con una extensa trayectoria dentro de la compañía y un acabado conocimiento y experiencia profesional en negocios inmobiliarios.

Al cierre de diciembre 2025, Independencia Administradora General de Fondos alcanzaba una participación de 2,3% dentro de esta industria. A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $886.658 millones, ubicándose como el mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 20,8% de este nicho.

Con relación al cierre de 2024, los activos del Fondo se mantuvieron relativamente estables, disminuyendo un 0,6% durante el período. Si bien se observa un incremento en los activos no corrientes producto de un aumento en las inversiones valorizadas por el método de participación, dada la plusvalía reconocida en la Nave 3 del inmueble Lo Boza 422, la disminución del activo total se explica principalmente por el pago del bono BINDE-G realizado en enero de 2025.

La cartera del Fondo se ha mantenido invertida en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, consistente con su objetivo. Al cierre de diciembre 2025, un 98,6% del activo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, principalmente a través de acciones en sociedades inmobiliarias y pagarés, y en cuentas por cobrar por operaciones, que corresponden a saldos por venta de activos. El porcentaje restante correspondía a caja e inversiones financieras (1,4%).

La diversificación del Fondo durante el periodo de revisión fue alta, tanto por el número de inmuebles, arrendatarios, como por el tipo de negocio al cual están destinados. El Fondo mantiene sus inversiones principalmente en activos para renta, dividiéndose en Centros de Distribución (48,2%), Oficinas (34,5%) y Locales Comerciales (12,0%).

Durante el período analizado, el Fondo ha exhibido un moderado nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de diciembre 2025, el ***Loan to Value*** se situó en 41% y el ***leverage*** agregado en 83%. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 39,8% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo

reglamentario (100%). Dichos pasivos correspondían principalmente a préstamos bancarios y bonos de oferta pública.

Feller Rate clasifica en "AA/Estables" la solvencia y su línea de bonos, basándose en un perfil de negocios clasificado como "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Por otro lado, se observó una alta capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo, lo que sumado al porcentaje del activo mantenido en caja (1,4%), entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones contraídas por el Fondo. Lo anterior le ha permitido entregar dividendos periódicamente a sus aportantes.

Al cierre de diciembre 2025, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 33,8%. Esta fue superior a la observada en el grupo de los principales fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un 4,0% en el mismo período.

Por otra parte, considerando el valor económico de la cuota, se observa una rentabilidad de 94,9% durante el mismo período. De esta manera, al cierre de diciembre 2025 la razón bolsa/libro se situó en 0,98.

El Fondo tiene vigencia hasta el 20 de abril de 2030, presentando un plazo suficiente para percibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera, la conclusión de las inversiones en desarrollo e incorporación de nuevos proyectos. Adicionalmente, el plazo puede ser prorrogado por períodos de 10 años cada uno, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, impactando los mercados bursátiles, tipos de cambio y el valor de los activos. Posteriormente a nivel local, el Banco Central comenzó una desescalada de la tasa de política monetaria en línea con el alineamiento de la inflación al rango meta. Recientemente, ante el agravamiento de los conflictos geopolíticos, se incrementó la volatilidad de los mercados en el plano internacional, ante la mayor incertidumbre de su pronta solución y los efectos económicos de mediano plazo que genere. Adicionalmente, a nivel local, el conflicto ha impactado el precio de los combustibles, lo que sumado a la modificación al MEPCO anunciada por el gobierno, traería un efecto inflacionario, que incidirá en las decisiones de política monetaria durante los próximos meses, en las tasas de mercado y efectos en el sector real. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

## EQUIPO DE ANÁLISIS

Ignacio Carrasco – Analista principal

Andrea Huerta – Analista secundario

Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad