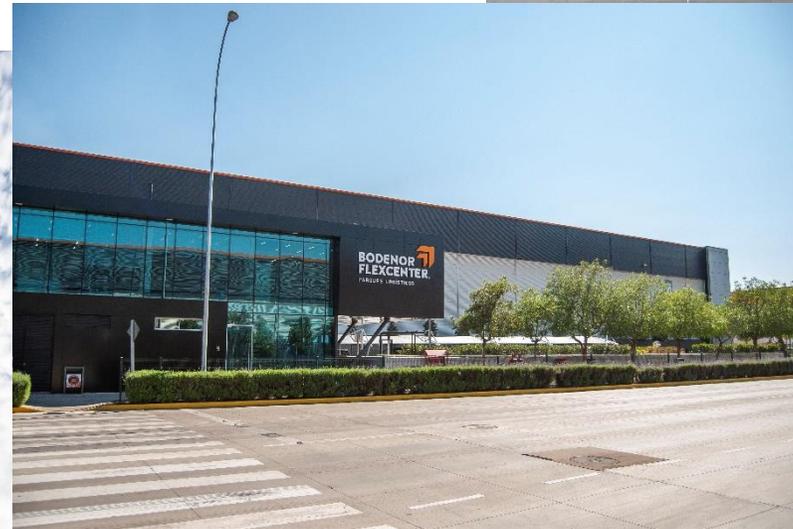


Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de septiembre de 2024



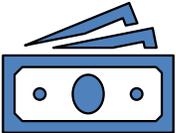
INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

 PRI Principles for Responsible Investment

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



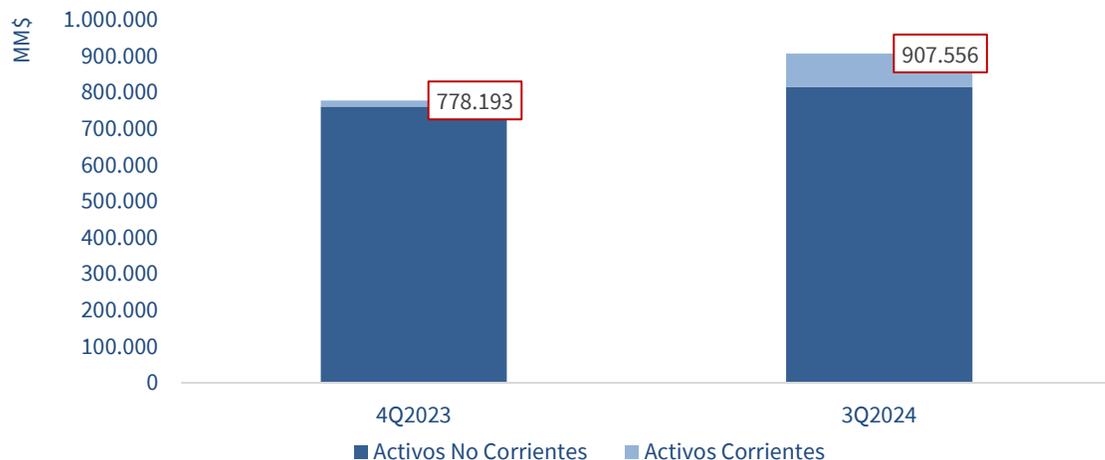
Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 38 millones de propiedades Inmobiliarias totales en las filiales, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 2,0 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las sociedades, que son las dueñas de las propiedades.	8,5% en \$ (nominal) considerando Valor Bolsa+ Dividendos year to date	55% de los ingresos provienen de Parques Logísticos un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios	Loan to Value de un 41% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado	\$123,45 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	Retorno de dividendos de 7,7% sobre el precio de mercado de la cuota al cierre de septiembre de 2023.

El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendos, como por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento y la estabilidad de sus flujos. Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Análisis del Balance



Activos

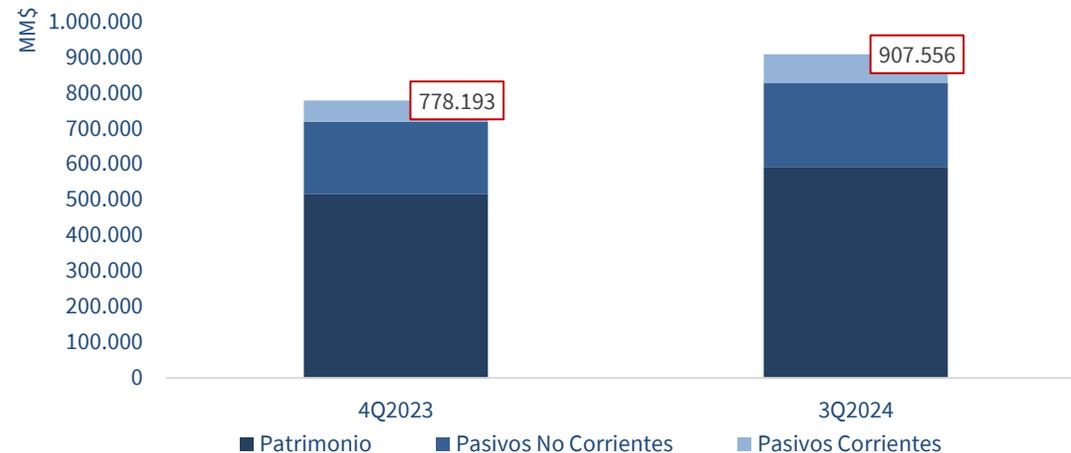


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (*MUF 23.939*), un 90% (*MUF 21.515*) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (*MUF 2.424*).

El aumento de los Activos Totales se explica principalmente por

- i) El aumento de capital suscrito durante el período, del cual una parte fue invertido en títulos de deuda y acciones de Bodenor Flexcenter (BFC).
- ii) El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto positivo de las filiales.
- iii) **Al 30 de septiembre de 2024 se dispone de efectivo y equivalente para el pago de los bonos BINDE-F (M UF 659) y BINDE-G (M UF 1.382), que vencen en octubre de 2024 y enero de 2025 respectivamente.**

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 76.484 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 592.029**, lo cual se explica principalmente por:

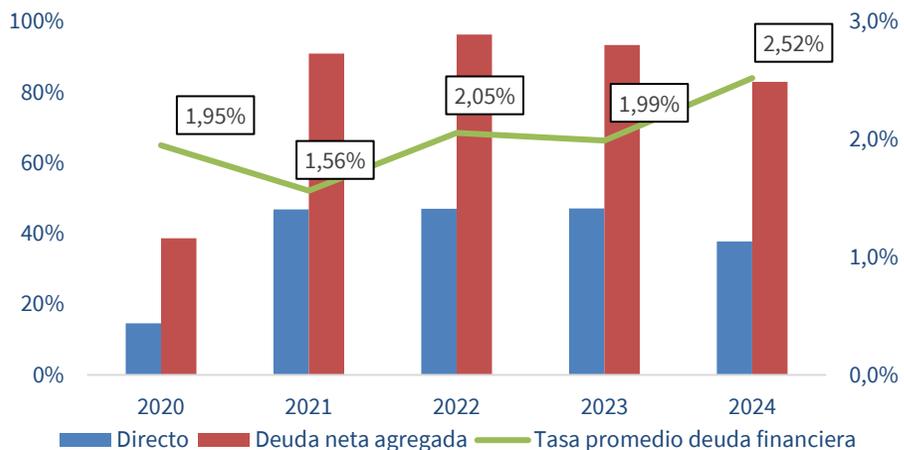
El resultado del período de	MM\$ 48.815
Los aportes de capital del período	MM\$ 56.028
Una disminución en las otras reservas por	MM\$ (38)
Los repartos de dividendos por	MM\$ (28.321)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo, junio y septiembre (**\$13,63, \$14,95 y \$17** por cuota, respectivamente) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2023) por **\$57,88 por cuota** distribuido en abril.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – Análisis del Pasivo



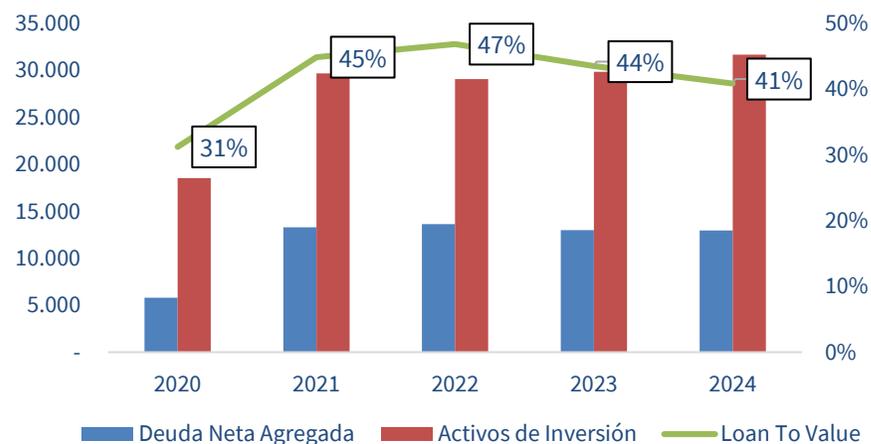
Leverage financiero



El leverage financiero directo del Fondo (pasivos financieros sobre patrimonio) baja de 47% a 38%, debido al crecimiento del patrimonio del Fondo en el año.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, baja respecto del año 2023 de 93% a 83%, debido a que, si bien existe un nuevo endeudamiento de BFC para financiar parte del plan de inversiones 2024 y el Fondo hizo nuevas colocaciones de bonos para refinanciar los bonos BINDE-F y BINDE-G, estas fueron por un monto menor a lo que se requiere, además de fortalecer su patrimonio con aportes de capital por M UF 1.523 bajando su exposición total a deuda neta en un período de tasas más altas.

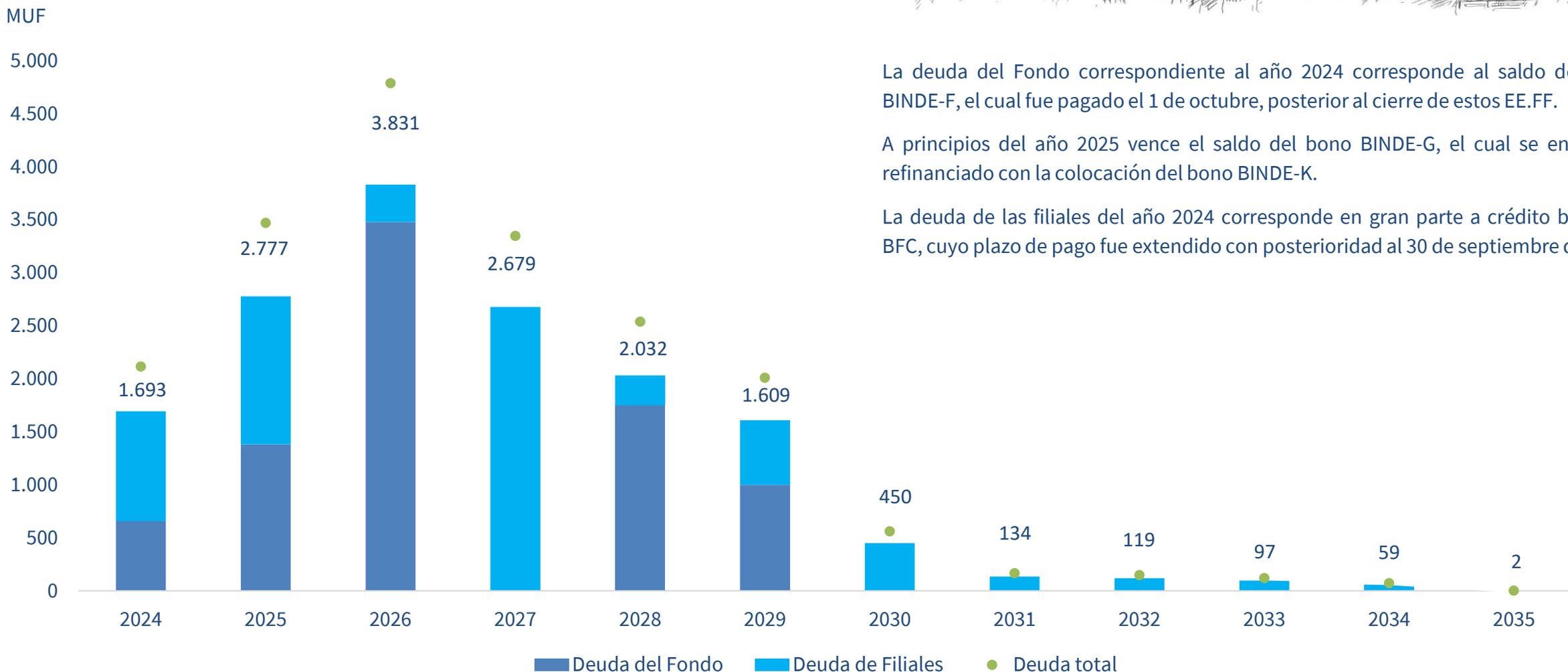
Loan to Value



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 mismo disminuye a un 41%, lo que se debe principalmente a una disminución de la deuda financiera neta del Fondo.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda



La deuda del Fondo correspondiente al año 2024 corresponde al saldo del bono BINDE-F, el cual fue pagado el 1 de octubre, posterior al cierre de estos EE.FF.

A principios del año 2025 vence el saldo del bono BINDE-G, el cual se encuentra refinanciado con la colocación del bono BINDE-K.

La deuda de las filiales del año 2024 corresponde en gran parte a crédito bullet de BFC, cuyo plazo de pago fue extendido con posterioridad al 30 de septiembre de 2024.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

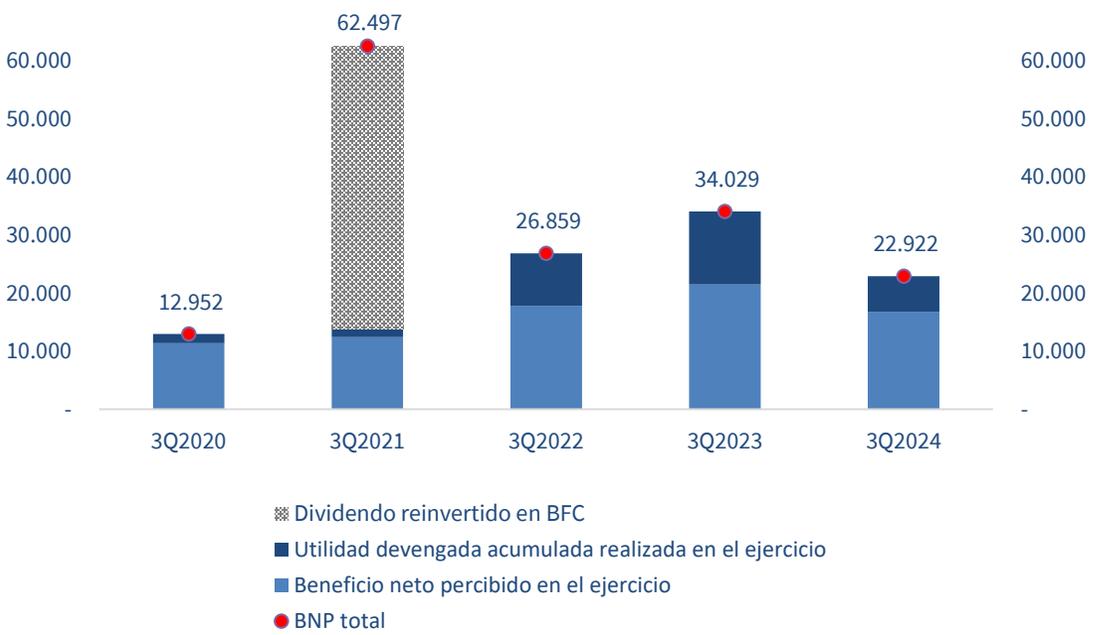
Resultado del ejercicio



El resultado del **Fondo aumentó un 10%** respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 48.815 a septiembre 2024 vs MM\$ 44.483 al mismo trimestre del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del ejercicio, es menor al del año 2023, debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur y por las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos.

Si observamos la capacidad de generación de caja del fondo, es decir la suma de intereses percibidos (a), dividendos percibidos en el ejercicio (b) y los gastos del fondo (d), se aprecia **un aumento de los flujos del año 2024 a MM\$26.732, desde MM\$24.751 en 2023**, a pesar del mayor gasto en intereses.



	Septiembre 2024	Septiembre 2023	Diferencia	12M Septiembre 2024	12M Septiembre 2023	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)						
INGRESOS DEL FONDO	53.157	47.250	5.907	66.385	61.852	4.533
Intereses (a)	17.612	14.362	3.250	22.572	19.601	2.971
Reajustes	4.512	4.387	125	6.932	7.923	(991)
Otros Ingresos	68	58	10	81	85	(4)
Resultado Sociedades	30.965	28.443	2.522	36.801	34.244	2.557
- Distribuido al Fondo (b)	13.462	13.156	306	17.857	16.262	1.595
- Utilidad Devengada	27.443	18.529	8.914	34.376	27.816	6.560
- Pérdida Devengada (c)	(9.940)	(3.242)	(6.698)	(15.432)	(9.835)	(5.597)
GASTOS DEL FONDO (d)	(4.342)	(2.767)	(1.575)	(8.779)	(6.827)	(1.952)
Gastos de la operación	(964)	(874)	(90)	(4.750)	(4.312)	(439)
Gastos Financieros	(3.379)	(1.893)	(1.485)	(4.029)	(2.516)	(1.513)
TOTAL	48.815	44.483	4.332	57.606	55.025	2.581
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	16.792	21.509	(4.717)	16.217	19.201	(2.984)
BNP ejercicios anteriores	6.130	12.520	(6.390)	4.936	13.388	(8.452)
BNP total	22.922	34.029	(11.107)	21.154	32.590	(11.436)

El "BNP ejercicios anteriores" corresponde a dividendos distribuidos por filiales, correspondientes a utilidades de ejercicios anteriores.

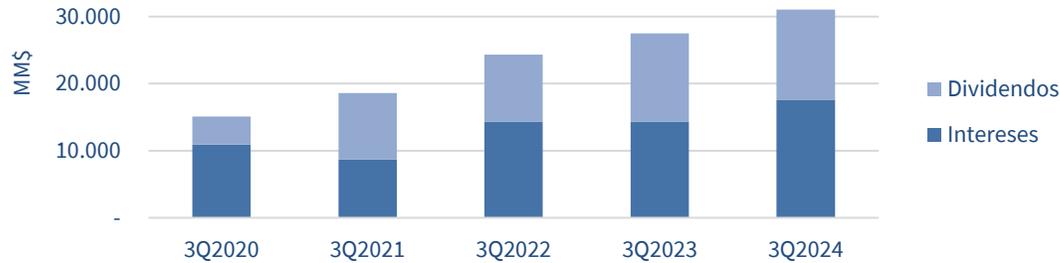
Las principales diferencias con el año anterior se deben a menores valores en el valor de activos reconocidos en las filiales y mayores intereses devengados y gastos por la colocación de nuevos bonos para refinanciamiento

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Variación Patrimonial

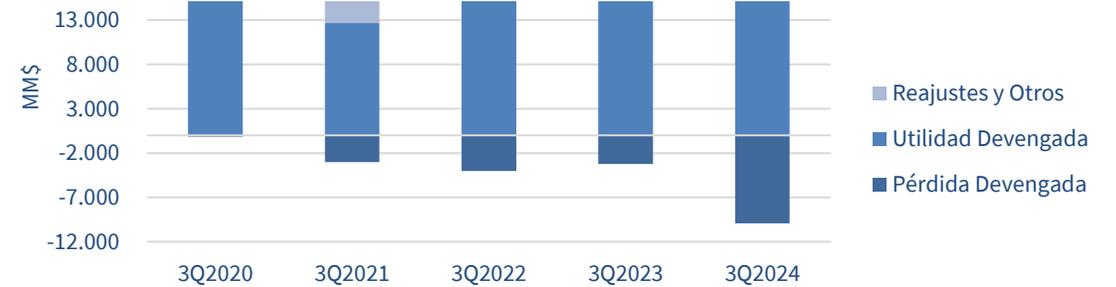


Utilidad Realizada de Inversiones



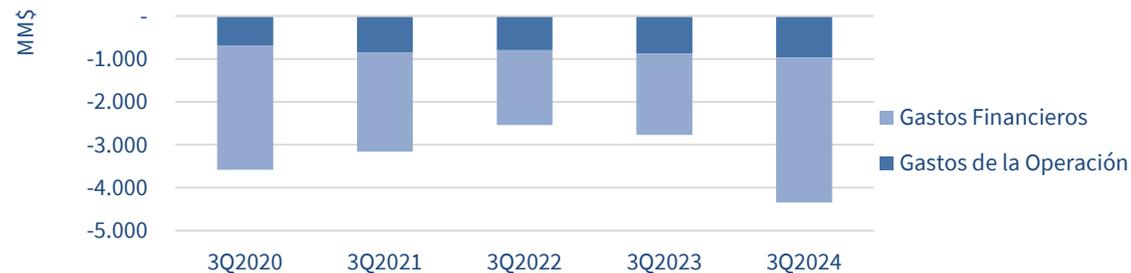
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **septiembre de 2024** alcanzó **MM\$ 31.074**, lo que significa un aumento de un 13% respecto al mismo período del año anterior.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



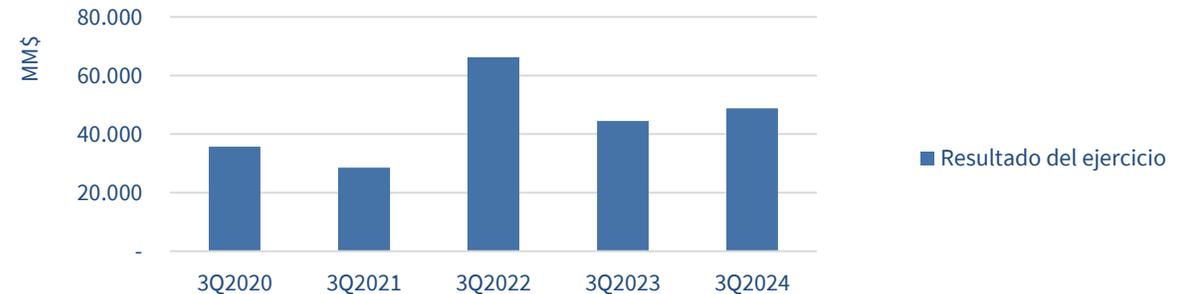
Los resultados devengados son consecuencia de los resultados de algunas de las filiales. Cabe destacar que estas reconocen como gasto financiero los intereses pagados al Fondo. El resultado neto del proceso de tasación arrojó un resultado de un 1% de plusvalía neta.

Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 4.342, siendo un 57% mayores a los acumulados a septiembre del año 2023, debido a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K colocados en agosto y septiembre. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos series F y G que vencen en octubre 2024 y enero de 2025 respectivamente.

Resultado del Ejercicio



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al 3Q2024 aumenta un 10% respecto del 3Q2023.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	sept-24	dic-23	sept-23
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	53,3	50,9	49,5
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,2	0,3	34,1
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	25,3	22,7	0,2
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	74,7	77,3	99,8
Cuotas suscritas y pagadas	Cantidad	#	290.545.000	252.647.850	252.647.850
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.037,7	2.040,6	2.026,1
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	168,0	210,9	176,1
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	57,8	82,9	85,1
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	3,5	4,5	4,7
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	123,4	124,0	124,0
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,1	6,3	6,4
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	10,5	10,5	11,0
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	6,9	7,0	7,3

*para los indicadores por cuota debe considerarse el aumento de cuotas suscritas durante 2024



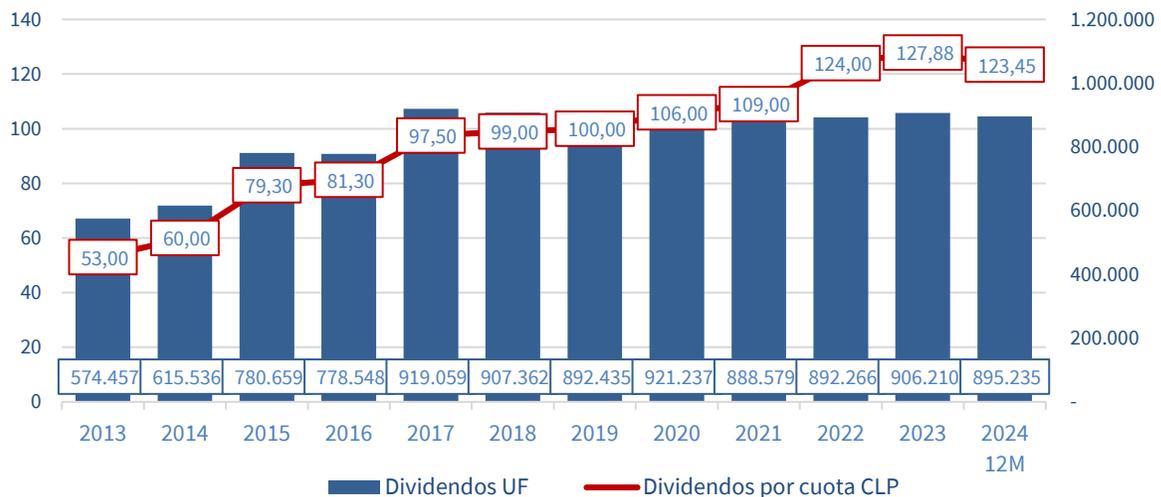
02

Información
Bursátil

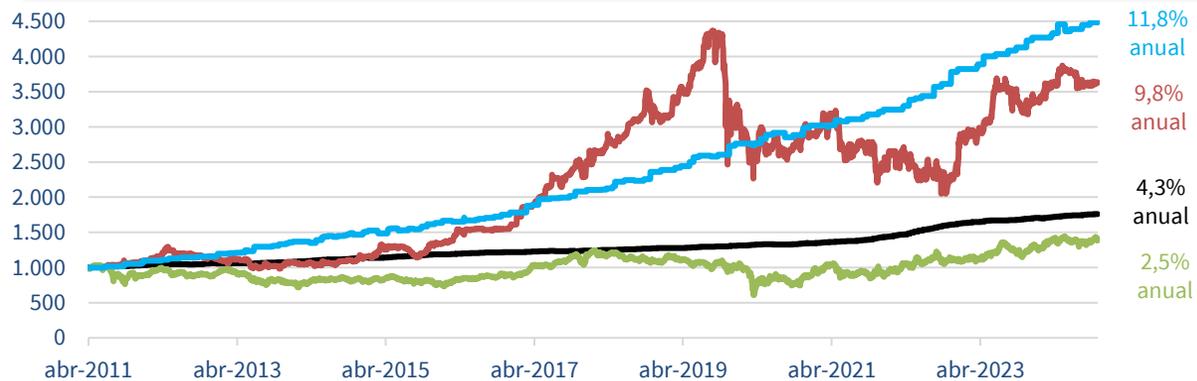
IV.- Dividendos y Situación Bursátil



Dividendos Repartidos durante el Año (Total UF y pesos por cuota)



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 25 /nov/24

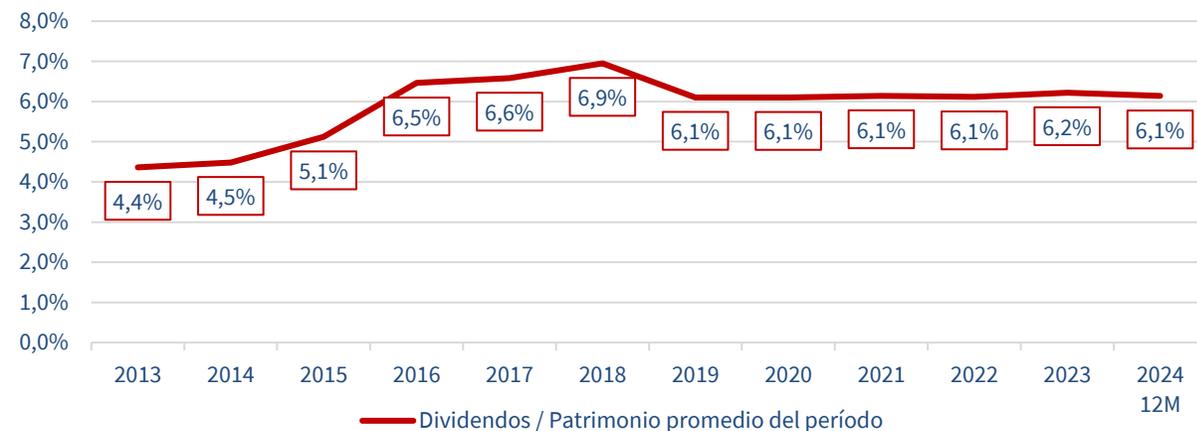


Los dividendos repartidos con cargo a los resultados de los 12 meses al mes de **septiembre** de 2024 fueron de \$123,45 por cuota, lo que equivale a UF 885.235. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada año, a excepción de 2024 12M en el que se calcula con la UF de cada fecha de pago.

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.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el **25 de noviembre de 2024** es de **11,8% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **9,8%** nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,5% anual en el mismo período.

Dividendos en UF del año sobre patrimonio promedio del año (en UF).



(*) Div/Pat (%): Dividendos Totales del Ejercicio en UF/ Patrimonio promedio del período en UF

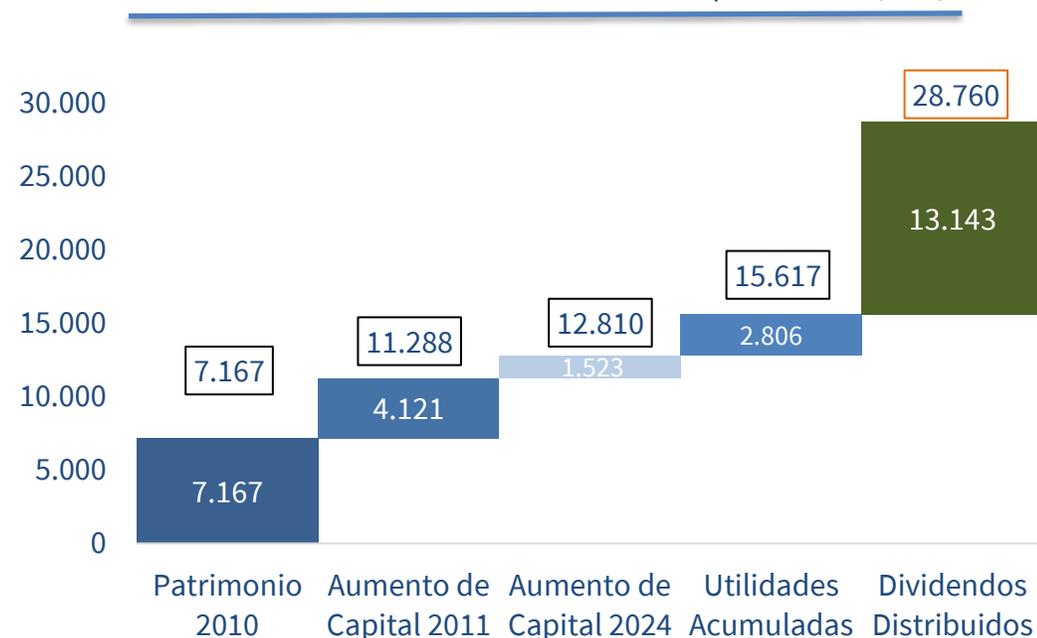
V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	30/sept/24
Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.038
Ajuste por dividendos					\$ 0,00
NAV ajustado	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.038
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 123,45
Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%	6,1%
Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	6,7%
Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.499
Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	7,7%
Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	8,2%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	1,5%
Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	81,1%
Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,74
TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	-3,7%
TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	-15,6%

Dividendos distribuidos desde el aumento de capital de 2011 (MUF)



El valor de mercado de la cuota al **30 de septiembre de 2023** se encontraba en **\$1.598,51**, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **7,7%**. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al **30 de septiembre de 2024** para los últimos 12 meses, este llegó a un **8,2%**. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los **\$1.498,91** por cuota, lo que implica un descuento de un **26%** respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **6,66%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,1%**.

Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/09/23, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes realizados al Fondo durante el período (\$213 por cuota) y como valor final el NAV al 30/09/24 fue de -3,7%, indicador afectado principalmente por el aumento de capital realizado para la inversión el terreno en BFC, proyecto que se espera comience a generar renta en 2026 y esté en régimen en 2029-2030, dependiendo de la demanda futura de espacios.



03

Cartera
de Bienes
Raíces

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Segunda etapa de tasaciones

Para la publicación de la FECU correspondiente a septiembre se tasaron las propiedades de las filiales Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, Plaza Araucano SpA. y 10 de las 13 propiedades de Bodenor Flexcenter S.A. (44% de su cartera ya que el restante 56% fue tasado durante el mes de junio).

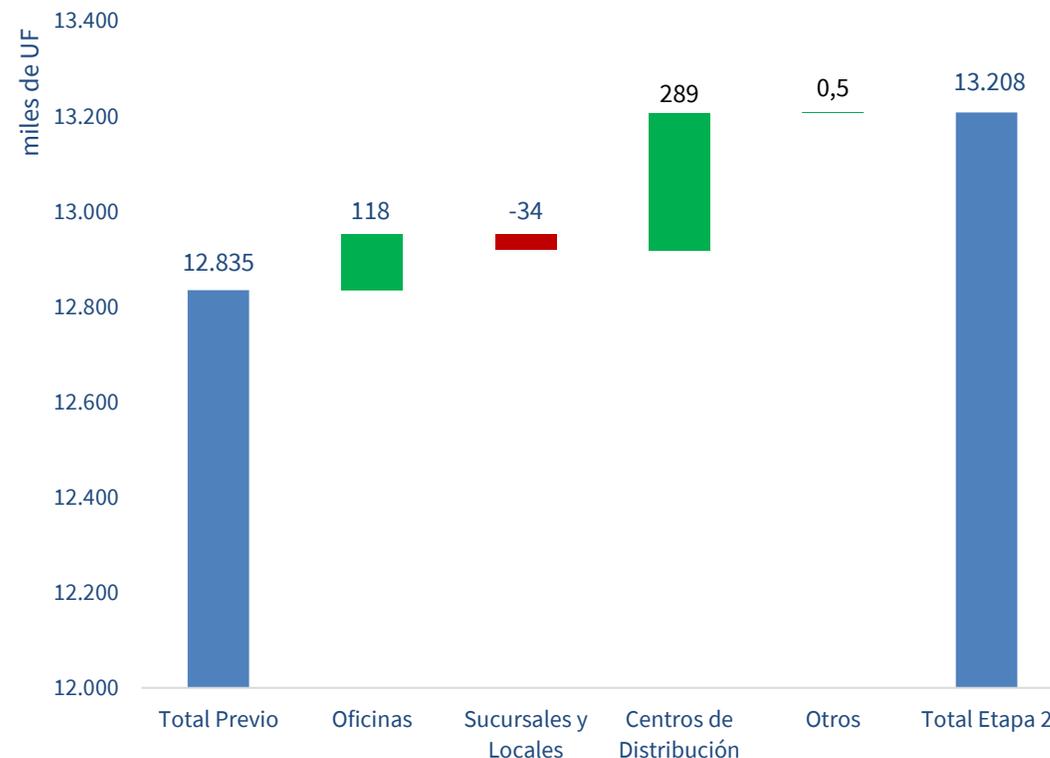
Los activos tasados corresponden al 41% de la cartera total del Fondo, equivalente a aproximadamente MUF 12.835 al cierre del año 2023.

El resultado del proceso de tasaciones a septiembre resultó en una plusvalía neta de UF 373.086, lo que equivale a un aumento de 2,91% respecto del valor de tasación anterior.

ETAPA 2	Total Previo a retasación	Tasación Sep-2024	UF/m² Sep-2024	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	5.952.135	6.069.667	103,5	117.532	1,97%
Sucursales y Locales	738.463	704.768	99,7	-33.695	-4,56%
Centros de Distribución	6.135.997	6.424.658	21,0	288.661	4,70%
Otros	8.330	8.828	n/a	498	5,98%
Total Etapa 2	12.834.925	13.207.921		372.996	2,91%



Evolución del valor de las propiedades tasadas en septiembre 2024 (miles de UF)



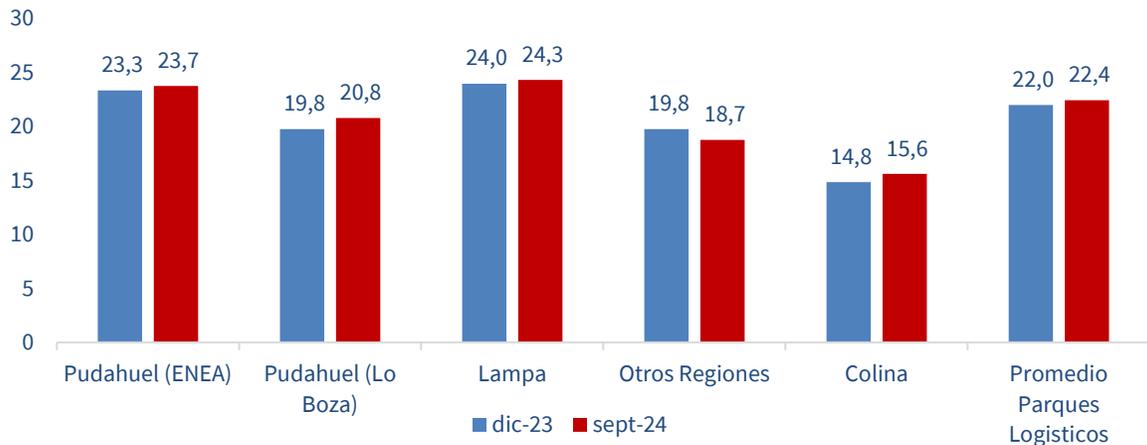
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Segunda etapa de tasaciones

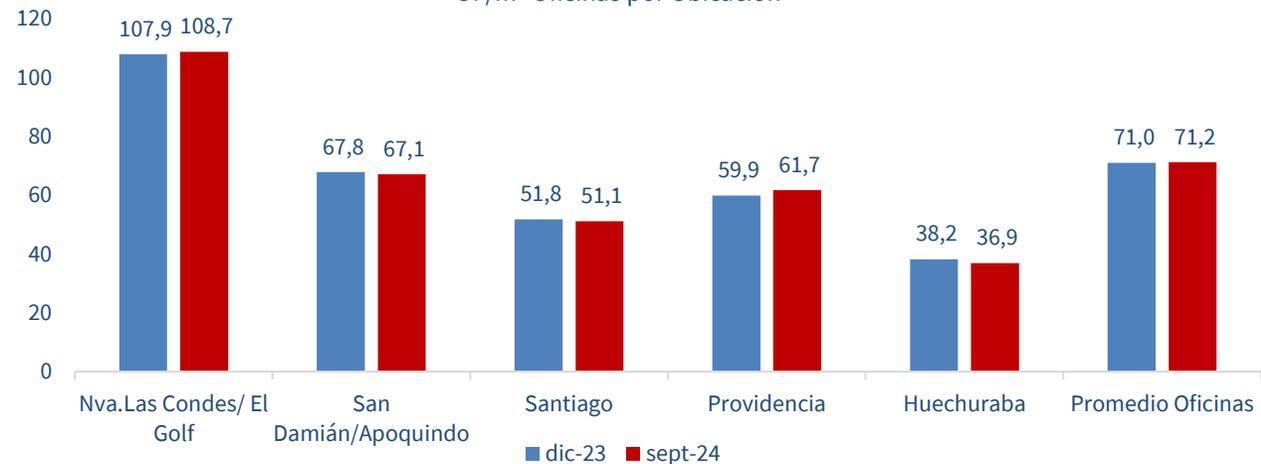


En los siguientes gráficos se presentan los valores por metro cuadrado de las oficinas y locales comerciales de la totalidad de la cartera del Fondo por zona geográfica luego de la segunda etapa de tasaciones.

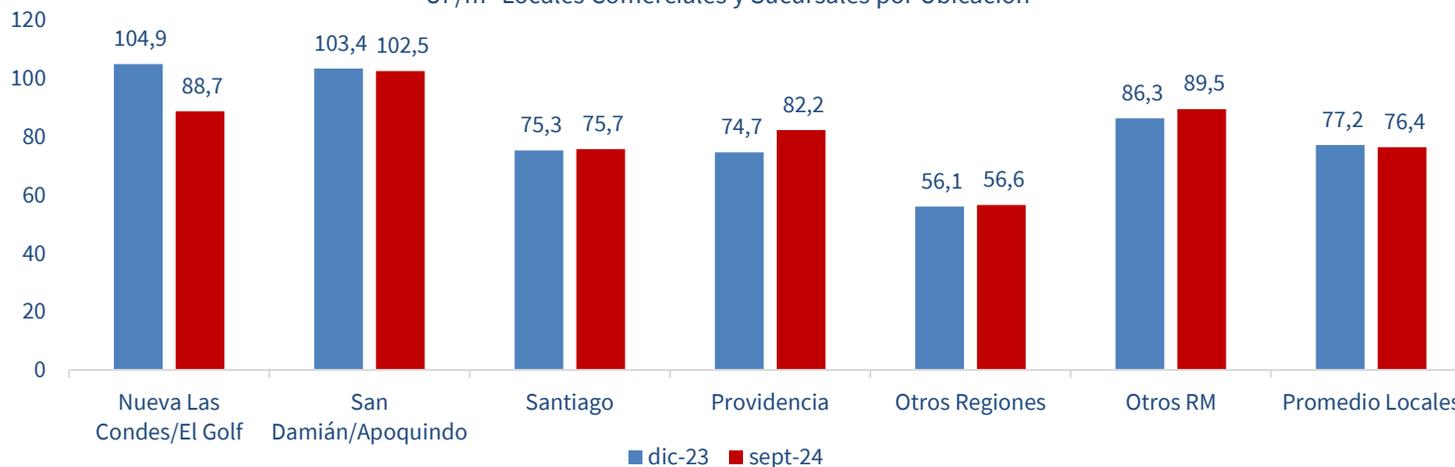
UF/m² Parques Logísticos por Ubicación



UF/m² Oficinas por Ubicación



UF/m² Locales Comerciales y Sucursales por Ubicación



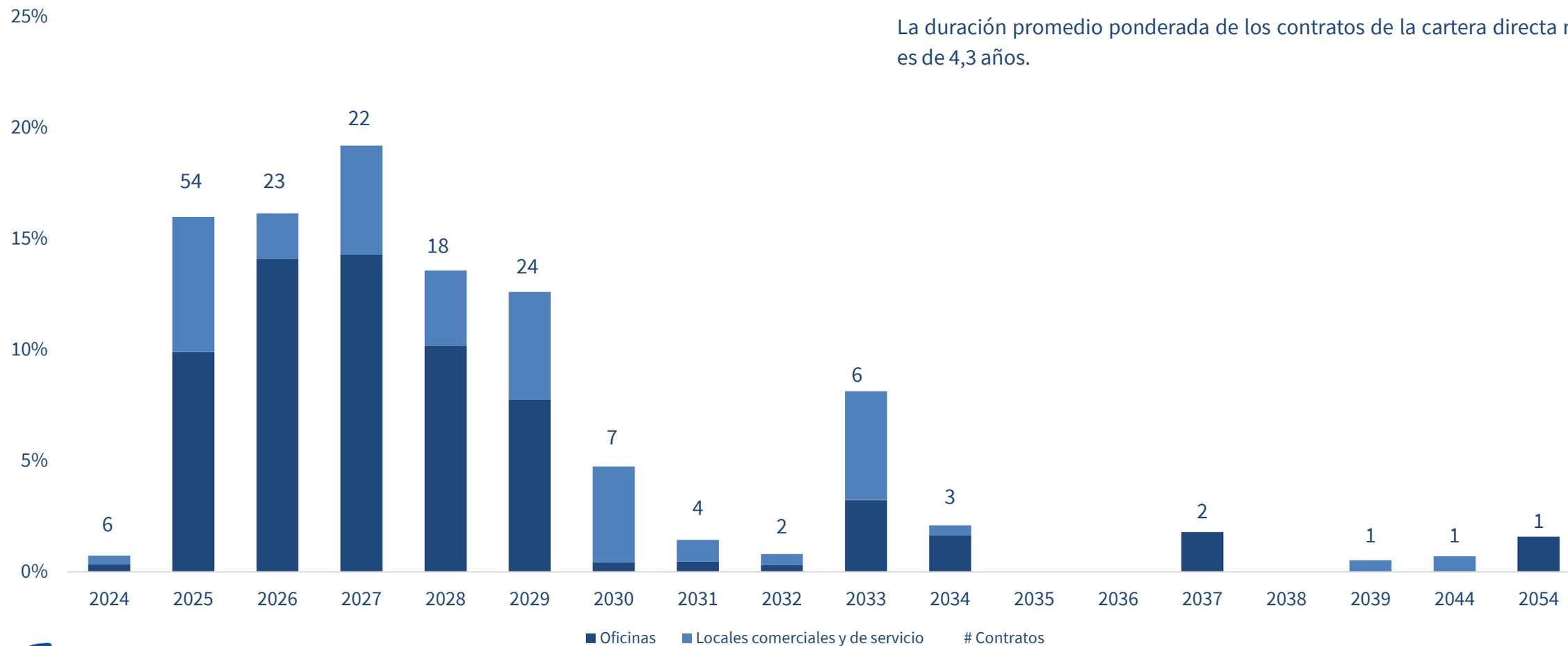
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – Cartera Directa (Oficinas, locales y centros de servicios)
(% de la renta mensual).



En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 79 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,3 años.



VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Gestión de Arriendos Oficinas y Locales Comerciales



Respecto a los vencimientos del año 2024, no quedan contratos por renovar ni finiquitar tanto en oficinas como locales.

Los m² de oficinas finiquitados durante el año se ven compensados por las nuevas colocaciones de m² durante 2024, las cuales también superaron las colocaciones de oficinas en 2023, con un leve aumento de la tarifa promedio ponderada.

En los locales, hubo sólo 344 m² finiquitados, en cambio hubo colocaciones por más de 1.150m², cifra levemente inferior al acumulado a noviembre 2023, debido a la poca vacancia disponible.

Gestión de Vencimientos de Contratos 2025

OFICINAS	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m2)	33.349	7.402	361
% Físico	100%	22%	1%
Total (UF)	16.780	4.172	216
% Financiero	100%	25%	1%

Gestión de Vencimientos de Contratos 2024

OFICINAS	Venc. 2024	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m2)	30.775	22.664	8.111
% Físico	100%	74%	26%
Total (UF)	14.857	10.441	4.417
% Financiero	100%	70%	30%

Nuevos Arriendos a Noviembre 2024 vs. 2023

OFICINAS	m2	UF	UF/m2
2024	10.649	4.361	0,41
2023	8.057	3.268	0,41

OFICINAS	m2	UF
Abosrción Neta	2.538	-56

LOCALES	Venc. 2024	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m2)	9.759	9.415	344
% Físico	100%	96%	4%
Total (UF)	3.741	3.342	399
% Financiero	100%	89%	11%

LOCALES	m2	UF	UF/m2
2024	1.156	573	0,50
2023	1.622	734	0,45

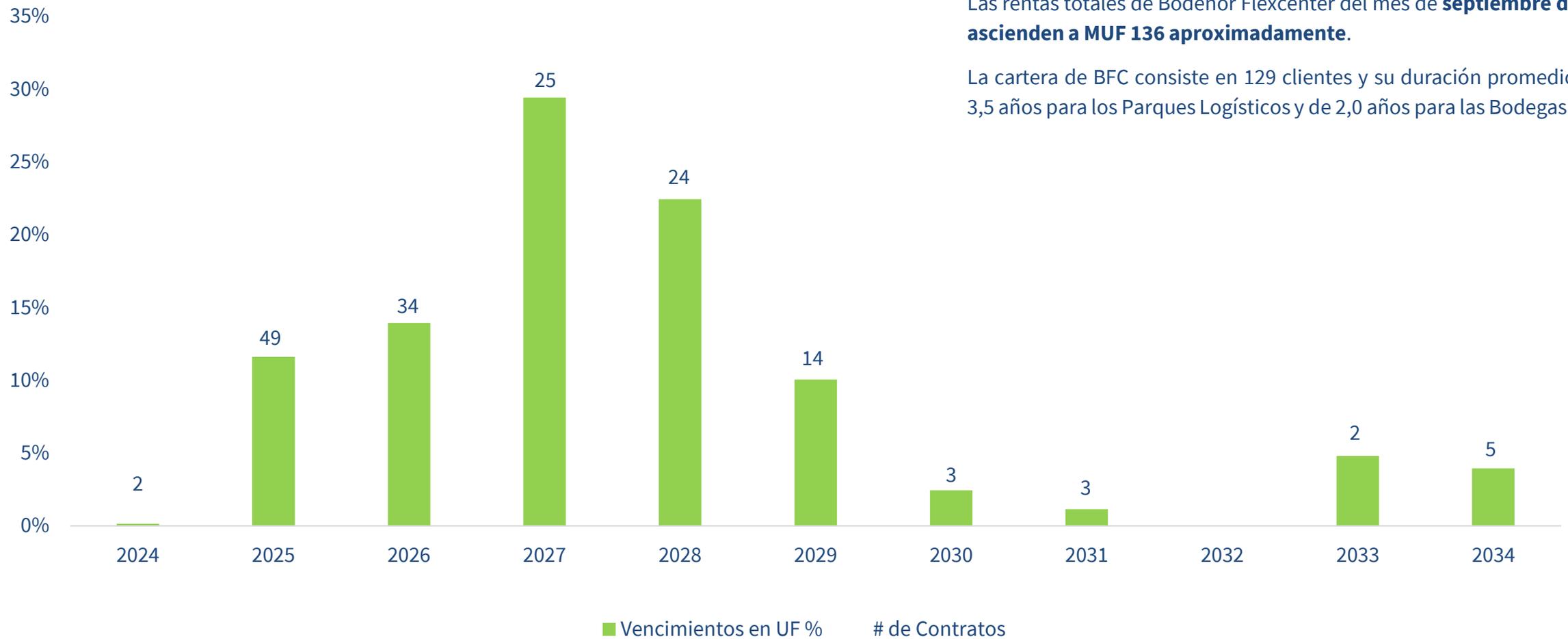
LOCALES	m2	UF
Abosrción Neta	812	174

En cuanto a los vencimientos de oficinas del próximo año, vencerán aproximadamente 2.400m² más de oficinas que en 2024, pero, a estas alturas, ya se encuentra renovado el 25% del flujo de arriendos.

La misma situación se encuentra en los locales, en las que hay vencimientos por 5.000 m² más que durante el 2024, pero ya se encuentra renovado el 33% del flujo de arriendos.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Perfil de Vencimientos – BFC (Centros de distribución) (% de la renta mensual)

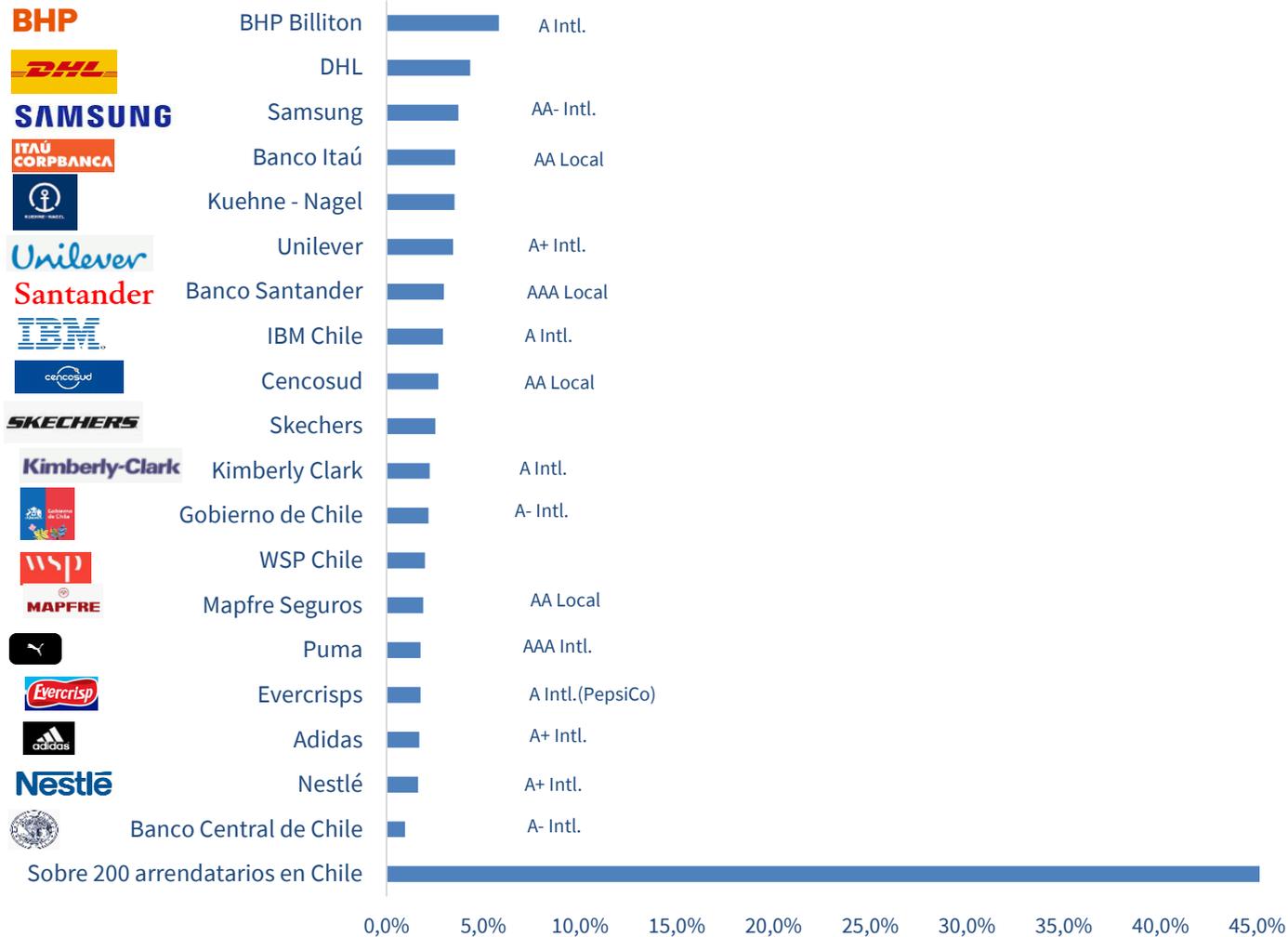


Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de **septiembre de 2024 ascienden a MUF 136 aproximadamente.**

La cartera de BFC consiste en 129 clientes y su duración promedio es de 3,5 años para los Parques Logísticos y de 2,0 años para las Bodegas Flex.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes.



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del Fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

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

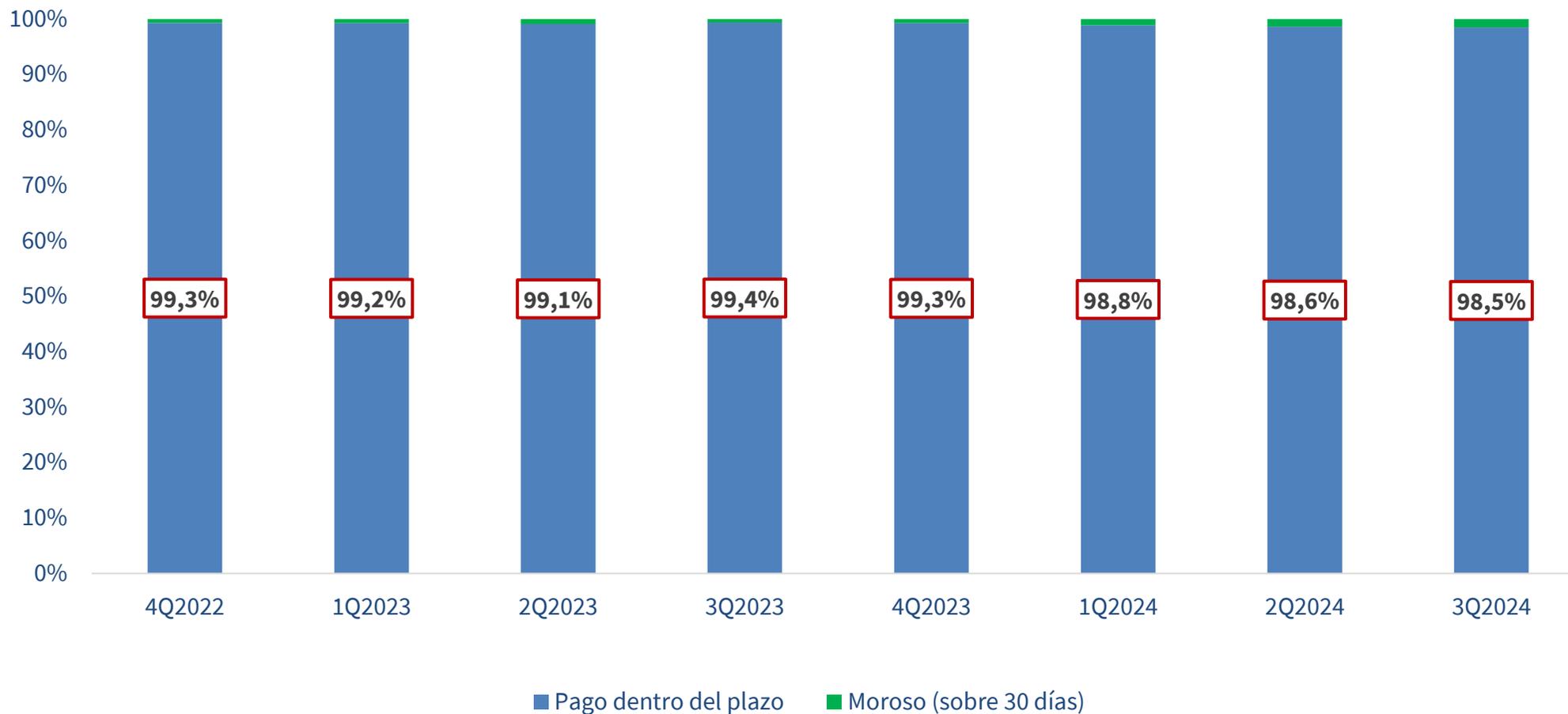
Las rentas proporcionales totales para el Fondo, considerando el 70% de los arriendos de BFC, se sitúa en torno a las UF 174.000 al mes.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Cartera de clientes (sin BFC ni USA) con gran comportamiento de pago



Para el cierre al 30 de septiembre de 2024 la morosidad correspondía a 1,52% de las rentas netas de los últimos 12 meses.

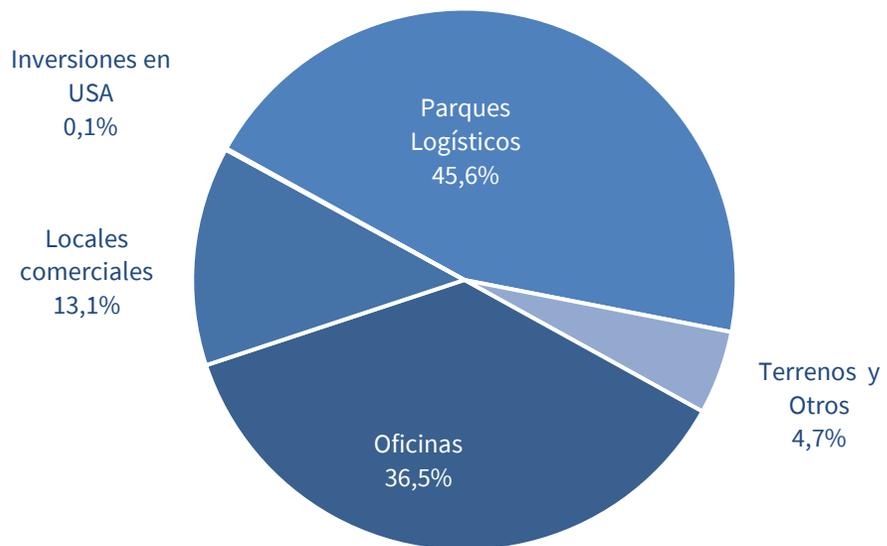
Estas cifras no consideran las rentas de BFC y de los activos de USA.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

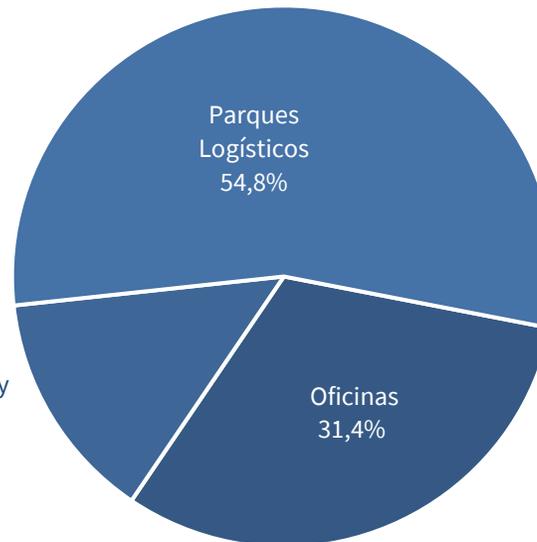
Diversificación por tipo de activo.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

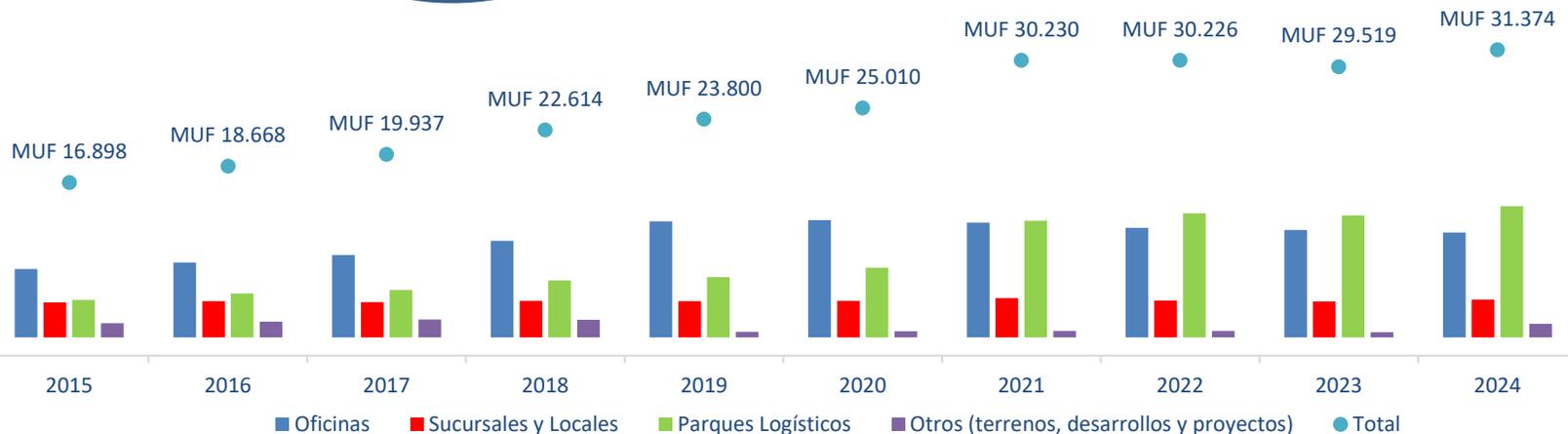
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones, superficies y rentabilidad, así como por condiciones normativas, que podrían tener diversos efectos en los activos del Fondo.



Los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC en enero 2021, clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 5,0% ⁽¹⁾, la cual se explica principalmente por bodegas antiguas que han sido reemplazadas por Parques Logísticos nuevos de mayor calidad y seguridad. BFC cerró el trimestre con 0,2% de vacancia financiera.

BFC ha reconocido un mayor valor en sus activos por la recepción de la nave 2 de Lo Boza 422 y los Parques Logísticos de ENEA. Toda la cartera de BFC fue tasada durante este año.

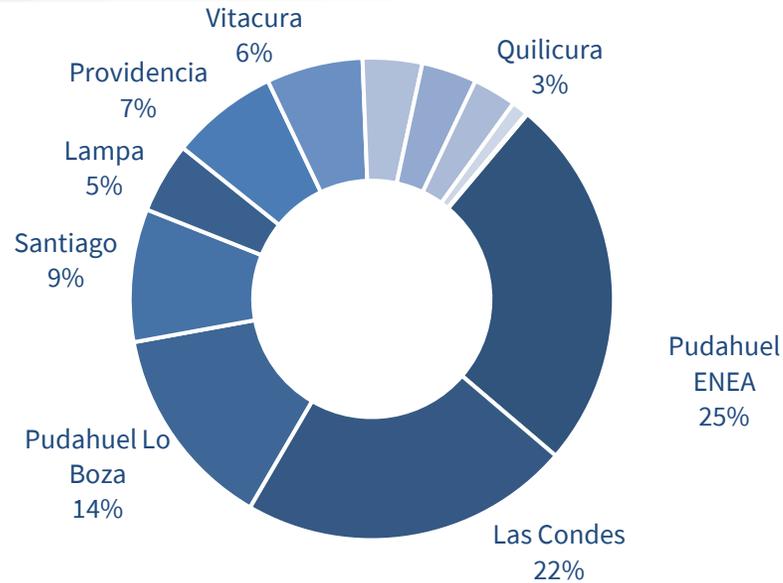
(1) Informe de centros de bodegaje 3T 2024, CUSHMAN & WAKEFIELD

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

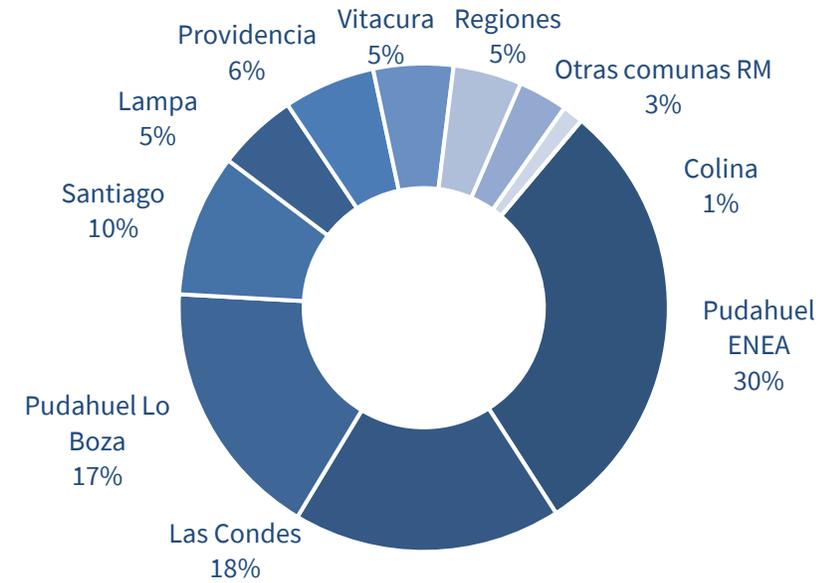
Distribución Geográfica.



Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos de los activos - Cartera Total



El Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel, como medida adicional para mitigar riesgos.

Como se observa en el gráfico, **un 47% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza)**, 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 10% de la cartera los genera en Santiago Centro.

Si se observa con más detalle dentro del sector oriente, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

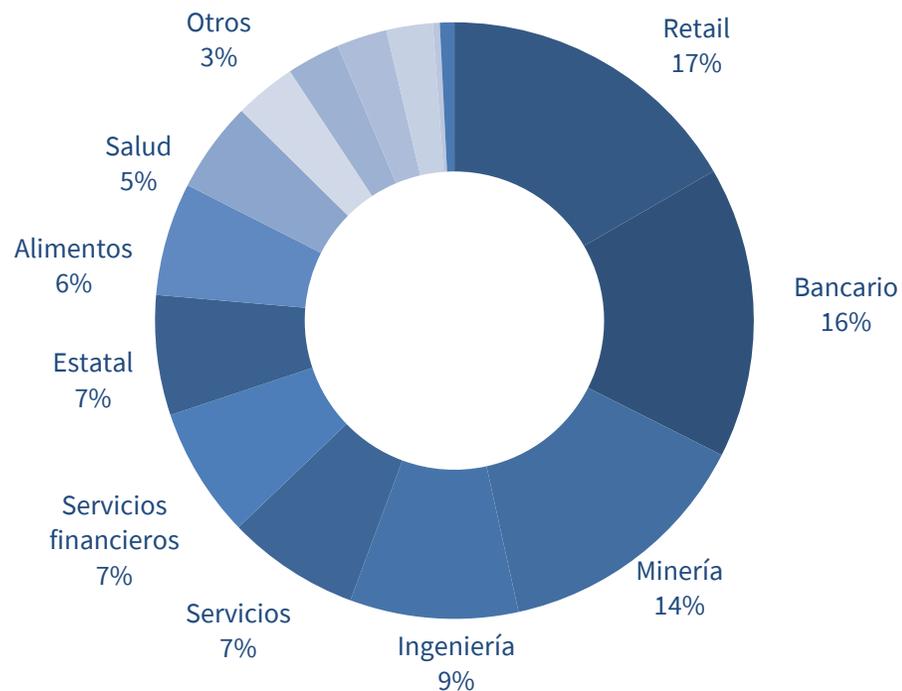
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación por Sector Económico

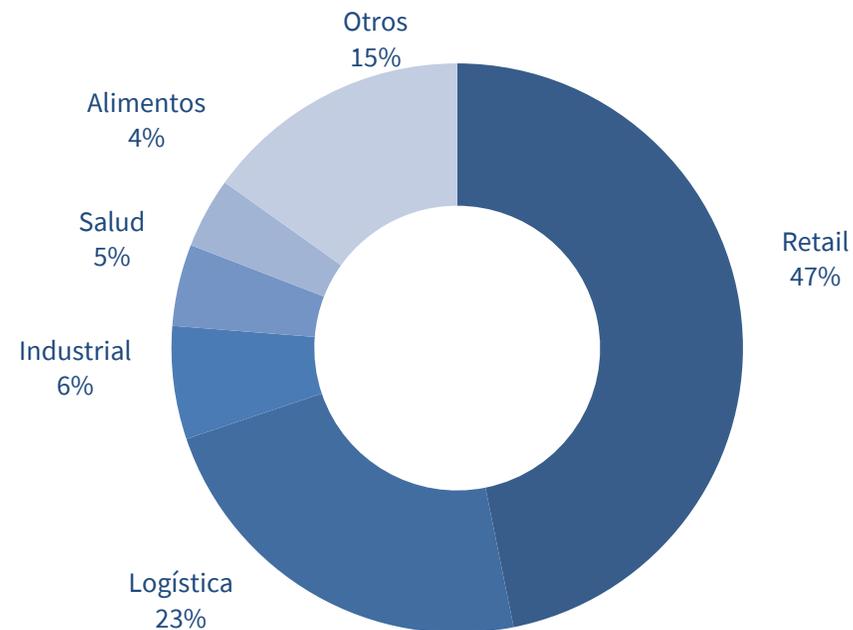
Criterio de renta.



Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter



El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor Flexcenter.

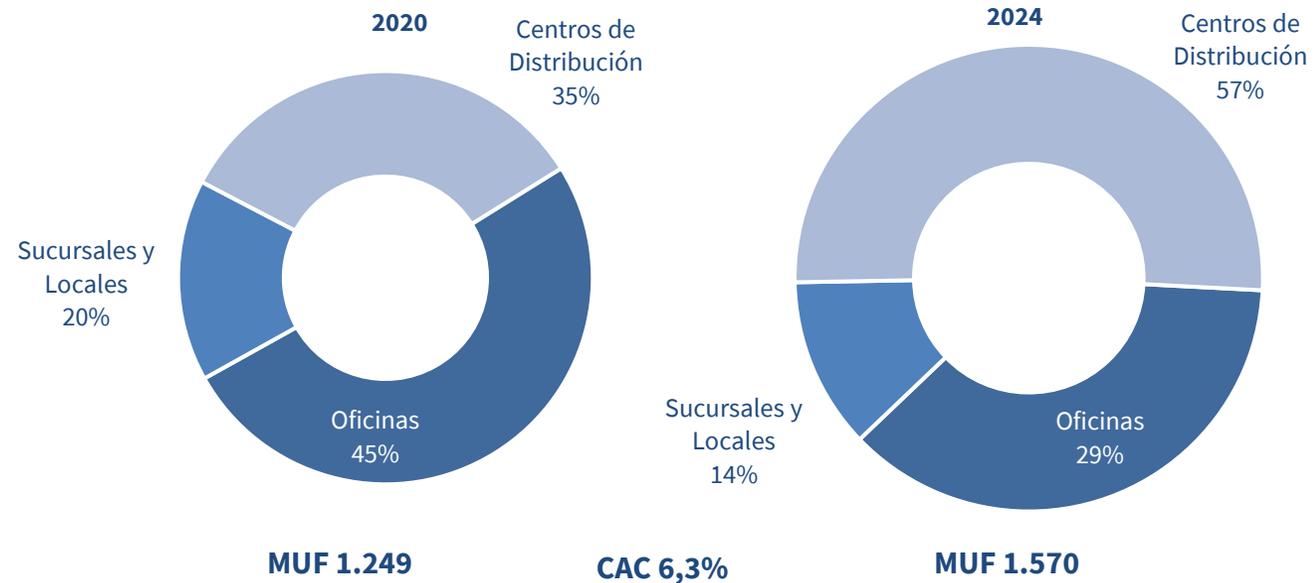
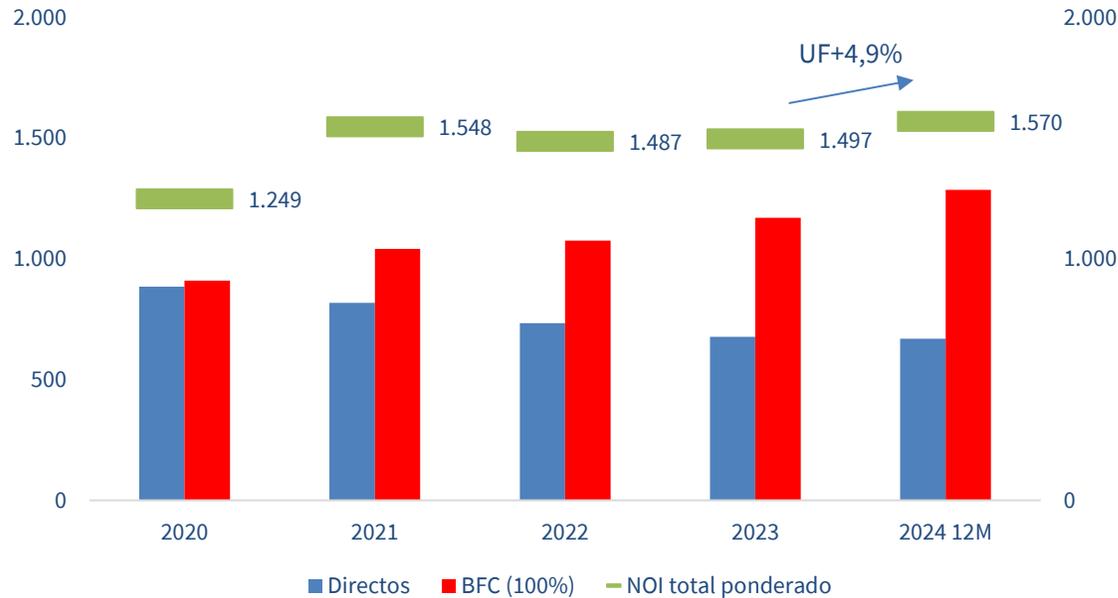
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

NOI Cartera Directa y BFC.



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

Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 2020 – 2024



El NOI de las filiales administradas directamente se mantuvo estable hasta 2020, luego entre los años 2021 y 2024, se puede observar una leve caída explicada parcialmente por la mayor vacancia post-pandemia en las oficinas y los locales comerciales, además de la venta del centro de distribución de Laguna Sur y el aumento en las contribuciones y sobretasa, lo que se compensa con la crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años debido al aumento en los ingresos por renta de superficies que venían con rentas menores y el ingreso de nuevos m² arrendables.

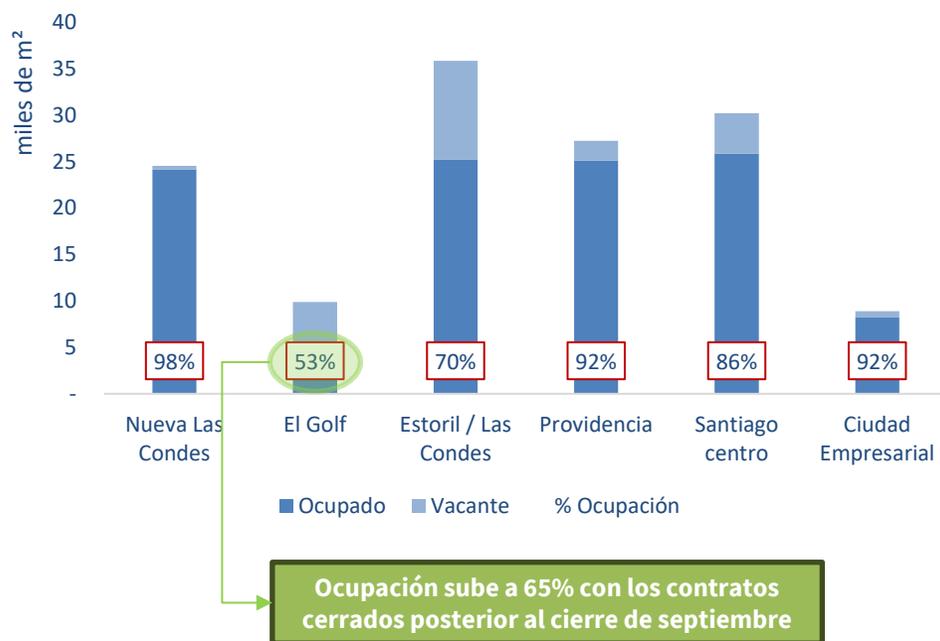
El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en este tipo de activo donde los centros de distribución pasan a ser el 57% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional.



Ocupación (m²) de las oficinas del Fondo Independencia Rentas, por sectores de Santiago al cierre de septiembre de 2024



CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	351
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.570
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 459
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.669
Renta UF/M ² prom. arndo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,404
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8,473
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	15,3%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	16,4%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 211
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.213
Renta UF/M ² prom. arndo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,448
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,7%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	4,6%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 900
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	638.334
Renta UF/M ² prom. arndo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,149
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	827.216
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	5,5%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²	492.834 m ²
Superficie en los EEUU	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²

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 5,5%** de las rentas (4,7% al 31 de diciembre de 2023). Aunque la vacancia física en los activos de oficinas llega a un 15,3% al cierre de septiembre, por la salida de un cliente con 6 pisos en el edificio de Magdalena, posterior al cierre se ha logrado colocar parte de esta vacancia, llegando la vacancia a 13,6%, al igual que al cierre 2023.

Los espacios arrendados a fin de 2023 en Santiago Centro, al cierre de septiembre recién han generado ingresos, ya que se encontraban en proceso de habilitación, por lo que su aporte al NOI del año es menor pues comenzaron a rentar a partir de julio 2024. En los últimos 6 meses se ha notado un alza en las visitas, especialmente en el sector de El Golf.

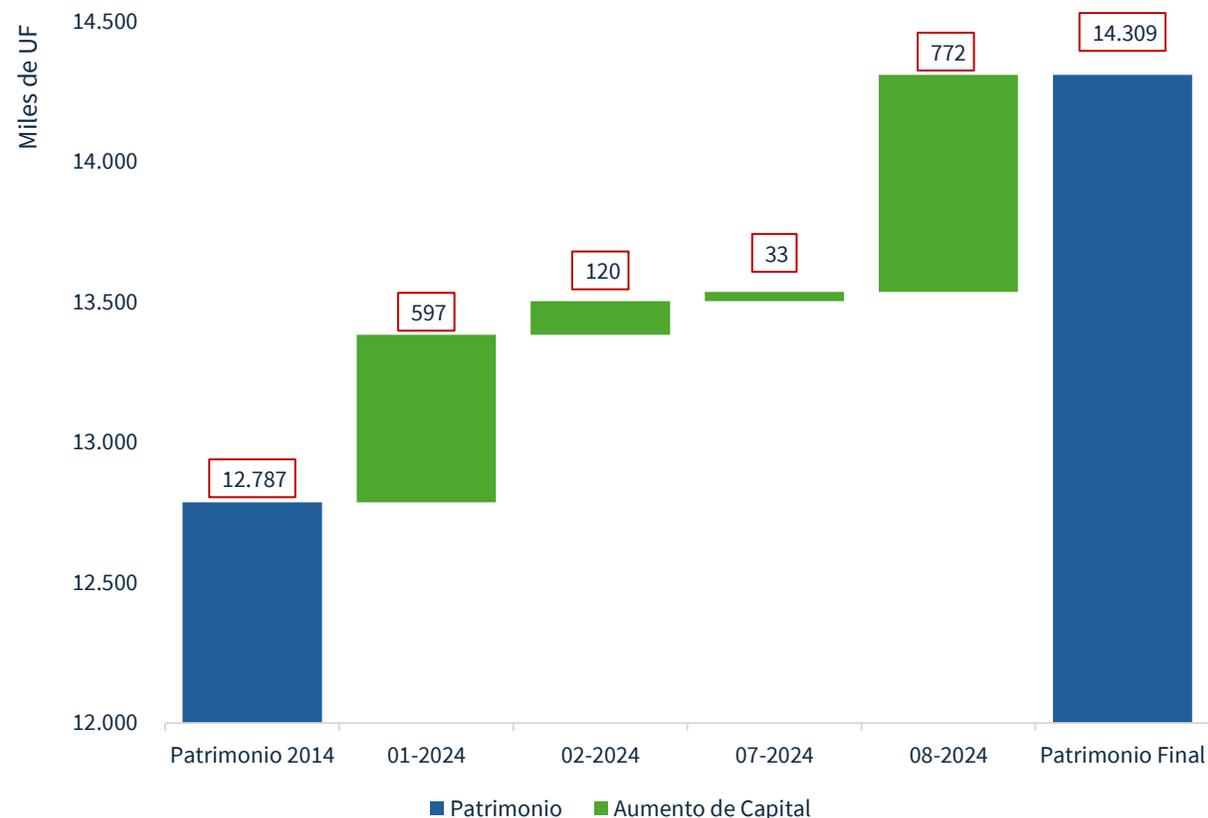
Cae a 13,4% a la fecha de publicación de estos EE.FF.

VII.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Colocación de bonos y aumento de capital.



Evolución del Patrimonio 2014 con Aumento de Capital (en miles de UF)



Exitosas Colocaciones de bonos

Con fecha 1 de agosto de 2024 el Fondo efectuó la colocación de bonos serie I por un monto de UF 550.000 a una tasa de colocación de UF+3,59% con vencimiento el 10 de octubre de 2028, lo que implica un spread de 134 bps sobre la tasa base. Con esta colocación se concreta el 100% del financiamiento del bono Serie F que vence en octubre de este año.

Durante el mes de septiembre se coloca en el mercado el bono BINDE-K por un monto de UF 1.000.000 a una tasa de colocación de 3,64%, lo que implica un spread de 131 bps, con vencimiento el 10 de diciembre de 2029.

Cierre del Aumento de Capital 2024

En noviembre de 2023 la AEA del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias aprobó un aumento de capital por hasta 90.000.000 de cuotas, las que se colocarían a medida que así lo requiera el plan de inversiones del Fondo, y en diciembre de ese mismo año el directorio de la administradora acordó aumentar el capital en 37.897.150 nuevas cuotas para financiar el plan de inversiones y refinanciar pasivos.

Durante los meses de enero y febrero se realizó el período de suscripción preferente para los aportantes del Fondo recaudándose el equivalente a UF717.000.

Entre el mes de julio y agosto se suscribió el remanente de cuotas del aumento de capital iniciado en enero de este año ingresando al Fondo nuevos inversionistas retail e importantes institucionales, obteniendo una recaudación de UF805.000 adicionales.

Con esta última colocación de cuotas el proceso de aumento de capital 2024 se encuentra finalizado al no quedar cuotas inscritas. Con el fin del proceso hoy están en circulación 290.545.000 cuotas.

VII.- GLOSARIO

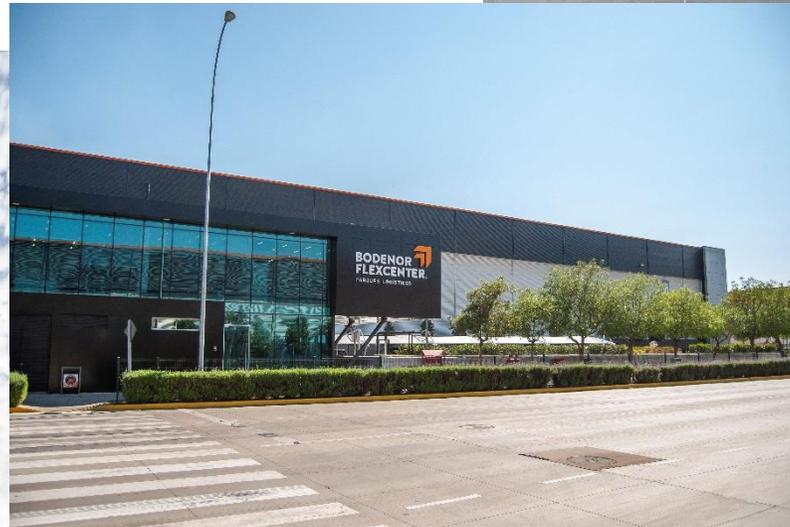


1. **Activos Totales:** Cuenta de total Activos del balance individual del Fondo.
2. **BFC:** Bodenor Flexcenter.
3. **Cartera Directa Nacional:** las filiales nacionales excluyendo a Bodenor Flexcenter.
4. **Dividend Yield:** Dividendo por cuota 12M / Precio por cuota (puede ser a valor contable o valor de mercado de la cuota y sobre su valor a inicio o al final del período según se especifique).
5. **Leverage Financiero :** Deuda financiera neta (pasivos bancarios descontando la caja, en ambos casos del Fondo y filiales ponderando participación) / Patrimonio del Fondo.
6. **Loan to Value:** Deuda financiera neta proporcional del Fondo y sus filiales / Valor contable de las propiedades inmobiliarias proporcionales en las filiales.
7. **Morosidad:** Deuda de rentas de clientes por pagar acumulada superior a 30 días sobre los ingresos por rentas de los últimos 12 meses.
8. **Net Asset Value (NAV):** Patrimonio Contable del Fondo.
9. **Net Operating Income (NOI):** Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes por vacancia – otros gastos propios de la propiedad.
10. **Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales:** Suma de los valores contables de las propiedades que mantienen las filiales del Fondo, ponderado por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
11. **Rentas Proporcionales:** suma de los ingresos por rentas de las filiales del Fondo por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
12. **TIR:** Tasa Interna de Retorno. Se calcula usando como inversión el valor cuota al inicio del período, los dividendos y los aportes de capital (como inversión) en su fecha de pago y como flujo final el valor cuota al final del período.
13. **12M:** Últimos doce meses.
14. **Vacancia Financiera:** porcentaje de los activos que no se encuentra arrendada considerando su renta esperada sobre la renta potencial de la cartera en UF.
15. **Vacancia Física:** porcentaje de los activos que no se encuentra rentado en metros cuadrados.
16. **Deuda financiera neta agregada proporcional:** Total de préstamos del Fondo menos el “efectivo y el equivalente al efectivo” del Fondo más la suma de las mismas partidas en las filiales ponderadas por la participación del Fondo en cada una de ellas.

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado



INDEPENDENCIA

FONDOS DE INVERSIÓN Signatory of:

