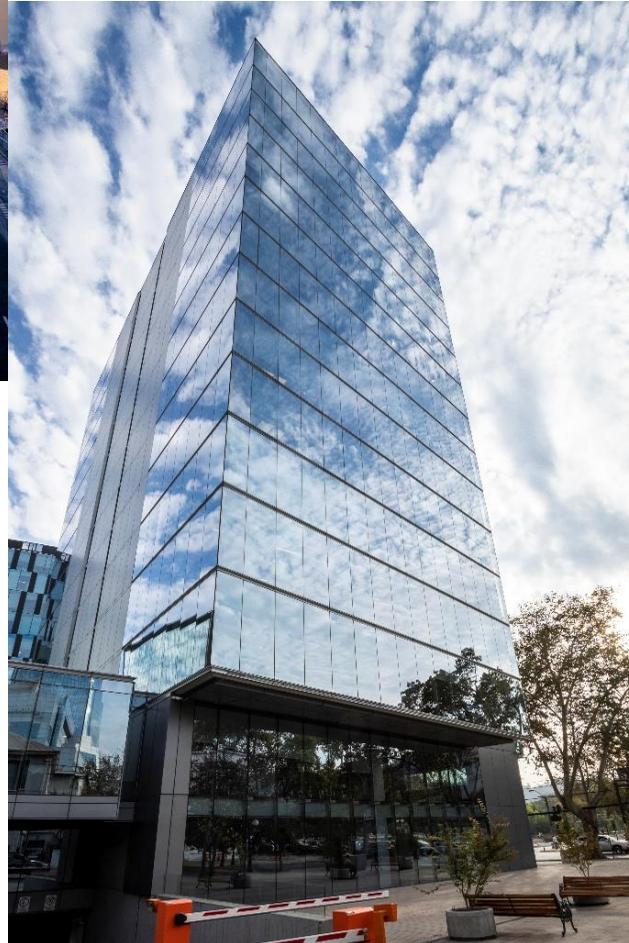


Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Cifras financieras y de inversiones

FECU septiembre de 2024



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

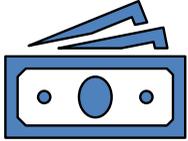
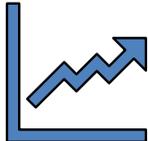




01

Situación
Financiera

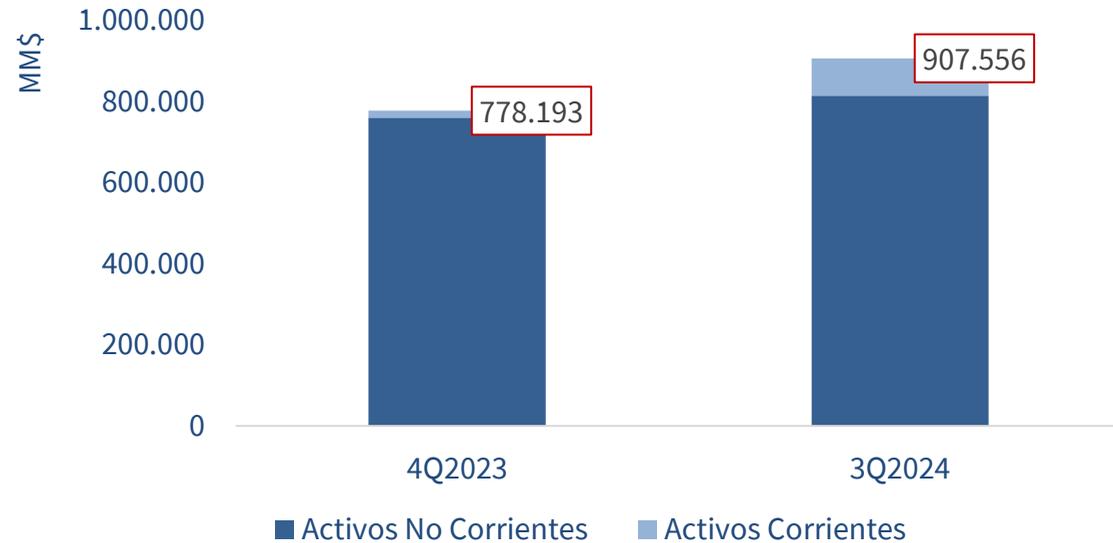
Resumen Financiero Fondo Rentas

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 propiedades	8,5% en \$ (nominal) considerando Valor Bolsa+ Dividendos year to date	55% de los ingresos proviene de rentas 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 y refinanciamiento de deuda	\$123,45 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses con 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 conveniente tanto por su rendimiento de dividendos, la estabilidad de sus flujos y por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento. 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

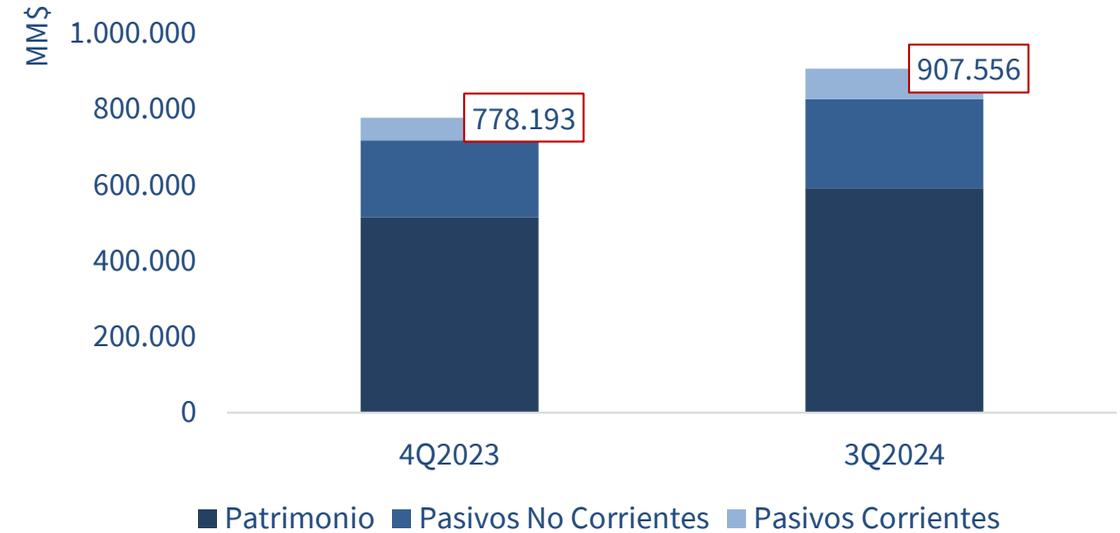


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (*MUF 23.939*), un 90% (*MUF 21.515*) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (*MUF 2.424*).

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



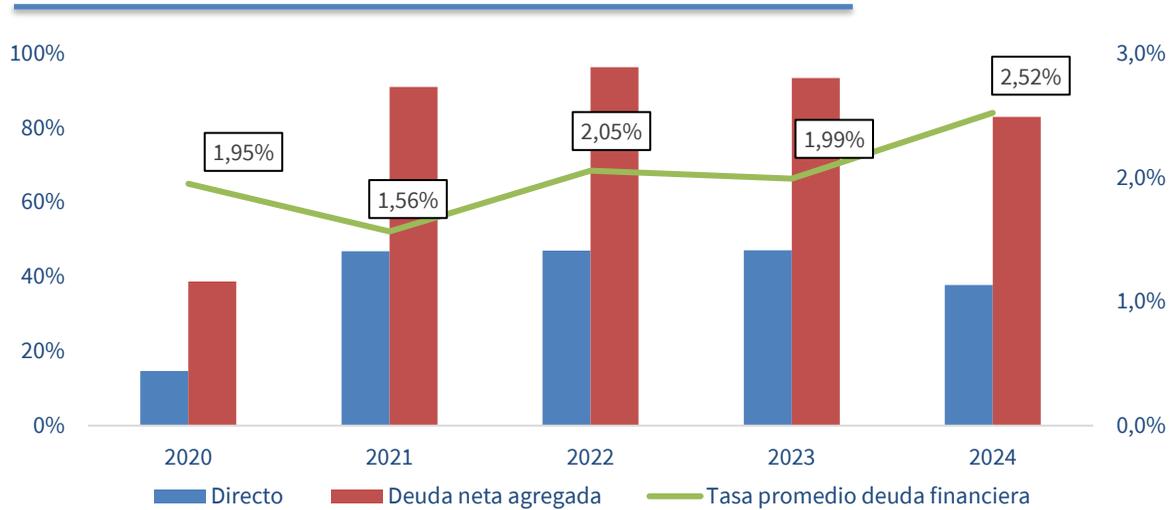
Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 76.484 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 592.029**, lo cual se explica principalmente por:

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.

Análisis del Pasivo

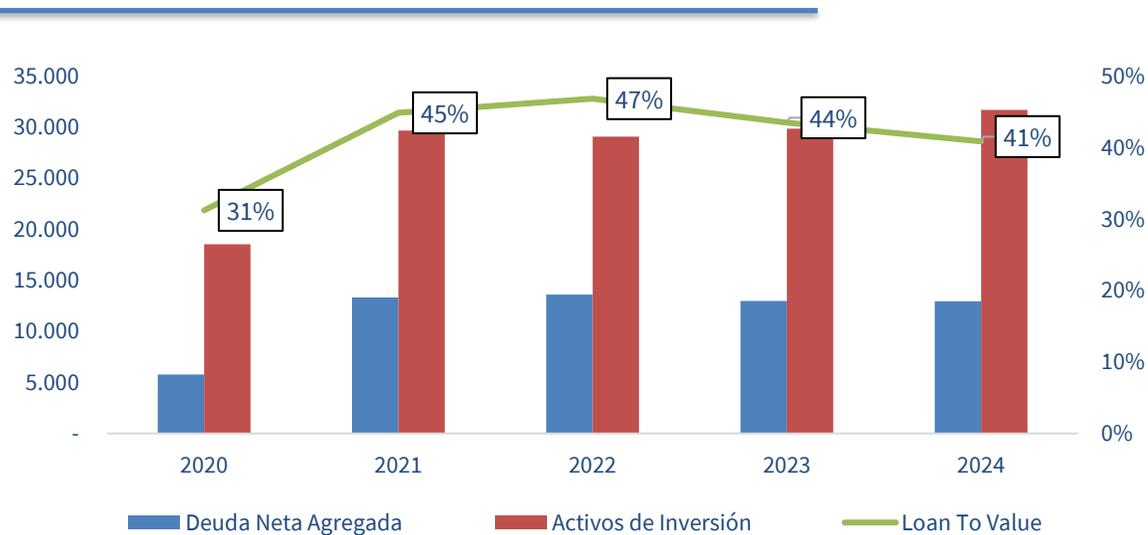
Leverage financiero



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.

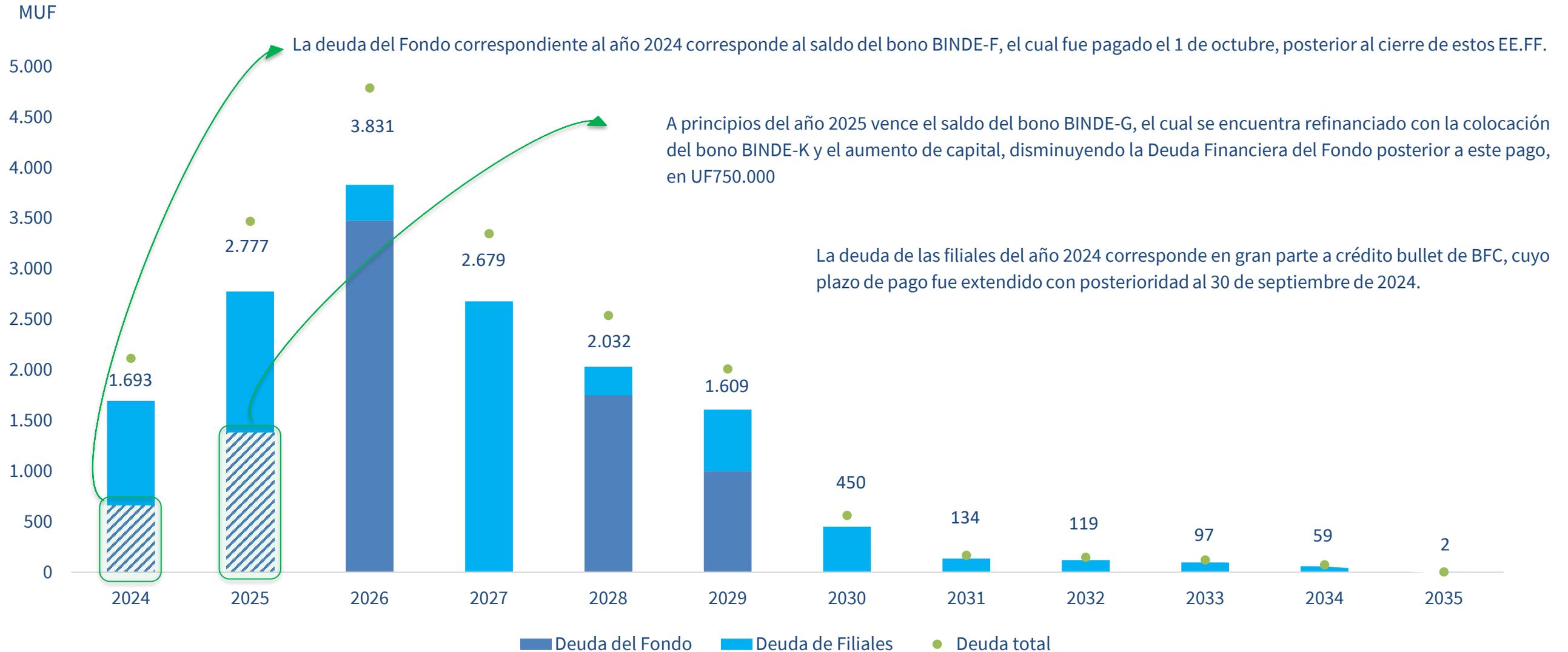
El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, baja respecto del año 2023 de 93% a 83%, debido a que, si bien existe un nuevo endeudamiento de BFC para financiar parte del plan de inversiones 2024 y el Fondo hizo nuevas colocaciones de bonos para refinanciar los bonos BINDE-F y BINDE-G, estas fueron por un monto menor a los vencimientos, 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.

Perfil de Vencimientos de la Deuda



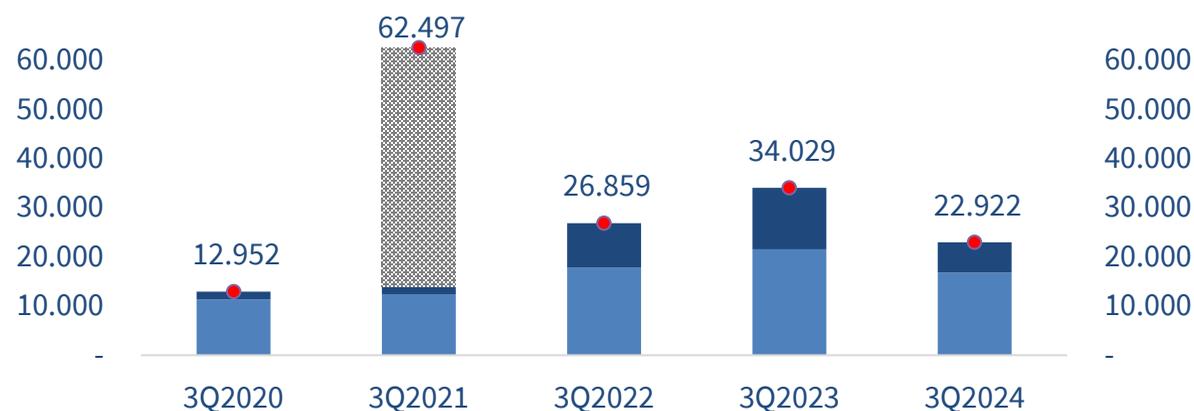
(*) Deuda de Filiales corresponde a la participación del Fondo en la deuda de cada filial, esto es el 100% en la cartera directa y el 70% en Bodenor Flexcenter

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.



- Dividendo reinvertido en BFC
- Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio
- Beneficio neto percibido en el ejercicio
- BNP total

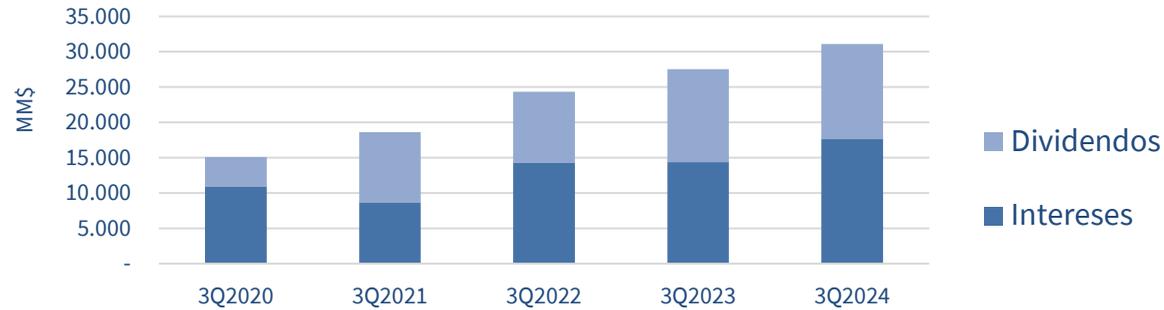
	Septiembre 2024	Septiembre 2023	Diferencia	12M Septiembre 2024	12M Septiembre 2023	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)						
INGRESOS DEL FONDO	53.157	47.250	5.907	66.385	61.852	4.533
Intereses (a)	17.612	14.362	3.250	22.572	19.601	2.971
Reajustes	4.512	4.387	125	6.932	7.923	(991)
Otros Ingresos	68	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

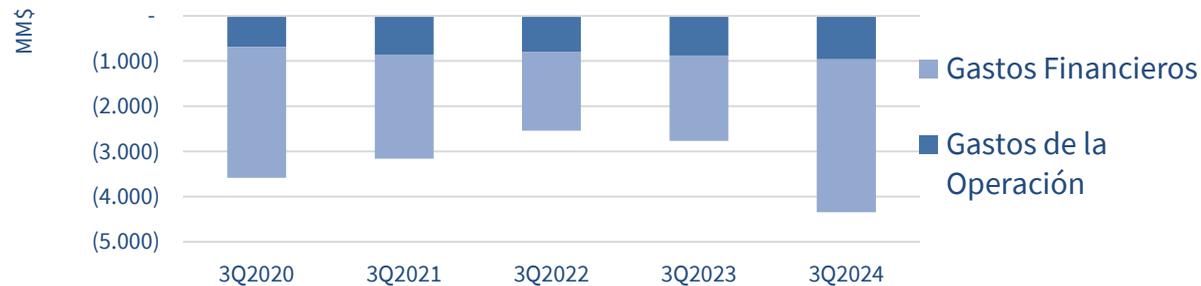
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



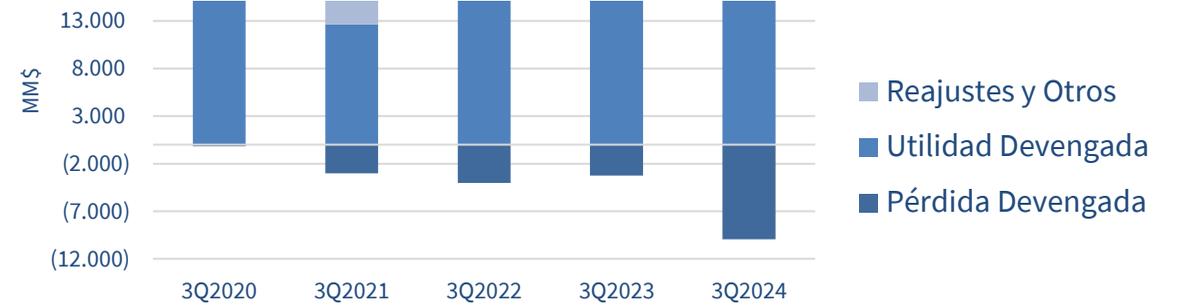
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **septiembre de 2024** alcanzó **MM\$ 31.074**, lo que significa un aumento de un 13% respecto al mismo período del año anterior.

Gastos del Fondo



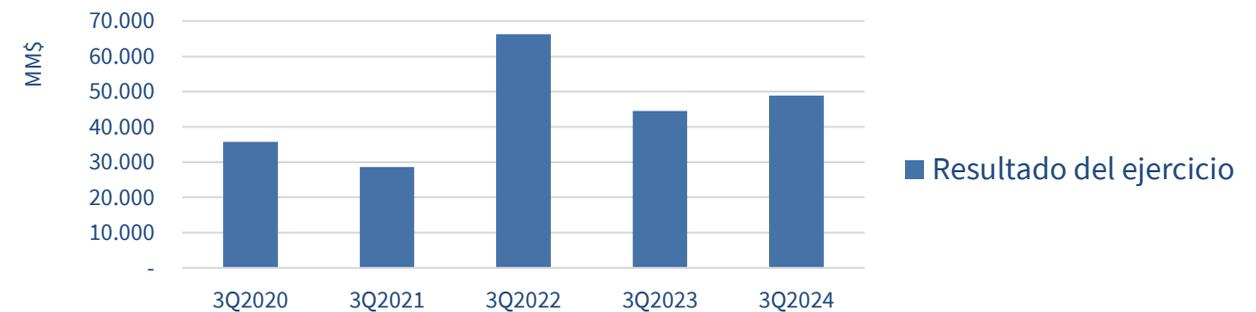
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 4.342, siendo un 57% mayores a los acumulados a septiembre del año 2023, debido a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K colocados en agosto y septiembre. El uso de estos fondos es el refinanciamiento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

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.

Resultado del Ejercicio



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

02

Información Bursátil



Colocación de bonos y aumento de capital

Exitosas Colocaciones de bonos

Con fecha 15 de mayo se colocó UF 1.200.000 de bonos de la Serie I, y el **1 de agosto de 2024 el Fondo efectuó la colocación de un saldo de la misma serie, 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 UF+3,64%**, lo que implica un spread de 131 bps, con vencimiento el 10 de diciembre de 2029.

Cierre del Aumento de Capital 2024

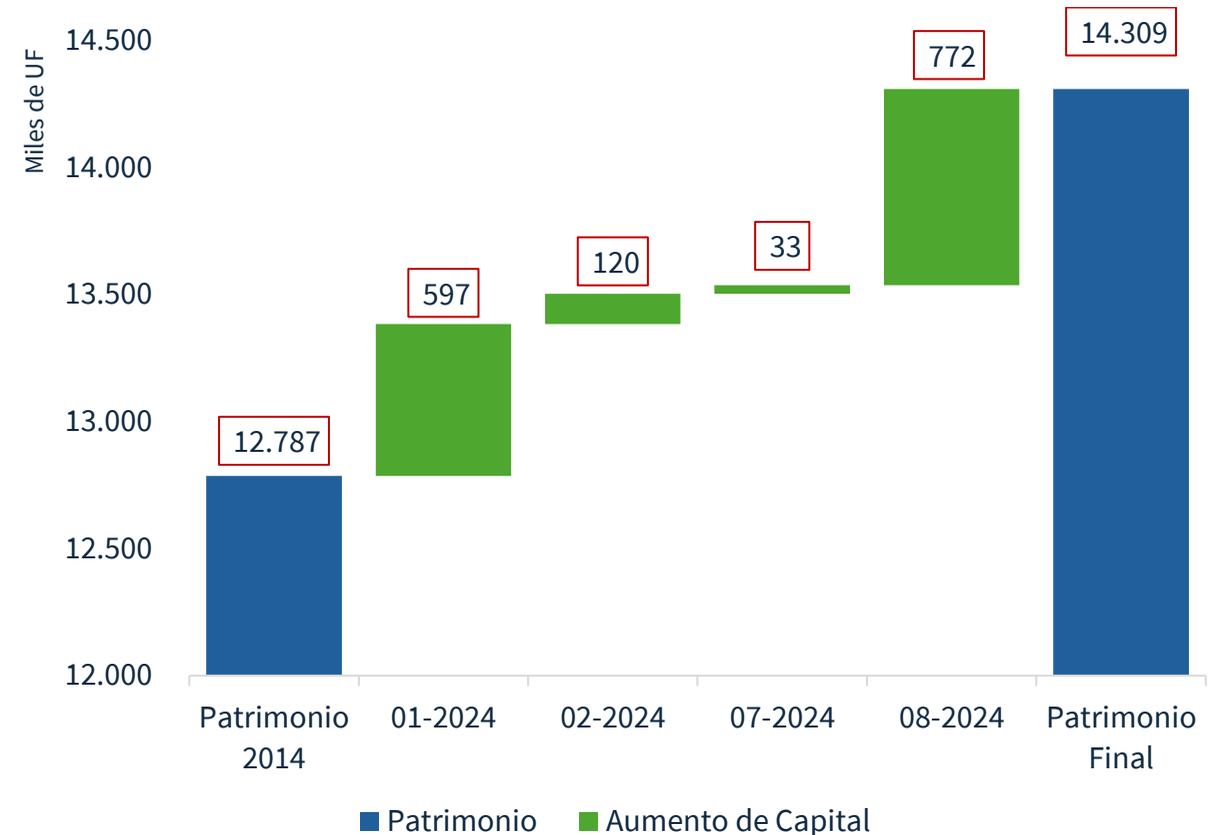
En noviembre de 2023 la AEA del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias aprobó un aumento de capital por hasta 90.000.000 de cuotas, las que se colocarían a medida que así lo requiera el plan de inversiones del Fondo, y en diciembre de ese mismo año el directorio de la administradora acordó aumentar 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 y un importante inversionista institucional que pasó de no tener cuotas a tener el 6,63% de las cuotas del Fondo, 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.

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



Desempeño en la bolsa de la cuota del Fondo

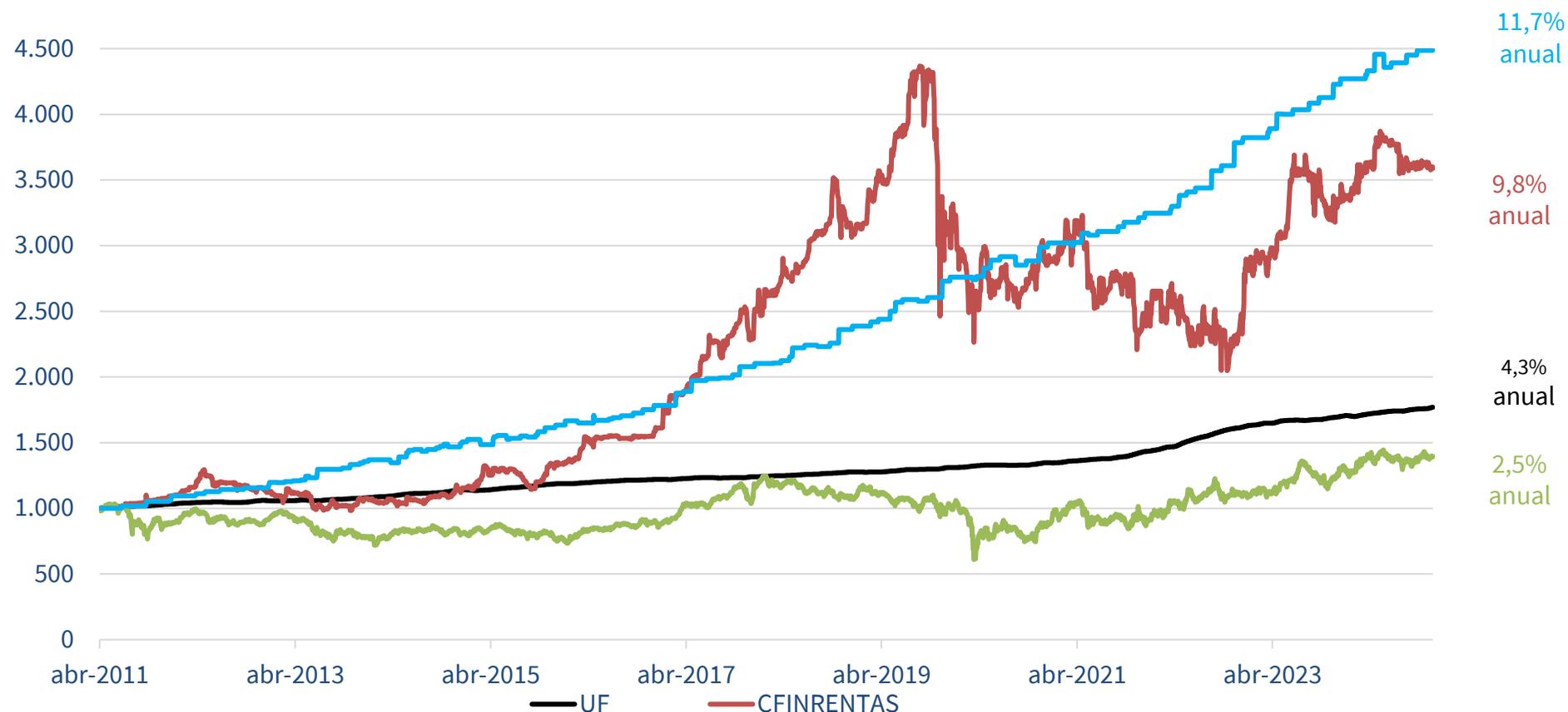
Rentabilidad e Indicadores al 27 de noviembre de 2024

Entre el 31-dic-23 y 27-ago-24 el valor bolsa aumentó en \$4 los que se explican:

\$ 22 de aumento entre el 01-ene-24 y el 30 - sep -24.-
\$ 18 de disminución entre el 01-oct-24 y el 24-nov-24.-

Al 27 de noviembre de 2024	
Presencia Bursátil	78%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.481
Valor cuota libro	\$ 2.038
Razón Bolsa / Libro	0,73
Dividend Yield (últ. 12 m)	8,34%
Precio / Utilidad (12 m)	7,36

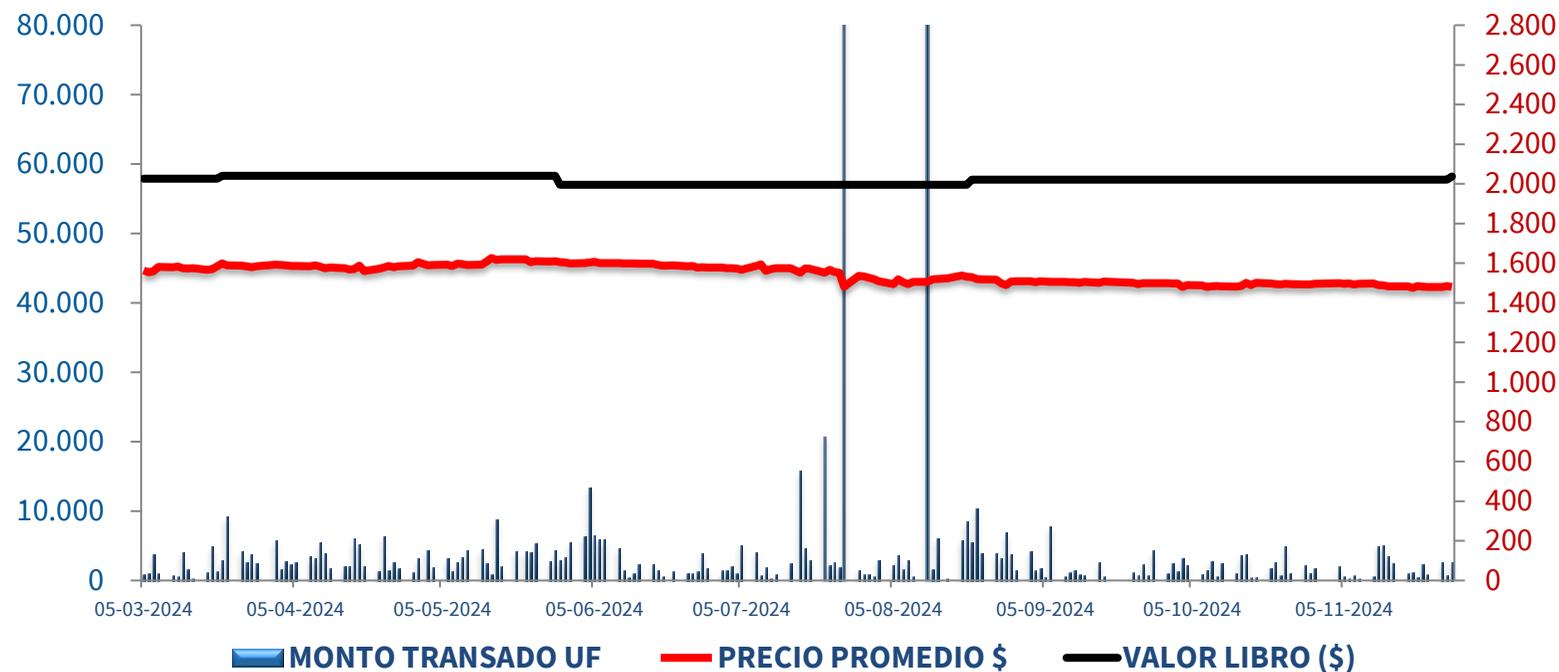
Al 30 de septiembre de 2024		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota \$	2.022	1.499
Divid. (12 m) \$	123	123
V. Cuota sep23 \$	1.977	1.599
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	8,5%	1,4%



Rentabilidad 12M 12,92% al 27 de noviembre de 2024

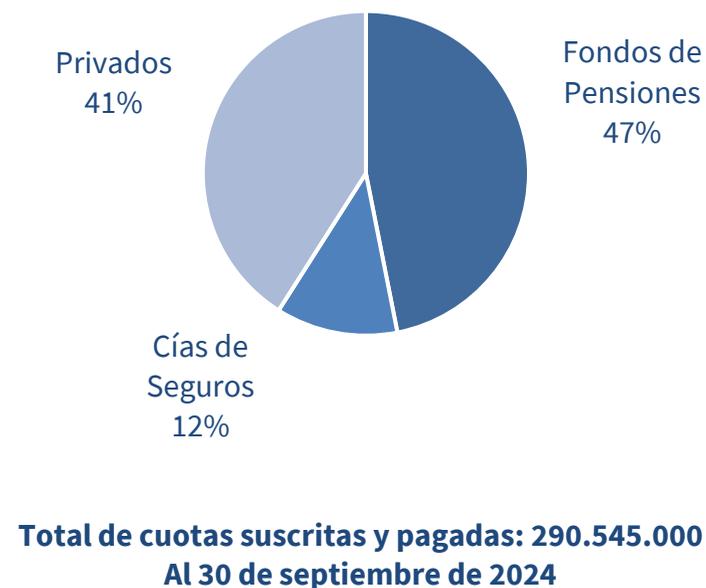
Información extraída de la bolsa de comercio con base 8-4-2011 = 1.000 considerando cambio en valor de la cuota más dividendos.

Transacciones en la bolsa de la cuota del Fondo Últimos 180 días al 27 de noviembre de 2024



Monto Promedio diario transado últimos 180 días:	M\$ 128.220*
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días:	83.383 cuotas*
Monto Promedio diario transado últimos 30 días:	M\$ 71.626*
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días:	44.085 cuotas*

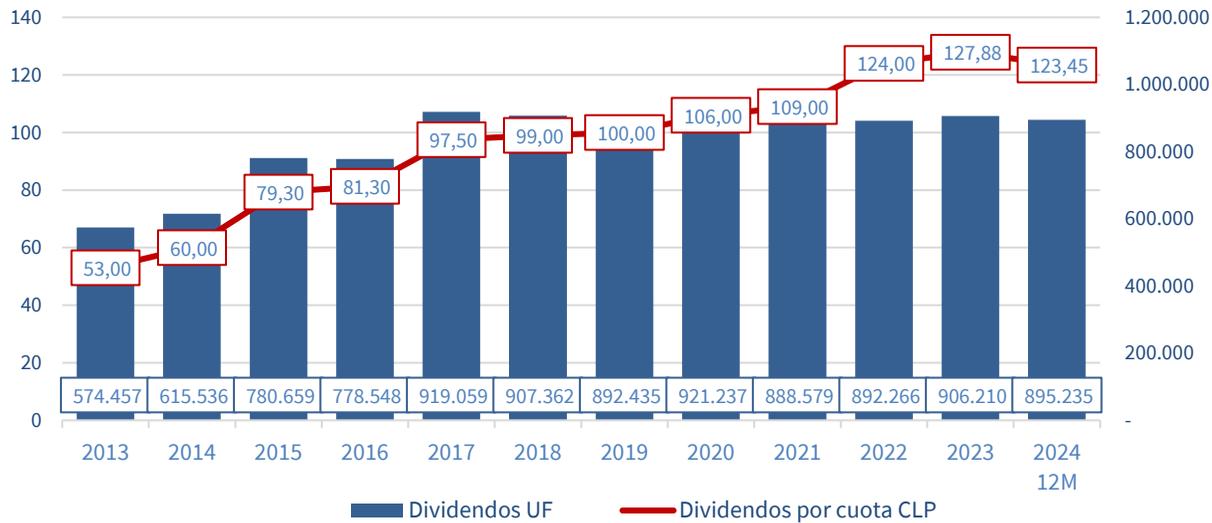
* Excluye colocaciones de cuotas en el mercado. Entre los meses de julio y agosto de 2024 se colocaron 20.073.916 cuotas, equivalentes a M\$ 30.274.714.



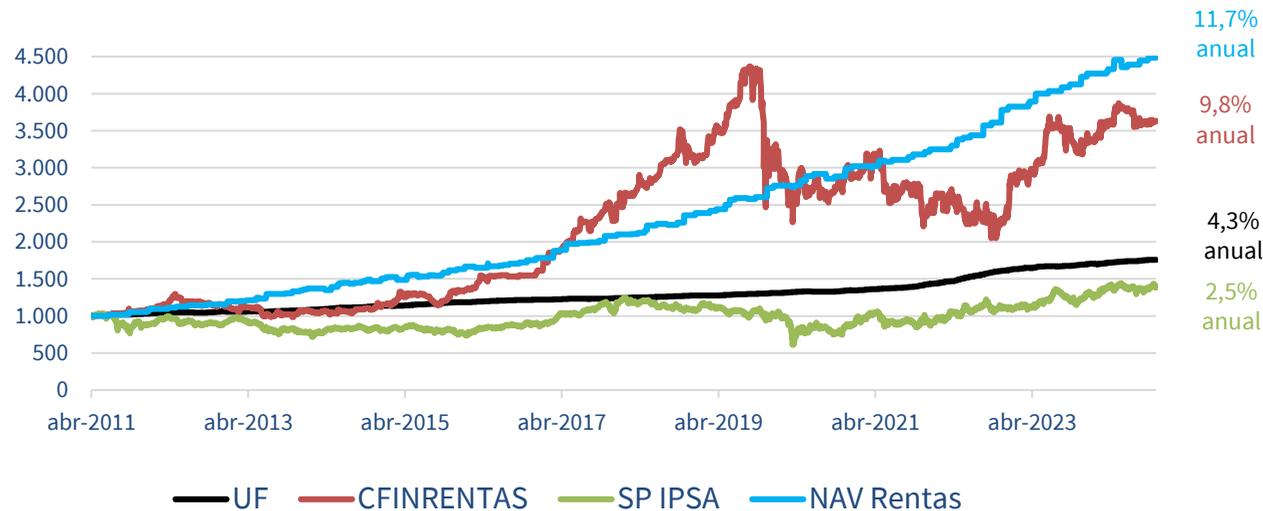
Patrimonio Bursátil
MM\$ 435.501
al 30 de septiembre de 2024

Dividendos y Situación Bursátil

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



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 27 /nov/24

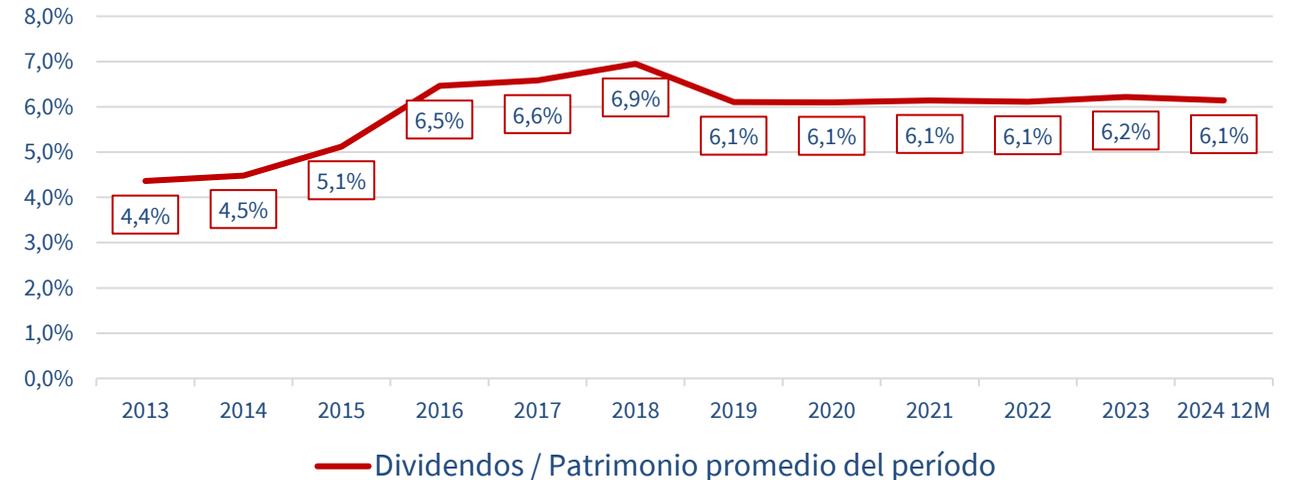


Los dividendos repartidos con cargo a los resultados de los 12 meses al mes de **septiembre** de 2024 fueron de \$123,45 por cuota, lo que equivale a UF 885.235. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada año, a excepción de 2024 12M en el que se calcula con la UF de cada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

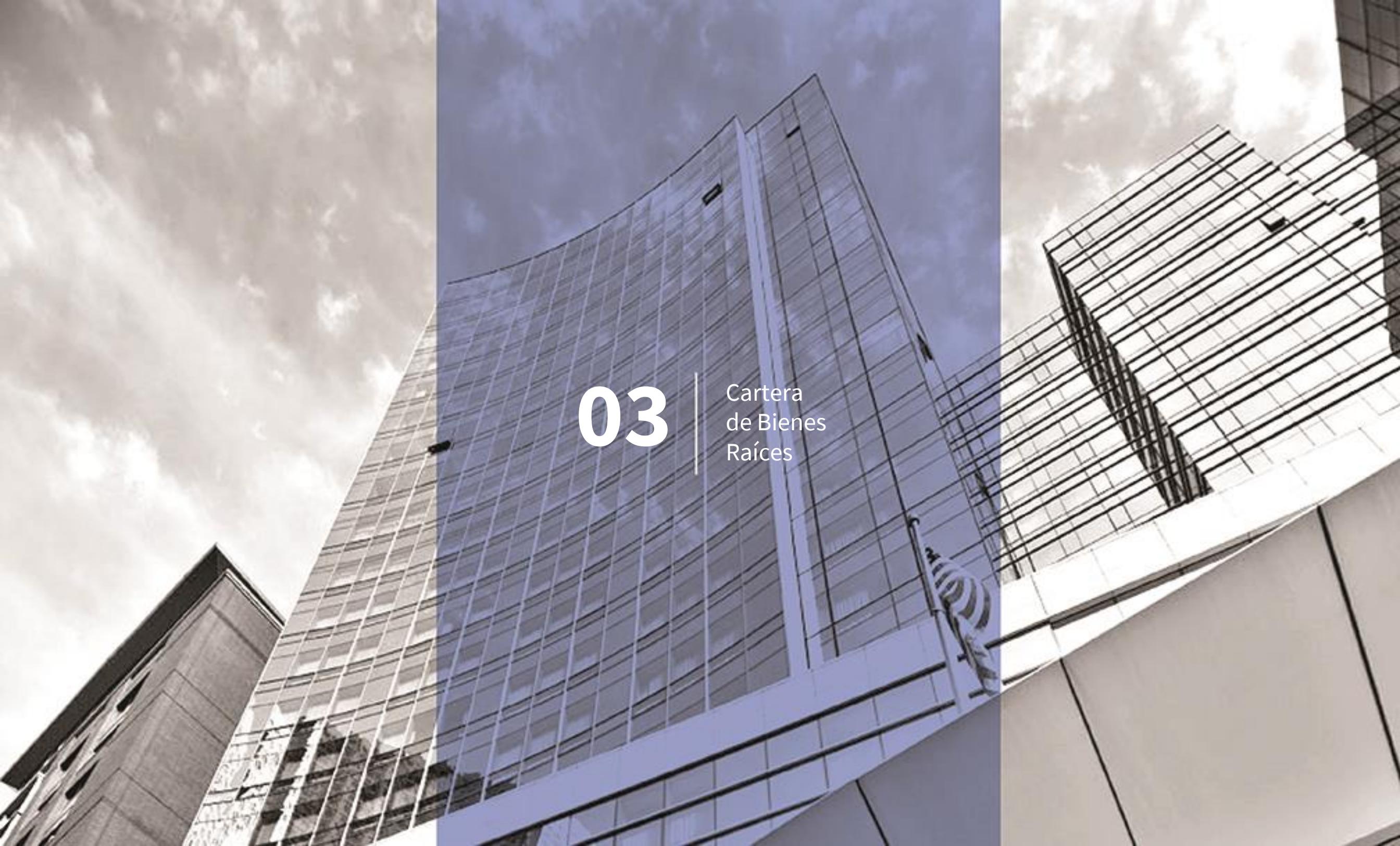
El dividend yield sobre NAV en UF se ha mantenido en niveles atractivos debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el **27 de noviembre de 2024** es de **11,7% 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 IPISA, 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



03

Cartera
de Bienes
Raíces

Segunda etapa de tasaciones

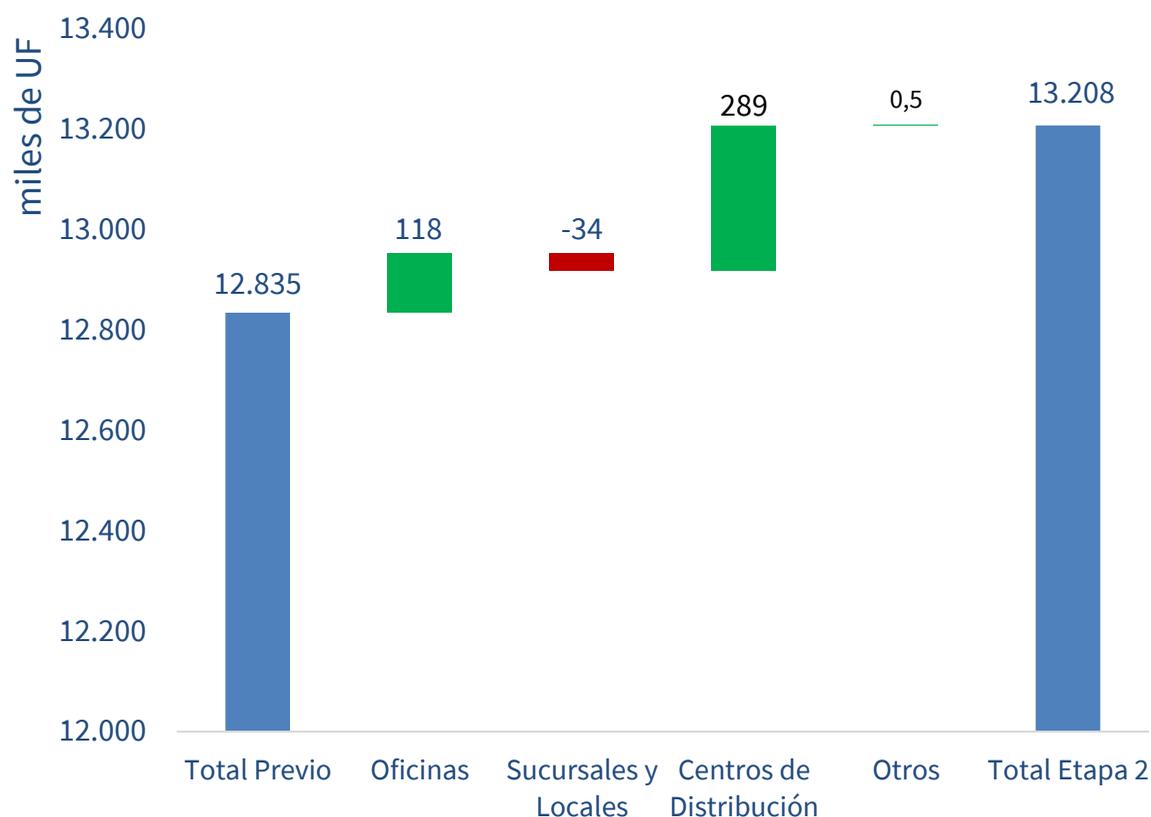
Para la publicación de la FECU correspondiente a septiembre se tasaron las propiedades de las filiales Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, Plaza Araucano SpA. y 10 de las 13 propiedades de Bodenor Flexcenter S.A. (44% de su cartera ya que el restante 56% fue tasado durante el mes de junio).

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/m ² 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%

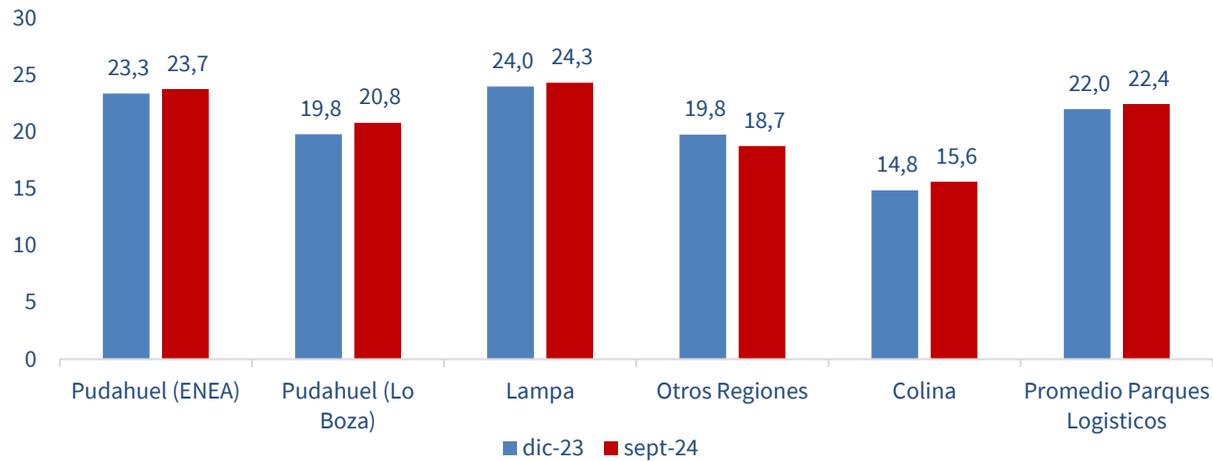
Evolución del valor de las propiedades tasadas en septiembre 2024 (miles de UF)



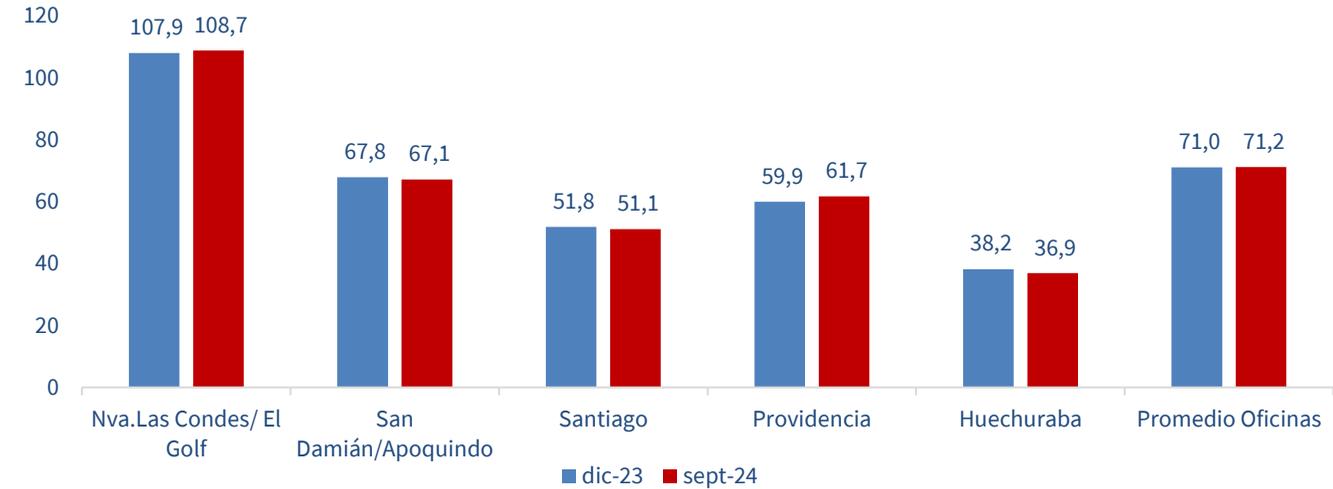
Segunda etapa de tasaciones

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.

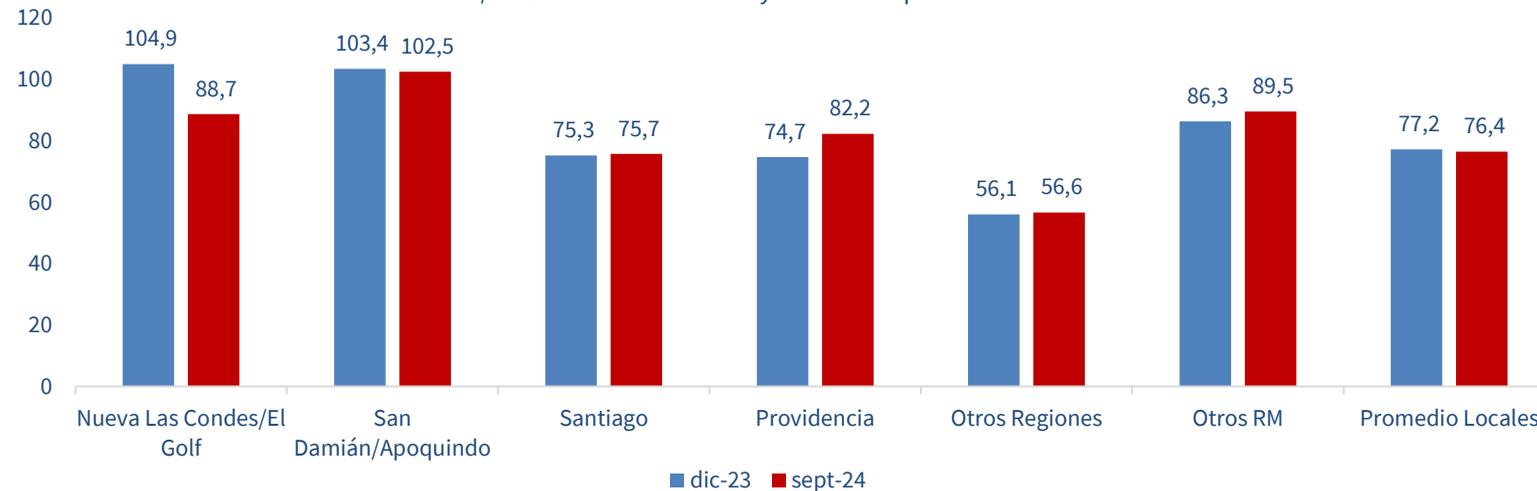
UF/m² Parques Logísticos por Ubicación



UF/m² Oficinas por Ubicación

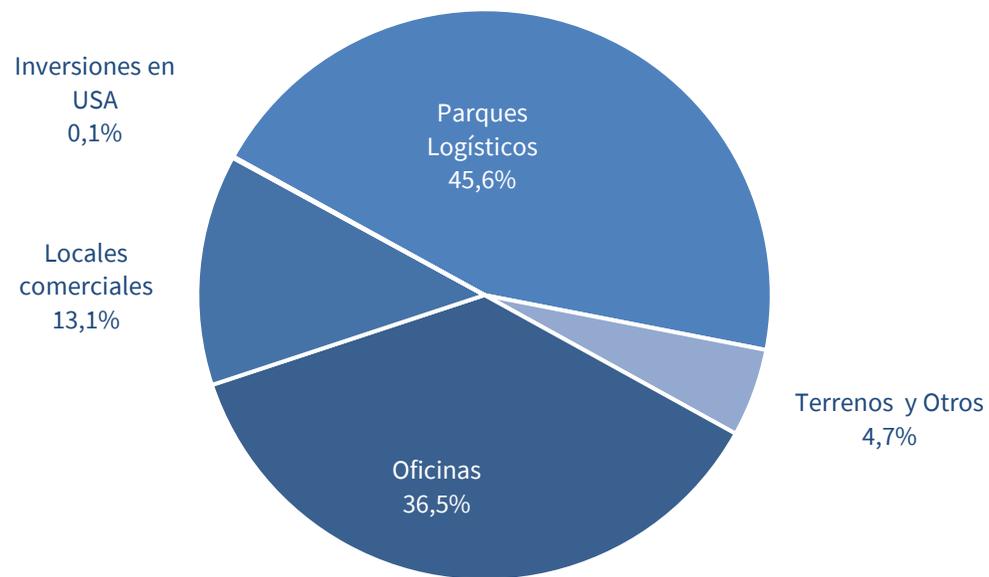


UF/m² Locales Comerciales y Sucursales por Ubicación

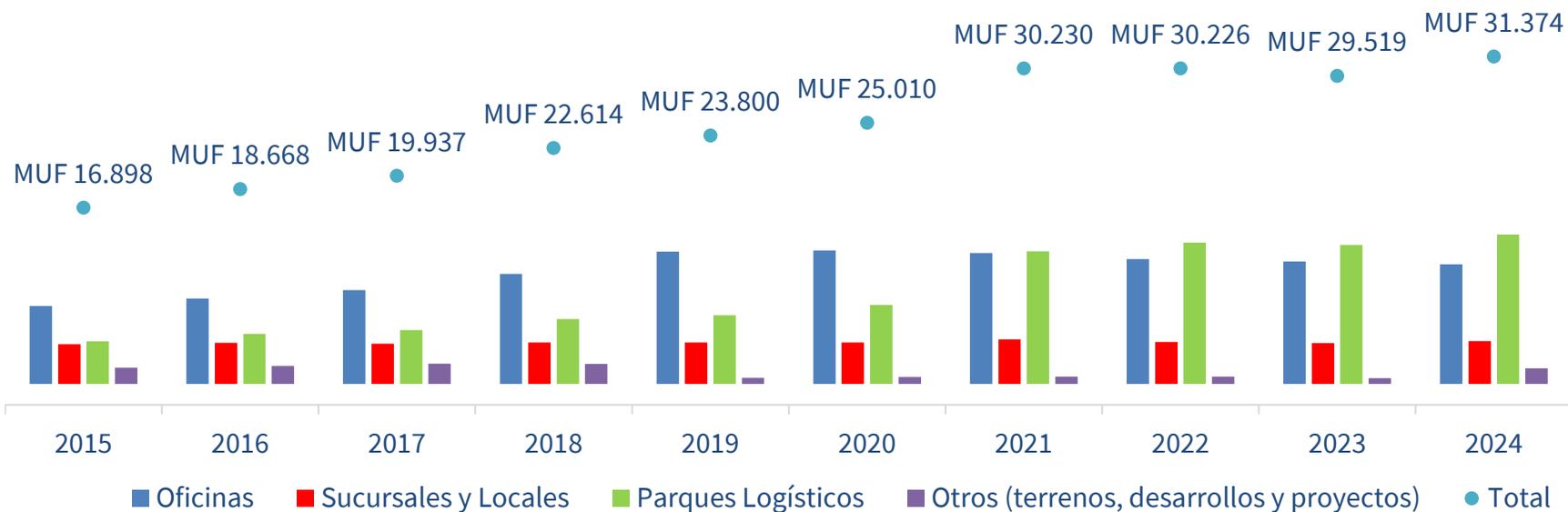
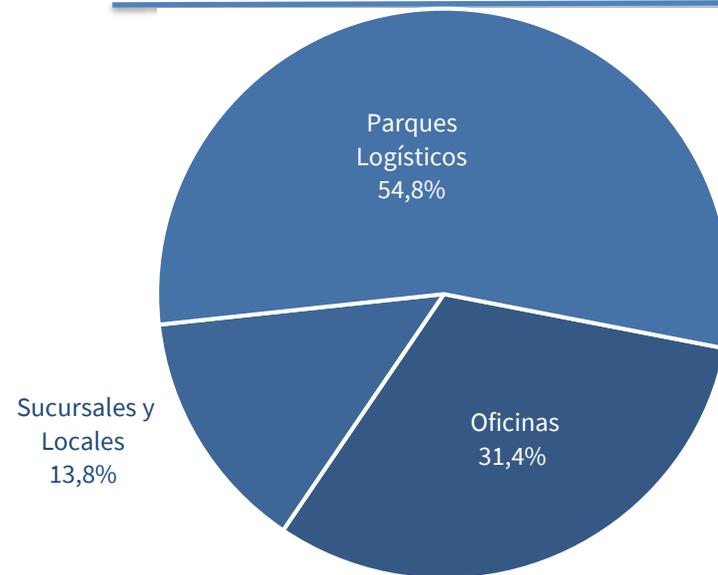


Diversificación por tipo de activo.

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.

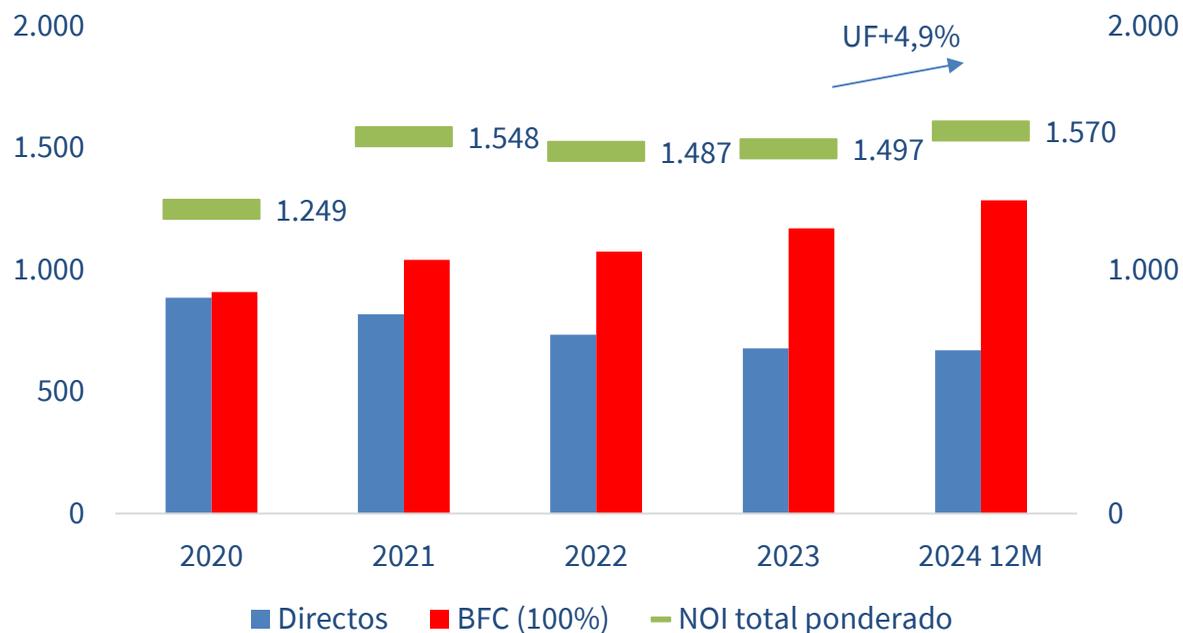
Los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC en enero 2021, clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 5,0% ⁽¹⁾, la cual se explica principalmente por bodegas 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.

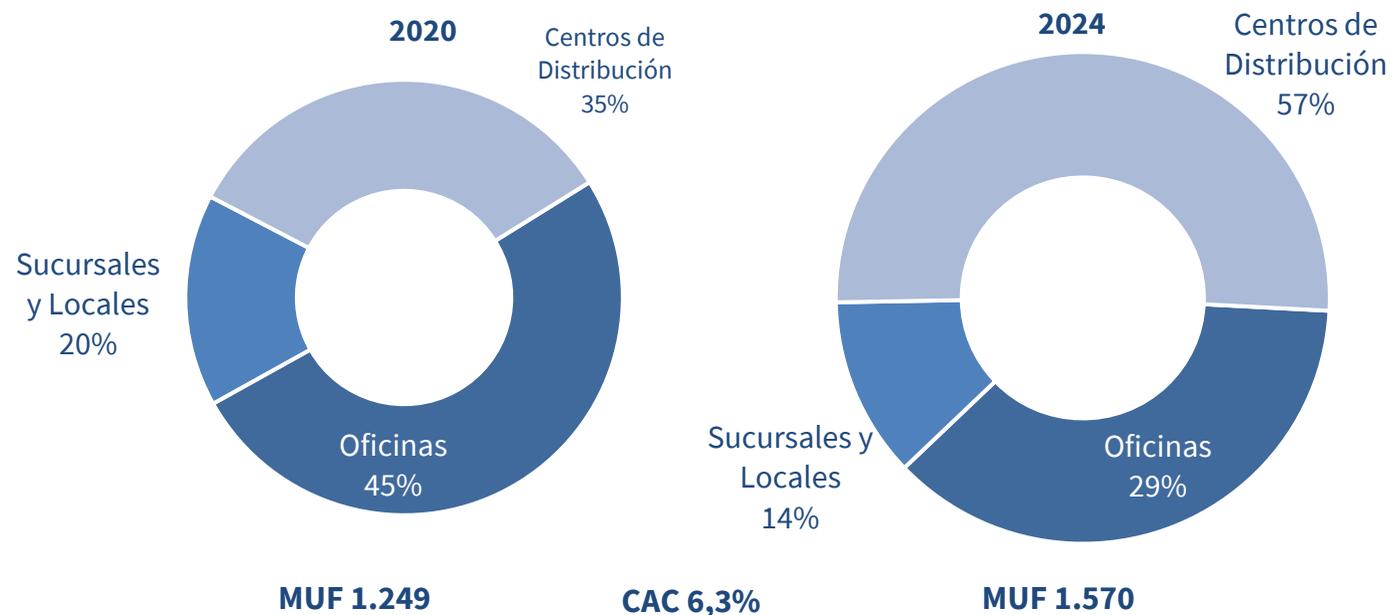
(1) Informe de centros de bodegaje 3T 2024, CUSHMAN & WAKEFIELD

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

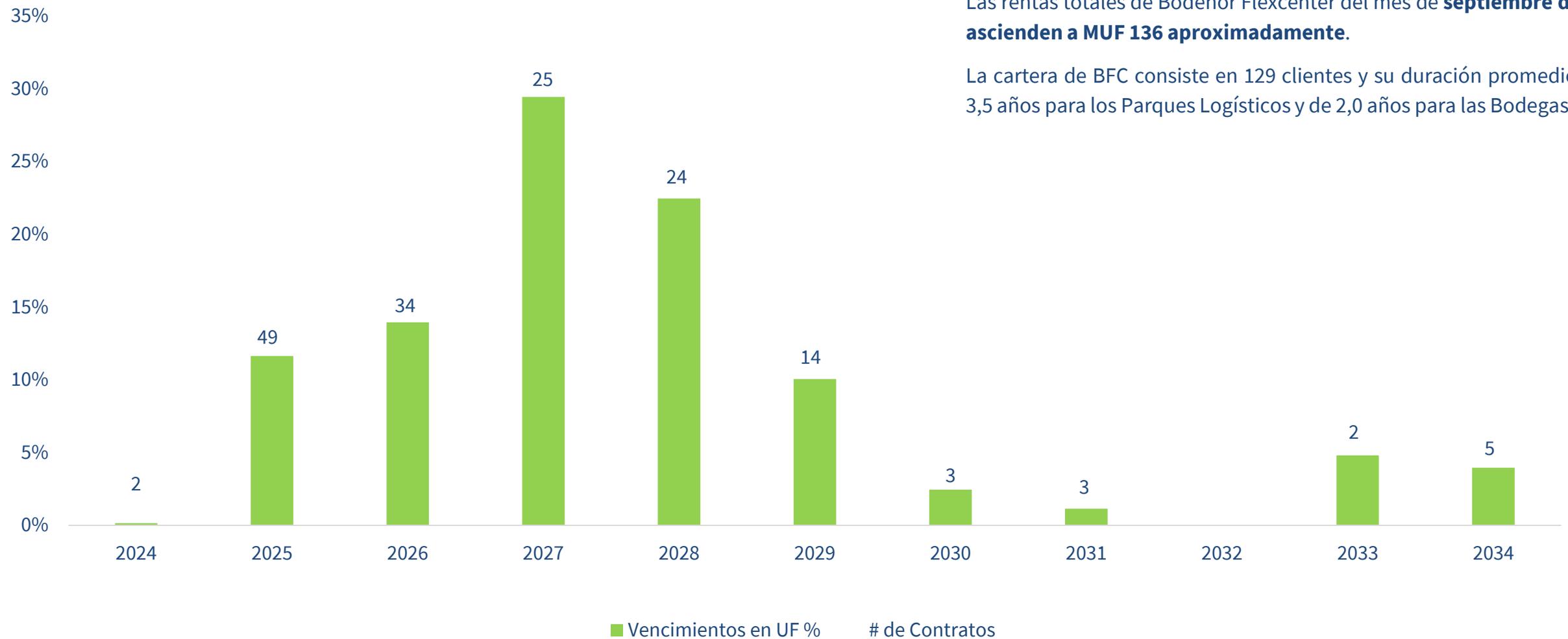


El NOI de las filiales administradas directamente se mantuvo estable hasta 2020, luego entre los años 2021 y 2024, se puede observar una leve caída explicada parcialmente por la mayor vacancia post-pandemia en las oficinas y los locales comerciales, además de la venta del centro de distribución de Laguna 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.

(*)Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

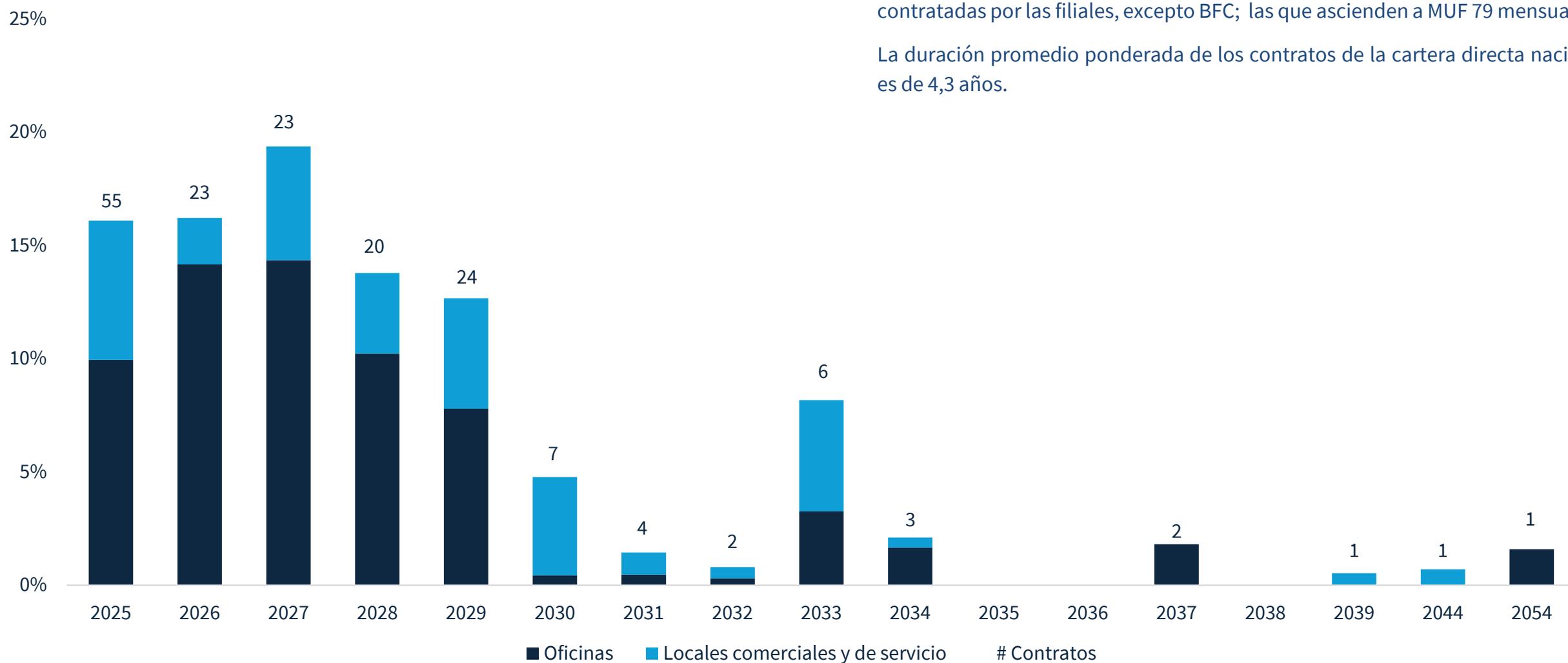
Perfil de Vencimientos de Arriendos – BFC (Centros de distribución) (% de la renta mensual)



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

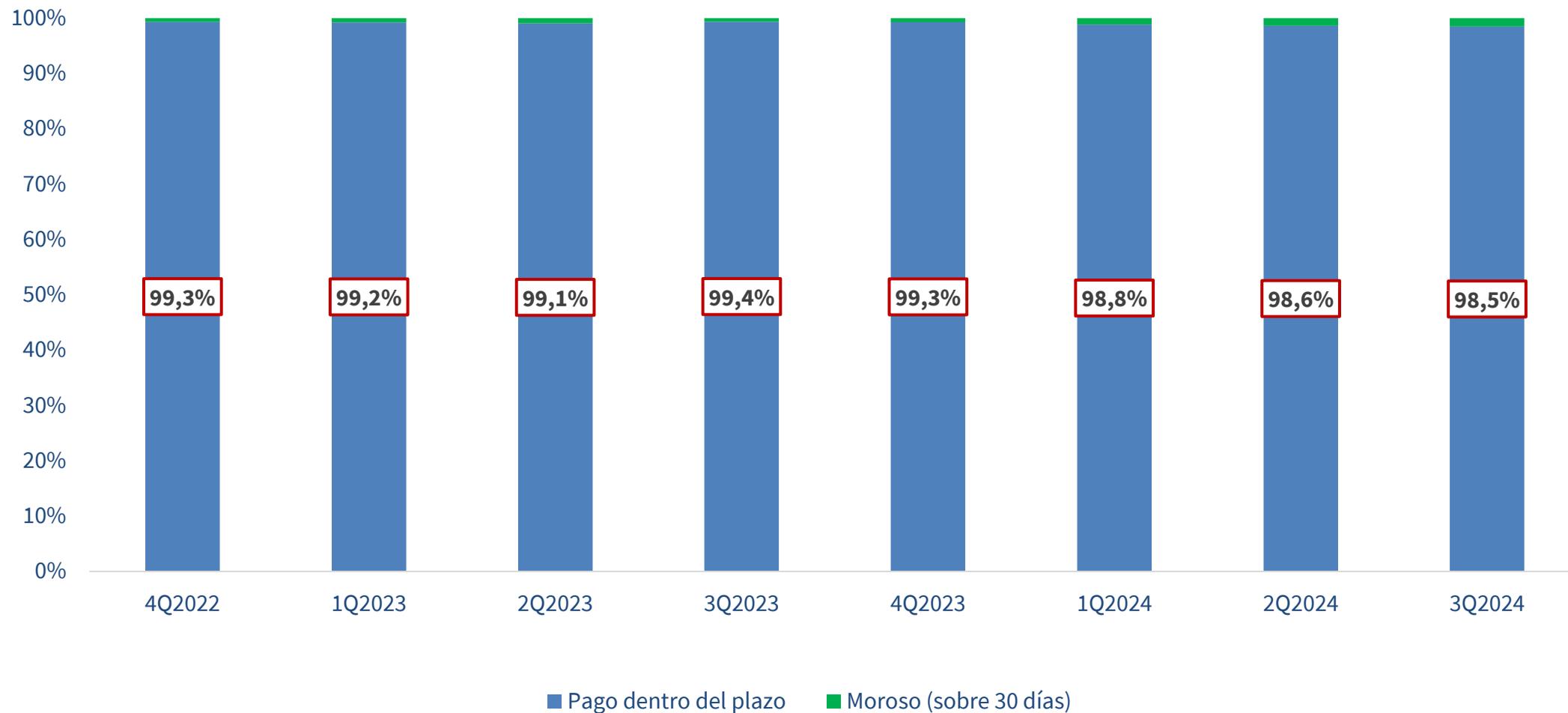
La cartera de BFC consiste en 129 clientes y su duración promedio es de 3,5 años para los Parques Logísticos y de 2,0 años para las Bodegas Flex.

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



Recaudación de Rentas

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



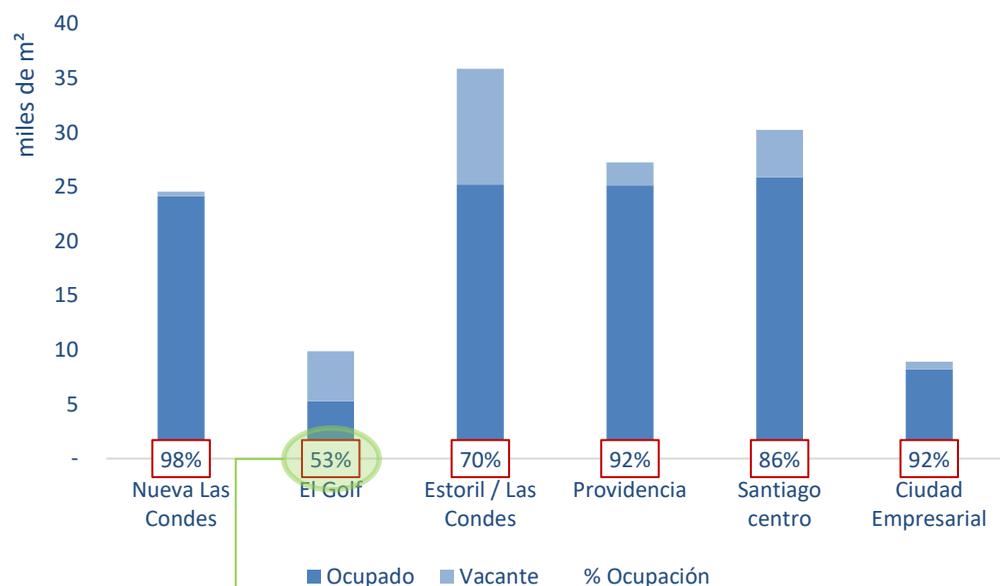
Para el cierre al 30 de septiembre de 2024 la morosidad correspondía a 1,52% de las rentas netas de los últimos 12 meses.

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

(*) Morosidad: medida como la toda la deuda acumulada superior a 30 días sobre los ingresos de los últimos 12 meses

Cifras de la cartera de bienes raíces al 30 de septiembre de 2024

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



Ocupación sube a 70% con los contratos cerrados posterior al cierre de septiembre

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 13,4%, levemente menor al cierre 2023.

Los espacios arrendados a fin de 2023 en Santiago Centro, al cierre de septiembre recién han generado ingresos por 3 meses, 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.

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. arrdo.	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. arrdo.	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. arrdo.	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

(*) Cálculo de Vacancia Financiera y Vacancia Física de acuerdo al estándar de homologación de indicadores financieros de ACAFI

Activos Inmobiliarios analizados

+70

Millones de UF en activos revisados durante 2024.

+33

Millones de UF de 3 Fondos en liquidación o en posible liquidación dentro de los próximos 12 meses

+40

Millones de UF en activos analizados en detalle

Entre 5,5% y 8%

CAP RATE NETO



23

4,5
MM UF

Oficinas



112

21,6
MM UF

Comercial



13

14,2
MM UF

Industrial

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.

En los locales, hubo sólo 344 m² finiquitados, en cambio hubo colocaciones por más de 1.150m².

Gestión de Vencimientos de Contratos 2025

OFICINAS	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m ²)	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 (m ²)	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	m ²	UF	UF/m ²
2024	10.649	4.361	0,41
2023	8.057	3.268	0,41

OFICINAS	m ²	UF
Absorción Neta	2.538	-56

LOCALES	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m ²)	14.793	4.940	312
% Físico	100%	33%	2%
Total (UF)	7.870	2.621	231
% Financiero	100%	33%	3%

LOCALES	Venc. 2024	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m ²)	9.759	9.415	344
% Físico	100%	96%	4%
Total (UF)	3.741	3.342	399
% Financiero	100%	89%	11%

LOCALES	m ²	UF	UF/m ²
2024	1.156	573	0,50
2023	1.622	734	0,45

LOCALES	m ²	UF
Absorción 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 33% 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 22% del flujo de arriendos.

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper, viewed from the bottom left corner looking up. The building's facade is composed of a grid of windows. A semi-transparent teal overlay covers the right side of the image, creating a layered effect. The sky is a pale, overcast grey.

04

INFORMACION
DE MERCADO

Mercado local de oficinas

Última información 3 T 2024

Vacancia (%) :

Sector	Oficinas Clase A - A+		Oficinas Clase B		Total Oficinas A + B	
	VACANCIA PROMEDIO (%)		VACANCIA PROMEDIO (%)		VACANCIA PROMEDIO (%)	
	Informes de Mercado (*)	CFINRENTAS	Informes de Mercado (*)	CFINRENTAS	Informes de Mercado (*)	CFINRENTAS
Santiago Centro	15,4%	0,0%	11,9%	26,6%	14,1%	12,5%
Providencia	17,4%	11,5%	8,9%	0,0%	11,9%	3,0%
Vitacura	12,7%	N/A	10,7%	N/A	11,6%	N/A
Eje Apoquindo	5,7%	N/A	7,7%	N/A	6,7%	N/A
El Golf	7,8%	29,7%	9,8%	N/A	8,4%	29,7%
Nueva Las Condes	5,9%	1,7%	6,9%	N/A	6,1%	1,7%
El Bosque Norte	9,7%	N/A	10,3%	N/A	9,3%	N/A
C. Empresarial	6,4%	N/A	11,8%	8,0%	11,7%	8,0%
San Damian	22,6%	26,1%	14,5%	N/A	15,2%	26,1%
Promedio	9,6%	14,2%	10,3%	10,4%	9,9%	13,4%

(*) Considera informes de mercado de CBRE, JLL, Colliers, Andina y GPS.

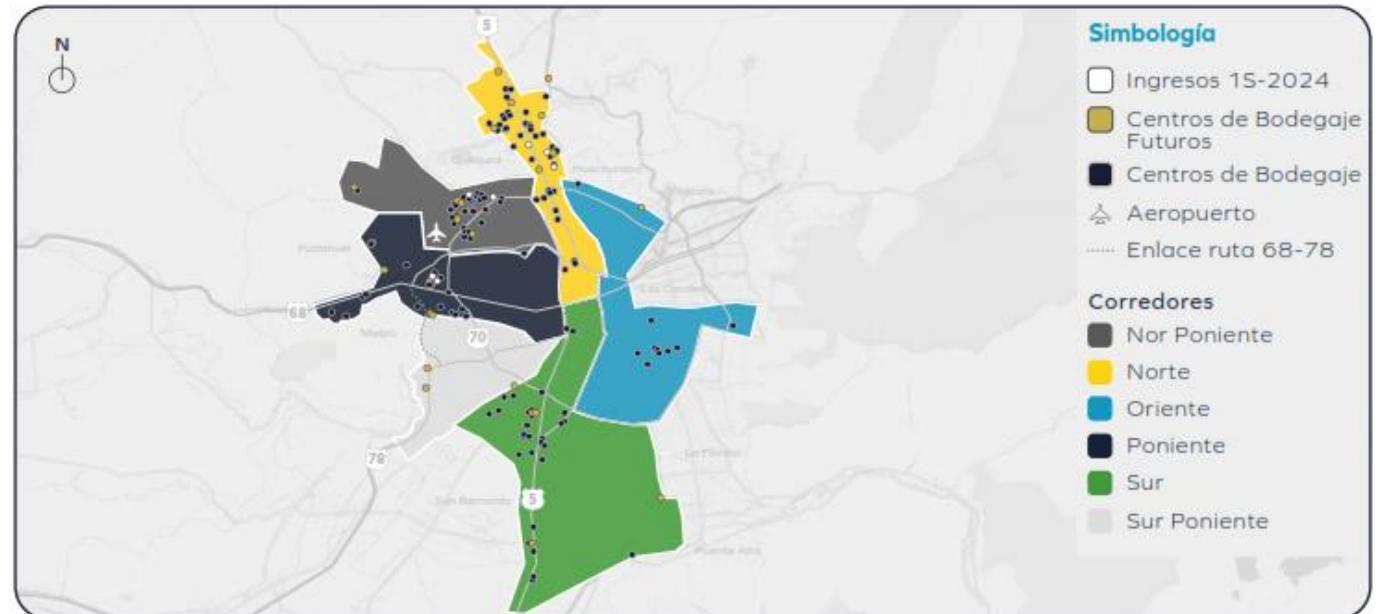
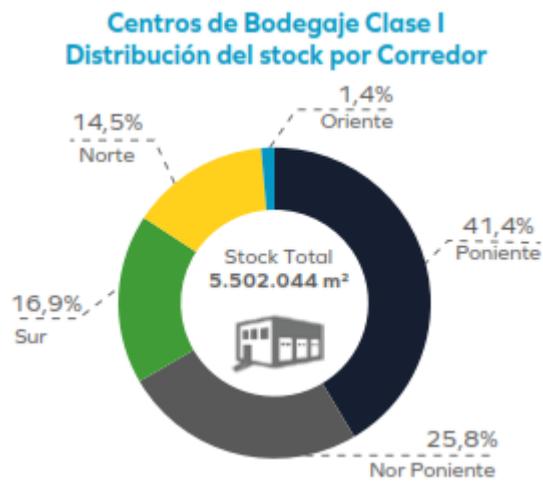
Centros de bodegaje Última información



Tendencias de Mercado Bodegas



Situación de los Centros de Bodegaje RM (fuente GPS Property, 1S 2024)



Mercado local de bodegas al 30 de septiembre de 2024



Panorama de Inmuebles Logísticos (fuente Cushman & Wakefield, 3T 2024)

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADO / ZONA	INVENTARIO (m ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	Absorción Neta YTD	EN CONSTRUCCIÓN O EN PROYECTO (m ²)	ALQUILER PEDIDO (UF/m ² /MES)(*)	ALQUILER PEDIDO (USD/m ² /MES)(*)
NORTE	679.529	6.826	1,00%	15.659	139.323	0,167	6,85
NORPONIENTE	1.999.081	65.009	3,25%	48.880	264.680	0,156	6,41
PONIENTE	2.030.584	122.763	6,05%	-1.433	949.473	0,147	6,01
SUR	648.771	72.842	11,23%	-12.771	284.200	0,126	5,16
TOTAL	5.357.965	267.440	4,99%	50.335	1.637.676	0,150	6,16

Precio, sucesos importantes y oportunidades

La renta pedida promedio el tercer trimestre 0,150 UF/m², una diferencia interanual de sólo 7% y estable respecto al trimestre anterior. El precio promedio de los centros Clase A es de 0,165 UF/m² y Clase B es de 0,140 UF/m².

En este trimestre se hace más notoria la diferencia en el precio de arriendo de espacios logísticos Clase A y Clase B. El 2023, en este período, la diferencia entre ambas categorías era de sólo 10% y actualmente es de 17%. Esto es debido a que el precio clase B ha tendido a la baja y la clase A, ha comenzado lentamente a aumentar, debido a la escasez y el aumento de la demanda de este tipo.

De acuerdo con el suceso mencionado, es relevante destacar que el perfil de la empresa que demanda nuevos espacios de bodegas ha comenzado a preferir bodegas con muelles de carga y con estándares de resistencia al fuego superiores, lo cual es categorizado como Clase A.

Esto también se hace visible en la clasificación industrial, en la cual la absorción neta molesta es el doble de la de espacios inofensivos.

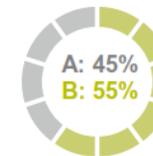


0,150 UF/ m²/ mes
PRECIO DE RENTA PROMEDIO (Precio pedido) T3 2024



4,99%
TASA DE VACANCIA PROMEDIO T3 2024

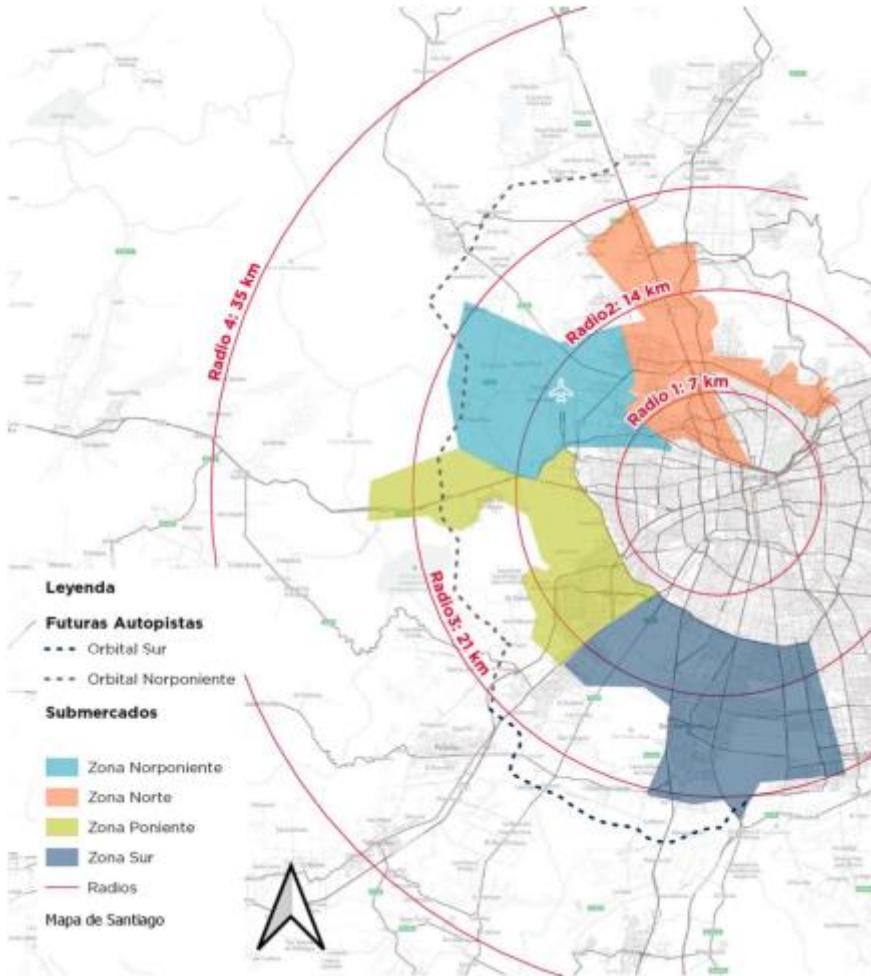
Clasificación de centros logísticos



Proyección a futuro

El 2024 se espera la inauguración de un total de 353.000 m², lo cual será levemente inferior al del año 2023, en el cual bordeó los 400 mil metros cuadrados. Este año iniciaron su construcción al menos 300.000 m². El año 2025 se espera que se inauguren 222.000 m² aproximados, con una cifra cercana a los 50 mil metros cuadrados en los submercados Poniente y Norte. En el submercado Sur de agregarán 26.000 m² en el radio 4.

353.000 m²
EN CONSTRUCCIÓN PARA ENTREGA EL 2024

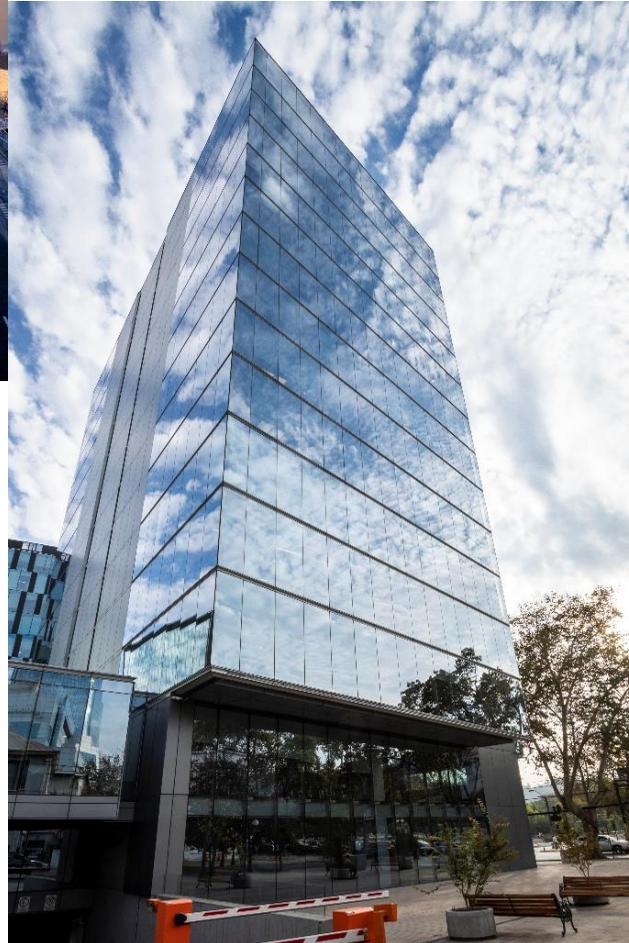


Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Cifras financieras y de inversiones

FECU septiembre de 2024



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

