

Fondo de Inversión

# Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de diciembre de 2024



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

 PRI Principles for Responsible Investment

## II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



Tamaño



UF 38 millones en propiedades Inmobiliarias bajo administración y UF 31 millones de valor proporcional para el Fondo

Activos Prime



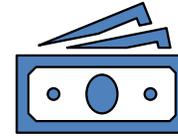
55% de los ingresos provienen de Parques Logísticos un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios

Bajo Riesgo



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

Flujos



UF 2,04 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.

Dividendos



UF 942.338 en dividendos con cargo al año 2024 Considerando la UF de fin de año, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido

Dividend Yield



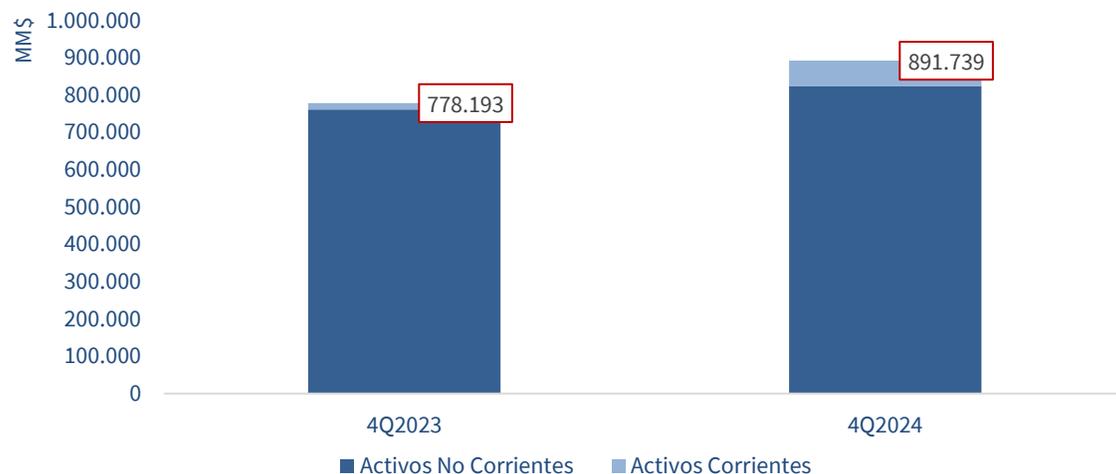
Retorno de dividendos de 8,2% sobre el precio de mercado de la cuota al cierre de diciembre de 2024.

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

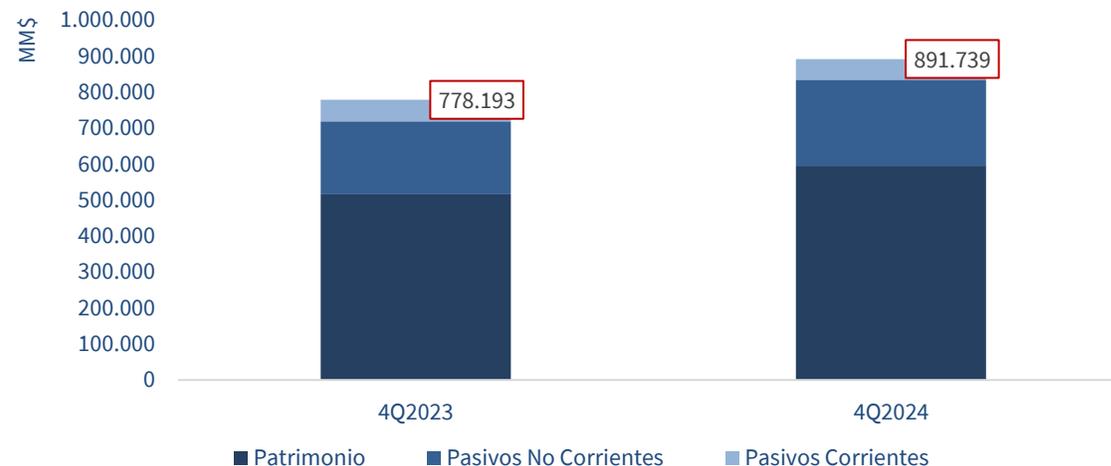


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (*MUF 23.212*), un 92% (*MUF 21.429*) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (*MUF 1.783*), de los cuales **una parte se utilizó para el pago del saldo del bono BINDE-G (M UF 1.382) a fines de enero del 2025.**

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.

#### Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 79.447 desde MM\$ 514.545 a MM\$ 594.992**, lo cual se explica principalmente por:

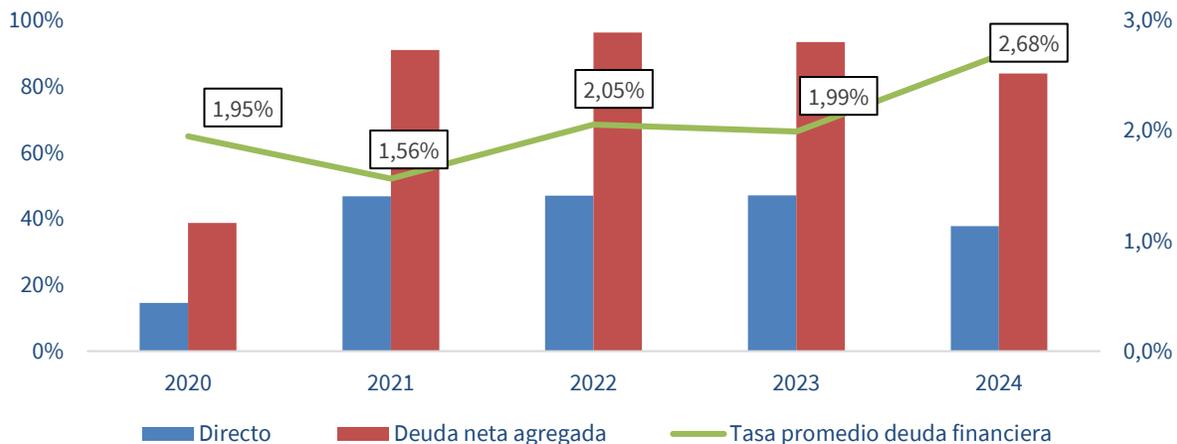
El resultado del período de	MM\$ 56.861
Los aportes de capital del período	MM\$ 56.028
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$ (182)
Los repartos de dividendos por	MM\$ (33.260)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo, junio, septiembre y diciembre (**\$13,63, \$14,95, \$17 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

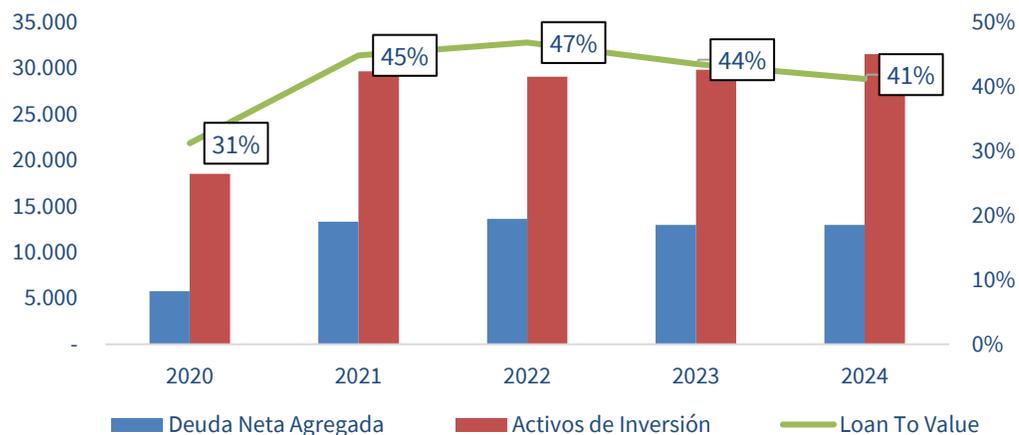


3,0%  
2,0%  
1,0%  
0,0%

El leverage financiero directo del Fondo (pasivos financieros netos sobre patrimonio) baja de 47% a 38%, debido a la disminución de deuda financiera neta y al aumento 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 84%, 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, también el Fondo fortaleció su patrimonio con aportes de capital por M UF 1.523 bajando deuda financiera neta en un período de tasas más altas.

#### Loan to Value



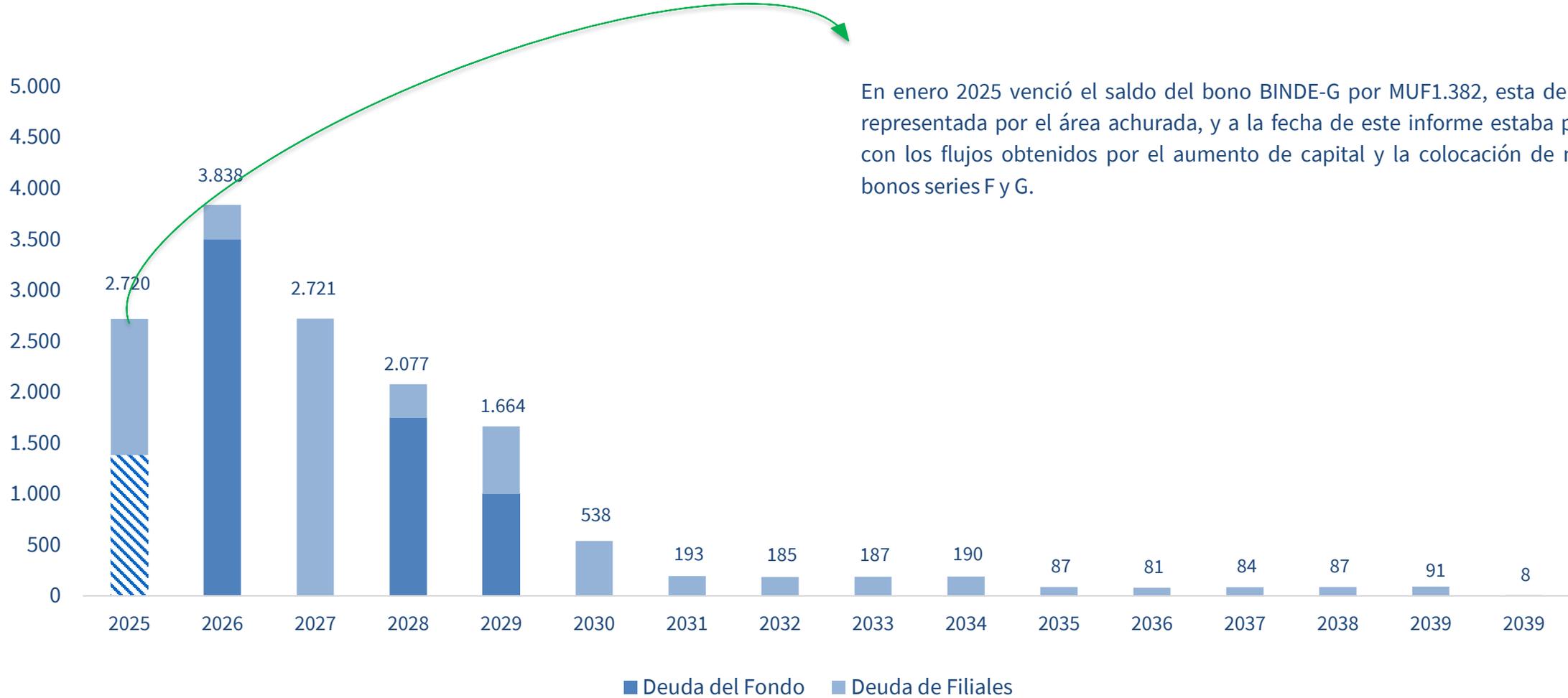
El Loan to Value, es decir, el total de deudas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del mismo disminuye a un 41%, lo que se debe principalmente a una disminución de la deuda financiera neta del Fondo.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

## Perfil de Vencimientos de la Deuda



MUF



En enero 2025 venció el saldo del bono BINDE-G por MUF1.382, esta deuda es representada por el área achurada, y a la fecha de este informe estaba pagada con los flujos obtenidos por el aumento de capital y la colocación de nuevos bonos series F y G.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

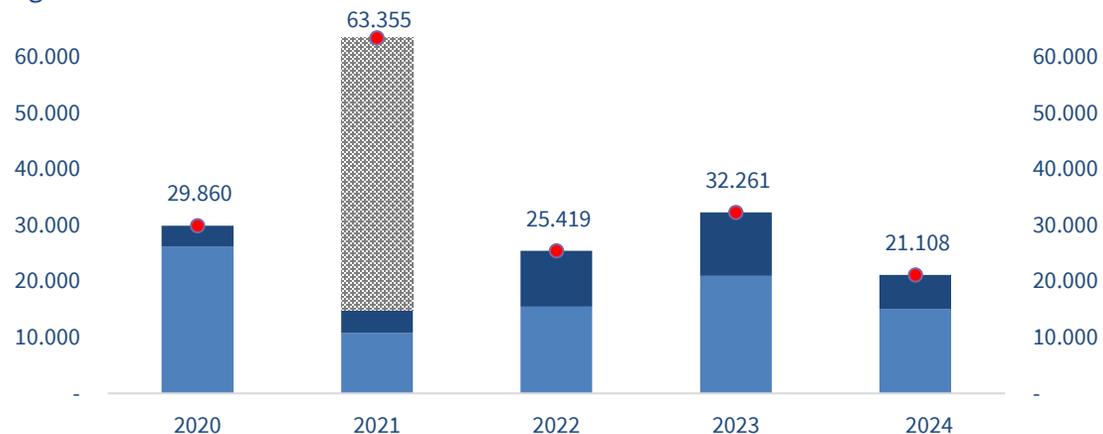
#### Resultado del ejercicio



El resultado del **Fondo aumentó un 7%** respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 56.861 a diciembre 2024 vs MM\$ 53.274 al diciembre 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 se realizó una utilidad y porque el 2024 aumentaron las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos, principalmente terrenos.

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\$ 31.979, desde MM\$ 29.668 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

Resultados del Fondo(MM\$)	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	65.874	60.479	5.395
Intereses (a)	23.052	19.321	3.731
Reajustes	6.806	6.807	(1)
Otros Ingresos	463	71	392
Resultado Sociedades	35.553	34.279	1.274
- Distribuido al Fondo (b)	17.940	17.551	389
- Utilidad Devengada	34.614	25.462	9.152
- Pérdida Devengada (c)	(17.001)	(8.734)	(8.267)
GASTOS DEL FONDO (d)	(9.013)	(7.204)	(1.809)
Gastos de la operación	(4.379)	(4.660)	282
Gastos Financieros	(4.634)	(2.544)	(2.091)
<b>TOTAL</b>	<b>56.861</b>	<b>53.274</b>	<b>3.586</b>
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	14.978	20.935	(5.957)
BNP ejercicios anteriores	6.130	11.326	(5.196)
<b>BNP total</b>	<b>21.108</b>	<b>32.261</b>	<b>(11.153)</b>

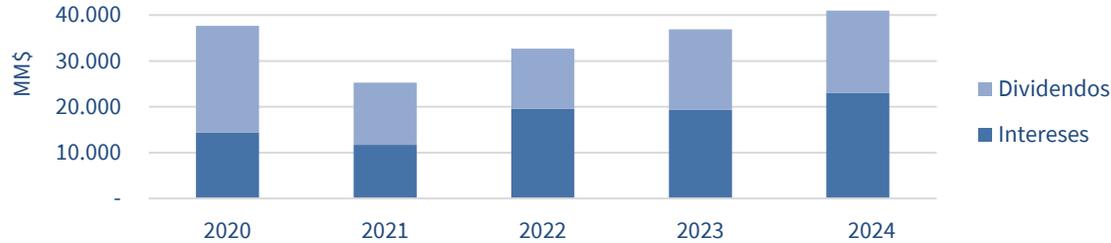
El “BNP ejercicios anteriores” corresponde a dividendos distribuidos por filiales, correspondientes a utilidades de ejercicios anteriores.

# III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

## Estado de Variación Patrimonial

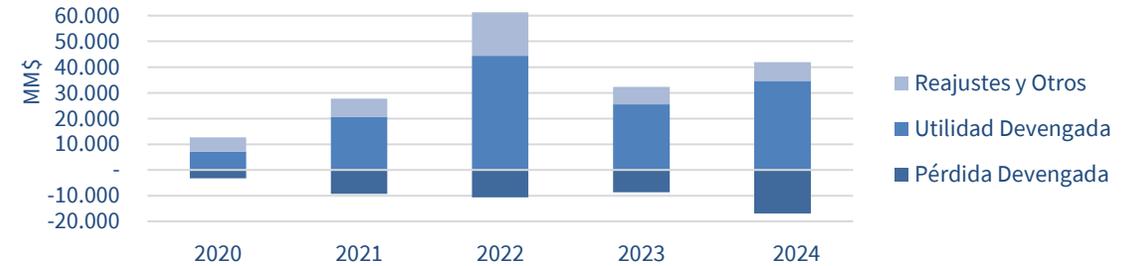


### Utilidad Realizada de Inversiones



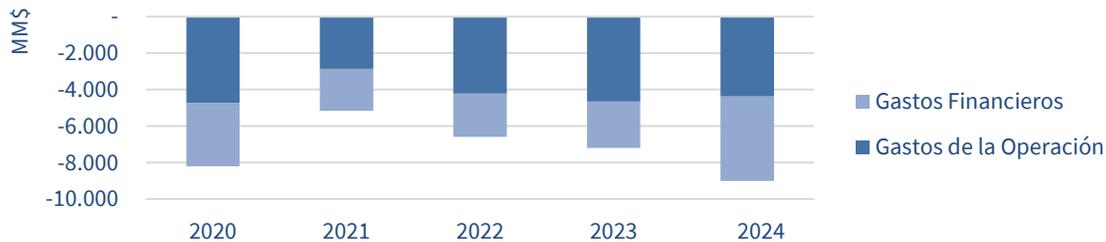
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **diciembre de 2024** alcanzó **MM\$ 40.992**, lo que significa un aumento de un 11% respecto al mismo período del año anterior.

### Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



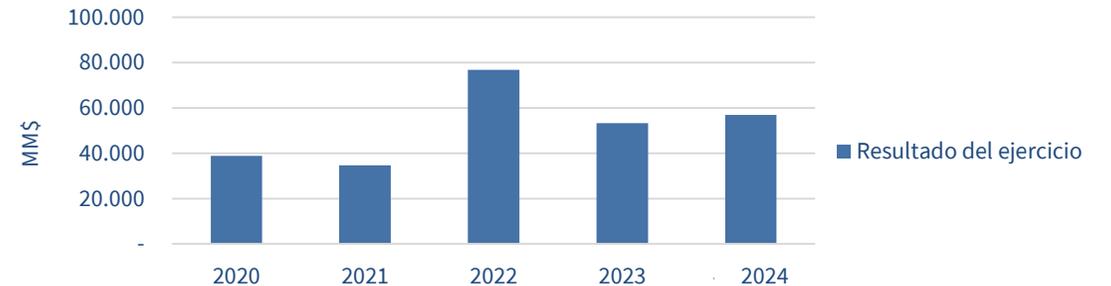
Los resultados devengados son consecuencia de los resultados de algunas de las filiales. Cabe destacar que estas reconocen como gasto financiero los intereses pagados al Fondo. El resultado neto de la tercera etapa del proceso de tasación arrojó un resultado de un 2% de desvalía neta.

### Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 9.013, siendo un 25% mayores a los acumulados a diciembre del año 2023, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K colocados en agosto y septiembre de 2024. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos series F y G, que a la fecha de este informe se encuentran cancelados.

### Resultado del Ejercicio



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al 4Q2024 aumenta un 7% respecto del 4Q2023.

### III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	dic-24	dic-23
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	49,9	50,9
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,2	0,3
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	19,5	22,7
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	80,5	77,3
Cuotas suscritas y pagadas	Cantidad	#	290.545.000	252.647.850
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.047,8	2.040,6
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	195,7	210,9
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	51,6	82,9
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	3,1	4,5
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	120,5	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	%	5,9	6,3
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	10,0	10,5
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	6,6	7,0

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

A modern, multi-story glass skyscraper with a blue tint. The building features a grid-like facade of windows and is surrounded by a paved area with some greenery and a cloudy sky in the background. The text '02' is overlaid on the left side of the image.

02

Información  
Bursátil

## IV.- Dividendos y Situación Bursátil



Dividendos Repartidos con cargo al Año (Total UF y pesos por cuota)

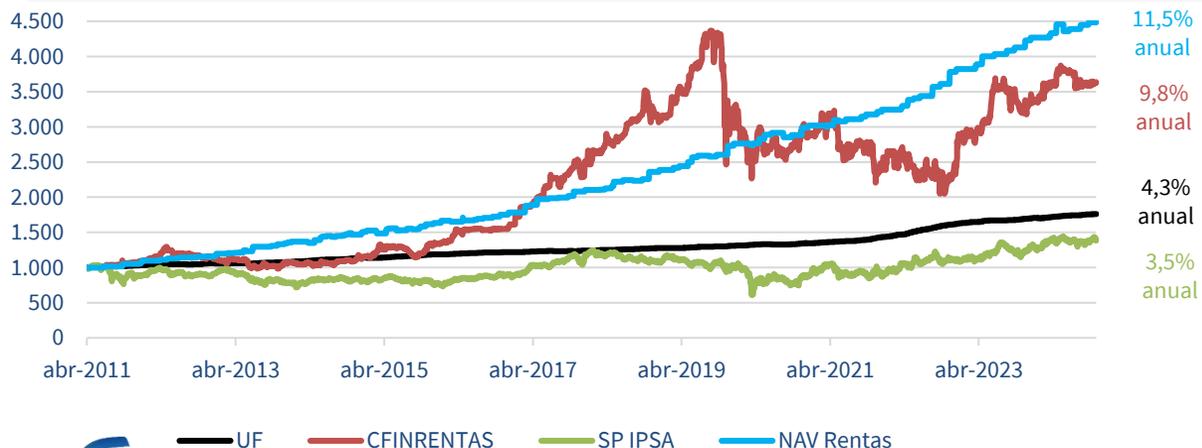


Los dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2024 son de UF 942.338. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada año.

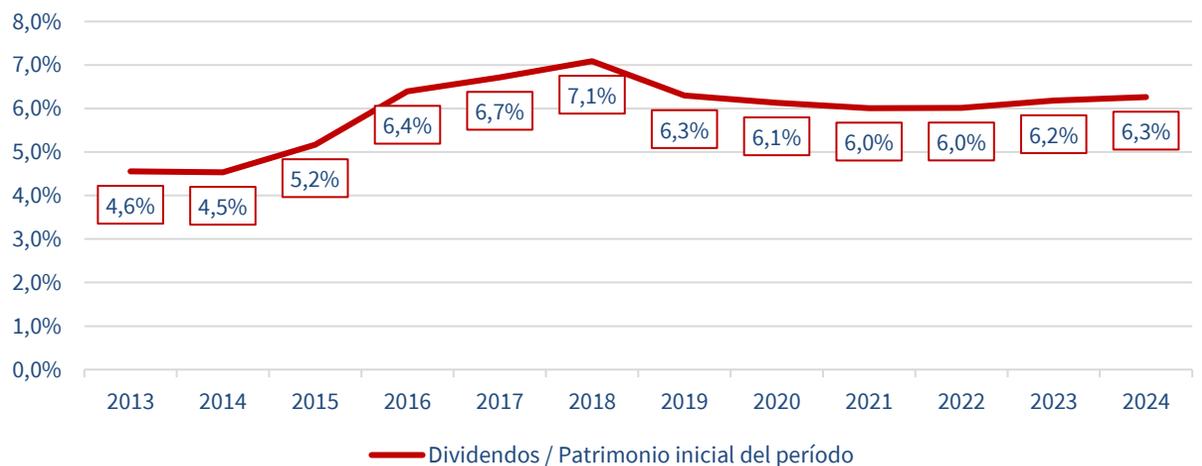
El dividend yield sobre NAV de inicio de año en UF fue de UF+6,3% manteniéndose en niveles sobre UF+6,0% desde 2016.

La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el **12 marzo de 2025 es de un 11,5% compuesto anual**, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un **9,8% compuesto anual**, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 3,5% anual en el mismo período.

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 17/ mar/25



Dividendos en UF pagados durante el año sobre patrimonio inicial del año (en UF).



Considerando el aumento de capital hecho durante 2024 el dividend yield sería de UF+5,9%

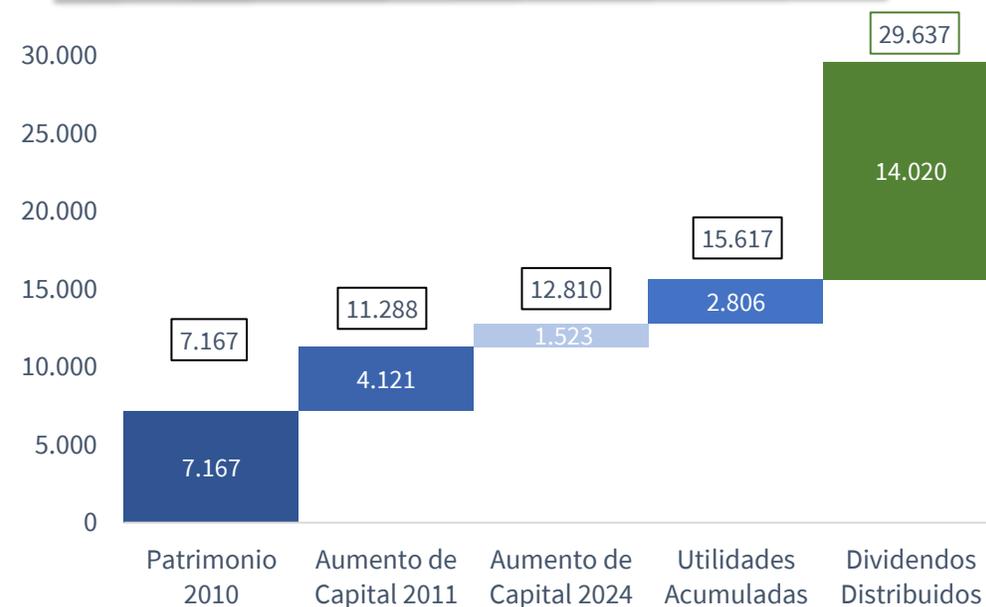
## V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

### Rentabilidad de la cuota



	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/dic/24
Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048
Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%
Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423
Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%
Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	8,5%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	4,5%
Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%
Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,69
TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%
TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	-13,3%

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



El valor de mercado de la cuota al **31 de diciembre de 2023** se encontraba en **\$1.477,01**, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **8,2%**. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al **31 de diciembre de 2024** para los últimos 12 meses, este llegó a un **8,5%**. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los **\$1.422,54** por cuota, lo que implica un descuento de un **31%** respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **6,2%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **5,9%**.

La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 31/12/23, los dividendos repartidos durante 2024, los aportes de capital realizados y como valor final el NAV al 31/12/24 fue de **-4%**. Esta TIR negativa se debe principalmente a que durante el 2024 se realizó el aumento de capital del Fondo por MUF1.523 se usó, entre otras cosas, para la compra de un terreno de 33 hectáreas a través de Bodenor Flexcenter, el cual es un desarrollo que se espera comience a generar rentas a fines de 2026.



03

Cartera  
de Bienes  
Raíces

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Tercera etapa de tasaciones

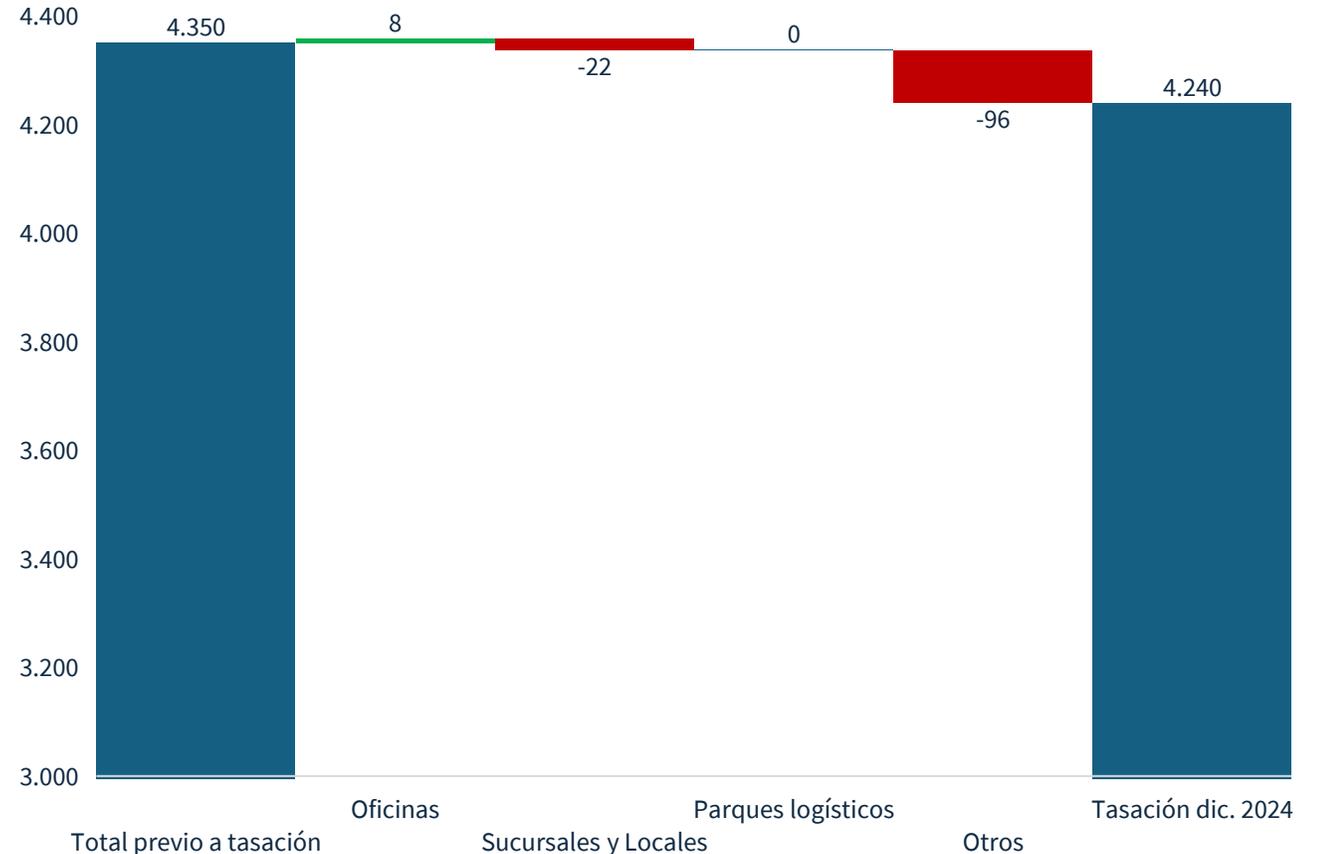


Para la publicación de la FECU correspondiente a diciembre se tasaron las propiedades de las filiales Rentas Inmobiliarias SpA, Rentas Bucarest SpA y 2 propiedades en otras sociedades.

Los activos tasados corresponden al 14% de la cartera total del Fondo, equivalente a aproximadamente MUF 4.350 al cierre del año 2023.

El resultado del proceso de tasaciones a diciembre resultó en una desvalía neta de UF 110.107, lo que equivale a una disminución de 2,54% respecto del valor de tasación anterior.

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



ETAPA 3	Total Previo a retasación	Tasación Dic-2024	UF/m <sup>2</sup> Dic-2024	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	2.383.705	2.391.548	61,0	7.843	0,33%
Sucursales y Locales	1.681.236	1.659.106	80,9	-22.130	-1,32%
Parques logísticos					
Otros	285.546	189.126	n/a	-96.420	-33,77%
<b>Total Etapa 3</b>	<b>4.350.487</b>	<b>4.239.780</b>		<b>-110.707</b>	<b>-2,54%</b>

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Proceso de tasaciones del año 2024



Al cierre del año 2024 la cartera tasada del Fondo equivalía a aproximadamente MUF 29.519.

El resultado del proceso de tasaciones del año 2024 resultó en una plusvalía neta de MUF 802, lo que equivale a un aumento de 2,72% respecto del año anterior. El valor final de la cartera tasada llega a M UF 30.322.

En el análisis se incluye el terreno adquirido a principios de año, el cual deberá ser tasado por primera vez durante el año 2025.

Evolución del valor de las propiedades tasadas durante el año 2024 (miles de UF)



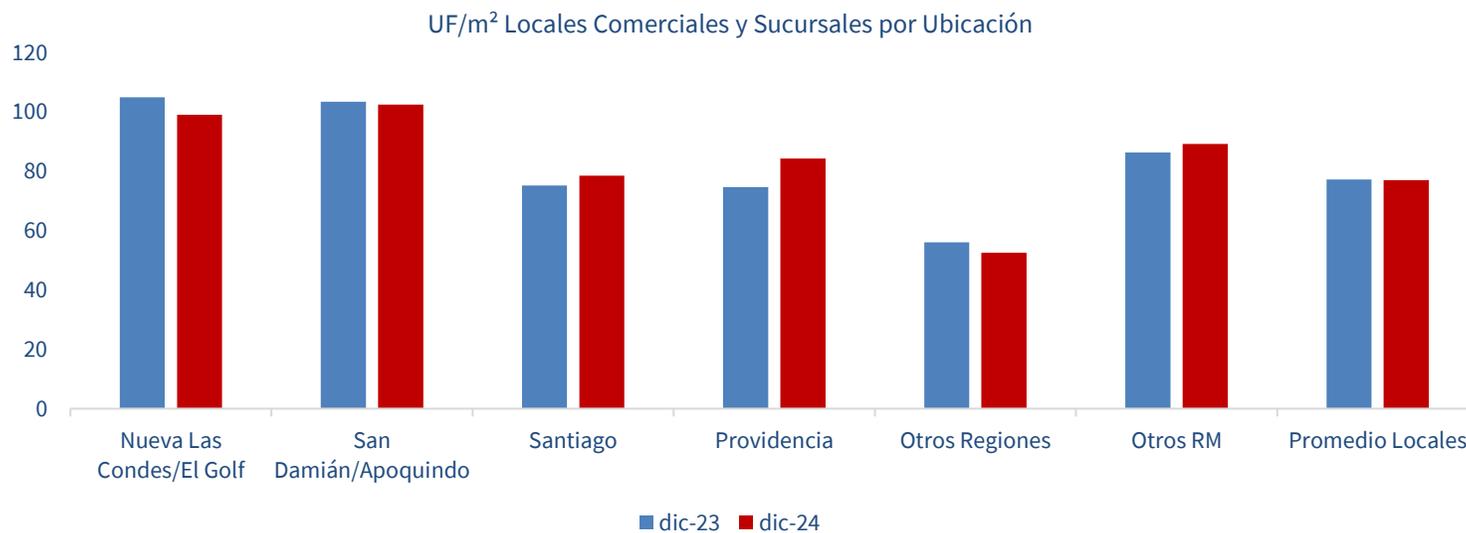
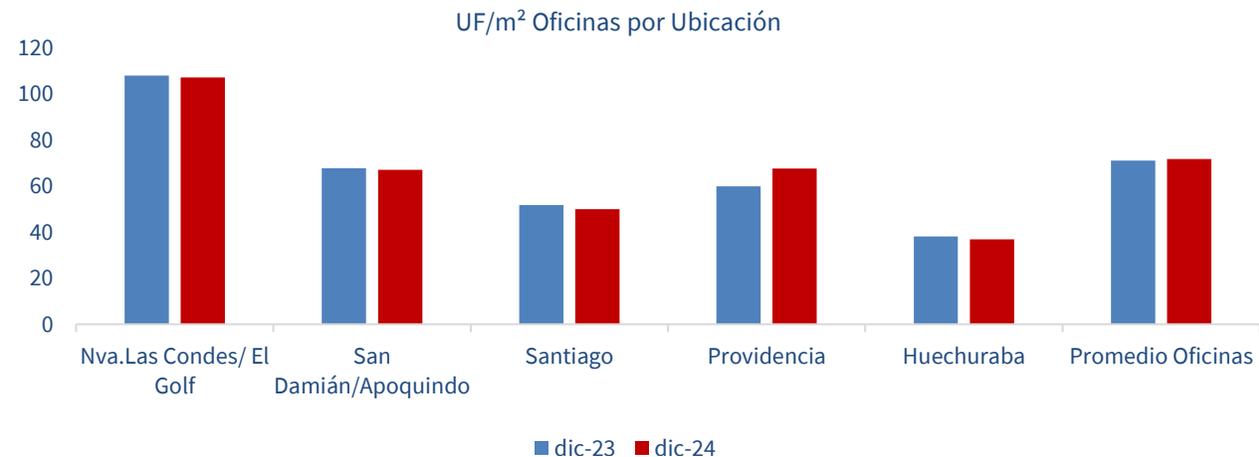
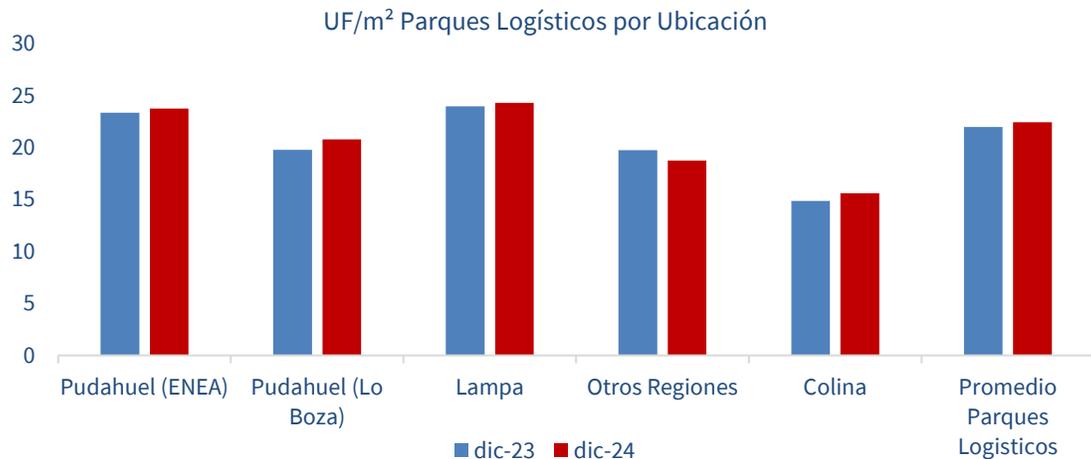
Año 2024	Tasación año 2023	Tasación año 2024	UF/m <sup>2</sup> Dic-2024	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	11.384.159	11.450.415	83,4	66.256	0,58%
Sucursales y Locales	4.105.039	4.097.898	77,1	-7.141	-0,17%
Parques logísticos	13.309.819	14.323.660	23,7	1.013.842	7,62%
Otros	720.476	449.915	n/a	-270.561	-37,55%
<b>Total Tasaciones 2024</b>	<b>29.519.493</b>	<b>30.321.888</b>		<b>802.395</b>	<b>2,72%</b>
Nuevos activos		934.728	n/a	934.728	
<b>Activos Proporcionales 2024</b>	<b>29.519.493</b>	<b>31.256.616</b>		<b>1.737.123</b>	<b>5,88%</b>

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

## Valores UF/m<sup>2</sup> años 2024 vs 2023

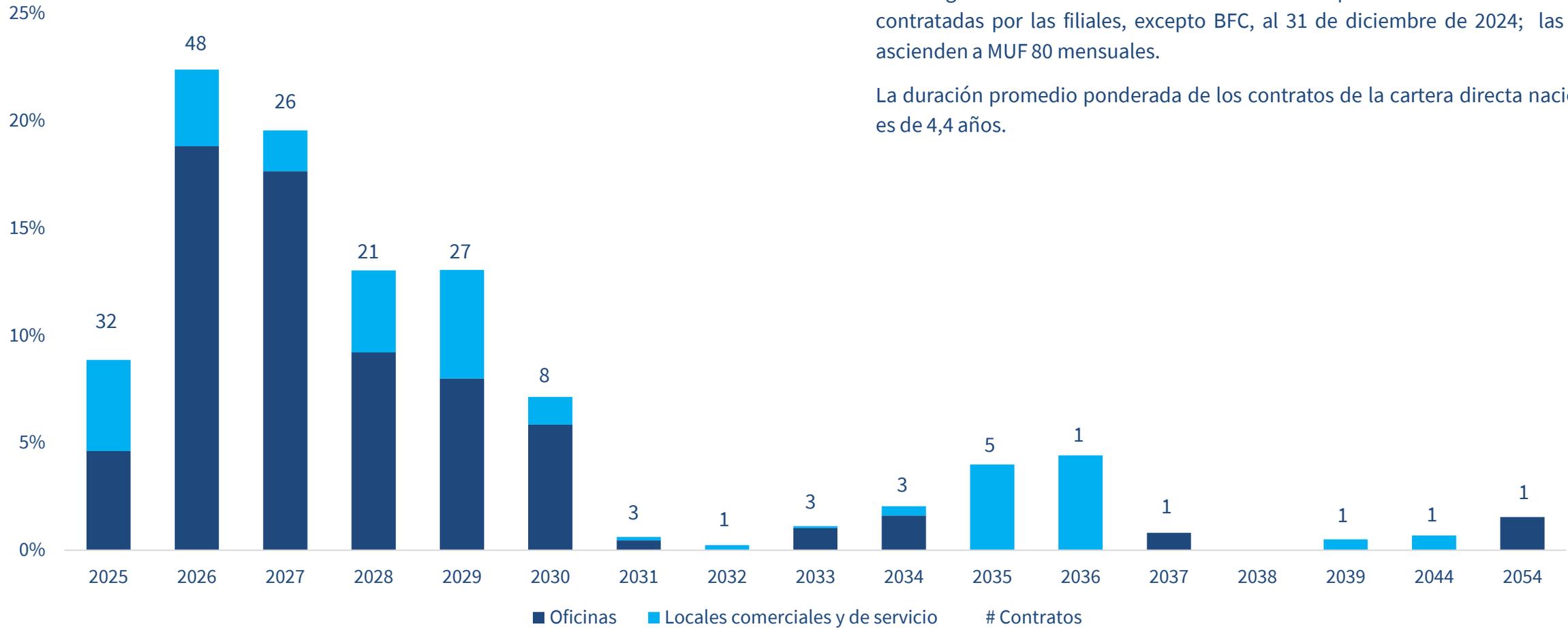


En los siguientes gráficos se presentan los valores por metro cuadrado de las oficinas y locales comerciales de la totalidad de la cartera del Fondo por zona geográfica luego de las res etapas de tasaciones.



## 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, al 31 de diciembre de 2024; las que ascienden a MUF 80 mensuales.

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

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Gestión de Arriendos de Oficinas



#### Gestión de Vencimientos de Contratos a Diciembre 2024

OFICINAS	Venc. 2024	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m <sup>2</sup> )	30.817	22.706	8.111
% Físico	100%	74%	26%
Total (UF)	14.857	10.441	4.417
% Financiero	100%	70%	30%

#### Nuevos Arriendos

OFICINAS	m <sup>2</sup>	UF	UF/m <sup>2</sup>
2024	10.617	4.975	0,47
2023	15.818	5.895	0,37

OFICINAS	m <sup>2</sup>	UF
Absorción Neta	2.506	558

Durante 2024 se renovó el 74% de los m<sup>2</sup> que vencían, perdiéndose 2 grandes contratos en los edificios de Magdalena y Bucarest. A pesar del finiquito de estos dos grandes contratos, la absorción neta del año fue positiva, demostrando la calidad de la cartera y la importante recuperación del mercado de oficinas.

#### Gestión de Vencimientos de Contratos a Febrero 2025

OFICINAS	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m <sup>2</sup> )	33.567	15.433	826
% Físico	100%	46%	2%
Total (UF)	16.915	8.613	489
% Financiero	100%	51%	3%

#### Nuevos Arriendos Febrero 2025 vs. 2024

OFICINAS	m <sup>2</sup>	UF	UF/m <sup>2</sup>
2025	1.352	741	0,55
2024	1.258	512	0,41

OFICINAS	m <sup>2</sup>	UF
Absorción Neta	526	252

En cuanto a los vencimientos de oficinas de 2025, a la fecha ya se ha renovado el 51% de los flujos de oficinas, sólo un 3% de los flujos tiene aviso de finiquito y un 64% de locales también se encuentran ya renovados.

En lo que va de 2025, se han cerrado contratos por 1.353 m<sup>2</sup>, cifra levemente superior a 2024, pero con un flujo 45% superior debido a mayores cánones de arriendo promedio.

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Gestión de Arriendos de Locales Comerciales



#### Gestión de Vencimientos de Contratos a Diciembre 2024

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

#### Nuevos Arriendos

LOCALES	m <sup>2</sup>	UF	UF/m <sup>2</sup>
2024	1.156	496	0,43
2023	2.231	1.081	0,48

LOCALES	m <sup>2</sup>	UF
Absorción Neta	812	97

En los locales, hubo sólo 344 m<sup>2</sup> finiquitados, en cambio hubo colocaciones por 1.156m<sup>2</sup>, bajando aún más la vacancia en esta clase de activo.

#### Gestión de Vencimientos de Contratos a Febrero 2025

LOCALES	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m <sup>2</sup> )	14.971	9.656	1.062
% Físico	100%	64%	7%
Total (UF)	7.935	5.057	931
% Financiero	100%	64%	12%

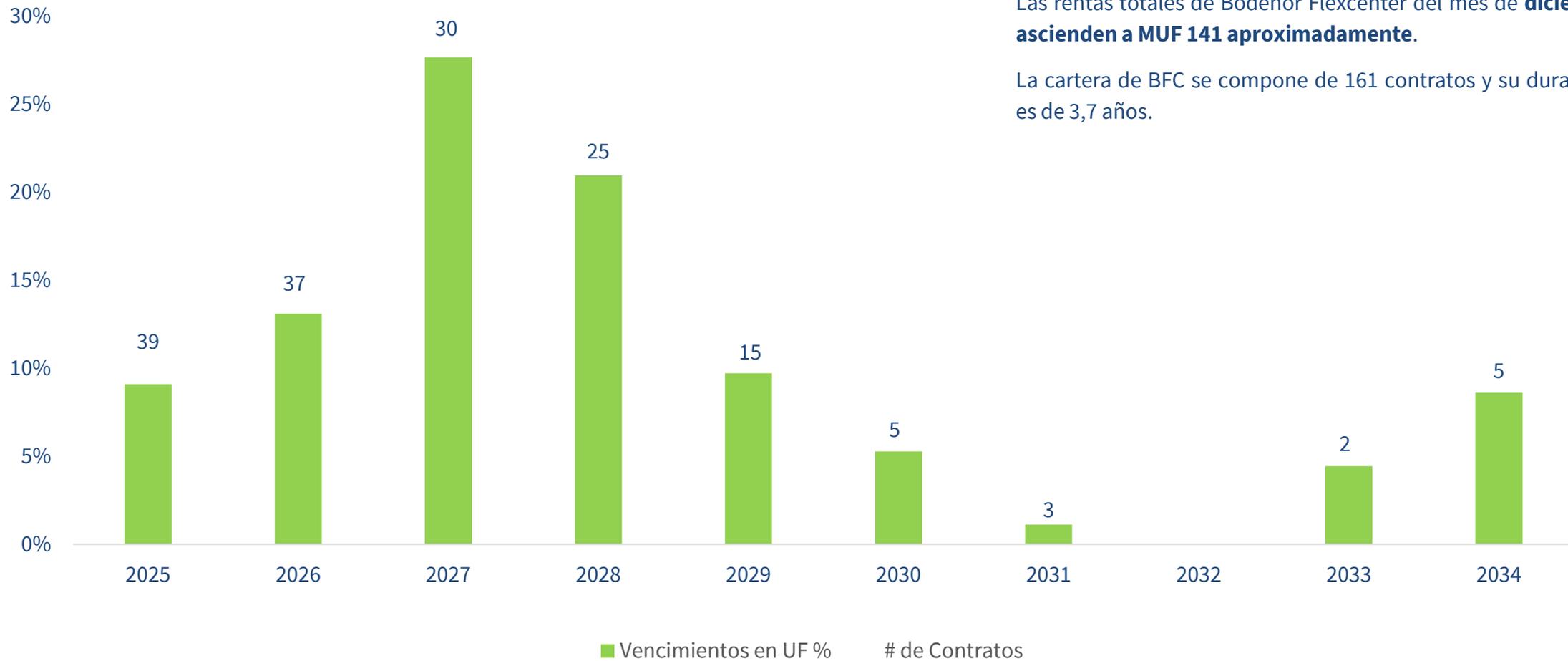
LOCALES	m <sup>2</sup>	UF	UF/m <sup>2</sup>
2025	203	186	0,92
2024	-	-	-

LOCALES	m <sup>2</sup>	UF
Absorción Neta	-859	-745

En locales, donde hay poca vacancia, se ha colocado un local de 203 m<sup>2</sup>.

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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

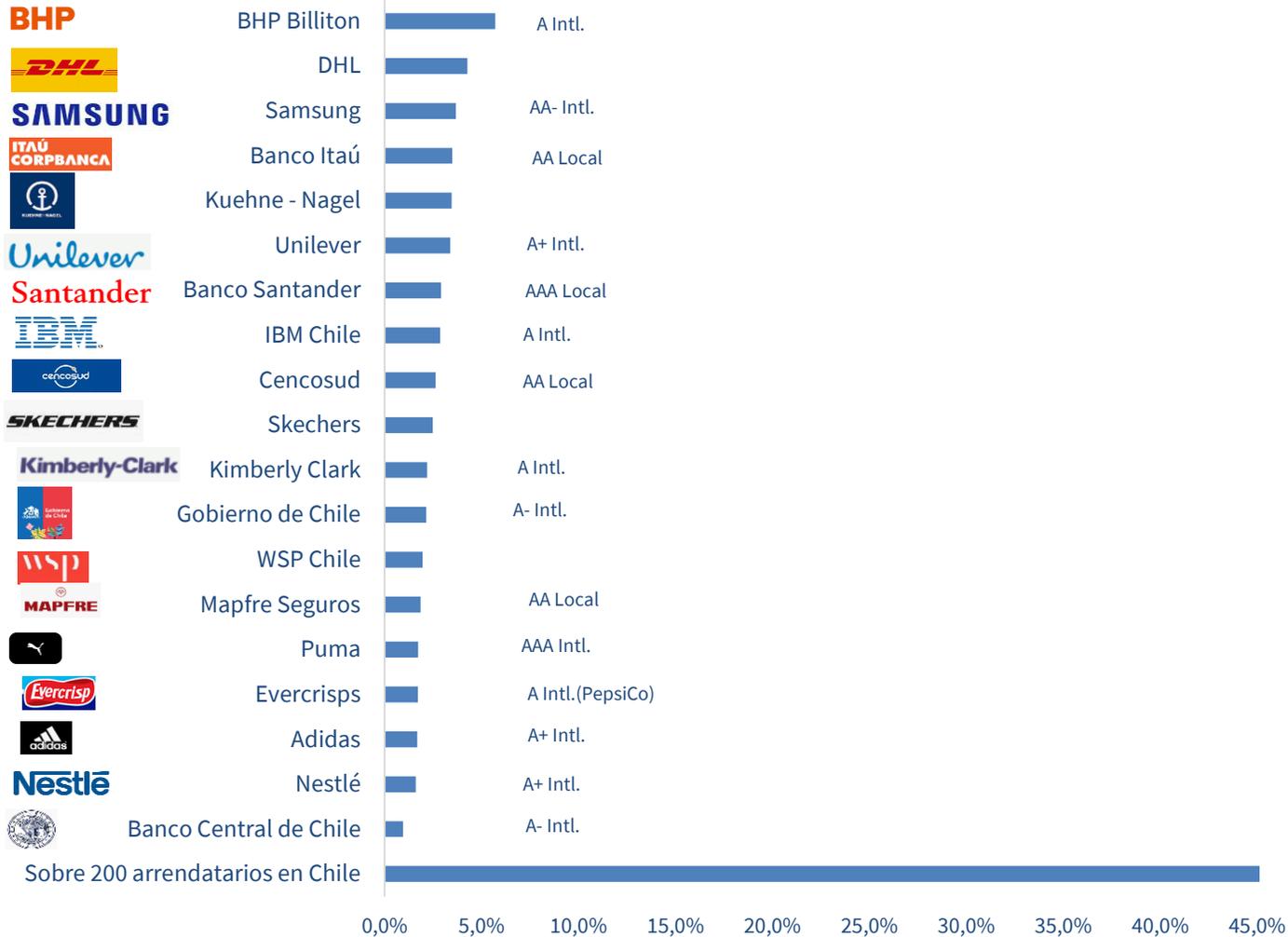


Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de **diciembre de 2024** **ascienden a MUF 141 aproximadamente.**

La cartera de BFC se compone de 161 contratos y su duración promedio es de 3,7 años.

## 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 **5,7% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

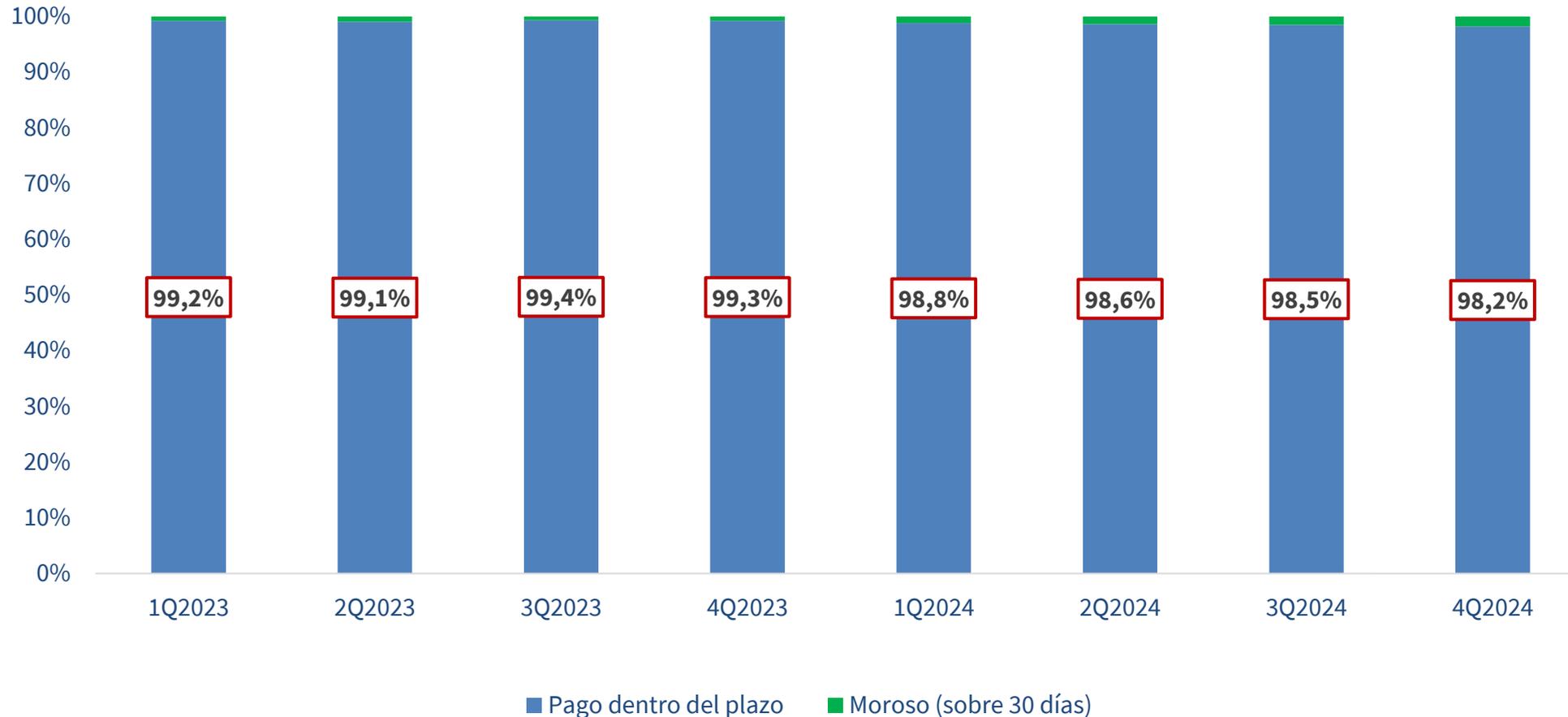
Las rentas proporcionales totales para el Fondo, considerando el 70% de los arriendos de BFC, se sitúa en torno a las UF 179.000 al mes.

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Recaudación de Rentas



Cartera de Oficinas y Locales con gran comportamiento de pago



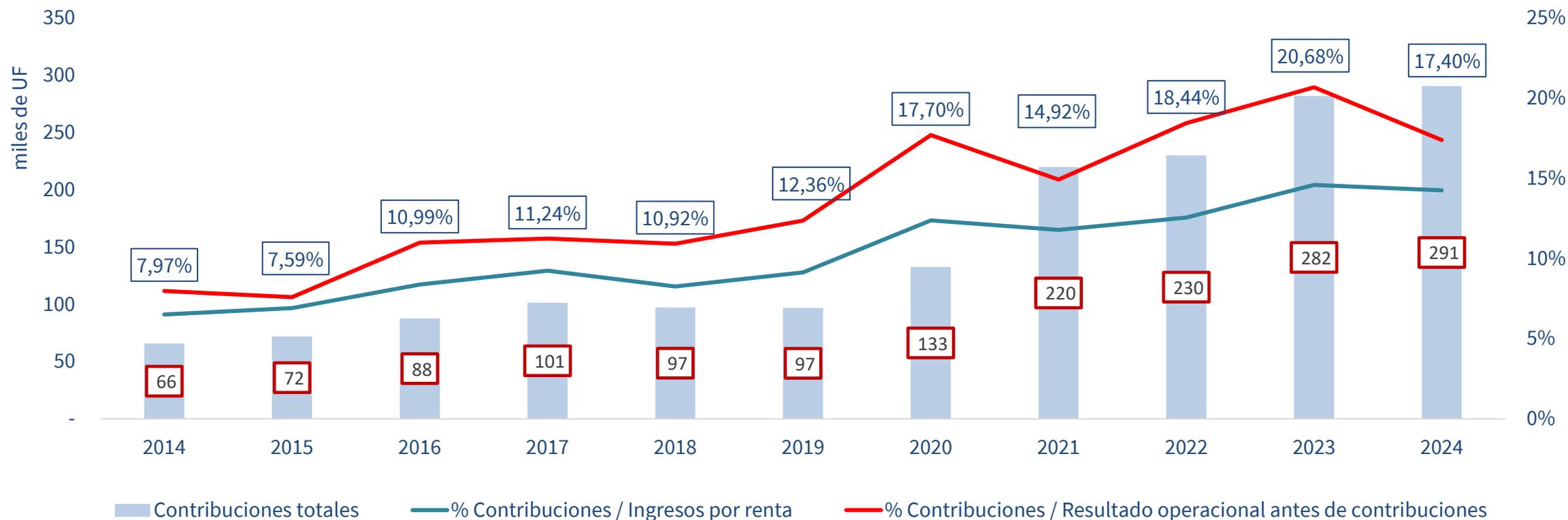
Para el cierre al 31 de diciembre de 2024 la morosidad acumulada histórica de las oficinas y locales nacionales correspondía a 1,80% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (\*)

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Situación tributaria



Aumento sostenido de costos por contribuciones y sobretasa



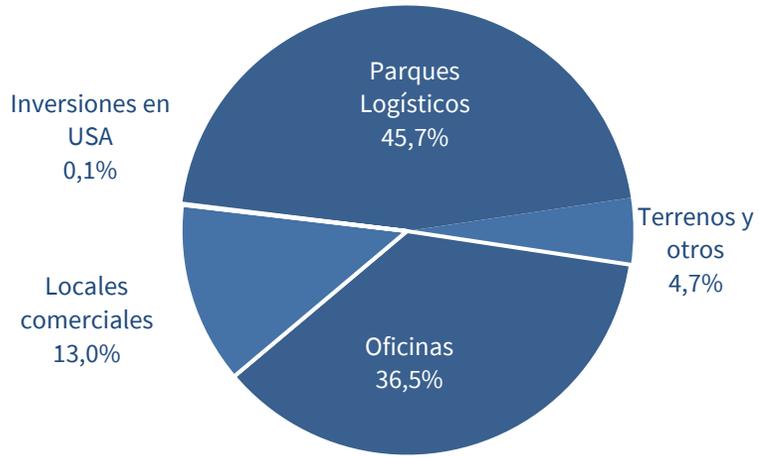
Las contribuciones de bienes raíces que pagan las propiedades que administra el Fondo se han duplicado desde el año 2014 como porcentajes del resultado operacional de las filiales, debido a los reavalúos de bienes raíces y a las sobretasas de contribuciones.

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

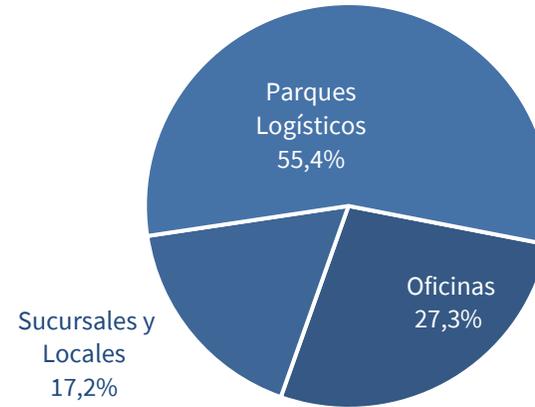
## Diversificación por tipo de activo.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

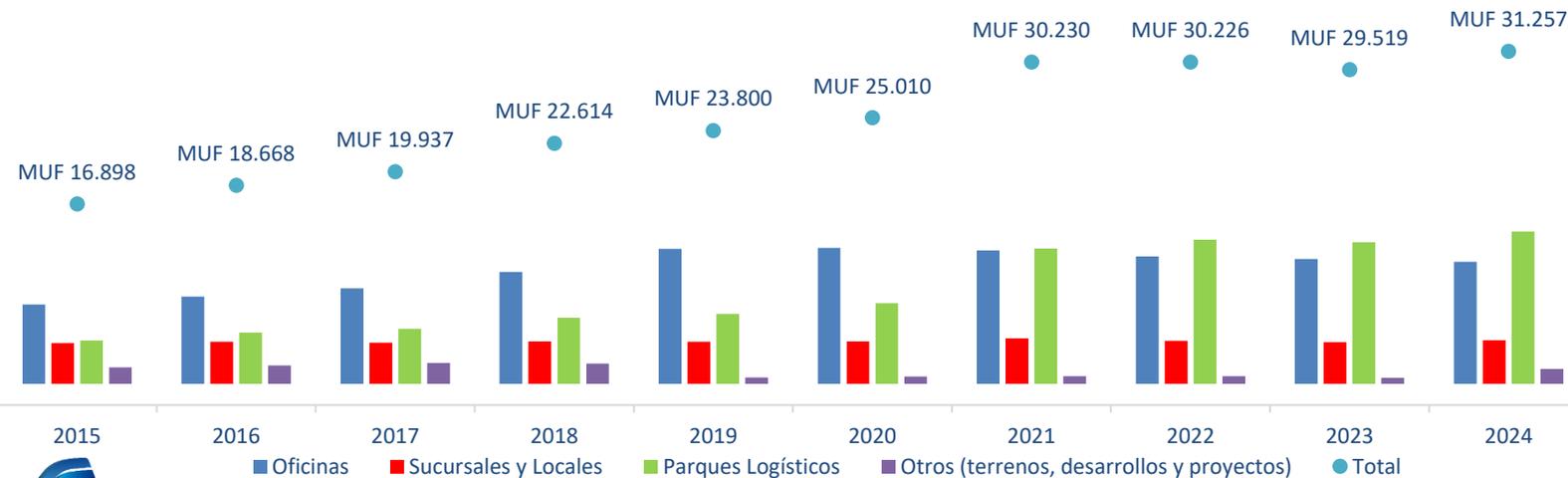
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



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.



**Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 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%. Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 4,0% <sup>(1)</sup>, la cual se explica principalmente por bodegas antiguas que han sido reemplazadas por Parques Logísticos nuevos de mayor calidad y seguridad. BFC cerró el año con 0,5% de vacancia financiera.

Durante el año 2024 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.

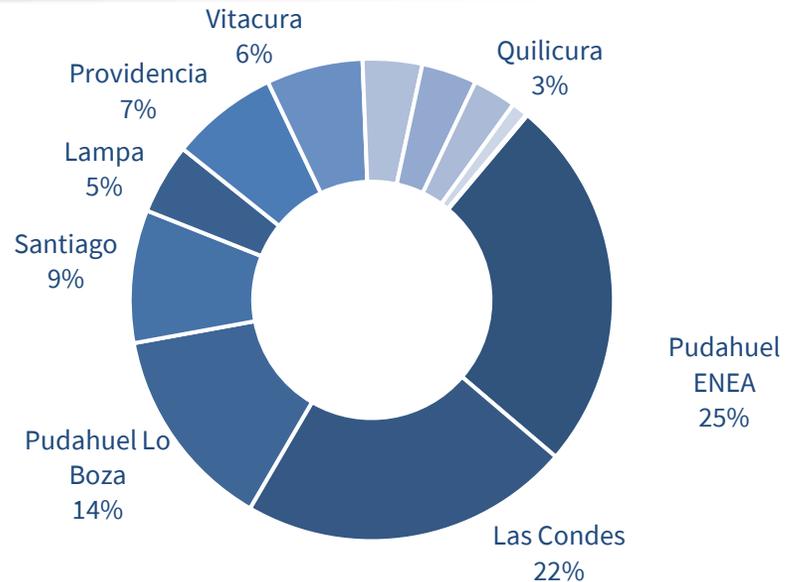
(1) Informe de centros de bodegaje 4T 2024, NAI SARRA

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

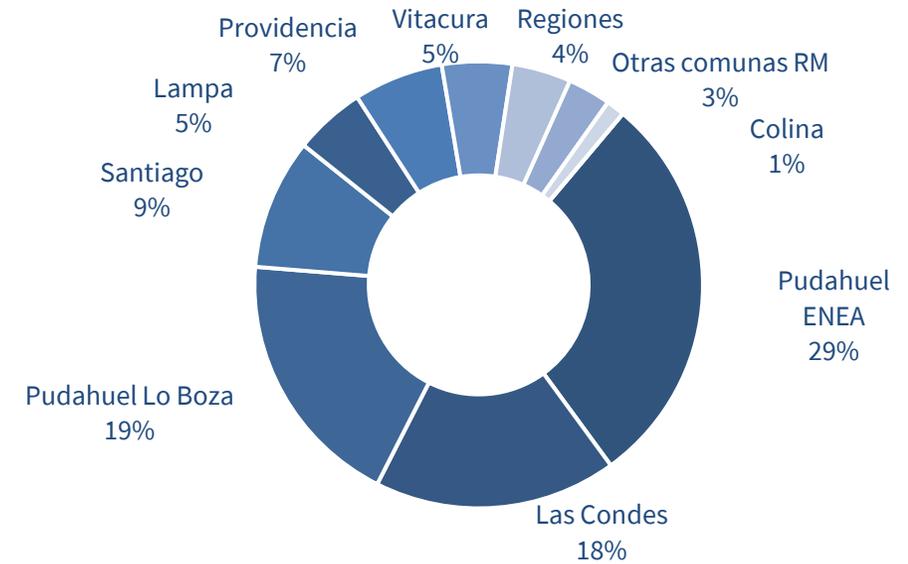
### Distribución Geográfica.



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 48% 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 9% 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.

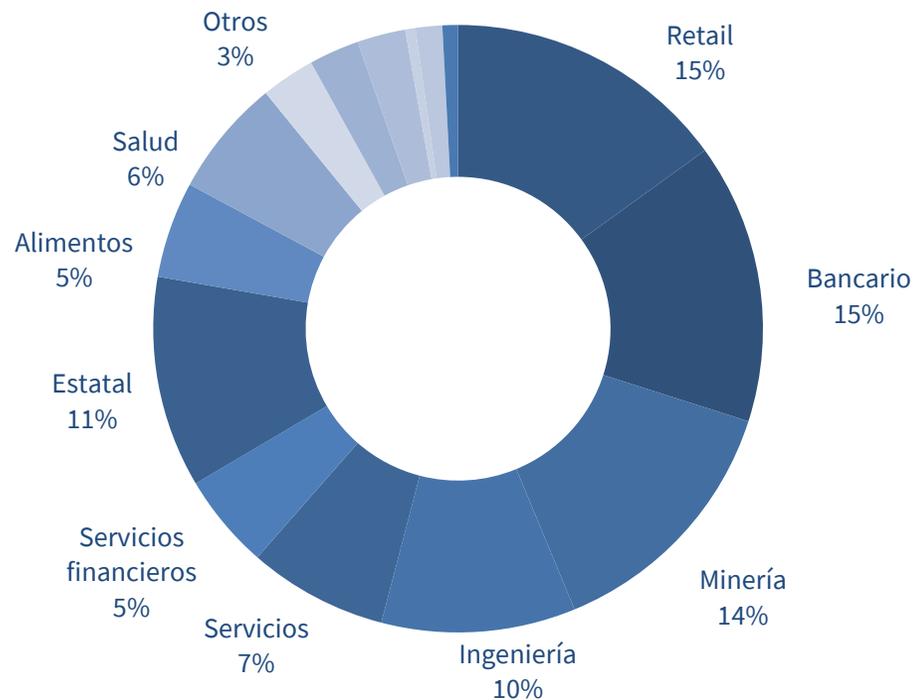
## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Diversificación por Sector Económico

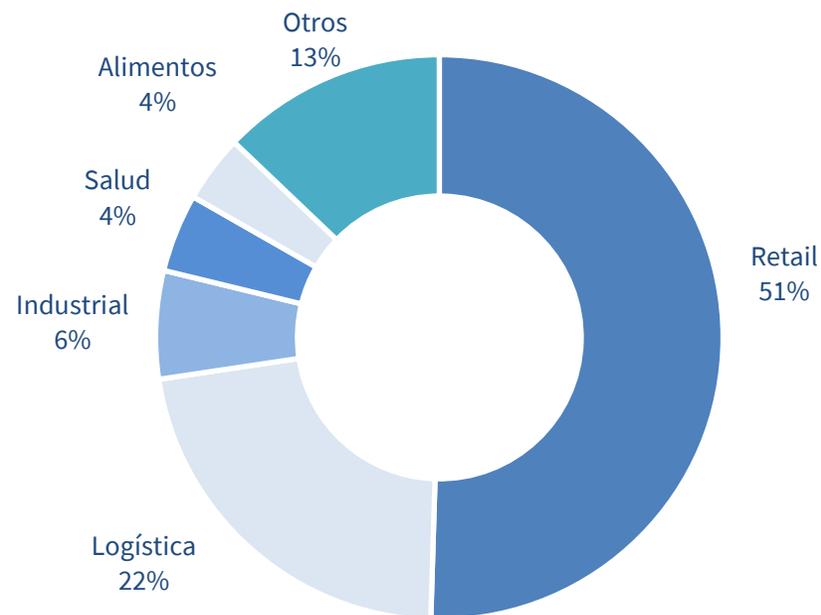
#### Criterio de renta.



Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter



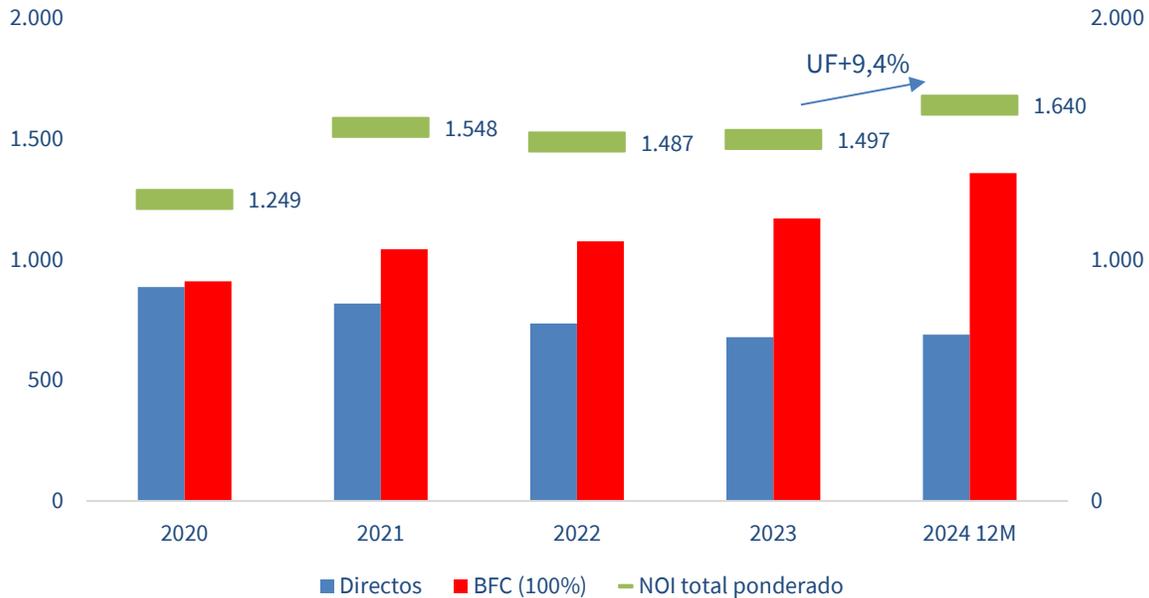
El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensual de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

# VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

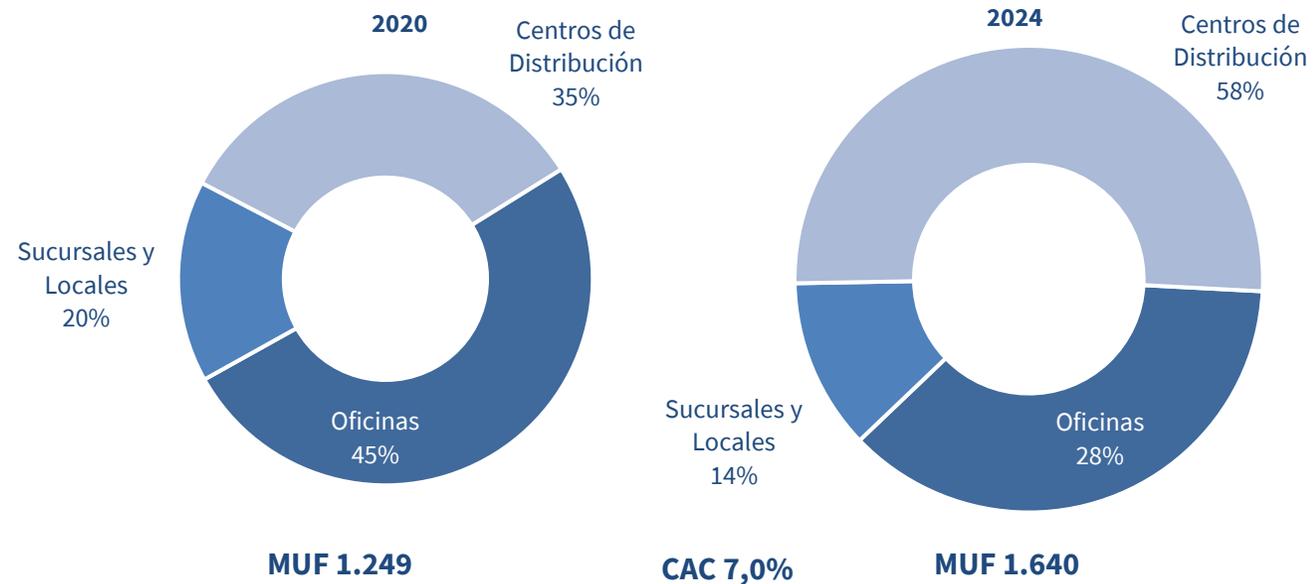
## NOI Cartera Directa y BFC.



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 m<sup>2</sup> arrendables.

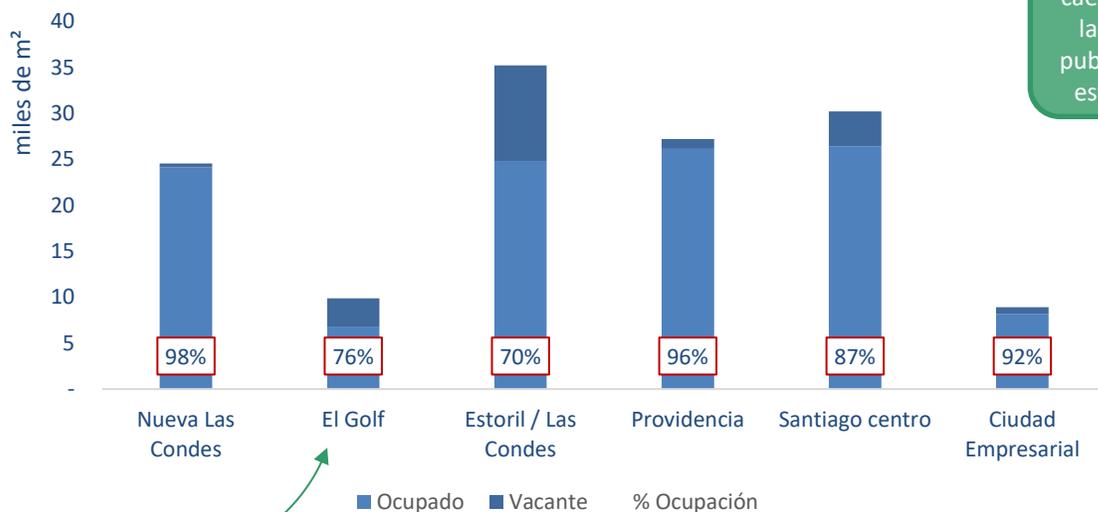
El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en este tipo de activo donde los centros de distribución pasan a ser el 58% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023.

## VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

### Vacancia de la cartera nacional.



Ocupación (m<sup>2</sup>) de las oficinas del Fondo Independencia Rentas, por sectores de Santiago al cierre de diciembre de 2024



Vacancia física cae al 13,1% a la fecha de publicación de estos EE.FF.

Ocupación de El Golf aumenta a 90% a la fecha

CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	361
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	139.262
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,402
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8.620
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	48.135
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,459
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	668.318
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,148
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
<b>Total metros en Chile</b>	<b>547.085</b>	<b>808.313</b>	<b>828.330</b>	<b>794.634</b>	<b>855.715</b>
<b>Vacancia física</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,0%</b>
<b>Vacancia financiera</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,5%</b>
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	238.288 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>	492.834 m <sup>2</sup>
Superficie en los EEUU	38.771 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>	7.062 m <sup>2</sup>

La vacancia a diciembre correspondía a los m<sup>2</sup> que aún no se habían firmado de la Nave 3 de Lo Boza 422, los cuales ya se encuentran firmados, pasando la vacancia de BFC a 0,07%

Durante el período las filiales nacionales del Fondo han logrado bajar las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 4,6 %** de las rentas (4,7% al 31 de diciembre de 2023). Aunque la vacancia física en los activos de oficinas llega a un 13,8% al cierre de diciembre.

Los espacios arrendados a fin de 2023 en Santiago Centro, al cierre de diciembre recién han ido generando 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 9 meses se ha notado un alza en las visitas, especialmente en el sector de El Golf.

## VII.- GLOSARIO

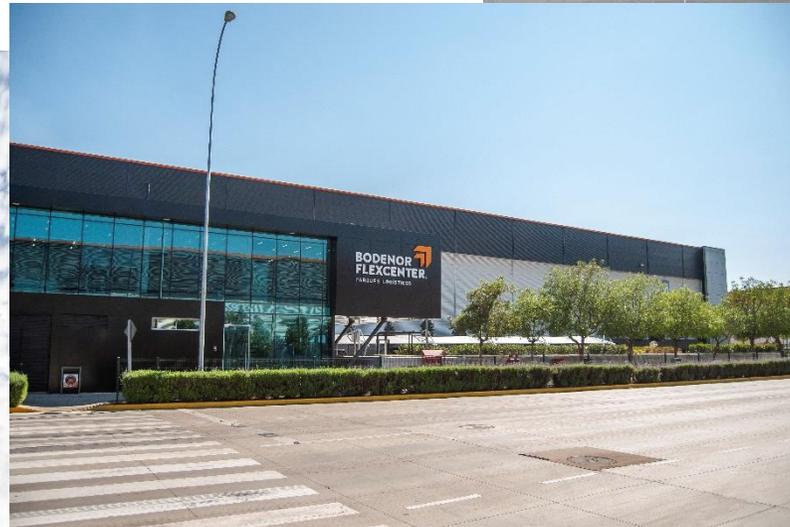


1. **Activos Totales:** Cuenta de total Activos del balance individual del Fondo.
2. **BFC:** Bodenor Flexcenter.
3. **Cartera Directa Nacional:** las filiales nacionales excluyendo a Bodenor Flexcenter.
4. **Dividend Yield:** Dividendo por cuota 12M / Precio por cuota (puede ser a valor contable o valor 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:

