



Valorización Independiente de:

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS al 31 de Diciembre 2024

INFORME EMITIDO CON FECHA 17 DE MARZO DE 2025

Preparado por:

Eduardo Riveros Concha
Contador Auditor
Ma (Cs) Economía Financiera

Revisado por:

Rafael Cabello Sir
Ingeniero Civil Industrial
Universidad de Chile

AVISO LEGAL



El presente reporte de valoración (el “Reporte”) ha sido preparado por Sociedad de Servicios Profesionales de Consultoría e Ingeniería M31 Compañía Limitada (“M31”) y está dirigido a la administración de Independencia Administradora General de Fondos S.A. (“Independencia AGF” o bien el “Administrador”), a la Asamblea de Aportantes, al Comité de Vigilancia y a los aportantes del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

Para elaborar el presente Reporte, M31 consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por Independencia AGF y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la “Información”). M31 asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a M31 no omite hechos o información que ocasioné que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a M31 han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos.

M31 no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas.

Consecuentemente, M31 no (i) es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, o (ii) ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de M31 respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte.

Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el mismo, no obstante, de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas, M31 no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.

Las valuaciones de compañías, negocios o inversiones que M31 ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualquier otro reporte preparado por los distintos equipos que integran M31.

Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, M31 utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. M31 considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que el tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.



AVISO LEGAL (continuación)

M31, sus partes relacionadas, directores o empleados no son responsables por cualquier decisión o acción tomada basada en la información contenida en este Reporte, ni realizan recomendación para tomar acción alguna con base en el contenido del presente Reporte.

El presente Reporte no constituye recomendación de participar en una transacción o mantener una posición. Toda transacción implica riesgo considerable y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. M31 no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. Estos materiales no pueden ser reproducidos o distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento previo de M31.

Consecuentemente, este documento no debe ser copiado, reproducido, distribuido o entregado a terceros en ningún momento sin el previo consentimiento por escrito de M31. Tanto la existencia como el contenido del presente documento tienen carácter confidencial y no podrá ser entregado a terceros sin el consentimiento expreso del emisor.

Este Informe incluye resultados de análisis cuantitativos y cualitativos desarrollados para la valoración que representan potenciales acontecimientos futuros que pueden o no suceder. Por esto, M31 expresamente renuncia a cualquier responsabilidad relacionada a diferencias que a futuro presenten las variables que inciden en el ejercicio de valoración financiera.

Este documento contiene supuestos de carácter futuro, que están naturalmente sujetos a riesgos e incertidumbre, por lo que existen diversos factores que podrían incidir en el resultado final de estas estimaciones, tales como cambios en el marco regulatorio aplicable, la naturaleza y extensión de la competencia en el mercado relevante y otras circunstancias políticas, económicas y demográficas significativas

Los supuestos se circunscriben a la fecha en que han sido emitidos en base a los informes utilizados para preparar la presente valoración. Por consiguiente, se debe entender que cualquier evento o desarrollo posterior podría afectar la validez o vigencia del Informe y de sus conclusiones.

Resumen Ejecutivo



Objetivo: Valorizar en forma independiente las inversiones y las cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante “el Fondo” o bien “Fondo Independencia”) a su valor razonable. Esta valorización se realiza conforme a lo dispuesto en el Oficio Circular N° 657 de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”).

Fecha de Valorización: 31 de Diciembre del 2024.

Inversión: El Fondo tiene como objetivo invertir en el negocio inmobiliario de renta comercial. Invierte en edificios de oficinas, locales comerciales, centros de distribución y terrenos, entre otros, los que arrienda a clientes a largo plazo, generando rentas y flujos estables en el tiempo. El Fondo es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A (“Independencia AGF” o bien la “Administradora”).

A la fecha, la cartera del Fondo Independencia está conformada por las siguientes Sociedades:

1. Inmobiliaria Descubrimiento S.p.A
2. Inmobiliaria Plaza Constitución S.p.A.
3. Rentas Bucarest S.p.A.
4. Rentas Retail S.p.A.
5. Rentas Inmobiliarias S.p.A.
6. Inmobiliaria Plaza Araucano S.p.A.
7. Rentas Magdalena S.p.A.
8. Bodenor Flexcenter Parques Logísticos
9. Indep. Desarrollos Inmobiliarios SpA
10. Sociedades en E.E.U.U.

Metodología Valorización: Para la determinación del valor razonable de las inversiones del Fondo Independencia se utilizó el método del descuento de flujos de caja libres (CFD) del proyecto. Este método implica asumir supuestos razonables respecto del comportamiento de inversionistas racionales aversos al riesgo. Las proyecciones del plan de negocios fueron provistas por la Administradora.

Por último y como parte de la determinación del valor estimado en el presente reporte, se determinó la tasa WACC (Weighted Average Cost of Capital) considerando una muestra de 10 sociedades de la Industria REIT (Real Estate Investment Trust) al 31.12.2024.

Conclusión: Al 31 de diciembre del 2024 se estima que el valor razonable del patrimonio del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias era de 662.300 millones de pesos y el valor cuota de \$ 2.279,49.-

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	M UF	Bill. CLP
Valor Razonable de las Inversiones	23.678,3	909,7
Deuda Financiera Neta	-5.855,2	-224,9
Valor Presente de los gastos del Fondo	-583,4	-22,4
Valor Económico del Patrimonio	17.239,7	662,3
	Número de Cuotas	290.545.000
Valor Cuota (CLP)		\$ 2.279,49

Resumen Ejecutivo



La valorización detallada es la siguiente:

Fondo de Inversión	Valor Capital y Deuda EE.RR.		Participación	Impacto en el Fondo		Pagars con Fondo		Valor Capital	
	M CLF	Bill.CLP		Independencia	M CLF	Bill.CLP	M CLF	Bill.CLP	M CLF
Independencia Rentas Inmobiliarias									
Inmobiliaria El Descubrimiento	2.446,2	94,0	100%	2.446,2	94,0	-1.648,7	-63,3	797,5	30,7
Rentas Inmobiliarias	3.360,8	129,1	100%	3.360,8	129,1	-3.127,9	-120,2	232,9	8,9
Inmobiliaria Plaza Constitución	2.110,8	81,1	100%	2.110,8	81,1	-3.497,1	-134,3	-1.386,3	-53,2
Inmobiliaria Plaza Araucano	2.266,7	87,1	100%	2.266,7	87,1	-1.896,1	-72,8	370,6	14,3
Rentas Retail	112,4	4,3	100%	112,4	4,3	-3,0	-0,1	109,4	4,2
Rentas Magdalena	826,1	31,7	100%	-	-	-300,6	-11,5	-300,6	-11,5
Rentas Bucarest	702,0	27,0	100%	702,0	27,0	-537,1	-20,6	164,9	6,4
Bodenor Flexcenter	17.330,0	665,8	70%	12.131,0	466,0	-207,7	-8,0	11.923,3	458,0
Desarrollo Inmobiliario (*)	548,4	21,1	100%	548,4	21,1	-9,6	-0,4	538,8	20,7
Valor Razonable de las inversiones para el Fondo	29.703,4	1141,1		23.678,3	909,7	-11.227,7	-431,3	12.450,5	478,4

(*) La deuda con empresas relacionadas de Desarrollo Inmobiliario fue reportada por el Fondo

Deuda financiera neta (del FIP)	-5.855,2	\$ -224,9
Valor razonable de los gastos del FIP	-583,4	\$ -22,4

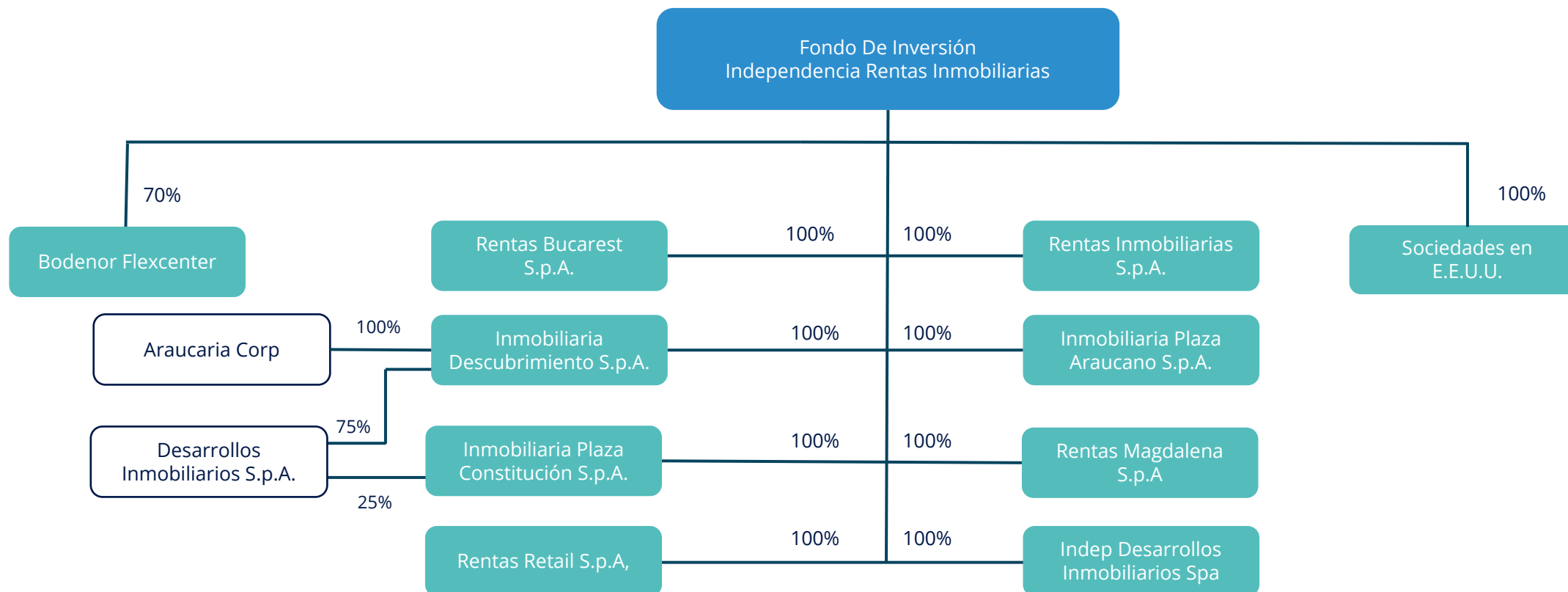
Valor Razonable del Fondo al 31.12.2024	17.239,7	\$ 662,3
---	----------	----------

Valor Razonable Fondo (Bill.CLP)	\$ 662,3
N° Cuotas	290.545.000
Valor Razonable Cuota (CLP)	\$ 2.279,48
Valor Mercado Cuota (Cierre 30-12-2024) (CLP)	\$ 1.422,54



Descripción Fondo Independencia

Esquema de Inversión



Descripción Fondo Independencia

Presencia



Región	Tipo de Activo	m2 ¹
XV	Locales Comerciales	521
II	Locales Comerciales	1.248
IV	Locales Comerciales	671
V	Locales Comerciales	343
	Centros de Distribución	840.785
RM	Locales Comerciales	29.465
	Edificios de Oficinas	140.894
	Otros	104.964
VI	Locales Comerciales	427
VII	Locales Comerciales	1.378
VIII	Centros de Distribución	11.637
XIV	Locales Comerciales	1.464
X	Centros de Distribución	3.890
	Locales Comerciales	2.122
XII	Locales Comerciales	596
TOTAL		1.145.583

¹No considera m2 de bodegas y estacionamientos

Tipo de Activos



Oficinas



Locales Comerciales



Estacionamientos



Centros de Distribución



Bodegas



Viviendas



Terrenos



Otros

Cartera de Inversiones Fondo Independencia



OFICINAS

El Fondo cuenta con 14 edificios de oficinas que se encuentran ubicados en la Región Metropolitana.

Sociedad	Propiedad	Ubicación	Oficinas		Locales Comerciales		Estacionamientos		Bodegas	
			Superficie Arrendable (m2)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Superficie Arrendable (m2)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Unidades Arrendables (un)	Canon Promedio (UF/un/mes)	Superficie Arrendable (m2)	Canon Promedio (UF/m2/mes)
Inm. Descubrimiento	Edificio 7 - Av del Cóndor 520	Huechuraba	6.076	n/d	na	n/d	188	n/d	368	n/d
	Oficinas Espacio M	Santiago Centro	8.609	n/d	na	n/d	70	n/d	199	n/d
	Providencia 655 / General Bari	Providencia	12.400	n/d	na	n/d	na	n/d	na	n/d
Inm. Plaza Constitución	Parque San Damián - Las Condes 11700	Las Condes	17.422	n/d	2.850	n/d	720	n/d	1.381	n/d
	Plaza San Damián - Las Condes 11287	Las Condes	14.072	n/d	3.024	n/d	654	n/d	2.443	n/d
Plaza Araucano	Edificio Cerro el Plomo 6000	Las Condes	24.552	n/d	na	n/d	848	n/d	2.186	n/d
Rentas Bucarest	Edificio Puente Suecia	Providencia	7.160	n/d	1.345	n/d	149	n/d	354	n/d
Rentas Inmobiliarias	Av. del Cóndor 820	Huechuraba	2.970	n/d	na	n/d	111	n/d	103	n/d
	Coyancura 2283	Providencia	3.985	n/d	na	n/d	88	n/d	191	n/d
	Edificio Plaza Constitución - Morandé 115	Santiago Centro	16.815	n/d	410	n/d	113	n/d	153	n/d
	Huérfanos 770	Santiago Centro	5.431	n/d	1.055	n/d	na	n/d	155	n/d
	Las Condes 11380	Las Condes	485	n/d	541	n/d	12	n/d	na	n/d
	Nueva de Lyon 072	Providencia	3.199	n/d	na	n/d	54	n/d	37	n/d
Rentas Magdalena	Isidora Goyenechea 3520	Las Condes	8.492	n/d	na	n/d	262	n/d	172	n/d

Cartera de Inversiones Fondo Independencia



LOCALES COMERCIALES

El Fondo cuenta con 41 locales comerciales distribuidos a lo largo del país.

Sociedad	Propiedad	Ubicación	Superficie Arrendable (m2)	Canon Promedio (UF/m2/mes)
Inm. Descubrimiento	Bandera 201	Santiago Centro	10.147	n/d
	Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	303	n/d
	La Florida 9624	La Florida	370	n/d
	Las Condes 9050	Las Condes	2.355	n/d
	Local Las Condes - Las Condes 11090	Las Condes	628	n/d
	Local Las Condes I - Apoquindo 4217	Las Condes	608	n/d
	Local Las Condes II - Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	693	n/d
	Local Puerto Varas - Del Salvador 329	Puerto Varas	1.364	n/d
	Local Santiago - Nueva York 77	Santiago Centro	1.679	n/d
	Manso - Melipilla	Melipilla	3.239	n/d
	Salvador 42	Providencia	535	n/d
	Strip Center Los Carrera, Concepción	Concepción	3.460	n/d
Plaza Araucano	Edificio Cerro el Plomo 6000	Las Condes	2.269	n/d
Rentas Magdalena	Isidora Goyenechea 3520	Las Condes	657	n/d
Rentas Retail	Locales Pro Office Valdepeñas	Las Condes	366	n/d
	Locales Valdivia	Valdivia	622	n/d

Cartera de Inversiones Fondo Independencia



Sociedad	Propiedad	Ubicación	Superficie Arrendable (m2)	Canon Promedio (UF/m2/mes)
Rentas Inmobiliarias	Nueva Providencia 1919	Providencia	414	n/d
	Pajaritos 1605	Estación Central	857	n/d
	Pajaritos 2222	Maipú	235	n/d
	Sucursal bancaria Arica - 21 de mayo 115	Arica	521	n/d
	Sucursal bancaria Curicó - Estado 370	Curicó	705	n/d
	Sucursal bancaria La Reina - Príncipe de Gales 7085	La Reina	285	n/d
	Sucursal bancaria La Serena - Balmaceda 540	La Serena	671	n/d
	Sucursal bancaria Los Ángeles - Colón 398	Los Ángeles	647	n/d
	Sucursal bancaria Maipú - Pajaritos 1783	Maipú	350	n/d
	Sucursal bancaria Ñuñoa - Irarrázabal 3329 3341	Ñuñoa	437	n/d
	Sucursal bancaria Osorno - Manuel Antonio Matta 624	Osorno	758	n/d
	Sucursal bancaria Providencia - Providencia 1422	Providencia	226	n/d
	Sucursal bancaria Puente Alto - Concha y Toro 260	Puente Alto	202	n/d
	Sucursal bancaria Punta Arenas - Magallanes 944	Punta Arenas	596	n/d
	Sucursal bancaria San Bernardo - Arturo Prat 495	San Bernardo	333	n/d
	Sucursal bancaria San Felipe - Prat 177	San Felipe	343	n/d
	Sucursal bancaria San Fernando - Manuel Rodríguez 840	San Fernando	427	n/d
	Sucursal bancaria San Martín 2668 - Antofagasta	Antofagasta	1.248	n/d
	Sucursal bancaria San Miguel - José Miguel Carrera 5120	San Miguel	393	n/d
	Sucursal bancaria Santiago I - Agustinas 799 / San Antonio 205	Santiago Centro	218	n/d
	Sucursal bancaria Santiago III - Av. Bernardo O'Higgins N° 288	Santiago Centro	410	n/d
Sucursal bancaria Santiago VI - Estado 103 Moneda 893	Santiago Centro	394	n/d	
Sucursal bancaria Talca - Uno Sur 1132	Talca	673	n/d	
Sucursal bancaria Talcahuano - Colon 657 665	Talcahuano	701	n/d	
Sucursal bancaria Valdivia - Ramón Picarte 356	Valdivia	842	n/d	

Cartera de Inversiones Fondo Independencia



CENTROS DE DISTRIBUCIÓN

El Fondo cuenta con 12 centros de distribución a través de la sociedad Bodenor Flexcenter.

Sociedad	Propiedad	Ubicación	Superficie Arrendable (m2)	Canon Promedio (UF/m2/mes)
Bodenor Flexcenter	Av La Montaña 1660	Lampa	25.971	n/d
	Boulevard Poniente 1313	Pudahuel	192.191	n/d
	El Parque 1307	Pudahuel	164.131	n/d
	Las Esteras 550	Lampa	54.984	n/d
	Lo Boza 107	Pudahuel	28.443	n/d
	Lo Boza 120	Pudahuel	107.752	n/d
	Lo Boza 422	Pudahuel	120.894	n/d
	Lo Boza 441	Pudahuel	44.687	n/d
	Los Alerces 13959	Pudahuel	72.096	n/d
	Marco Polo 9038	Hualpén	11.637	n/d
	Panamericana Km 19	Colina	29.636	n/d
	San Bernardino 1997	Puerto Montt	3.890	n/d

Cartera de Inversiones Fondo Independencia



OTRAS PROPIEDADES

La cartera de inversiones del fondo también incluye otras propiedades como terrenos y casas.

Sociedad	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)
Desarrollos inmobiliarios SPA	Las Condes 11287 - lote B3 (terreno libre)	Las Condes	Terreno	6.193
	Las Condes 11340 (casa condominio)	Vitacura	Residencial	462
	Las Condes 11342 (casa condominio)	Vitacura	Residencial	558
	Las Condes 11344 (casa condominio)	Vitacura	Residencial	530
	Las Condes 11348 (casa condominio)	Vitacura	Residencial	498
	Terreno Vespucio Cerrillos	Cerrillos	Terreno	83.038
Inm. Descubrimiento	Alcalde Delano	Lo Barnechea	Terreno	9.369
	La Florida 9612	La Florida	Terreno	1.489
	Las Verbenas 9117 - Las Condes 9050	Las Condes	Terreno	454
	Proyecto edificio IBM II - Prov 655?	Providencia	Desarrollo	2.246
Plaza Araucano	Dpto 201C Manquehue Norte 600	Las Condes	Residencial	129
Rentas Inmobiliarias	Pajaritos 2872	Maipú	Terreno	2.783

Información Utilizada



La información utilizada para efectuar la valoración fue proporcionada directamente por Independencia AGF. Esta no fue sometida a ningún análisis de auditoría ni confirmación contable, por lo que su veracidad, exactitud, idoneidad y autenticidad son de exclusiva responsabilidad de Independencia AGF.

La información utilizada para esta valoración, fue la siguiente:

- ✓ Balances auditados del 2014 al 2023, y no auditado al 31.12.2024 de las sociedades que son los activos subyacentes de los fondos.
- ✓ Balances auditados del 2014 al 2023, y no auditado al 31.12.2024 del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.
- ✓ Información puesta a disposición por Independencia AGF de rent roll de los activos subyacentes por sociedad.
- ✓ Archivo compilado con resumen de portafolio de propiedades.
- ✓ Tasaciones de activos subyacentes al 2023 y 2024.
- ✓ Reuniones con Independencia AGF con el fin de aclarar dudas.
- ✓ En la estimación de la WACC se utiliza una muestra de empresas comparables: <https://www.investing.com/>; información financiera de esas empresas <https://finance.yahoo.com>
- ✓ Propuesta de premio de la página del profesor Aswath Damodaran https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)
- ✓ Información pública del Fondo publicada en la página web <https://www.indafi.cl/>

Metodología de Valorización



CRITERIO GENERAL DE VALORACIÓN

Los subyacentes del Fondo corresponden a edificios de oficinas, locales comerciales, centros de distribución y terrenos, entre otros, los que se arriendan a clientes a largo plazo, generando rentas y flujos estables en el tiempo.

Considerando la normativa local dispuesta por la CMF y las técnicas de valorización propuesta por IVSC e INTERNATIONAL PRIVATE EQUITY AND VENTURE CAPITAL VALUATION GUIDELINES la técnica de valorización a utilizar es valorizar las inversiones a su valor razonable estimándose el valor presente neto del flujo libre (FCD) del activo descontado a la tasa WACC.

Determinación del valor razonable del Fondo (VRF):

$$VRf = \sum VRAS \times Pf - DFNF - GF$$

Donde:

VRAS: Valor Razonable de los activos subyacentes del Fondo.

Pf : es la participación del Fondo en cada uno de los activos subyacentes.

DFNF: es la deuda financiera neta del Fondo.

GF: es el valor actual de los gastos estimados del Fondo.

El Valor Razonable de cada uno de los activos subyacentes (VRAS) se obtuvo de la siguiente forma:

$$VRAS = \sum_{i=1}^n \frac{E(F_i)}{(1 + wacc)^i} - DFN + AT$$

Donde:

E (Fi): es el Flujo esperado del Activo del periodo iesimo.

wacc: es la weighted average cost of capital o tasa de descuento.

DFN : es la deuda financiera del activo subyacente.

AT : es el valor de los activos tasados que no son parte de los flujos de los activos subyacentes.

Metodología de Valorización



El flujo esperado del Activo ($E(F_i)$) se determinó considerando periodos anuales sobre la base de la siguiente formula:

$$E(F_i) = \text{Ingresos} - \text{Opex} - TE$$

Donde:

Ingresos: es el ingreso esperado del periodo.

Opex: son los costos directos de operación: comisión administración, contribuciones y seguros, otros menores (honorarios, mantenciones, corredores, otros).

TE: es el impuesto efectivo estimado.

(*) $\text{Ing} - \text{Opex} = \text{EBITDA}$ (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)

Consideraciones y Supuestos

- El método de FCD implica asumir supuestos razonables respecto del comportamiento de inversionistas racionales aversos al riesgo. Así se estima que los beneficios que generará la empresa serán suficientes para cubrir los intereses de las deudas con terceros, las amortizaciones de los activos (entendiendo estas como del fondo necesario para la reinversión) y generar un beneficio para los inversionistas equivalente al costo marginal del capital invertido, denominado costo de capital.

- Es importante destacar que los beneficios que genera un proyecto son determinados por los ingresos provenientes de su actividad (operación), descartando aquellos eventuales derivados de otro tipo de gestiones, como lo serian: los ingresos por ventas de activos fijos, resultados financieros y/o los efectos de la inflación reconocidos como la corrección monetaria en los estados financieros de la sociedad.
- La proyección de los ingresos y costos de cada uno de los activos se basa en información histórica, balances no auditados de las sociedades e información complementaria (tributaria, legal, etc) provista por la Administradora.
- No se consideró en la determinación del VRAS inversiones en activos inmuebles de inversión debido a que no se incorporó proyecciones de futuros proyectos (CAPEX).
- Tampoco se incorporó inversiones y efectos en el VRAS del capital de trabajo las cuales por las características de la actividad son inmateriales (Work Capital).

Activos subyacentes considerados en la valoración del Fondo:

- Fondo Rentas Retail SpA
- Rentas Bucarest SpA
- Rentas Inmobiliarias SpA
- Inmobiliaria Plaza Araucano SpA
- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA
- Inmobiliaria Descubrimiento SpA
- Rentas Magdalena SpA
- Bodenor Flexcenter S.A.
- Indep. Desarrollos Inmobiliarios SpA
- Limitless Horizon Limited
- Constitución Real Estate Corp.

Metodología de Valorización



Consideraciones y Supuestos

Valorización	Moneda de valoración	UF
	Moneda de presentación	Miles de UF (CLF) y Billones de pesos CLP (Bill:Billones)
	Fecha Valorización	31 de Diciembre del 2024
	Periodo Valorización	2025-2044 (20Y), 2045 en adelante perpetuidad con crecimiento 0% en UF. Excepto Bodenor 2025-2050, en adelante perpetuidad con crecimiento 0% en UF.
	Duración del Fondo	2030
	Probabilidad de renovación	Alta
	Industria core	Real Estate Investment Trust (REIT)
	Actividad	Explotación de bienes inmuebles diversificados

Metodología de Valorización



Consideraciones y Supuestos

Ingresos

Los ingresos del fondo están dados por los beneficios percibidos como dividendos de las inversiones mantenidas, sin embargo, la metodología utilizada considera el flujo total del activo, es decir supone que se reparte como dividendo el 100% del flujo de caja estimado.

Los ingresos de los inmuebles destino oficina y/o locales comerciales fueron considerados en el valor de los contratos de arriendos vigentes UF/m2 hasta el término declarado del contrato presentado en los Rent Roll disponibles. En caso de reenganche éste se consideró a valor de mercado.

Para los activos disponibles para arriendo (vacantes) se consideró el valor de mercado UF/m2 determinado por M31 sobre la base de muestra de mercado y/o tasaciones puestas a disposición por el mandante. La tasa de crecimiento para la perpetuidad se consideró en 0%

Para los parques logísticos se consideró las tarifas promedio UF/m2 contratada hoy por Bodenor, la que incluye bodegas y oficina en los m2 arrendados. Estos proyectos presentan 0% de vacancia incluso antes de comenzar su operación.

Los inmuebles destinados al desarrollo de proyectos se consideraron al valor de tasación, puesto a disposición por la Administradora. Estas tasaciones corresponden a los años 2023 y 2024.

Opex Variables y Fijos

Los Opex de las inversiones del fondo se consideraron como un porcentaje de los Ingresos basado en los FFSS históricos post pandemia (en los casos que la relación se presentó muy volátil). Estos costos los componen principalmente las comisiones por administración, las contribuciones y los seguros sobre los inmuebles.

Para los parque logísticas los costos considerados están representados en gran manera por remuneraciones, honorarios de profesionales, mantenciones, seguros, entre otros.

Las tasas de crecimiento de los Opex de los activos subyacentes están en relación directa a los ingresos, ambos estimados en UF. Luego se supuso una relación constante de Opex/Ing en todos los activos subyacentes

Considerando el reglamento interno del Fondo, a partir del flujo operacional proyectado se estimó la remuneración fija y variable para los próximos años hasta el 2030, fecha de término (actual del Fondo).

Metodología de Valorización



Consideraciones y Supuestos

Otros	EBITDA 2025-2044	<p>El EBITDA de los activos subyacentes del Fondo se estimó como una relación respecto de los ingresos considerando el desempeño histórico del Fondo y sus inversiones post pandemia. La relación Ingresos Ebitda permaneció constante durante todo el periodo de evaluación. Se estimó entre el 40% (plaza Constitución) y 83% (Bodenor) respecto de los ingresos proyectados.</p> <p>M31 consideró una muestras de 10 empresas de la industria REIT a dic 2024 (de USA dado que es un mercado maduro) con la intención de estresar los resultados proyectados de las estimaciones. El análisis indicó que la proporción debía estar entre 56% y 83% lo cual se cumple en la mayoría de las proyecciones.</p>
	Impuesto a las ganancias 2025-2044	<p>Los impuestos a las ganancias se consideraron como una proporción de los ingresos, sin embargo es importe considerar que en general las sociedades representativas de la inversión del fondo (activos subyacentes) presentan perdidas tributarias abundantes por lo cual no tienen o mantienen tasas muy bajas de impuestos efectivos. Este efecto se debiese revertir con la venta de los activos, sin embargo, dado que se asumió una perpetuidad esta situación no se observa en corto plazo.</p>
	Deuda y Flujo Financiero	<p>La Deuda Financiera consideró la deuda contable (prestamos y deudas con instituciones financieras y el publico menos el saldo en efectivo) al 31.12.2024 de cada sociedad.</p> <p>Para el caso del Fondo, se utilizó la misma metodología rebajando del valor razonable de las participaciones los activos la deuda financiera neta del Fondo (DFNF).</p> <p>El efecto del escudo fiscal que provoca en la valoración la Deuda, se incluyó en la tasa wacc con la cual se descontaron los flujos de caja de los activos subyacentes. El propósito de la metodología es eliminar los efectos en el valor de la sociedad que provocan los flujos financieros</p> <p>(Modigliani, F.; Miller, M. (1958). "El coste del capital, las finanzas corporativas y la teoría de la inversión". American Economic Review . 48 (3): 261–297 . JSTOR 1809766 . Modigliani, F.; Miller, M. (1963). "Impuestos sobre la renta de sociedades y el coste del capital: una corrección". American Economic Review . 53 (3): 433–443 . JSTOR 1809167)</p>

Metodología de Valorización



Consideraciones y Supuestos

	Inversiones USA	<p>El Fondo mantiene inversiones en dos sociedades de inversión inmobiliaria en USA Limitless Horizon Limited y Constitution Real Estate Corp. El Patrimonio de las inversiones en USA al 31.12.2024 era de:</p> <table><tr><td>Limitless Horizon Limited (MUSD)</td><td>+12.432</td></tr><tr><td>Constitution Real Estate Corp. (MUSD)</td><td><u>-11.597</u></td></tr><tr><td>Valor contable neto inversiones en USA (MUSD)</td><td>+ 835</td></tr></table> <p>M31 estimó en 0 el valor razonable de éstas inversiones.</p>	Limitless Horizon Limited (MUSD)	+12.432	Constitution Real Estate Corp. (MUSD)	<u>-11.597</u>	Valor contable neto inversiones en USA (MUSD)	+ 835
Limitless Horizon Limited (MUSD)	+12.432							
Constitution Real Estate Corp. (MUSD)	<u>-11.597</u>							
Valor contable neto inversiones en USA (MUSD)	+ 835							

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Inmobiliaria Descubrimiento

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes		Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %	
Oficinas	Edificio 7 - Av del Cóndor 520	Huechuraba	Bodegas	368	n/d	n/d	7%	
			Estacionamientos	188	n/d	n/d	7%	
			Oficinas	6.076	n/d	n/d	7%	
	Oficinas Espacio M	Santiago Centro	Bodegas	199	n/d	n/d	5%	
			Estacionamientos	70	n/d	n/d	5%	
			Oficinas	8.609	n/d	n/d	5%	
	Providencia 655 / General Bari	Providencia	Bodegas		n/d	n/d		
			Estacionamientos		n/d	n/d		
			Oficinas	12.400	n/d	n/d	6%	
Locales Comerciales	Bandera 201	Santiago Centro	Locales Comerciales	10.147	n/d	n/d	5%	
	Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	Locales Comerciales	303	n/d	n/d	6%	
	La Florida 9624	La Florida	Locales Comerciales	370	n/d	n/d	7%	
	Las Condes 9050	Las Condes	Estacionamientos	80	n/d	n/d	5%	
		Las Condes	Locales Comerciales	2.355	n/d	n/d	5%	
		Las Condes	Oficinas	1.232	n/d	n/d	5%	
	Local Las Condes - Las Condes 11090	Las Condes	Locales Comerciales	628	n/d	n/d	5%	
	Local Las Condes I - Apoquindo 4217	Las Condes	Locales Comerciales	608	n/d	n/d	4%	
	Local Las Condes II - Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	Locales Comerciales	693	n/d	n/d	6%	
	Local Puerto Varas - Del Salvador 329	Puerto Varas	Locales Comerciales	1.364	n/d	n/d	5%	
	Local Santiago - Nueva York 77	Santiago Centro	Locales Comerciales	1.679	n/d	n/d	5%	
	Manso - Melipilla	Melipilla	Locales Comerciales	3.239	n/d	n/d	0%	
	Salvador 42	Providencia	Locales Comerciales	535	n/d	n/d	6%	
	Strip Center Los Carrera, Concepción	Concepción	Locales Comerciales	3.460	n/d	n/d	7%	

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Rentas Inmobiliarias

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %
Oficinas	Av. del Cóndor 820	Huechuraba	Bodegas	103	n/d	n/d	5%
			Estacionamientos	111	n/d	n/d	5%
			Oficinas	2.970	n/d	n/d	5%
	Coyancura 2283	Providencia	Bodegas	191	n/d	n/d	7%
			Estacionamientos	88	n/d	n/d	7%
			Oficinas	3.985	n/d	n/d	7%
	Edificio Plaza Constitución - Morandé 115	Santiago Centro	Bodegas	153	n/d	n/d	7%
			Estacionamientos	113	n/d	n/d	7%
			Locales Comerciales	410	n/d	n/d	7%
			Oficinas	16.815	n/d	n/d	7%
	Huérfanos 770	Santiago Centro	Bodegas	155	n/d	n/d	5%
			Locales Comerciales	1.055	n/d	n/d	5%
			Oficinas	5.431	n/d	n/d	5%
	Las Condes 11380	Las Condes	Estacionamientos	12	n/d	n/d	6%
			Locales Comerciales	541	n/d	n/d	6%
Oficinas			485	n/d	n/d	6%	
Nueva de Lyon 072	Providencia	Bodegas	37	n/d	n/d	5%	
		Estacionamientos	54	n/d	n/d	5%	
		Oficinas	3.199	n/d	n/d	5%	

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Rentas Inmobiliarias

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m ²)	Contratos Vigentes		Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m ² /mes)	Canon Promedio (UF/m ² /mes)	Vacancia %	
Locales Comerciales	Nueva Providencia 1919	Providencia	Locales Comerciales	414	n/d	n/d	7%	
	Pajaritos 1605	Estación Central	Locales Comerciales	857	n/d	n/d	7%	
	Pajaritos 2222	Maipú	Locales Comerciales	235	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Arica - 21 de mayo 115	Arica	Locales Comerciales	521	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Curicó - Estado 370	Curicó	Locales Comerciales	705	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria La Reina - Príncipe de Gales 7085	La Reina	Locales Comerciales	285	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria La Serena - Balmaceda 540	La Serena	Locales Comerciales	671	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Los Ángeles - Colón 398	Los Ángeles	Locales Comerciales	647	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Maipú - Pajaritos 1783	Maipú	Locales Comerciales	350	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Ñuñoa - Irrazábal 3329 3341	Ñuñoa	Locales Comerciales	437	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Osorno - Manuel Antonio Matta 624	Osorno	Locales Comerciales	758	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Providencia - Providencia 1422	Providencia	Locales Comerciales	226	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Puente Alto - Concha y Toro 260	Puente Alto	Locales Comerciales	202	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Punta Arenas - Magallanes 944	Punta Arenas	Locales Comerciales	596	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria San Bernardo - Arturo Prat 495	San Bernardo	Locales Comerciales	333	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria San Felipe - Prat 177	San Felipe	Locales Comerciales	343	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria San Fernando - Manuel Rodríguez 840	San Fernando	Locales Comerciales	427	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria San Martín 2668 - Antofagasta	Antofagasta	Locales Comerciales	1.248	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria San Miguel - José Miguel Carrera 5120	San Miguel	Locales Comerciales	393	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Santiago I - Agustinas 799 / San Antonio 205	Santiago Centro	Locales Comerciales	218	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Santiago III - Av. Bernardo O'Higgins N° 288	Santiago Centro	Locales Comerciales	410	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Santiago VI - Estado 103 Moneda 893	Santiago Centro	Locales Comerciales	394	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Talca - Uno Sur 1132	Talca	Locales Comerciales	673	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Talcahuano - Colon 657 665	Talcahuano	Locales Comerciales	701	n/d	n/d	7%	
	Sucursal bancaria Valdivia - Ramón Picarte 356	Valdivia	Locales Comerciales	842	n/d	n/d	7%	

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Plaza Constitución

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %
Oficinas	Parque San Damián - Las Condes 11700	Las Condes	Bodegas	1.381	n/d	n/d	6%
			Estacionamientos	720	n/d	n/d	6%
			Locales Comerciales	2.850	n/d	n/d	6%
			Oficinas	17.422	n/d	n/d	6%
	Plaza San Damián - Las Condes 11287	Las Condes	Bodegas	2.443	n/d	n/d	6%
			Estacionamientos	654	n/d	n/d	6%
			Locales Comerciales	3.024	n/d	n/d	6%
			Oficinas	14.072	n/d	n/d	6%

SUPUESTOS INGRESOS - Plaza Araucano

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %
Oficinas	Edificio Cerro el Plomo 6000	Las Condes	Bodegas	2.186	n/d	n/d	2%
			Estacionamientos	848	n/d	n/d	2%
			Oficinas	24.552	n/d	n/d	2%
Locales Comerciales	Edificio Cerro el Plomo 6000	Las Condes	Locales Comerciales	2.269	n/d	n/d	2%

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Rentas Retail

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %
Locales Comerciales	Locales Pro Office Valdepeñas	Las Condes	Estacionamientos	3	n/d	n/d	4%
			Locales Comerciales	366	n/d	n/d	4%
	Locales Valdivia	Valdivia	Estacionamientos	4	n/d	n/d	5%
			Locales Comerciales	622	n/d	n/d	5%

SUPUESTOS INGRESOS - Rentas Magdalena

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %
Oficinas	Isidora Goyenechea 3520	Las Condes	Bodegas	172	n/d	n/d	6%
			Estacionamientos	262	n/d	n/d	6%
			Oficinas	8.492	n/d	n/d	6%
Locales Comerciales	Isidora Goyenechea 3520	Las Condes	Locales Comerciales	657	n/d	n/d	6%

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Rentas Bucarest

Grupo	Propiedad	Ubicación	Tipo	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
					Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	Vacancia %
Oficinas	Edificio Puente Suecia	Providencia	Bodegas	354	n/d	n/d	5%
			Estacionamientos	149	n/d	n/d	5%
			Locales Comerciales	1.345	n/d	n/d	5%
			Oficinas	7.160	n/d	n/d	5%

Metodología de Valorización



SUPUESTOS INGRESOS - Bodenor Flexcenter

Sociedad	Propiedad	Ubicación	Superficie Arrendable (m2)	Contratos Vigentes	Estimación Régimen	
				Canon Promedio (UF/m2/mes)	Canon Promedio (UF/m2/mes)	% Vacancia
Bodendor Flexcenter	Av La Montaña 1660	Lampa	25.971	n/d	n/d	0%
	Boulevard Poniente 1313	Pudahuel	192.191	n/d	n/d	0%
	El Parque 1307	Pudahuel	164.131	n/d	n/d	0%
	Las Esteras 550	Lampa	54.984	n/d	n/d	0%
	Lo Boza 107	Pudahuel	28.443	n/d	n/d	0%
	Lo Boza 120	Pudahuel	107.752	n/d	n/d	0%
	Lo Boza 422	Pudahuel	120.894	n/d	n/d	0%
	Lo Boza 441	Pudahuel	44.687	n/d	n/d	0%
	Los Alerces 13959	Pudahuel	72.096	n/d	n/d	0%
	Marco Polo 9038	Hualpén	11.637	n/d	n/d	0%
	Panamericana Km 19	Colina	29.636	n/d	n/d	0%
	San Bernardino 1997	Puerto Montt	3.890	n/d	n/d	0%

Metodología de Valorización



SUPUESTOS - GASTOS

Sociedad	Comisión Administrador	Contribuciones y seguros	Otros opex	Tax efectivo (s/Ing)
Inm. Descubrimiento	11%	16%	4%	-5%
Rentas Inmobiliarias	13%	12%	5%	-3%
Plaza Constitución	17%	25%	19%	21%
Plaza Araucano	12%	14%	2%	-20%
Rentas Retail	13%	10%	18%	7%
Rentas Magdalena	19%	13%	12%	21%
Rentas Bucarest	11%	14%	4%	-12%

Metodología de Valorización



TASA DE COSTO DE CAPITAL (Ke) Y WACC

Para efectos de determinar una tasa adecuada de costo de capital que refleje el riesgo de inversionistas racionales, que actúan en un mercado perfectamente competitivo, se ha utilizado el modelo CAPM (Capital Asset Price Model) lo que demanda considerar un beta adecuado (que mida la sensibilidad del activo frente al comportamiento del mercado), una tasa libre de riesgo y un premio por riesgo para el mercado chileno.

$$BL = Bu * (1 + (1 - Tax) * \frac{D}{E})$$

$$Ke = Rf + BL * PPR + Rp$$

$$WACC = Ke * \frac{E}{E+D} + Kd * (1 - T) * \frac{D}{E+D}$$

Sigla	Variable	Descripción	Valor UF
Rf	Tasa libre de riesgo	Se consideró la tasa de los de los bonos del tesoro de USA -10Y de 4,54% mas el EMBI+ 1,18%.	5,72%
Bu	Beta no apalancado	Se determinó sobre la base de una muestra de 10 empresas representativas de la industria de Real Estate Investment Trust. Ver Anexo 1 para detalle.	0,66
PPR	Premio por riesgo	Para Chile fue considerado de la propuesta de premio de la página del profesor Aswath Damodaran considerando la tasa normalizada desde el 2001 a 2024.	5,93%
Ke	Costo de Capital	Considera inflación de 3,13%.	8,36%
Kd	Costo de la deuda	Se obtuvo de la tasa de financiamiento propio de la empresa Rd y Tasa de impuesto. $Kd = Rd * (1 - Tax)$	1,74%
T	Tasa de Impuesto	Tasa Chile	27%
D y E	Deuda y Patrimonio	La estructura financiera utilizada fue determinada de la estructura observable en mercado debido a que se asume que esta genera un beneficio mayor para los inversionistas sin ningún factor adicional. Esta estructura considera $D/E = 0,75$ y $D/EV = 0,37$.	

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Inmobiliaria Descubrimiento

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	362,2	375,9	381,8	383,5	386,3	389,7	392,6	399,3	402,3	409,9	413,0	416,8	419,9	423,1	426,2	429,4	436,2	439,5	442,8	446,1	
Comision administrador	-41,5	-43,0	-43,7	-43,9	-44,2	-44,6	-45,0	-45,7	-46,1	-46,9	-47,3	-47,7	-48,1	-48,4	-48,8	-49,2	-49,9	-50,3	-50,7	-51,1	
Contribuciones y seguros	-58,5	-60,7	-61,7	-62,0	-62,4	-63,0	-63,4	-64,5	-65,0	-66,2	-66,7	-67,3	-67,9	-68,4	-68,9	-69,4	-70,5	-71,0	-71,5	-72,1	
Otros opex	-16,2	-16,8	-17,1	-17,1	-17,3	-17,4	-17,5	-17,8	-18,0	-18,3	-18,4	-18,6	-18,8	-18,9	-19,0	-19,2	-19,5	-19,6	-19,8	-19,9	
EBITDA estimado de los activos	246,0	255,4	259,4	260,5	262,4	264,7	266,7	271,2	273,3	278,4	280,5	283,1	285,2	287,4	289,5	291,7	296,3	298,5	300,7	303,0	
EBITDA/Ingreso	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	
Tax efectivo (s/Ing)	-17,3	-17,9	-18,2	-18,3	-18,4	-18,6	-18,7	-19,1	-19,2	-19,6	-19,7	-19,9	-20,0	-20,2	-20,3	-20,5	-20,8	-21,0	-21,1	-21,3	
Flujo de caja de los activos	228,7	237,4	241,1	242,2	244,0	246,1	248,0	252,2	254,1	258,9	260,8	263,2	265,2	267,2	269,2	271,2	275,5	277,5	279,6	281,7	4.753

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Rentas Inmobiliarias

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	273,6	283,0	284,7	288,9	285,9	294,8	294,3	298,1	294,3	302,5	303,6	307,0	303,0	311,7	312,8	316,3	312,2	321,1	322,3	325,9	
Comision administrador	-35,0	-36,2	-36,4	-37,0	-36,6	-37,7	-37,6	-38,1	-37,6	-38,7	-38,8	-39,3	-38,8	-39,9	-40,0	-40,5	-39,9	-41,1	-41,2	-41,7	
Contribuciones y seguros	-34,1	-35,2	-35,4	-36,0	-35,6	-36,7	-36,6	-37,1	-36,6	-37,6	-37,8	-38,2	-37,7	-38,8	-38,9	-39,4	-38,9	-40,0	-40,1	-40,6	
Otros opex	-14,4	-14,9	-15,0	-15,2	-15,1	-15,5	-15,5	-15,7	-15,5	-15,9	-16,0	-16,2	-16,0	-16,4	-16,5	-16,7	-16,4	-16,9	-17,0	-17,2	
EBITDA estimado de los activos	190,2	196,7	197,9	200,8	198,7	204,9	204,5	207,2	204,5	210,2	211,0	213,4	210,6	216,6	217,4	219,9	217,0	223,2	224,0	226,5	
EBITDA/Ingreso	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	
Tax efectivo (s/Ing)	-8,8	-9,1	-9,1	-9,3	-9,2	-9,5	-9,4	-9,6	-9,4	-9,7	-9,7	-9,9	-9,7	-10,0	-10,0	-10,2	-10,0	-10,3	-10,3	-10,5	
Flujo de caja de los activos	181,4	187,6	188,7	191,5	189,5	195,4	195,1	197,6	195,1	200,5	201,3	203,5	200,9	206,6	207,4	209,7	207,0	212,9	213,7	216,1	3.646

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Plaza Constitución

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	241,1	249,4	251,3	249,0	251,5	246,5	247,9	254,6	257,1	257,8	253,6	254,8	256,8	258,9	265,7	267,1	268,6	264,1	265,4	266,8	
Comision administrador	-41,0	-42,4	-42,7	-42,4	-42,8	-41,9	-42,2	-43,3	-43,7	-43,9	-43,1	-43,3	-43,7	-44,0	-45,2	-45,4	-45,7	-44,9	-45,1	-45,4	
Contribuciones y seguros	-59,7	-61,7	-62,2	-61,6	-62,3	-61,0	-61,4	-63,0	-63,6	-63,8	-62,8	-63,1	-63,6	-64,1	-65,8	-66,1	-66,5	-65,4	-65,7	-66,0	
Otros opex	-45,0	-46,5	-46,9	-46,4	-46,9	-46,0	-46,2	-47,5	-47,9	-48,1	-47,3	-47,5	-47,9	-48,3	-49,5	-49,8	-50,1	-49,2	-49,5	-49,7	
EBITDA estimado de los activos	95,5	98,8	99,5	98,6	99,6	97,6	98,2	100,8	101,8	102,1	100,4	100,9	101,7	102,5	105,2	105,7	106,4	104,6	105,1	105,6	
EBITDA/Ingreso	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Tax efectivo (s/Ing)	21,8	23,3	23,6	24,2	24,6	24,7	24,9	25,0	25,0	25,2	25,3	25,4	25,7	26,0	26,1	26,3	26,4	26,5	26,7	26,8	
Flujo de caja de los activos	117,3	122,1	123,1	122,8	124,2	122,4	123,1	125,9	126,8	127,3	125,7	126,3	127,4	128,6	131,4	132,0	132,8	131,1	131,8	132,4	2.235

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Plaza Araucano

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	198,7	215,3	216,1	224,1	247,5	250,1	252,7	255,2	257,8	259,3	261,9	264,5	267,1	269,8	272,5	275,2	278,0	280,8	283,6	286,4	
Comision administrador	-24,4	-26,5	-26,6	-27,5	-30,4	-30,7	-31,1	-31,4	-31,7	-31,9	-32,2	-32,5	-32,8	-33,2	-33,5	-33,8	-34,2	-34,5	-34,9	-35,2	
Contribuciones y seguros	-28,0	-30,3	-30,4	-31,6	-34,9	-35,2	-35,6	-36,0	-36,3	-36,5	-36,9	-37,3	-37,6	-38,0	-38,4	-38,8	-39,2	-39,6	-40,0	-40,3	
Otros opex	-3,2	-3,4	-3,4	-3,6	-3,9	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-4,1	-4,2	-4,2	-4,2	-4,3	-4,3	-4,4	-4,4	-4,5	-4,5	-4,5	
EBITDA estimado de los activos	143,1	155,1	155,6	161,4	178,3	180,1	182,0	183,8	185,7	186,8	188,6	190,5	192,4	194,3	196,3	198,2	200,2	202,2	204,2	206,3	
EBITDA/Ingreso	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	
Tax efectivo (s/Ing)	-38,8	-42,1	-42,2	-43,8	-48,4	-48,9	-49,4	-49,9	-50,4	-50,7	-51,2	-51,7	-52,2	-52,7	-53,3	-53,8	-54,3	-54,9	-55,4	-56,0	
Flujo de caja de los activos	104,3	113,0	113,4	117,6	129,9	131,2	132,6	133,9	135,3	136,1	137,4	138,8	140,2	141,6	143,0	144,4	145,9	147,3	148,8	150,3	2.536

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Rentas Retail

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	8,5	8,3	8,4	8,4	8,5	8,8	8,8	8,9	9,8	9,9	10,0	10,5	10,6	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,0	11,1	
Comision administrador	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4
Contribuciones y seguros	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1
Otros opex	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,6	-1,6	-1,6	-1,8	-1,8	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
EBITDA estimado de los activos	5,0	4,9	5,0	5,0	5,0	5,2	5,2	5,3	5,8	5,9	5,9	6,2	6,3	6,3	6,4	6,4	6,4	6,5	6,5	6,6	
EBITDA/Ingreso	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%
Tax efectivo (s/Ing)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8
Flujo de caja de los activos	5,6	5,5	5,5	5,6	5,6	5,8	5,8	5,9	6,5	6,5	6,6	6,9	7,0	7,0	7,1	7,1	7,2	7,2	7,3	7,4	124

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Rentas Magdalena

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	134,0	130,7	132,7	134,2	135,2	136,2	137,3	138,3	139,3	140,4	141,4	142,5	143,6	144,6	145,7	146,8	147,9	149,0	150,1	151,3	
Comision administrador	-24,8	-24,2	-24,6	-24,9	-25,1	-25,2	-25,4	-25,6	-25,8	-26,0	-26,2	-26,4	-26,6	-26,8	-27,0	-27,2	-27,4	-27,6	-27,8	-28,0	
Contribuciones y seguros	-17,3	-16,8	-17,1	-17,3	-17,4	-17,6	-17,7	-17,8	-18,0	-18,1	-18,2	-18,4	-18,5	-18,6	-18,8	-18,9	-19,1	-19,2	-19,3	-19,5	
Otros opex	-16,6	-16,2	-16,4	-16,6	-16,8	-16,9	-17,0	-17,1	-17,3	-17,4	-17,5	-17,7	-17,8	-17,9	-18,1	-18,2	-18,3	-18,5	-18,6	-18,7	
EBITDA estimado de los activos	75,3	73,4	74,6	75,4	76,0	76,6	77,1	77,7	78,3	78,9	79,5	80,1	80,7	81,3	81,9	82,5	83,1	83,7	84,4	85,0	
EBITDA/Ingreso	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	
Tax efectivo (s/Ing)	28,2	27,5	28,0	28,3	28,5	28,7	28,9	29,1	29,3	29,6	29,8	30,0	30,2	30,5	30,7	30,9	31,1	31,4	31,6	31,9	
Flujo de caja de los activos	103,5	101,0	102,5	103,7	104,5	105,2	106,0	106,8	107,6	108,4	109,3	110,1	110,9	111,7	112,6	113,4	114,3	115,1	116,0	116,9	1.972

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Rentas Bucarest

(En miles de CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	perp
Ingresos operacionales	62,5	64,5	66,0	67,0	67,5	68,0	68,5	69,0	69,5	70,0	70,5	71,1	71,6	72,1	72,7	73,2	73,8	74,3	74,9	75,5	
Comision administrador	-6,8	-7,1	-7,2	-7,3	-7,4	-7,4	-7,5	-7,5	-7,6	-7,7	-7,7	-7,8	-7,8	-7,9	-7,9	-8,0	-8,1	-8,1	-8,2	-8,2	
Contribuciones y seguros	-8,5	-8,7	-8,9	-9,1	-9,1	-9,2	-9,3	-9,3	-9,4	-9,5	-9,5	-9,6	-9,7	-9,8	-9,8	-9,9	-10,0	-10,1	-10,1	-10,2	
Otros opex	-2,7	-2,8	-2,9	-2,9	-2,9	-2,9	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,3	
EBITDA estimado de los activos	44,5	45,9	47,0	47,7	48,0	48,4	48,8	49,1	49,5	49,9	50,2	50,6	51,0	51,4	51,8	52,1	52,5	52,9	53,3	53,7	
EBITDA/Ingreso	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	
Tax efectivo (s/Ing)	-7,2	-7,4	-7,6	-7,7	-7,8	-7,8	-7,9	-7,9	-8,0	-8,1	-8,1	-8,2	-8,2	-8,3	-8,4	-8,4	-8,5	-8,6	-8,6	-8,7	
Flujo de caja de los activos	37,3	38,5	39,4	40,0	40,3	40,6	40,9	41,2	41,5	41,8	42,1	42,4	42,8	43,1	43,4	43,7	44,0	44,4	44,7	45,0	760

Valorización



ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA DE LAS SOCIEDADES SUBYACENTES

Bodenor Flexcenter

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	perp	
Ingresos operacionales (millones CLF)	1.789	1.817	1.844	1.871	1.897	1.922	1.946	1.968	1.990	2.011	2.031	2.050	2.067	2.084	2.099	2.113	2.125	2.136	2.146	2.155	2.162	2.168	2.172	2.176	2.177	2.177		
EBITDA/Ingreso	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	
EBITDA (miles CLF)	1.485	1.508	1.531	1.553	1.574	1.595	1.615	1.634	1.652	1.669	1.686	1.701	1.716	1.729	1.742	1.753	1.764	1.773	1.782	1.789	1.795	1.799	1.803	1.806	1.807	1.807		
D&A	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	-413	
EBT	1.072	1.095	1.118	1.140	1.161	1.182	1.202	1.221	1.239	1.256	1.273	1.288	1.303	1.316	1.329	1.340	1.351	1.360	1.368	1.375	1.381	1.386	1.390	1.392	1.394	1.394		
Impuestos	-289	-296	-302	-308	-313	-319	-324	-330	-334	-339	-344	-348	-352	-355	-359	-362	-365	-367	-369	-371	-373	-374	-375	-376	-376	-376	-376	
D&A	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	
Flujo de caja libre (miles UF)	1.196	1.213	1.229	1.245	1.261	1.276	1.290	1.304	1.318	1.330	1.342	1.354	1.364	1.374	1.383	1.392	1.399	1.406	1.412	1.417	1.422	1.425	1.428	1.430	1.431	1.431	24.143	

Valorización



OTROS ACTIVOS VALORIZADOS SEGÚN TASACION – DESARROLLO INMOBILIARIO

Tipo	Propiedad	m ²	Sociedad	Valor Tasacion 2023-2024 (UF)
Vivienda	Las Condes 11348 (casa condominio)	462	Desarrollos Inmobiliarios SpA	19.459
Vivienda	Las Condes 11340 (casa condominio)	558	Desarrollos Inmobiliarios SpA	17.542
Vivienda	Las Condes 11342 (casa condominio)	525	Desarrollos Inmobiliarios SpA	20.490
Vivienda	Las Condes 11344 (casa condominio)	496	Desarrollos Inmobiliarios SpA	25.636
Terreno desarrollo	Terreno Alcalde Delano	9.368	Desarrollos Inmobiliarios SpA	283.783
Terreno desarrollo	Las Condes 11287 - lote B3 (terreno libre)	6.193	Desarrollos Inmobiliarios SpA	100.389
Terreno desarrollo	Terreno Vespucio Cerrillos	83.038	Desarrollos Inmobiliarios SpA	81.079
TOTAL				548.378

Valorización por Sociedad



Inmobiliaria Descubrimiento	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	4.341,5	166,8
Valor activos por tasación	-	-
Valor de los Activos	4.341,5	166,8
(-) Deuda financiera Neta	-1.895,4	-72,8
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	- 1.648,7	-63,3
(=) Total Equity Value	797,5	30,7

Plaza Constitución	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	2.114,1	\$ 81,2
Valor activos por tasación	-	\$ -
Valor de los Activos	2.114,1	\$ 81,2
(-) Deuda financiera Neta	-3,3	\$ -0,1
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	- 3.497,1	\$ -134,3
(=) Total Equity Value	-1.386,3	\$ -53,2

Rentas Inmobiliarias	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	3.362,1	129,2
Valor activos por tasación	-	-
Valor de los Activos	3.362,1	129,2
(-) Deuda financiera Neta	-1,3	-0,0
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	-3.127,9	-120,2
(=) Total Equity Value	232,9	8,9

Plaza Araucano	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	2.259,6	86,8
Valor activos por tasación	10,4	0,4
Valor de los Activos	2.270,0	87,2
(-) Deuda financiera Neta	-3,3	-0,1
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	- 1.896,1	- 72,8
(=) Total Equity Value	370.6	14,3

Valorización por Sociedad



Rentas Retail	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	109,0	\$ 4,19
Valor activos por tasación	-	\$ -
Valor de los Activos	109,0	\$ 4,19
(-) Deuda financiera Neta	3,4	\$ 0,13
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	-3,0	\$ -0,1
(=) Total Equity Value	109,4	\$ 4,2

Rentas Bucarest	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	702,1	\$ 27,0
Valor activos por tasación	-	\$ -
Valor de los Activos	702,1	\$ 27,0
(-) Deuda financiera Neta	-0,1	\$ -0,0
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	-537,1	\$ -20,6
(=) Total Equity Value	164,9	\$ 6,4

Rentas Magdalena	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	1.828,7	\$ 70,25
Valor activos por tasación	-	\$ -
Valor de los Activos	1.828,7	\$ 70,25
(-) Deuda financiera Neta	-1.002,6	\$ -38,52
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	-300,6	\$ -11,5
(=) Total Equity Value (*)	-	\$ -

(*) El valor para el fondo de Rentas Magdalena se estimó en \$0 debido a que el valor es un efecto impositivo.

Bodenor (participación 70%)	M CLF	Bill. CLP
Valor de los activos flujos de caja	22.357	\$859
Valor activos por tasación	1.335	\$ 51
Valor de los Activos	23.692	\$910
(-) Deuda financiera Neta	-6.362	\$ -244
70% Del Equity Value antes de Deuda Relacionada MCLF 17.330 x 70%	12.131	466
(+/-) Deuda con empresas relacionadas	-207,7	-8,0
(=) Total Equity Value	11.923,3	\$458

Resumen Valorización



Fondo de Inversión	Valor Capital y Deuda EE.RR.		Participación	Impacto en el Fondo		Pagars con Fondo		Valor Capital	
	M CLF	Bill.CLP		Independencia	M CLF	Bill.CLP	M CLF	Bill.CLP	M CLF
Independencia Rentas Inmobiliarias									
Inmobiliaria El Descubrimiento	2.446,2	94,0	100%	2.446,2	94,0	-1.648,7	-63,3	797,5	30,7
Rentas Inmobiliarias	3.360,8	129,1	100%	3.360,8	129,1	-3.127,9	-120,2	232,9	8,9
Inmobiliaria Plaza Constitución	2.110,8	81,1	100%	2.110,8	81,1	-3.497,1	-134,3	-1.386,3	-53,2
Inmobiliaria Plaza Araucano	2.266,7	87,1	100%	2.266,7	87,1	-1.896,1	-72,8	370,6	14,3
Rentas Retail	112,4	4,3	100%	112,4	4,3	-3,0	-0,1	109,4	4,2
Rentas Magdalena	826,1	31,7	100%	-	-	-300,6	-11,5	-300,6	-11,5
Rentas Bucarest	702,0	27,0	100%	702,0	27,0	-537,1	-20,6	164,9	6,4
Bodenor Flexcenter	17.330,0	665,8	70%	12.131,0	466,0	-207,7	-8,0	11.923,3	458,0
Desarrollo Inmobiliario (*)	548,4	21,1	100%	548,4	21,1	-9,6	-0,4	538,8	20,7
Valor Razonable de las inversiones para el Fondo	29.703,4	1141,1		23.678,3	909,7	-11.227,7	-431,3	12.450,5	478,4

(*) La deuda con empresas relacionadas de Desarrollo Inmobiliario fue reportada por el Fondo

Deuda financiera neta (del FIP)	-5.855,2	\$	-224,9
Valor razonable de los gastos del FIP	-583,4	\$	-22,4

Valor Razonable del Fondo al 31.12.2024	17.239,7	\$	662,3
--	-----------------	-----------	--------------

Valor Razonable Fondo (Bill.CLP)	\$	662,3
N° Cuotas		290.545.000
Valor Razonable Cuota (CLP)	\$	2.279,48
Valor Mercado Cuota (Cierre 30-12-2024) (CLP)	\$	1.422,54

Conclusiones



La valorización realizada permite estimar adecuadamente el valor razonable de los activos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias. Esta valorización independiente se realiza conforme a lo dispuesto en el Oficio Circular N° 657 de la Comisión para el Mercado Financiero valorizándose las inversiones no inscritas del Fondo a su valor razonable, de acuerdo con la metodología seleccionada y más adecuada a criterio de evaluador, con el objeto de emitir uno de los informes de evaluadores independientes.

Al 31 de diciembre del 2024 se estima que el valor razonable del patrimonio del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias era de 662.300 millones de pesos de pesos y el valor cuota de \$ 2.279,49.-

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	M UF	Bill. CLP
Valor Razonable de las Inversiones	23.678,3	909,7
Deuda Financiera Neta	-5.855,2	-224,9
Valor Presente de los gastos del Fondo	-583,4	-22,4
Valor Económico del Patrimonio	17.239,7	662,3
Número de Cuotas		290.545.000
Valor Cuota (CLP)		\$ 2.279,49



ANEXOS

Anexo N°1: Tasa de Descuento



Tasa Costo de Capital - Muestra de Mercado REIT

										Valoración al	12/31/2024	Muestra al	2/10/2025		
Muestra de mercado (cifras en MMUSD)															
Empresa	Tikers	Mon.	Last (a)	N°Acc (MM)	Precio acc.(b)	Patrim. bursat.	Deuda Fin.Neta	EV ²		D/E	D/EV	E/EV	BL	Tax	Bu
Agree Realty Corporation	ADC	USD	9/30/2024	100.800.290	\$ 70,5	\$ 7.101	\$ 2.662	\$ 9.763		0,37	0,27	0,73	0,62	0,25	0,48
Armada Hoffler Properties, Inc.	AHH	USD	9/30/2024	67.506.000	\$ 10,2	\$ 691	\$ 1.284	\$ 1.975		1,86	0,65	0,35	1,06	0,25	0,44
Alexandria Real Estate Equities, Inc.	ARE	USD	12/31/2024	172.071.000	\$ 97,6	\$ 16.786	\$ 11.692	\$ 28.478		0,70	0,41	0,59	1,18	0,25	0,78
Alpine Income Property Trust, Inc.	PINE	USD	12/31/2024	15.082.110	\$ 16,8	\$ 253	\$ 243	\$ 496		0,96	0,49	0,51	0,82	0,25	0,48
Ares Commercial Real Estate Corp.	ACRE	USD	9/30/2024	54.349.180	\$ 5,9	\$ 320	\$ 1.274	\$ 1.594		3,98	0,80	0,20	1,50	0,25	0,38
Prologis, Inc.	PLD	USD	9/30/2024	953.206.250	\$ 105,7	\$ 100.754	\$ 31.509	\$ 132.263		0,31	0,24	0,76	1,09	0,25	0,88
NNN REIT Inc	NNN	USD	9/30/2024	183.070.430	\$ 40,9	\$ 7.478	\$ 4.199	\$ 11.677		0,56	0,36	0,64	1,09	0,25	0,77
Office Properties Income Trust	OPI	USD	9/30/2024	4.919.825.000	\$ 1,0	\$ 4.920	\$ 2.300	\$ 7.220		0,47	0,32	0,68	1,14	0,25	0,84
Public Storage	PSA	USD	9/30/2024	176.071.000	\$ 299,4	\$ 52.723	\$ 8.875	\$ 61.598		0,17	0,14	0,86	0,69	0,25	0,61
Rexford Industrial Realty, Inc.	REXR	USD	9/30/2024	215.355.510	\$ 38,7	\$ 8.326	\$ 3.288	\$ 11.614		0,39	0,28	0,72	0,96	0,25	0,74
Mediana muestra										0,51	0,34	0,66	1,08	0,25	0,68
Media muestra										0,98	0,40	0,60	1,02	0,25	0,64
Referencia M31										0,75	0,37	0,63	1,05	0,25	0,66

(a) Fecha de ultimos estados financieros publicados por la sociedad considerado para determinar la estructura financiera

(b) Precio de la accion promedio dic2024

Fuente: <https://finance.yahoo.com/> y <https://es.investing.com/>