

FONDO DE INVERSION

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación Institucional – Diciembre 2024



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Tabla de Contenidos

1. Independencia en una mirada

2. Introducción al Fondo Independencia Rentas

3. Consideraciones de inversión

4. Situación financiera





1. Independencia en una mirada

Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias - CFINRENTAS

UF 38

Millones en Propiedades de Inversión,
siendo el mayor fondo de Renta
Inmobiliaria Comercial de Chile.

UF 2,0

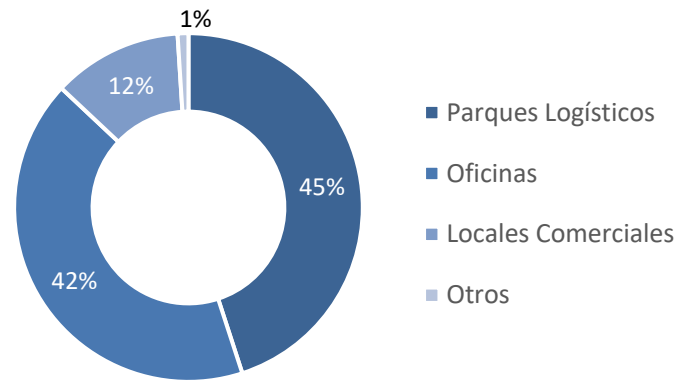
Millones en rentas
Anuales proporcionales

UF 15,5

Millones de patrimonio al
30 de junio de 2024

UF 22

Millones de total activos al
30 de junio de 2024



Otros Fondos de Inversión – liquidados

Fondo Forestal Bio Bio	Activos forestales que tenía Forestal Bio Bío S.A. y cerró un acuerdo con Celulosa Arauco para venderle la producción de los bosques.	USD 343 MM	Compañías de seguro chilenas, AFPS, inversionistas privados y family offices locales.
Fondo Forestal Lignum	Invirtió en derechos sobre bosques en pie y terrenos, para vender la producción a las empresas Celulosa Arauco y Forestal Mininco.	USD 39 MM	Compañías de seguro chilenas, AFPS, inversionistas privados y family offices locales.
Fondo Desarrollo Inmobiliario 2006	Participó en el mercado inmobiliario a través de la inversión en proyectos para la vivienda	USD 30 MM	Confuturo, Consorcio, Vida Security, Metlife, AFP Provida y algunos inversionistas privados locales.
Fondo Desarrollo Inmobiliario	Fondo de inversión de desarrollo de viviendas de entre 500 y 3.500 UF, traspasado desde BanEdwards a Independencia.	USD 16 MM	Compañías de seguro y AFPS
Fondo Expertus	Inversión en sociedades ligadas a la educación mediante una alianza estratégica con EducaUC.	USD 30 MM	Family offices locales e inversionistas privados
Fondo Túnel el Melón	Se invirtió al final de la concesión con una TIR de 47% para los inversionistas	USD 40 MM	Family offices locales e inversionistas privados

(*) Los Fondos Forestal Bio Bio y Forestal Lignum fueron administrados a través de Foresta AFI, subsidiaria de Independencia en alianza con Asset Chile.

DIRECTORIO



Fernando Sánchez Ch.
Presidente
I. Comercial PUC



Fernando Barros T.
Director
Abogado U.de Chile



Cecilia Schulz A.
Directora
I. Comercial PUC



Enrique Ovalle P.
Director
I. Comercial U. de Chile



Pablo Undurraga Y.
Director
I. Comercial U. de Chile



Mónica Schmutzer v.O.
Directora
I. Comercial PUC



Juan Ariztía M.
Director
I. Civil U de Chile
MBA University of Chicago

ADMINISTRACIÓN



Francisco Herrera F.
Gerente Corporativo
I. Civil PUC



Juan Pablo Grez P.
Gerente General
I. Civil PUC



Bernardita Lihn O.
Gerente Comercial
I. Comercial PUC



Eugenio Cristi C..
Gerente de Planificación y Desarrollo
I. Comercial PUC



Cristóbal Gevert R.
Gerente Área Fiduciaria
I. Comercial U. Mayor
MSc. In Finance
Frankfurt School of Finance
Master en Desarrollo e Inversión Inmobiliaria
ESE Business School



Fernando Sánchez T.
Gerente de Activos
Abogado U. Finis Terrae
MBA PUC



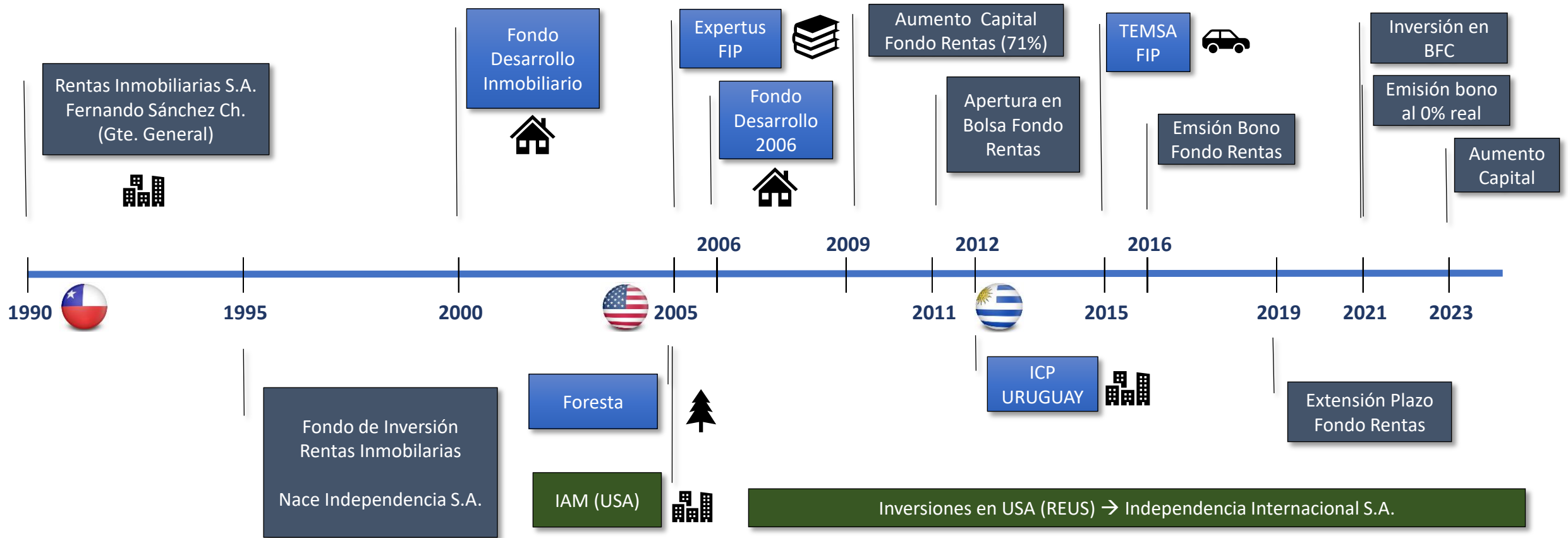
María Francisca López H.
Sub Gerente de Control de Gestión
I. Comercial PUC



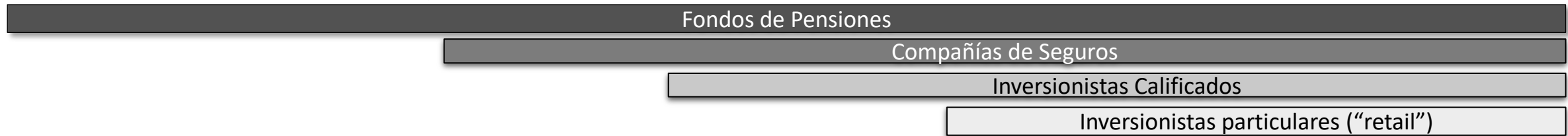
Agustín González V.
Sub Gerente de Activos Inmobiliarios
I. Civil PUC
MBA IE Business School - Madrid

años de experiencia

Pioneros en la administración de Activos Reales en Chile



Incorporación de Inversionistas en el tiempo





2. Introducción al Fondo Independencia Rentas

El Fondo Independencia Rentas en una mirada

Unidades de negocio

■ Fondo inmobiliario público administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. y fiscalizado por la CMF



Oficinas

- 15 propiedades
- 139.262 m² de GLA⁽¹⁾
- Cartera directa



Locales comerciales

- 44 locales
- 48.135 m² de GLA
- Cartera directa



Parques industriales

- 12 propiedades
- 668.318 m² de GLA
- Cartera directa y Bodenor Flexcenter (70%)



Inmuebles en Estados Unidos

- 1 propiedad
- Oficinas
- En proceso de liquidación

Fuente: CMF, la Administradora

(1) GLA: Superficie arrendable (Gross Leasable Area en inglés)

(2) Incluye activos inmobiliarios por MUF 21.429 y otros activos por MUF 1.783

(3) Incluye terrenos

(4) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

(5) Utilidad neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

(6) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

(7) Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al cierre de diciembre de 2024 (Precio de cierre por número de cuotas)

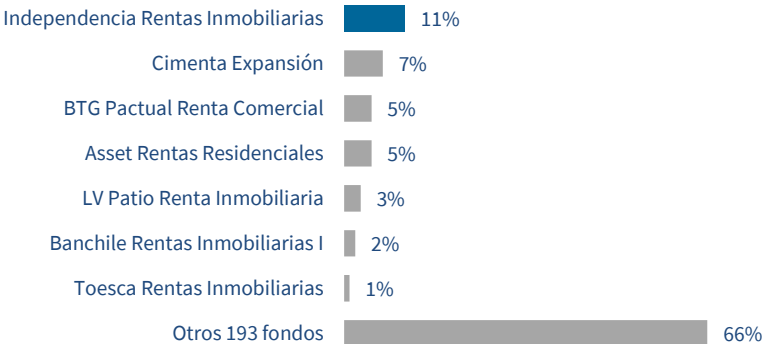
Principales métricas

Información al 31 de diciembre de 2024

Assets under management (AUM) ⁽²⁾	UF 23,2 millones
Número de propiedades ⁽³⁾	81 propiedades
Área arrendable GLA ⁽⁴⁾	855.715 m ²
Utilidad realizada de inversiones ⁽⁵⁾	CLP 40.992 millones
EBITDA ⁽⁶⁾	CLP 36.613 millones
Margen EBITDA	87%
Capitalización de mercado ⁽⁷⁾	CLP 413.312 millones

Mayor fondo inmobiliario en Chile

% de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile al cierre de diciembre de 2024

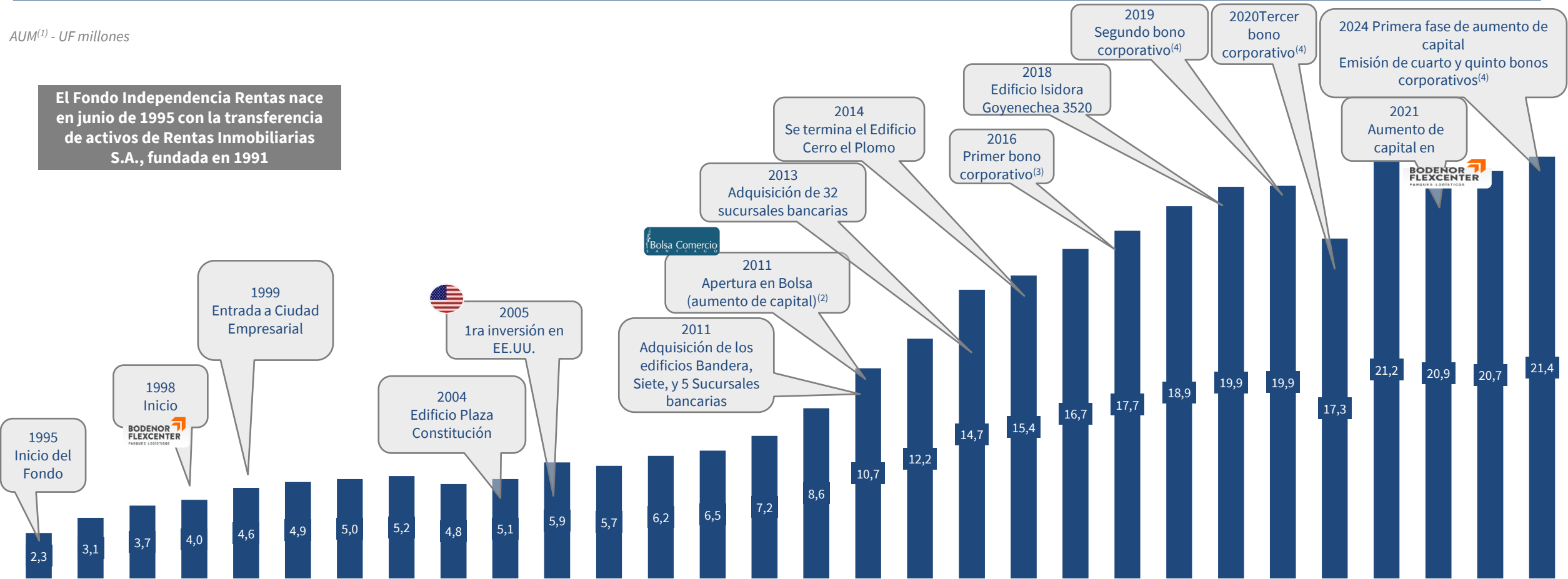


Un Fondo inmobiliario abierto al público con 30 años de trayectoria

Desempeño del Fondo y principales hitos



AUM⁽¹⁾ - UF millones



Fuente: la Administradora

(1) AUM neto de caja, considera únicamente activos inmobiliarios

(2) Apertura en bolsa en 2011 por UF 3,81 millones. El 2012 se colocó el saldo de UF 0,3 millones

(3) Primer bono corporativo de un Fondo de Inversión en Chile por US\$ 85 millones

(4) Segundo bono corporativo colocado a una tasa de UF +1,73% (MMUF 1.500) y tercer bono corporativo colocado a una tasa de UF + 0,00% (MM UF 2.000). Cuarto y quinto bonos corporativos colocados en 2024 suman UF M 2.750, y fueron colocados a tasas de mercado. Colocación de cuotas por UF M 1.523.

Modelo de negocio del Fondo Independencia Rentas

Diagrama de modelo de negocios del Fondo

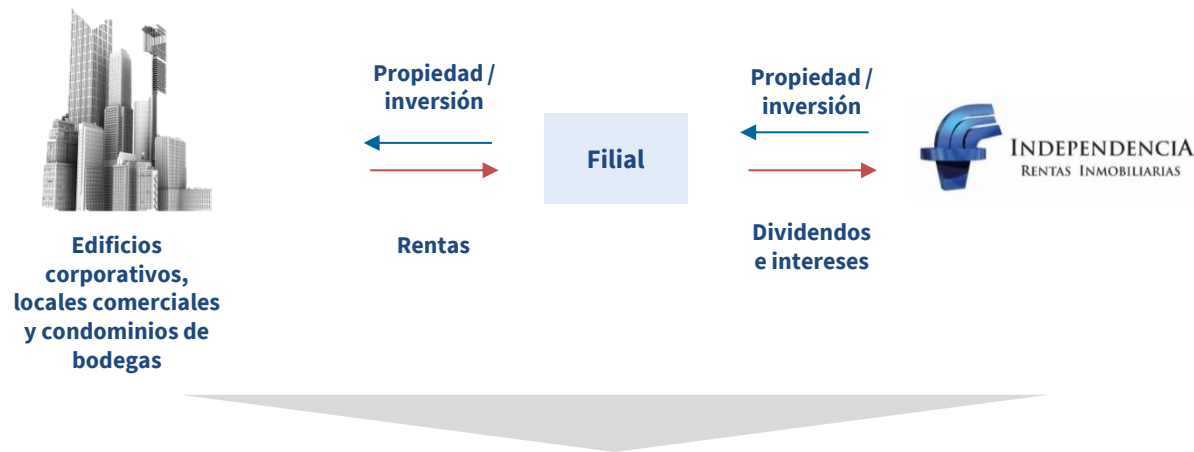
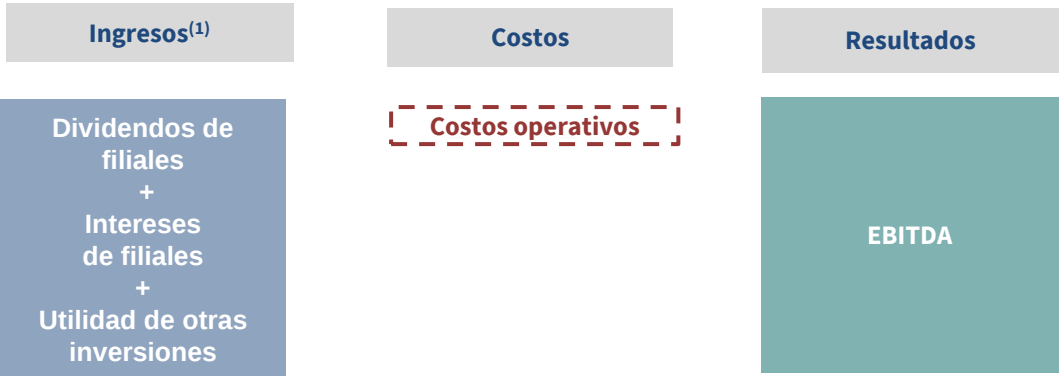


Diagrama de flujo de caja del Fondo



Fondo Independencia Rentas vs. Sociedad anónima abierta

Sociedad anónima	Fondo Rentas
Acciones	Cuotas
Accionistas	Aportantes
Junta de accionistas	Asamblea de aportantes
Estatutos	Reglamento Interno
Gerencia	Administradora
Estados Financieros anuales y trimestrales	Estados Financieros anuales y trimestrales
Plazo indefinido	Plazo de vencimiento
Sujeto a impuesto a la renta	No sujeto a impuesto a la renta
Dividendos mínimos de 30%	Dividendos mínimos de 70%

Fuente: CMF, la Administradora
(1) Utilidad neta realizada de inversiones

Reglamento interno y aportantes del Fondo Independencia Rentas

Reglamento interno

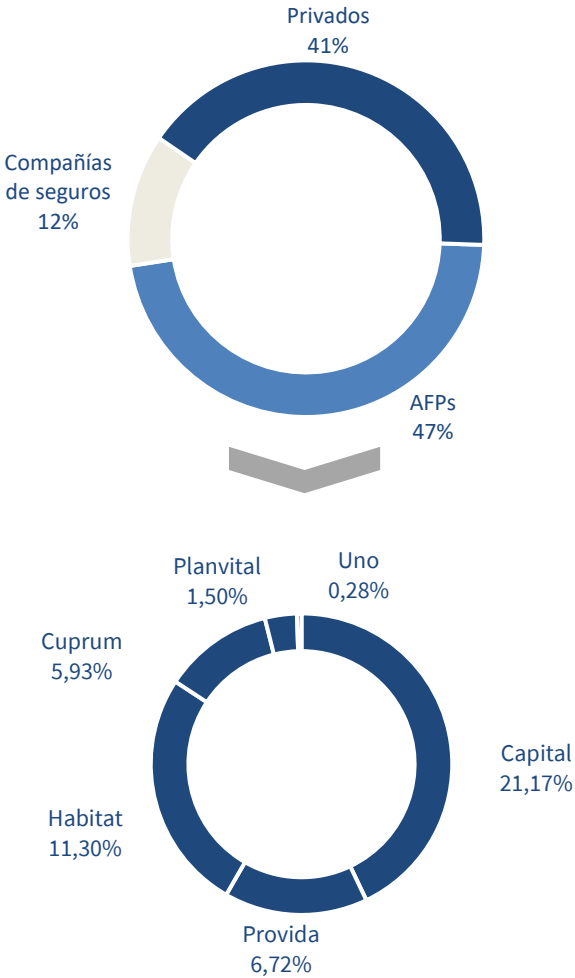
Duración	■ 30 años desde el 20 de abril de 1995 ■ Prorrogado en mayo de 2019 hasta el 20 de abril de 2030. ■ Prorrogable por períodos de 10 años⁽¹⁾
Aportantes	■ Mínimo de 50 aportantes o 1 institucional ■ Ningún no institucional podrá controlar > 35% ■ Administradora no podrá controlar > 35%
Endeudamiento	■ Hasta el 100% del patrimonio del Fondo ■ Según modificación del Reglamento Interno de octubre de 2019.
Diversificación	■ ≥ 95% de las inversiones con subyacente inmobiliario en Chile. ■ ≥ 90% del activo de las filiales y subsidiarias del Fondo con subyacente inmobiliario.
Liquidez	■ ≥ 3% del activo debe invertirse en renta fija o caja (o tener capacidad de endeudamiento equivalente)
Dividendos	■ El monto mayor entre el 7% del total de los aportes efectuados a partir del 1 de mayo de 2009 o un 70% del beneficio neto percibido del ejercicio

Fuente: CMF, la Administradora
(1) Segunda prórroga a decidirse a más tardar en abril de 2028

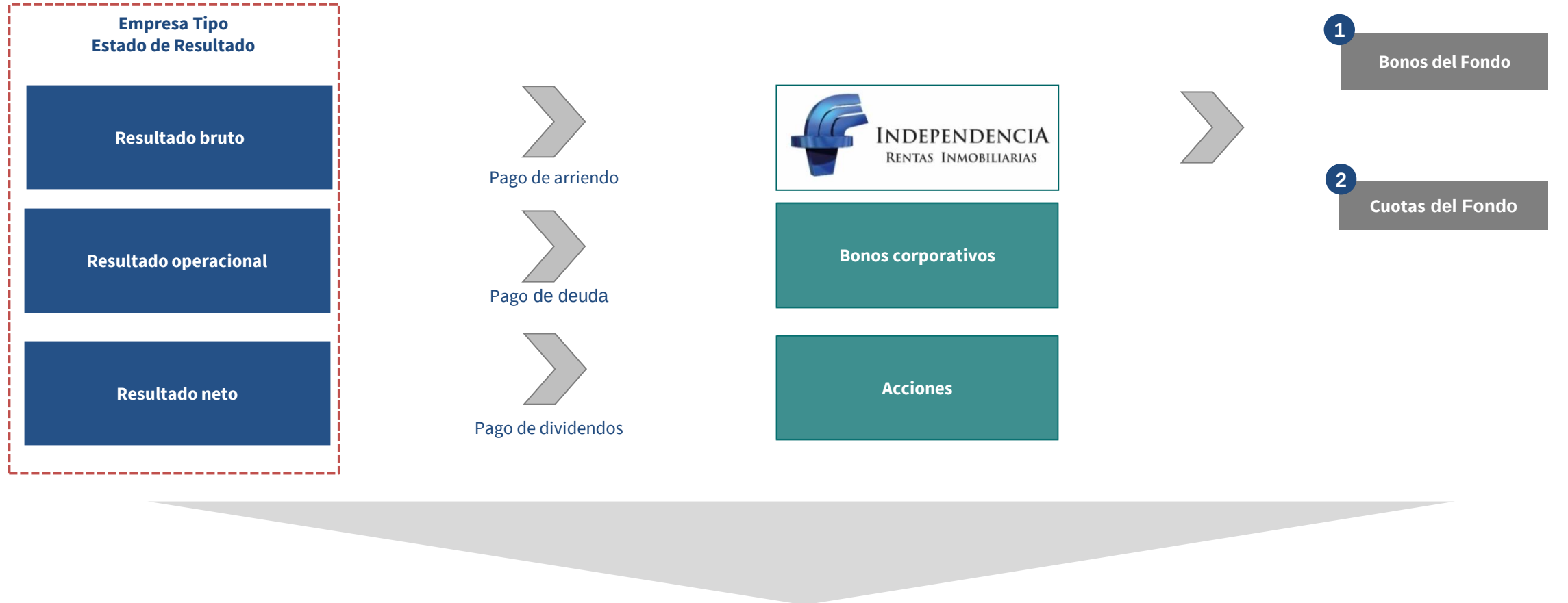
Estructura de aportantes

% de la propiedad al 31 de diciembre de 2024

■ 290.545.000 cuotas suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2024



La renta inmobiliaria es un activo alternativo



- ✓ Los flujos de Fondo Rentas provienen de la primera línea de resultados de las empresas arrendatarias
- ✓ Los bonos de Fondo Rentas tienen prioridad de pago sobre dichos flujos *versus* distribuciones a los aportantes

Estructura de inversiones del Fondo Independencia Rentas



Activos⁽¹⁾: M UF 31.369

INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

49%

Activos⁽²⁾:
M UF 15.259

51%

Activos⁽²⁾:
M UF 16.089

<1%

Activos⁽²⁾:
M UF 21



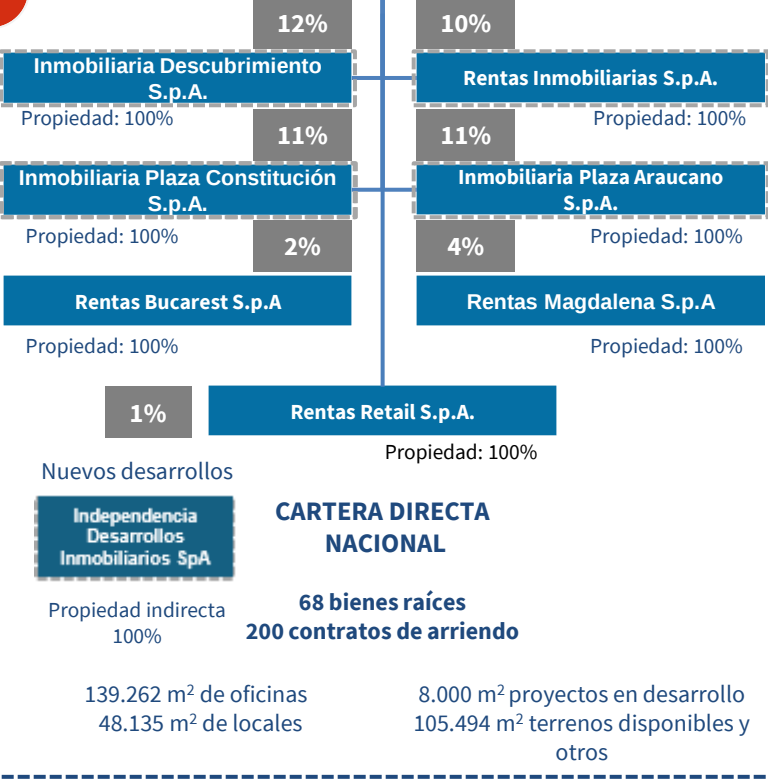
BODENOR FLEXCENTER
PARQUES LOGÍSTICOS

Propiedad: 70%

CENTROS DE DISTRIBUCION CHILE

12 bienes raíces
161 contratos de arriendo

668.318 m² construidos
387.340 m² terrenos disponibles



Sociedades en EE. UU

BIENES RAICES ESTADOS UNIDOS

1 bien raíz
en proceso de liquidación

7.062 m² de oficinas



Filiales Garantes

X%

Porcentaje de los activos administrados⁽¹⁾

Fuente: la Administradora

(1) Total de activos inmobiliarios del Fondo incluyendo activos rentando, desarrollos y terrenos. Montos al 31 de diciembre de 2024, proporcionales a la propiedad del Fondo.

(2) Activos bajo administración directa a valor de tasación; activos de BFC al valor proporcional de la tasación, activos en los Estados Unidos a valor contable de la inversión.

INVERSIONES DEL FONDO INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

VALOR DE LA PARTICIPACIÓN EN PROPIEDADES A DICIEMBRE DE 2023 CONSIDERANDO VALORES DE TASACIÓN



M UF 31.369



M UF 15.259
BODENOR FLEXCENTER S.A.



PARQUES INDUSTRIALES



M UF 11.428
FONDO INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



EDIFICIOS CORPORATIVOS



M UF 4.682
FONDO INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS



LOCALES COMERCIALES
CENTROS DE SERVICIOS
TERRENOS PARA DESARROLLO
OTRAS PROPIEDADES

(*) Activos en Chile a valores de tasación considerando la participación del Fondo en las sociedades dueñas de las propiedades. Activos en EEUU a valor contable de la inversión.

3. Consideraciones de inversión



Consideraciones de inversión



1

Portafolio de activos diversificado y de calidad

2

Base de locatarios atomizada y de alta calidad crediticia

3

Estabilidad de flujos operacionales

4

Probada estrategia de crecimiento sostenible

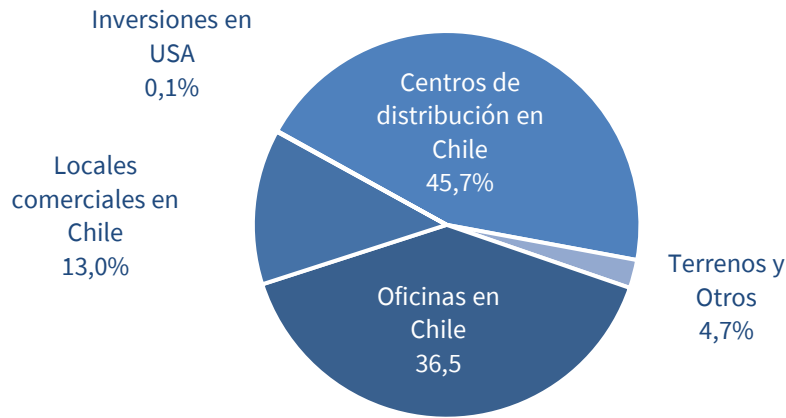
5

Gestión con experiencia e independencia

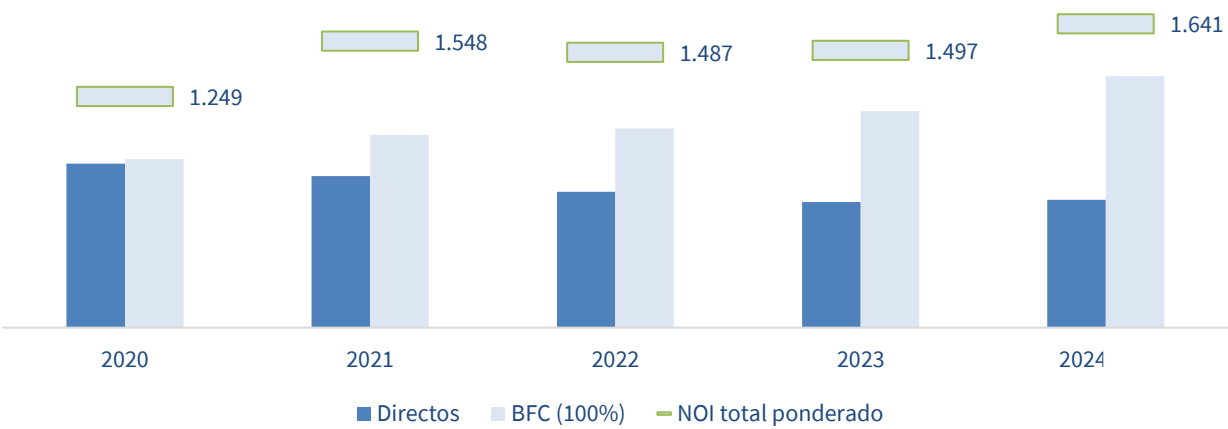
Cartera diversificada y de gran tamaño

Diversificación de cartera

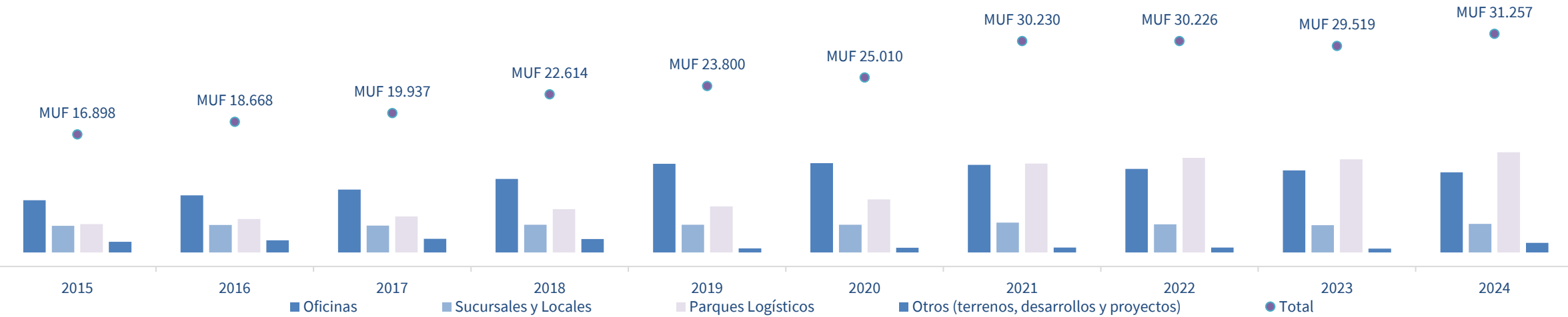
% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2024



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



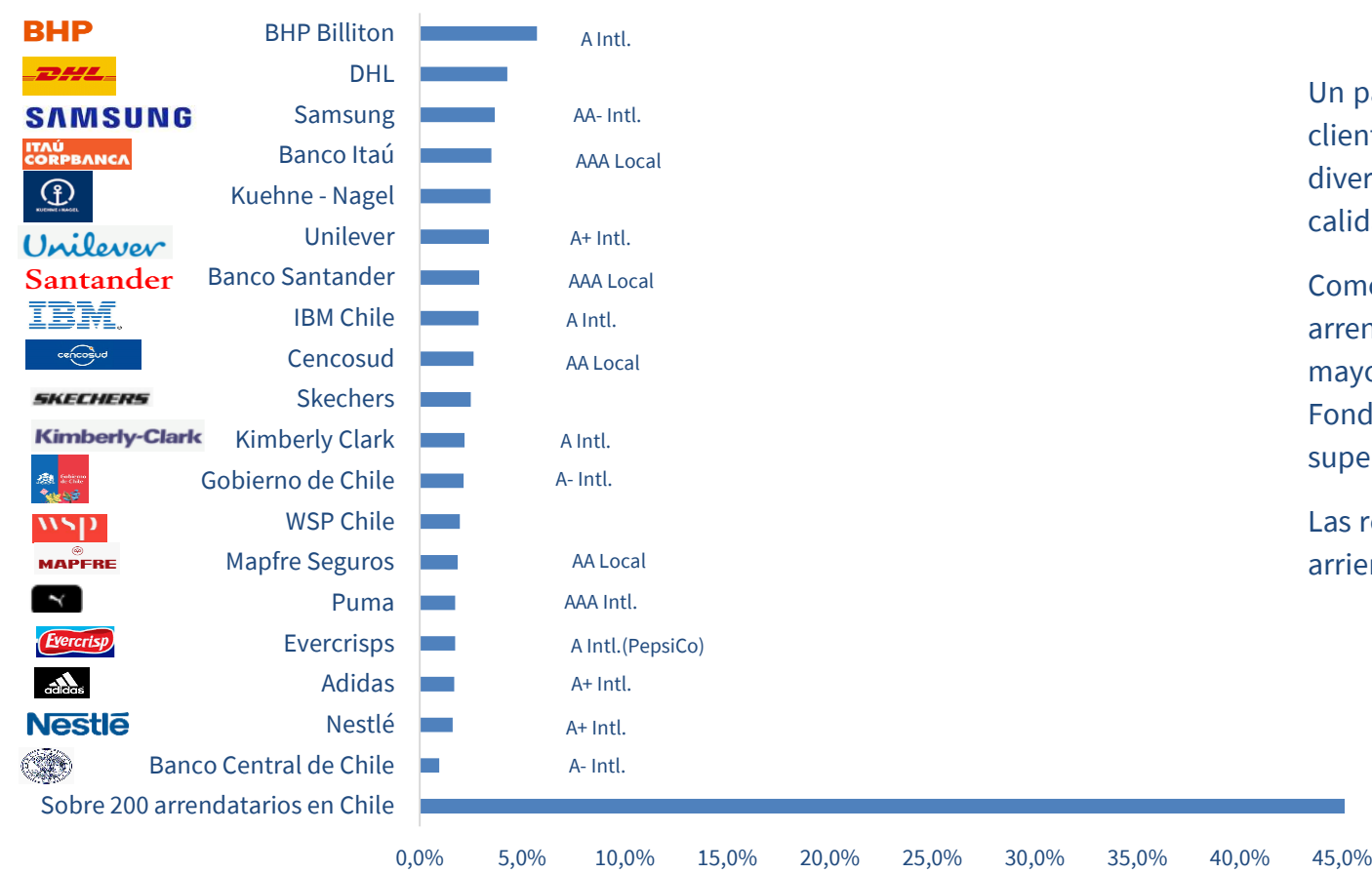
Valor de tasación de las propiedades



Base de locatarios atomizada y de calidad crediticia

Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2024⁽¹⁾



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.

Fuente: la Administradora

(1) Correspondiente al segmento cartera en Chile sin incluir las rentas provenientes de los Estados Unidos.

(2) La barra horizontal representa los arriendos del cliente sobre los arriendos totales del Fondo, considerando su participación en la propiedad del contrato. (100% cartera directa y 70% en BFC).

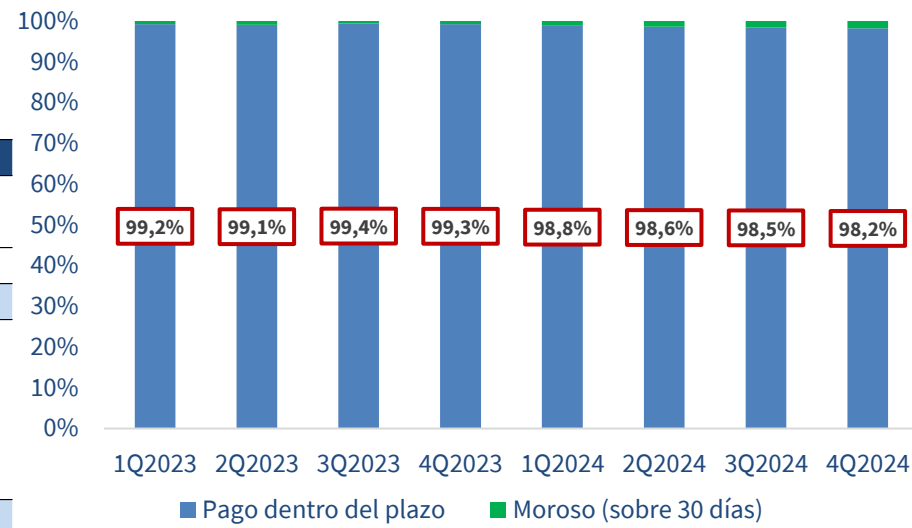
Portafolio de activos con una vacancia y morosidad controladas

Cartera del Fondo del Rentas



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 4,5%** de las rentas (4,7% al 31 de diciembre de 2023), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 14,1%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 3,8% en locales comerciales y de 0,5% en Centros de Distribución**. 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.

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/M² 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/M² 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/M² 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%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	855.715
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	238.288 m²	256.234 m²	256.234 m²	256.234 m²	492.834 m²
Superficie en los EEUU	38.771 m²	17.456 m²	17.456 m²	17.456 m²	7.062 m²



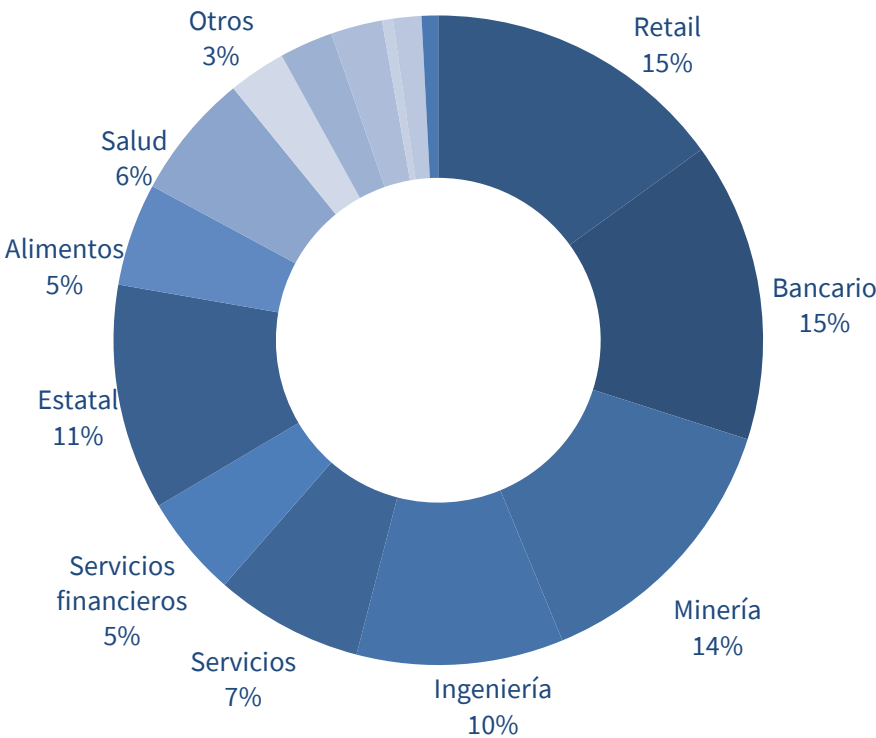
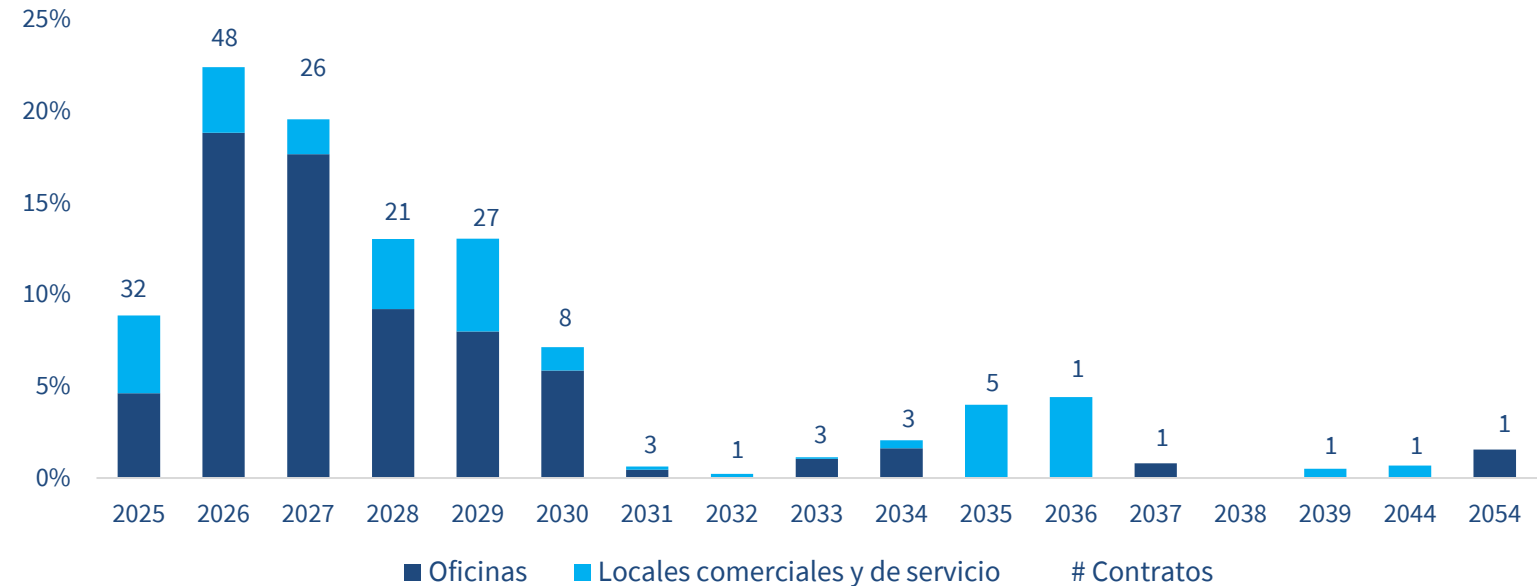
Para el cierre al 31 de diciembre de 2024 la morosidad acumulada histórica de las oficinas y locales nacionales correspondía a 1,80% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (*)

Las cifras de morosidad mostradas no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

Perfil de vencimiento de contratos de cartera de oficinas y locales

% de cartera directa



UF 3,9 millones

en ingresos por arriendo
acumulados de la cartera de
oficinas y locales entre el primer
trimestre de 2025 al
vencimiento del Fondo

4,4 años

de duración promedio⁽¹⁾ de los
contratos de arriendo vigentes
de la cartera de oficinas y
locales

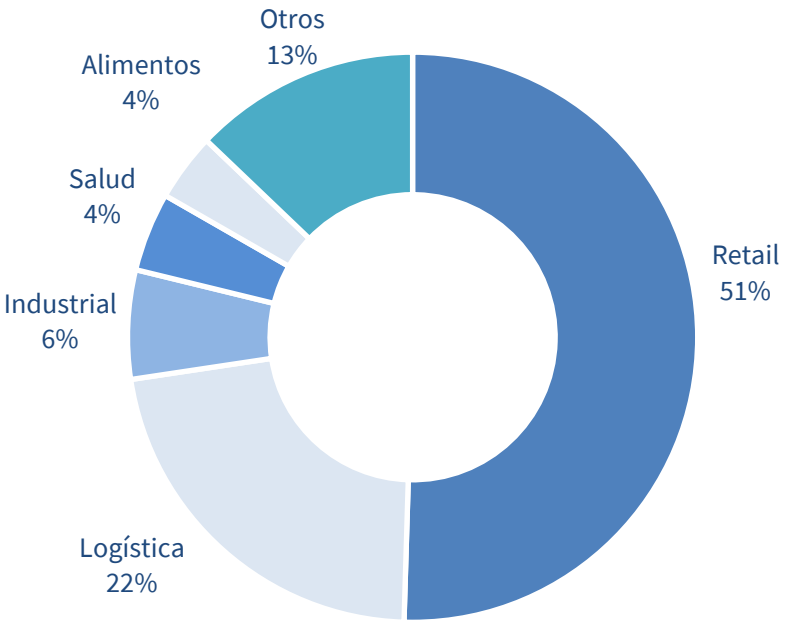
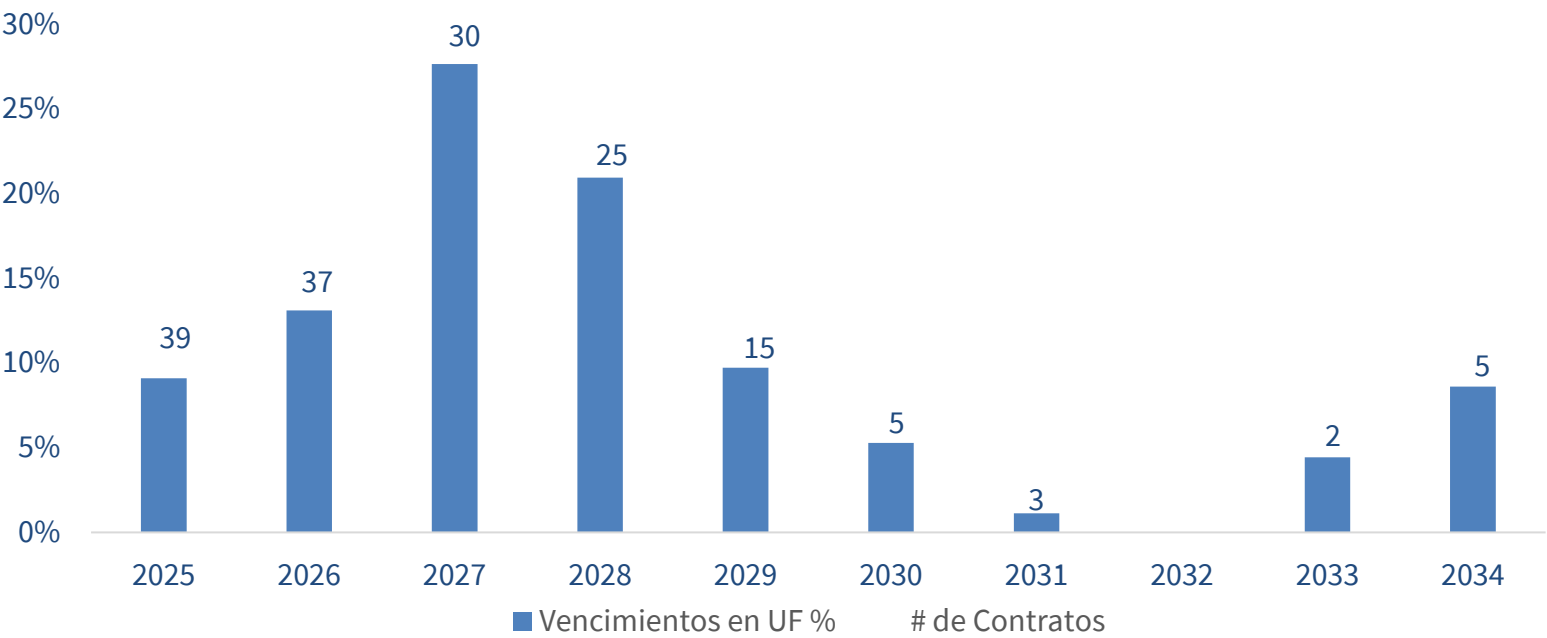
~90%

tasa de renovación de contratos
histórica

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

Perfil de vencimiento de contratos para los Centros de Distribución de Bodenor Flexcenter (100%)

100% de la cartera indirecta



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

3,9 años
Es la duración promedio de los contratos de arriendo vigentes de la cartera para los parques logísticos y de 1,6 años para las bodegas aisladas

Fuente: La Administradora

Gestión experimentada e independiente

Independencia Administradora General de Fondos S.A.

- Administradora constituida en Chile, fundada en 1995
- Independiente de grupos económicos e inmobiliarios
- Dedicación exclusiva a la gestión de los fondos que administra
- Junto a esta existe una Administradora relacionadas que administran inversiones internacionales llamada Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. administra 5 Fondos Públicos y 11 Fondos Privados

Comité de toma de decisiones y vigilancia del Fondo

- La gestión de la inversión está a cargo de la Administradora
- El Fondo cuenta con un Comité de Vigilancia que vela por el cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo
- Proceso de inversión es llevado a cabo por el Comité de Activos, formado por 3 directores y el que a su vez es asesorado por el Consejo Inmobiliario, compuesto por 6 profesionales externos relacionados al rubro inmobiliario
- Adicionalmente están involucrados los comités de Compliance y Auditoría, Fiduciario y de Finanzas

Directorio de la Administradora

Fernando Sánchez Ch.
Presidente

Enrique Ovalle
Director

Juan Ariztía
Director

Cecilia Isabel Schultz
Directora

Pablo Undurraga
Director

Monica Schmutzer
Directora

Fernando Barros
Director

Equipo de la Administradora

Años de experiencia

Directorio

46
Juan Pablo Grez
Gerente General

38
Francisco Herrera
Gerente Corporativo

22
Cristóbal Gevert
Gerente Fiduciario y de
financiamiento de Fondos

33
Eugenio Cristi
Gerente de operaciones y
finanzas

17
Fernando Sánchez T.
Gerente de Activos Inmobiliarios

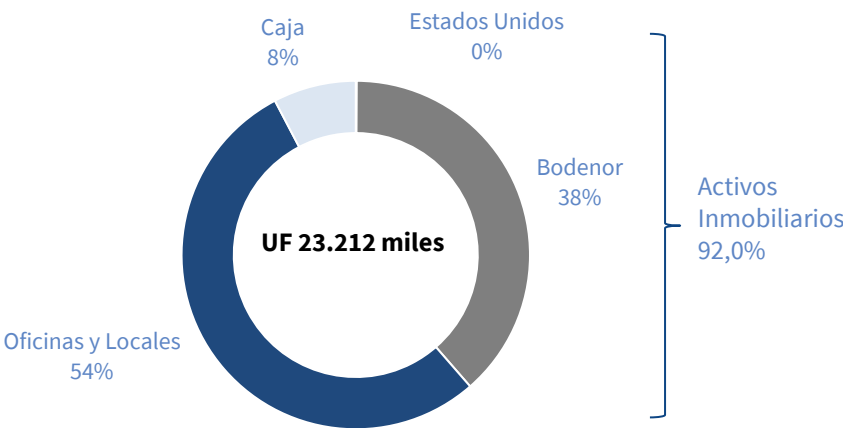
11
María Francisca López H.
Subgerente de Control de Gestión

4. Situación financiera

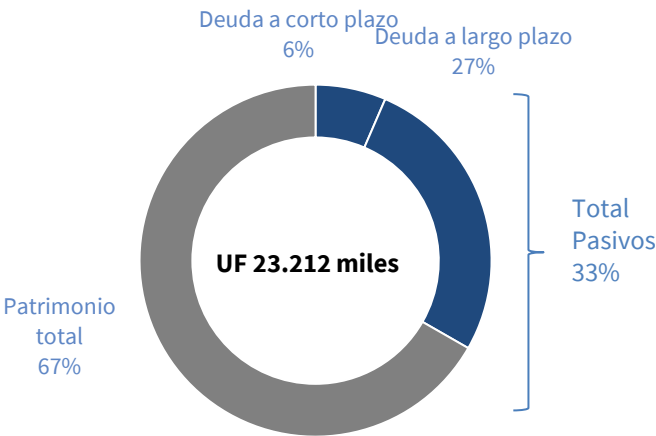


Estructura financiera del Fondo Independencia Rentas

Activos a diciembre 2024



Pasivos y patrimonio a diciembre 2024



Valorización de la participación en filiales y asociadas

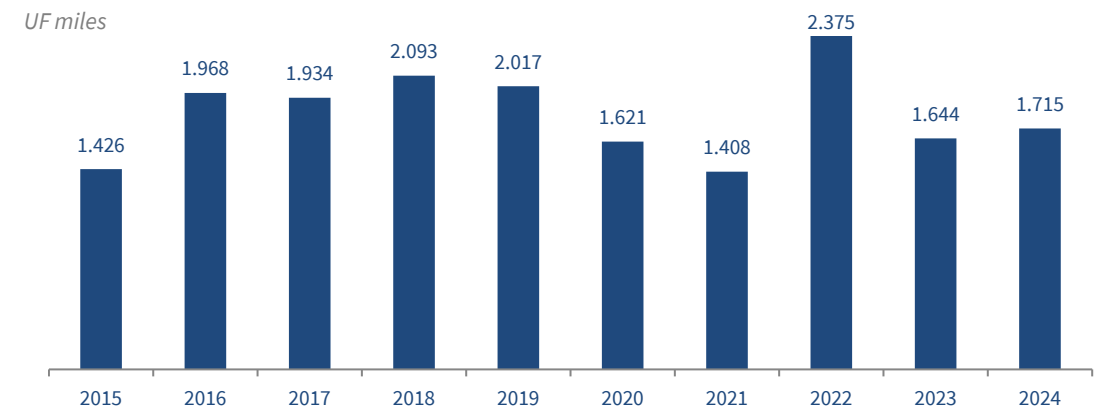
- La inversión en filiales y asociadas⁽¹⁾ se valorizan financieramente por el método de la participación
- El patrimonio de las filiales y asociadas considera sus activos (bienes raíces) a valor de mercado, basados en valorizaciones de peritos independientes
 - Se realizan dos tasaciones anualmente por cada propiedad y se considera la menor de ambas.
 - Adicionalmente hay 2 peritos que emiten un informe a diciembre de cada año indicando el valor económico de cada sociedad

Fuente: CMF, Bolsa de Comercio de Santiago
UF 38.416,69 al 31 de diciembre 2024
(1) Bodenor Flexcenter S.A. y las sociedades en los Estados Unidos.

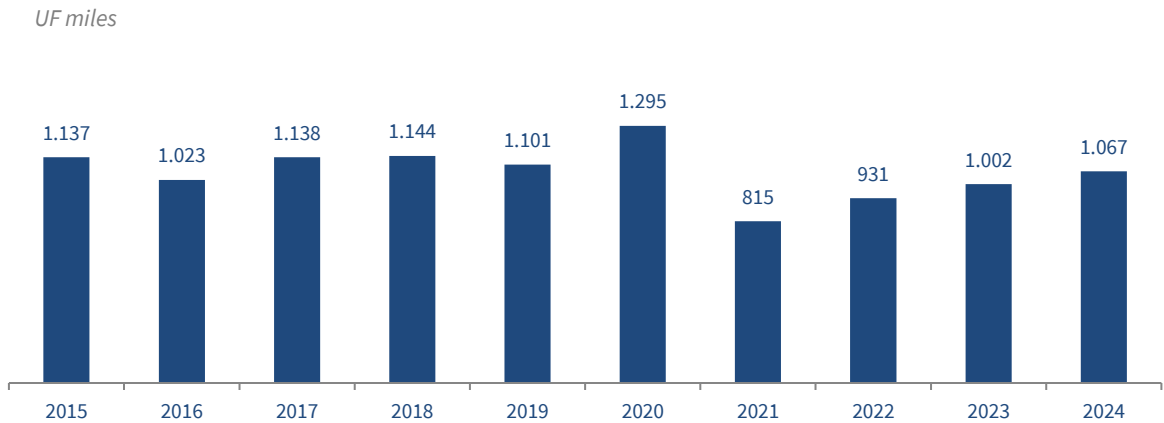
Cifras de resultado del Fondo Independencia Rentas



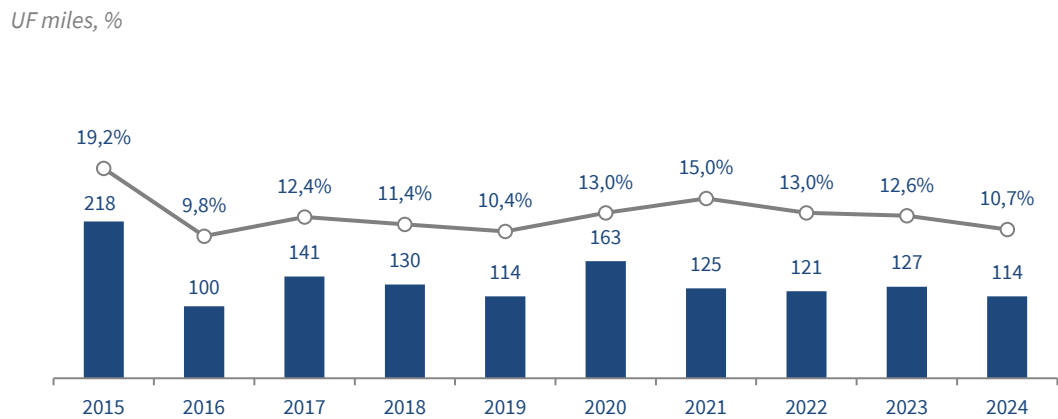
Ingreso neto de la operación (total)⁽¹⁾



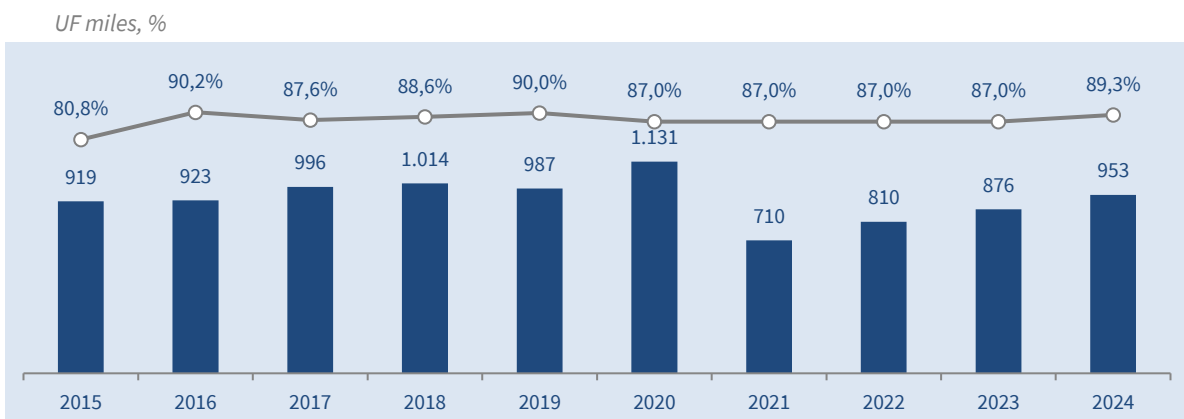
Utilidad neta realizada de inversiones⁽²⁾ (pagado)



Gastos⁽³⁾ y porcentaje sobre utilidad neta realizada



EBITDA⁽⁴⁾ y margen sobre utilidad neta realizada



(1) Suma de las partidas: Intereses y reajustes, diferencias de cambio, cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros, resultado en venta de instrumentos financieros y resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación

(2) Utilidad Neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

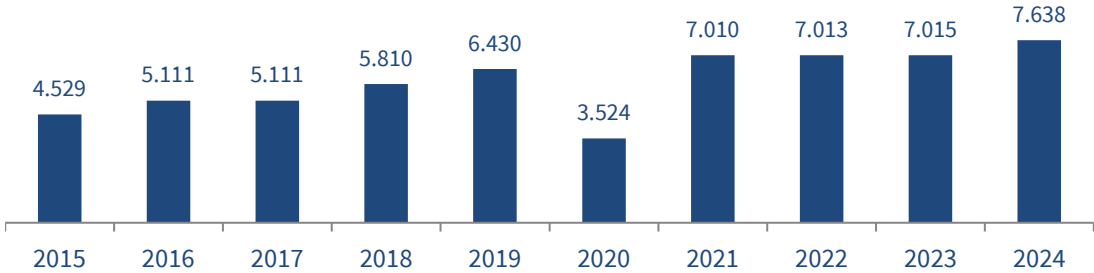
(3) Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros): Remuneraciones comité vigilancia + Comisión Administradora + Otros gastos de operación

(4) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros)

Antecedentes de balance y perfil de amortización de deuda

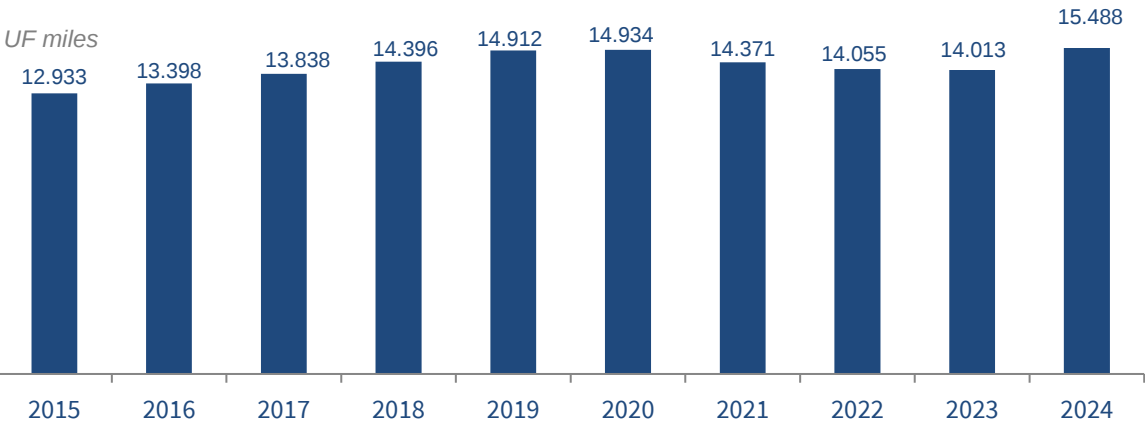
Deuda financiera del Fondo Rentas

UF miles



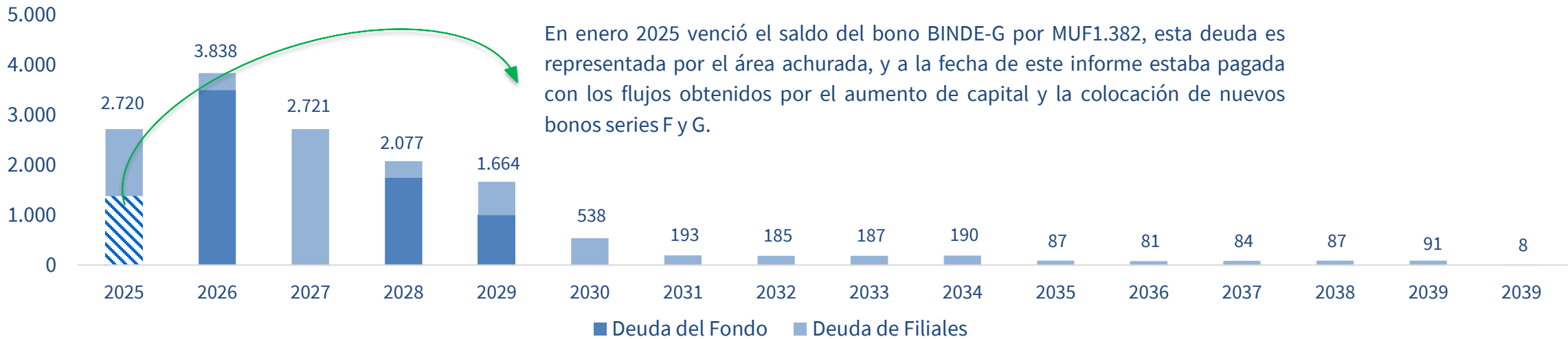
Patrimonio del Fondo Rentas

UF miles



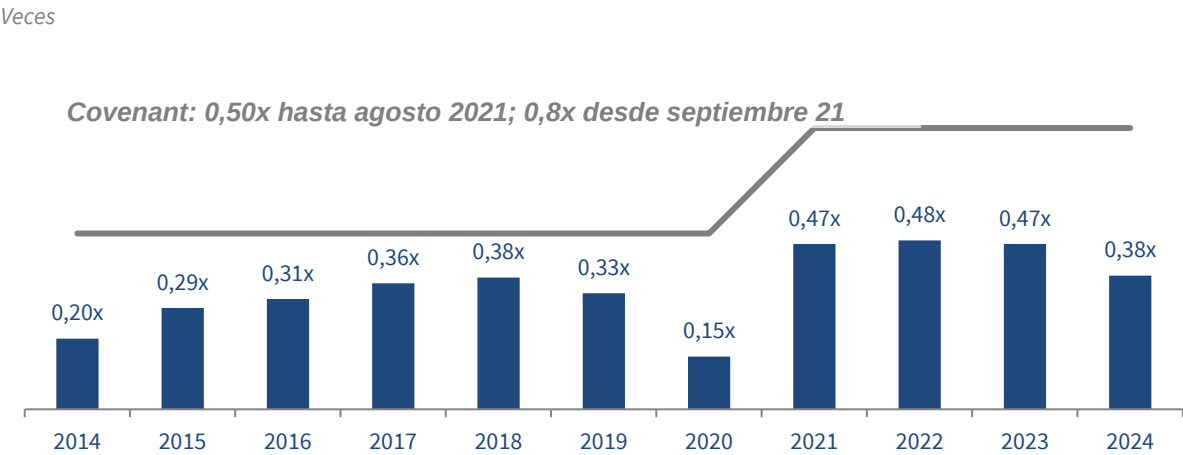
Perfil de amortización de deuda (incluye deuda de filiales con administración directa)

UF miles



Principales indicadores y resguardos financieros

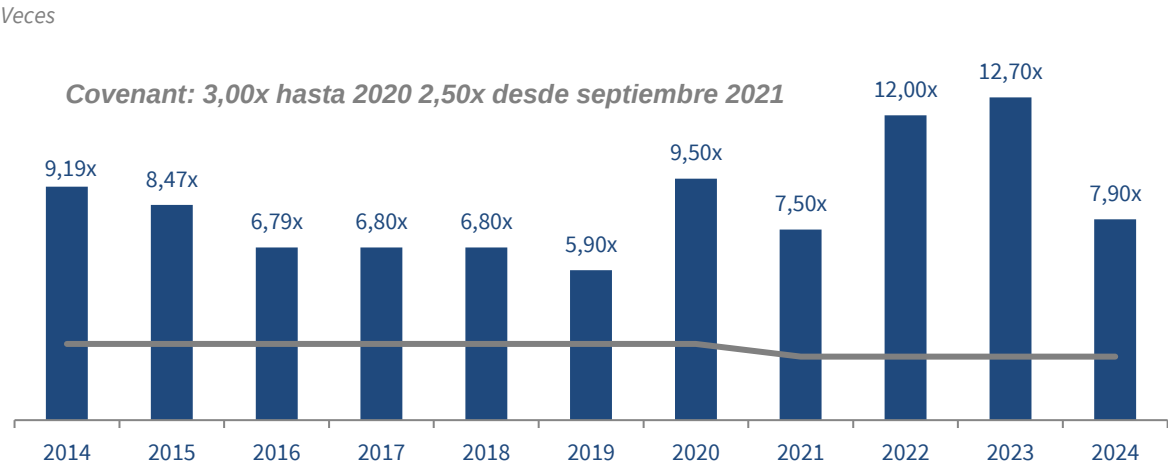
Evolución de Deuda financiera neta / Patrimonio



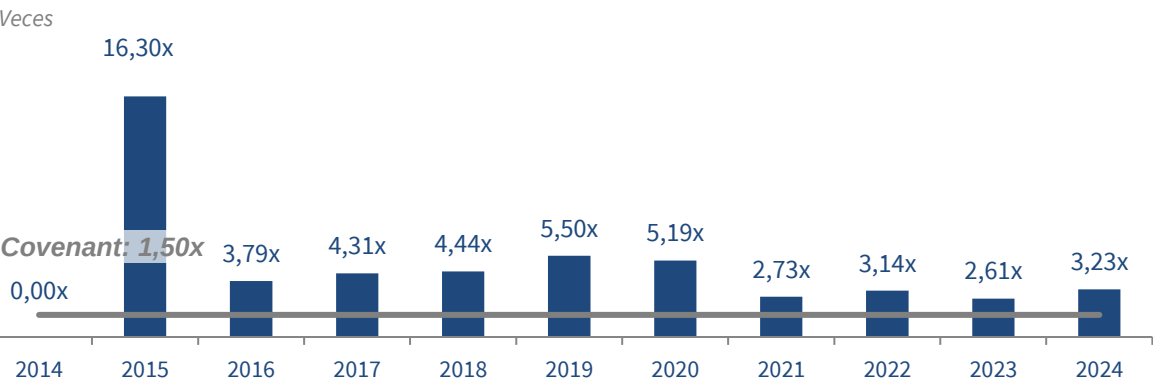
Deuda financiera neta / EBITDA⁽¹⁾



Cobertura de gastos financieros: EBITDA⁽¹⁾ / Gastos financieros



Activos libres de gravámenes⁽²⁾ / Deuda financiera neta proporcional sin garantías reales⁽³⁾



(1) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio netos de gastos financieros

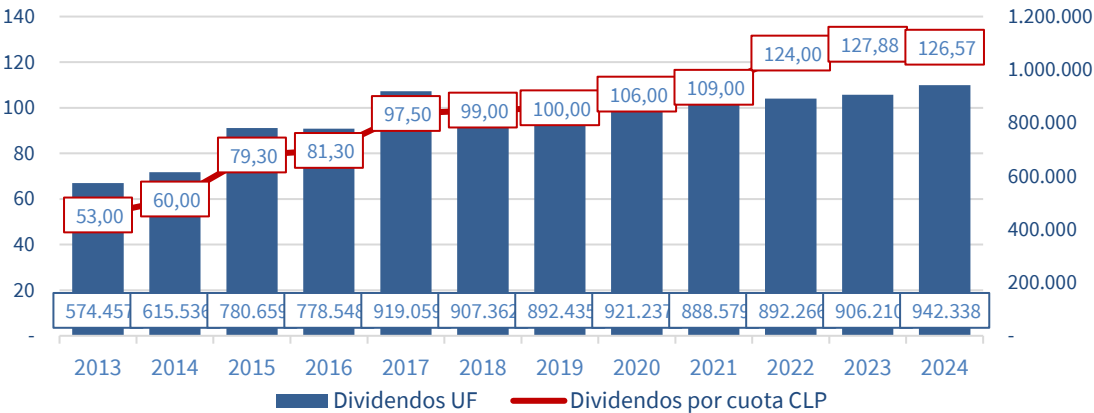
(2) Corresponde a todos aquellos Activos Inmobiliarios que no se encuentren sujetos a gravamen alguno y que sean de propiedad de las Filiales Garantes. Su valor será ponderado de acuerdo con el porcentaje de propiedad que el Emisor mantenga en cada Filial Garante. Las Filiales Garantes son Rentas Inmobiliarias S.p.A., Inmobiliaria Plaza Constitución S.p.A., Inmobiliaria Plaza Araucano S.p.A., e Inmobiliaria Descubrimiento S.A.

(3) Corresponde a la suma de las Deudas Financieras Netas del Emisor y de las Filiales Garantes, estas últimas ajustadas por el porcentaje de propiedad del Emisor en cada Filial Garante, excluidas aquellas Deudas Financieras respecto de las cuales se haya otorgado una prenda en favor del acreedor, o que correspondan a una operación de leasing financiero

Rentabilidad del Fondo Rentas

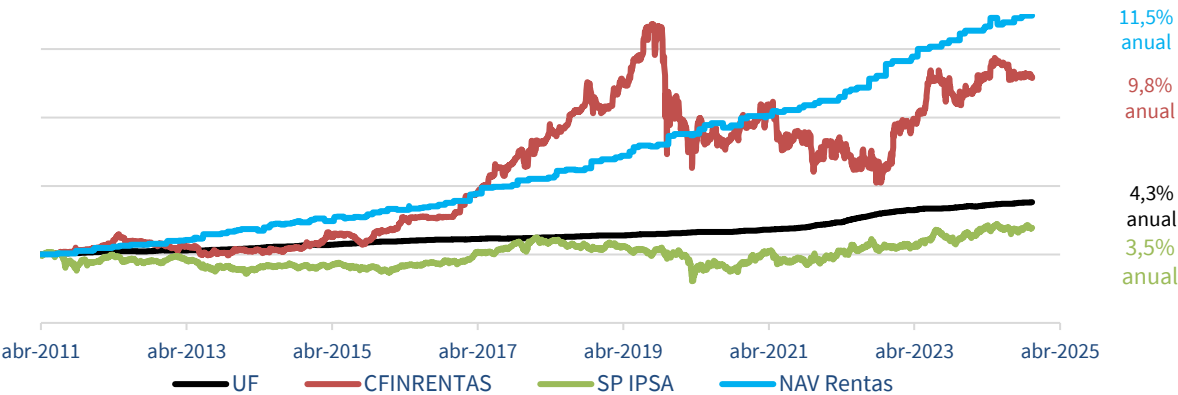
Dividendos y situación bursátil

Dividendos repartidos durante el año (total UF y \$ / cuota)



Variación desde apertura en Bolsa

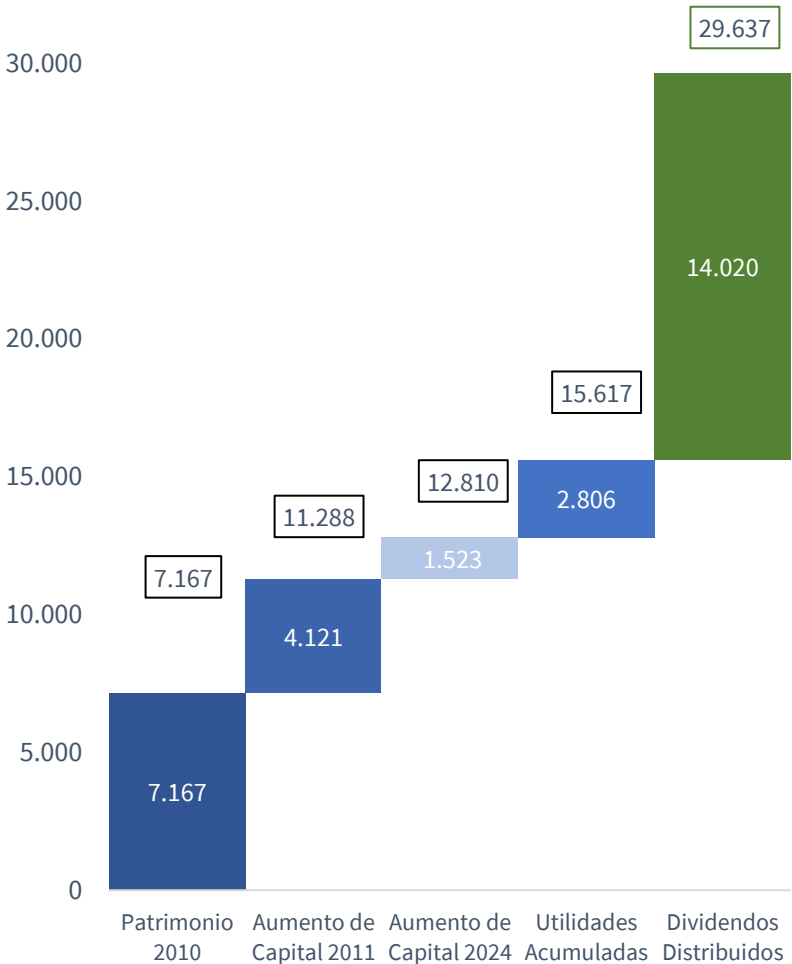
base 1.000=08/04/11; rentabilidad anual



Fuente: Bolsa de Santiago
Rentabilidad al 17 de marzo de 2025

Capacidad de generación de valor de dic-2010 a dic-2023

Miles de unidades de fomento



Los dividendos pagados durante 2024 fueron de \$126,57 por cuota, lo que equivale a UF 942.338, este monto considera los dividendos provisorios 2024 y el dividendo definitivo de \$64 del año 2025, reajustados por la UF de fin de año.

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

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el **17 de marzo de 2025** es de **11,5% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **9,8%** nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 3,5% anual en el mismo período.

FONDO DE INVERSION

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Presentación Institucional – Diciembre 2024



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS