

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de marzo de 2024



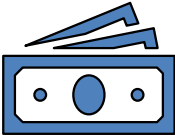
INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

 PRI Principles for Responsible Investment

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



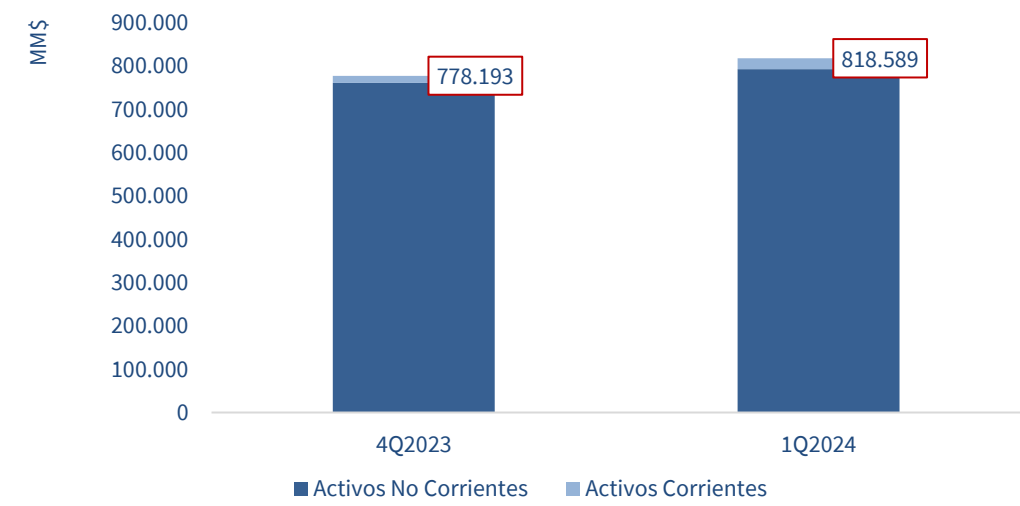
Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 31 millones de Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 2 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades	11,49% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses*	55% de los ingresos proviene de Parques Logísticos un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios	Loan to Value de un 43% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado	\$123,63 por cuota de dividendos repartidos durante los últimos 12 meses En 4 dividendos provisorios y uno definitivo, proveyendo a los aportantes de un flujo de caja frecuente y sostenido	Quienes compraron cuotas al cierre de marzo de 2023, recibieron dividendos por un 8,83% de su inversión en 12 meses.

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



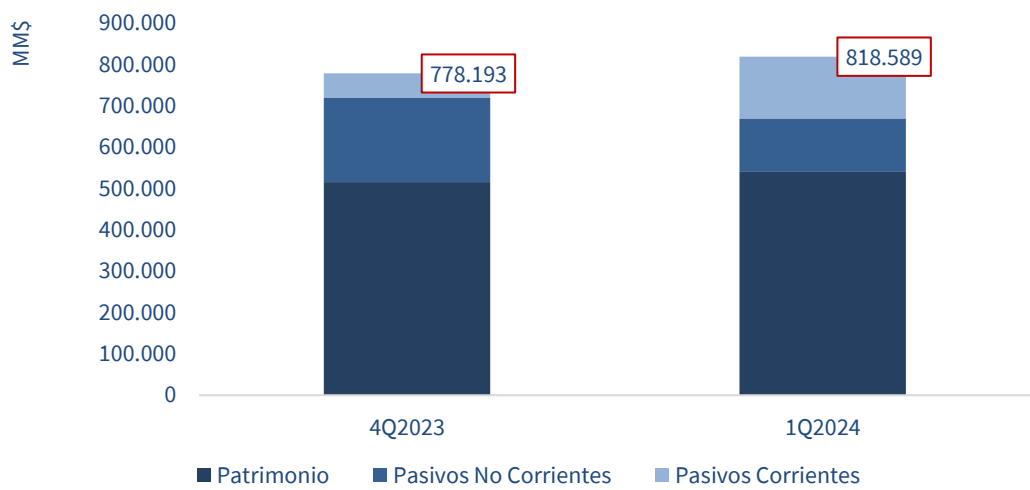
Activos



De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 22.068), un 97% (MUF 21.390) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento de los Activos Totales se explica principalmente por , i) el aumento de capital suscrito durante el período, que fue invertido en títulos de deuda y acciones de Bodenor Flexcenter (BFC) y, ii) la variación de la UF y los resultados del-primer trimestre del año.

Pasivos y Patrimonio



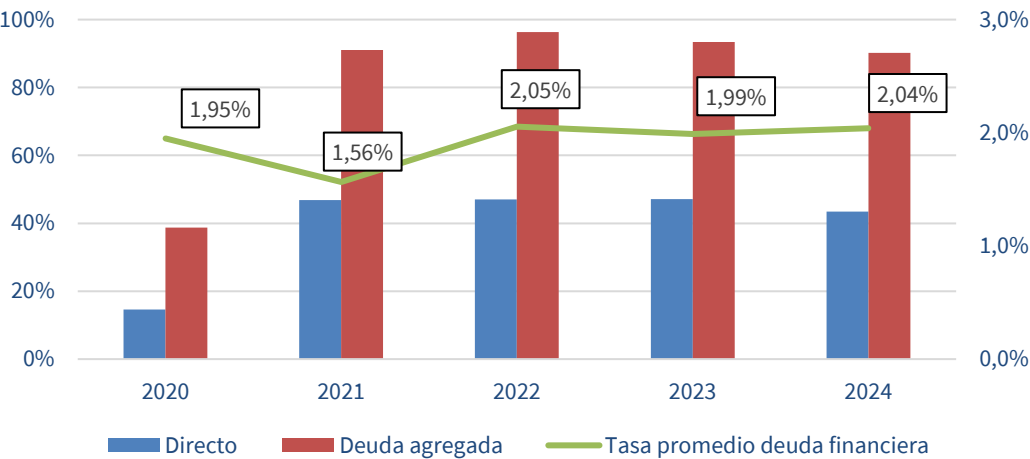
Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 24.131 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 539.676**, lo cual se explica principalmente por:

El resultado del período por	MM\$ 17.135
Los aportes de capital del período	MM\$ 26.317
Un aumento en las otras reservas por	MM\$ 18
Los repartos de dividendos por	MM\$ (19.339)

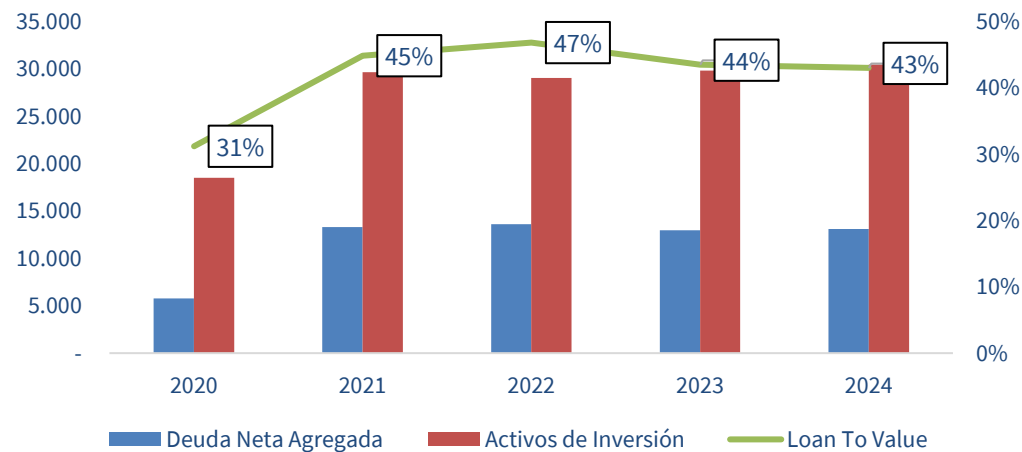
Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$13,63** por cuota en marzo, y a un dividendo provisionado de **\$57,88** por cuota durante marzo que fue pagado el 24 de abril de 2024.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – Análisis del Pasivo

Leverage financiero



Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo (pasivos financieros sobre patrimonio) baja a 43% ya que, si bien la deuda sube como efecto de la toma de nuevos créditos de parte de BFC y del aumento de la UF, el patrimonio también aumenta como efecto de los resultados del Fondo y los nuevos aportes de capital.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, cae respecto del año 2023 de 93% a 90%.

La tasa promedio ponderada sube respecto a 2023 debido que durante 2024 BFC ha tomado nueva deuda a una tasa superior al promedio y ha amortizado leasing que tenían tasas menores.

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 43%, lo que se debe por un lado a un menor stock de deuda y por otro al aumento de valor de los activos en BFC.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda

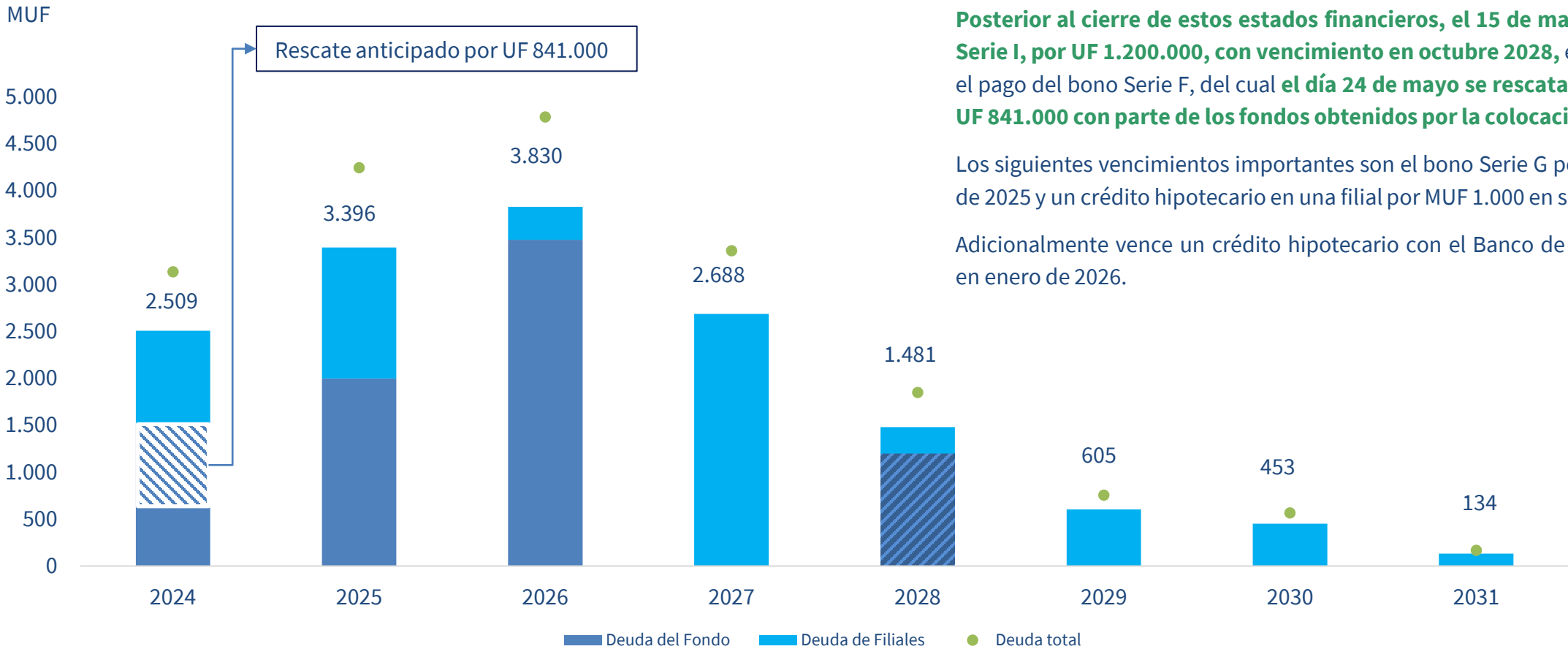


El Fondo y sus filiales tienen el primer vencimiento importante en octubre 2024, con el vencimiento del bono Serie F por MUF 1.500.

Posterior al cierre de estos estados financieros, el 15 de mayo, se colocó el bono Serie I, por UF 1.200.000, con vencimiento en octubre 2028, el cual se utilizará para el pago del bono Serie F, del cual el día 24 de mayo se rescataron anticipadamente UF 841.000 con parte de los fondos obtenidos por la colocación.

Los siguientes vencimientos importantes son el bono Serie G por MUF 2.000 en enero de 2025 y un crédito hipotecario en una filial por MUF 1.000 en septiembre de 2025.

Adicionalmente vence un crédito hipotecario con el Banco de Chile de UF 3.500.000 en enero de 2026.



III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio



Resultados del Fondo(MM\$)	Marzo 2024	Marzo 2023	Diferencia	12M Marzo 2024	12M Marzo 2023	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	18.083	18.172	(90)	60.389	82.756	(22.368)
Intereses (a)	5.778	4.567	1.211	20.532	19.649	884
Reajustes	1.306	1.863	(557)	6.250	15.801	(9.551)
Otros Ingresos	44	78	(33)	37	115	(77)
Resultado Sociedades	10.954	11.664	(710)	33.569	47.192	(13.623)
- Distribuido al Fondo (b)	4.397	7.342	(2.945)	14.606	16.886	(2.280)
- Utilidad Devengada	7.351	4.692	2.659	28.121	40.983	(12.862)
- Pérdida Devengada (c)	(793)	(369)	(424)	(9.158)	(10.677)	1.519
GASTOS DEL FONDO (d)	(1.032)	(899)	(133)	(7.337)	(6.685)	(653)
Gastos de la operación	(386)	(283)	(103)	(4.764)	(4.251)	(512)
Gastos Financieros	(646)	(616)	(30)	(2.574)	(2.433)	(140)
TOTAL	17.051	17.274	(223)	53.051	76.072	(23.020)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	8.350	10.641	(2.292)	18.643	19.173	(530)
BNP ejercicios anteriores	70	5.029	(4.959)	6.367	6.888	(520)
BNP total	8.419	15.670	(7.251)	25.010	26.061	(1.051)

El resultado del Fondo no presenta diferencias significativas respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 17.051 a marzo 2024 vs MM\$17.274 al mismo trimestre del año anterior.

La diferencia en el resultado por los últimos 12 meses se debe principalmente al cambio en la UF de ese período, la cual generó una mayor utilidad devengada en las filiales.

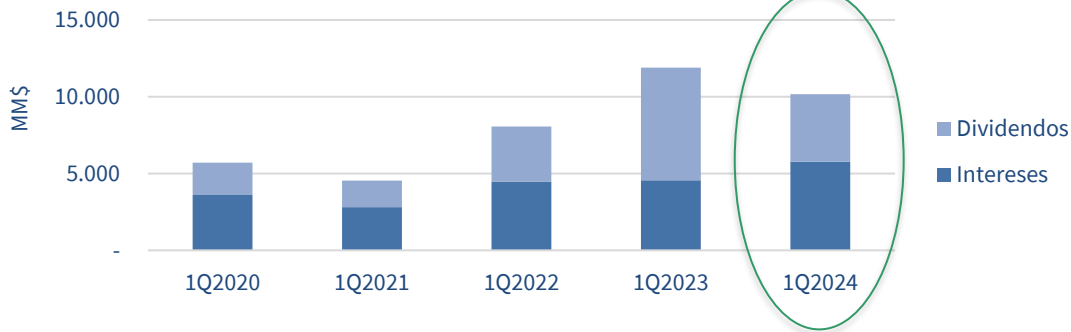
El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores, baja respecto al año anterior debido a que el dividendo definitivo de BFC fue pagado en abril de 2024, a diferencia del año anterior que se pagó en marzo.

El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

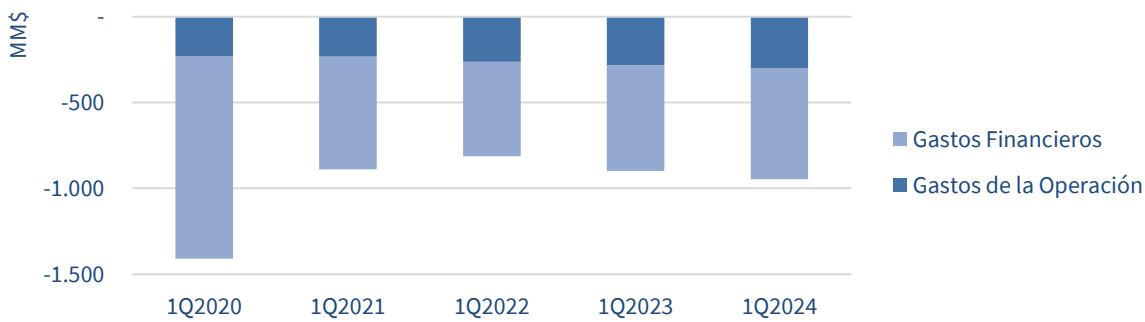
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **marzo de 2024** alcanzó **MM\$ 10.175**, lo que significa una disminución de un 15% respecto al mismo período del año anterior, explicado por la postergación para el mes de abril de un dividendo de BFC.

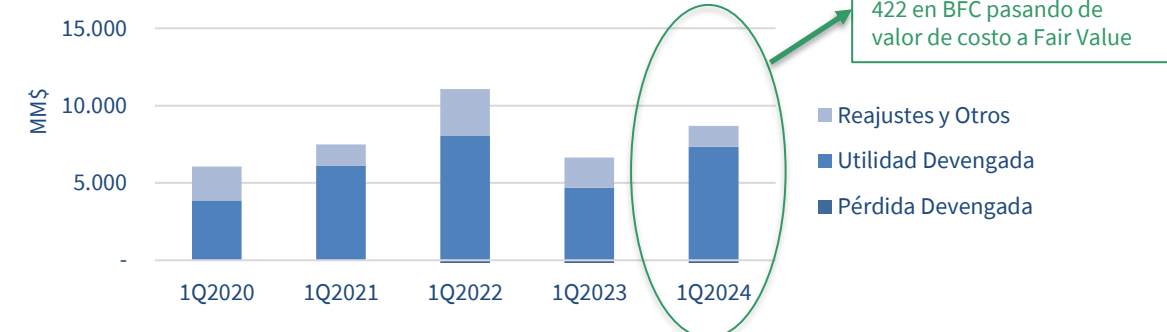
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 948, siendo un 5% mayores a los acumulados a marzo del año 2023, debido a que la mayoría de los gastos se expresan en UF.

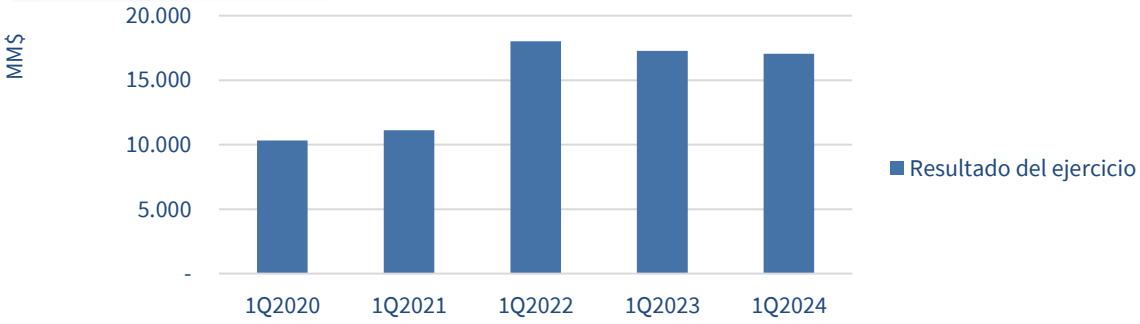


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los mejores resultados devengados son consecuencia de los resultados de las filiales. El mayor resultado devengado respecto a 2023 se debe a una mayor valorización de los activos de BFC, al haberse terminado y entrado en operación la nave 2 en Lo Boza 422.

Resultado del Ejercicio



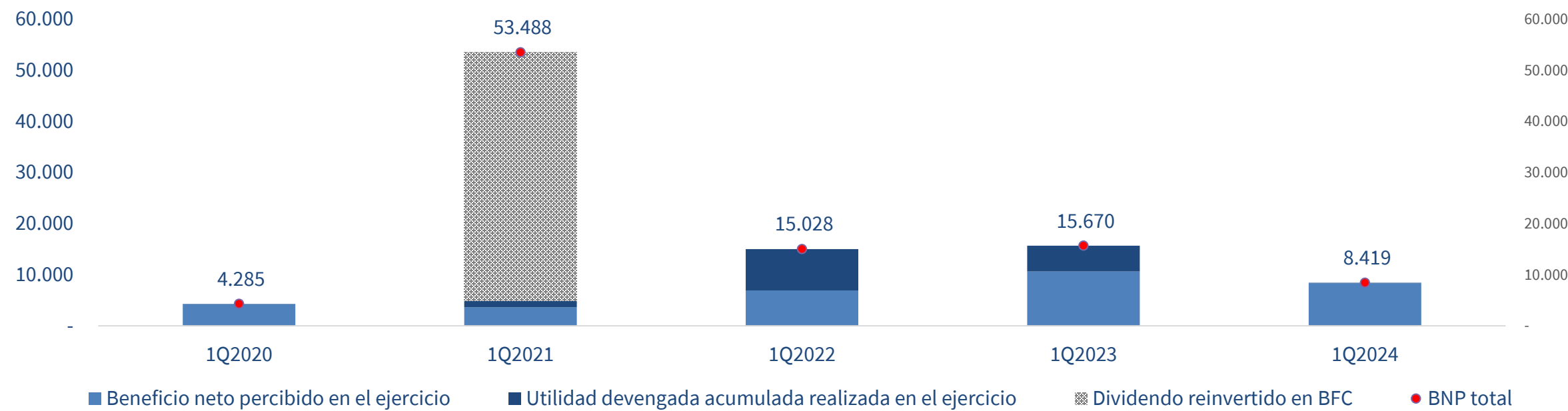
Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado acumulado 2024 es muy similar al del año 2023.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$



Al cierre de marzo del año 2024 la suma del Beneficio Neto Percibido más las Utilidades Devengadas Acumuladas en el Ejercicio, esto es, todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 8.419, lo que se compara con los MM\$ 15,670 del año anterior. **En 2024 el dividendo definitivo percibido por MM\$6.060 de Bodenor Flexcenter se pagó en abril, por lo que no se ve reflejado en los EE.FF. En el año 2023 este dividendo fue percibido durante el mes de marzo.**

El año 2021 la filial Bodenor Flexcenter distribuyó un dividendo extraordinario de MM\$ 48.594, lo que explica el cambio de ese año, el cual fue reinvertido como aumento de capital en la misma filial. Sin tomar en cuenta ese dividendo el BNP total en el ejercicio 2021 fue de MM\$ 4.894

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	mar-24	dic-23	mar-23
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	51,7	50,9	53,9
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,2	0,3	1,2
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	53,6	22,7	6,5
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	46,4	77,3	93,5
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	1.995	2.041	1.953
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	63	211	68
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	31	83	42
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	1,8	4,5	2,4
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	123,63	124,00	113,00
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,3	6,3	6,4
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	10,3	10,5	15,7
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	6,8	7,0	10,4

A photograph of a modern, multi-story glass skyscraper. The building's facade is composed of large, rectangular glass panels that reflect the sky and surrounding environment. A prominent vertical section of the building is highlighted with a blue tint. The building has a complex, angular design with several protrusions and recessions. At the base, there are entrance areas with glass doors and windows. Some commercial signs are visible, including one for 'Claro' and another that says 'COMENTA'. To the right, there is a covered entrance area supported by thick, cylindrical columns. The sky is overcast and grey. In the foreground, there are some trees and a small signpost on the left.

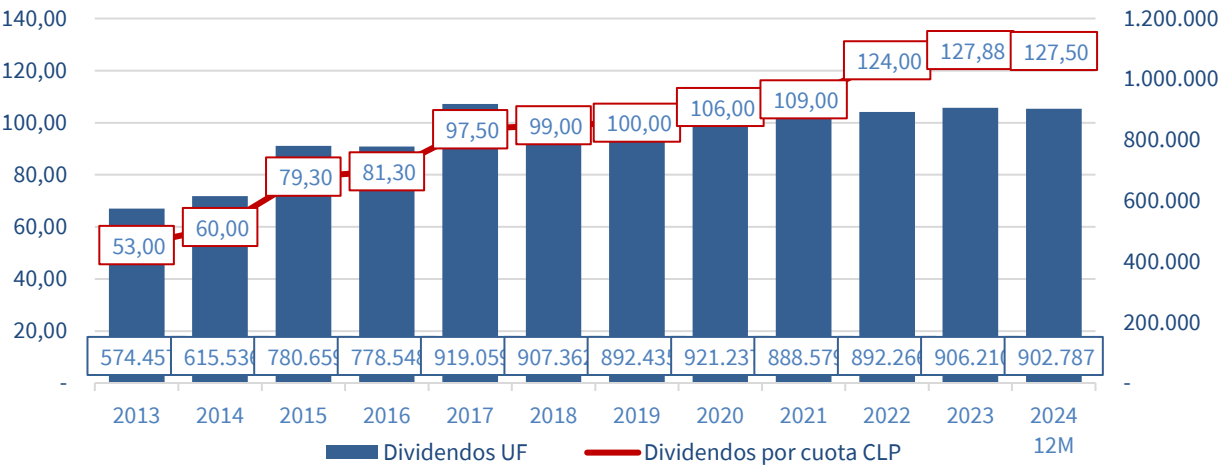
02

Información
Bursátil

IV.- Dividendos y Situación Bursátil



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

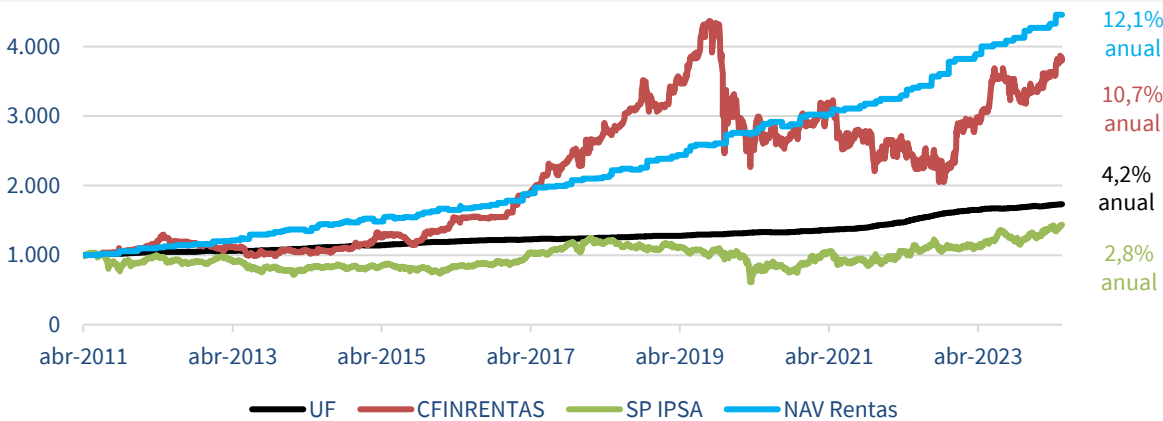


Los dividendos cargados a los resultados de los 12 meses anteriores de marzo de 2024 fueron de \$127,5 por cuota, lo que equivale a UF 902.787, este monto considera los dividendos cancelados efectivamente durante cada año, reajustados por la UF al momento de cada uno.

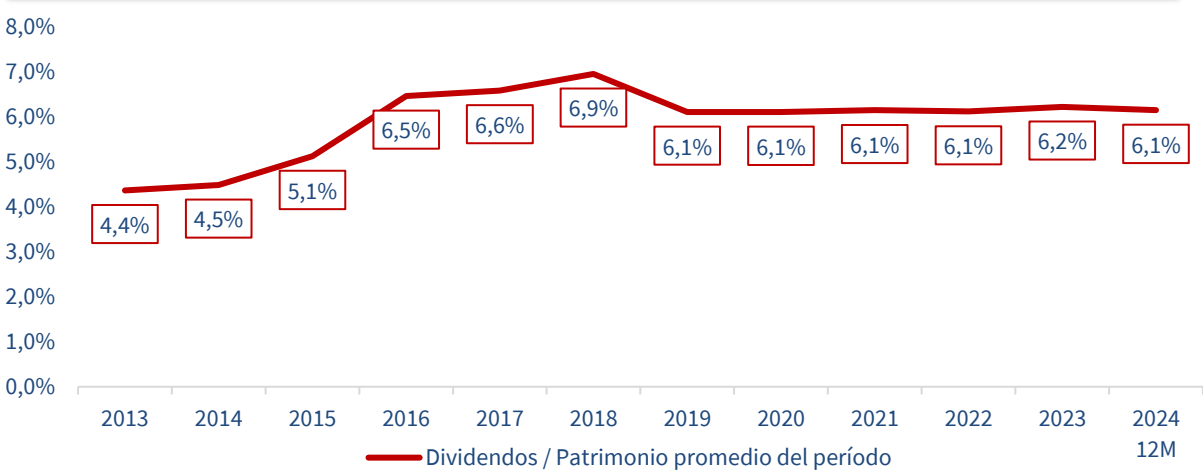
El dividend yield sobre NAV en UF se ha mantenido en niveles atractivos debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el **24 de mayo de 2024** es de **12,1% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **10,8%** nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,8% anual en el mismo período.

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 24/may/24



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



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

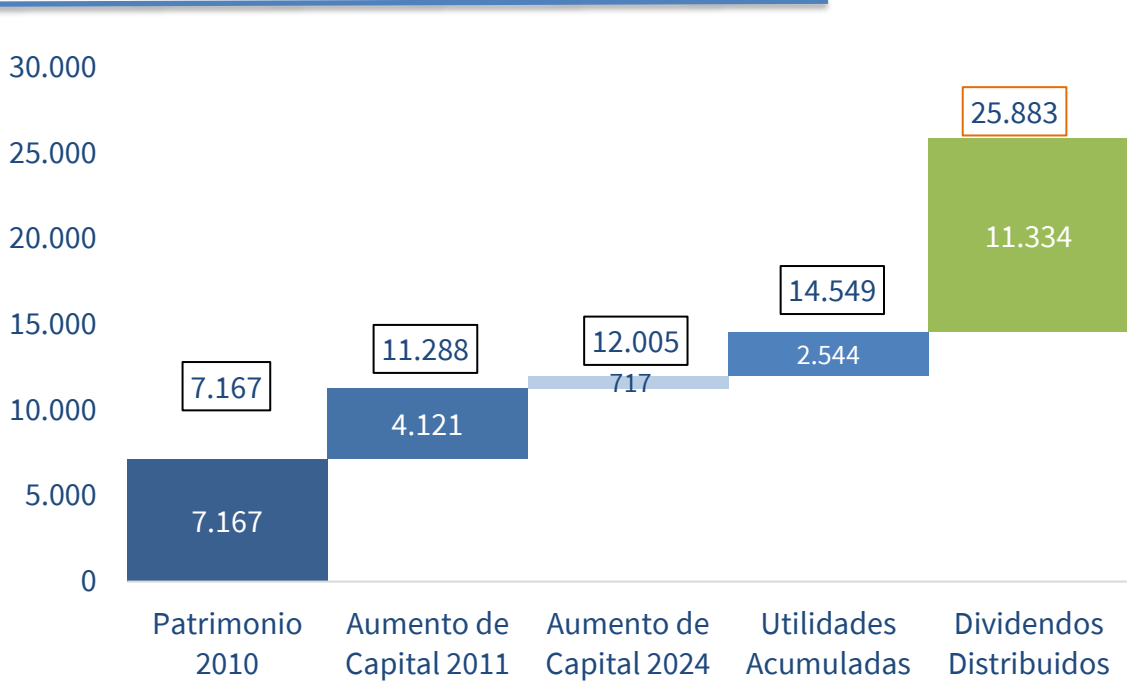
V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/mar/24
Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 1.995
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 57,88
NAV ajustado	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.053
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 123,63
Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%	6,3%
Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	11,5%
Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.587
Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	8,8%
Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	7,8%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	22,2%
Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	77,8%
Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,80
TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	6,6%
TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	11,0%

Dividendos distribuidos desde el aumento de capital de 2011



El valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2023 se encontraba en \$1.400,48, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **8,8%**.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **11,49%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,3%**.

El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2024 para los últimos 12 meses llegó a un 7,8%. El precio alcanzó los **\$1.587** por cuota, valor equivalente a un descuento de un 20% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/03/23, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes realizados al Fondo durante el período (\$100 por cuota) y como valor final el NAV al 31/03/24 fue de +6,6%.

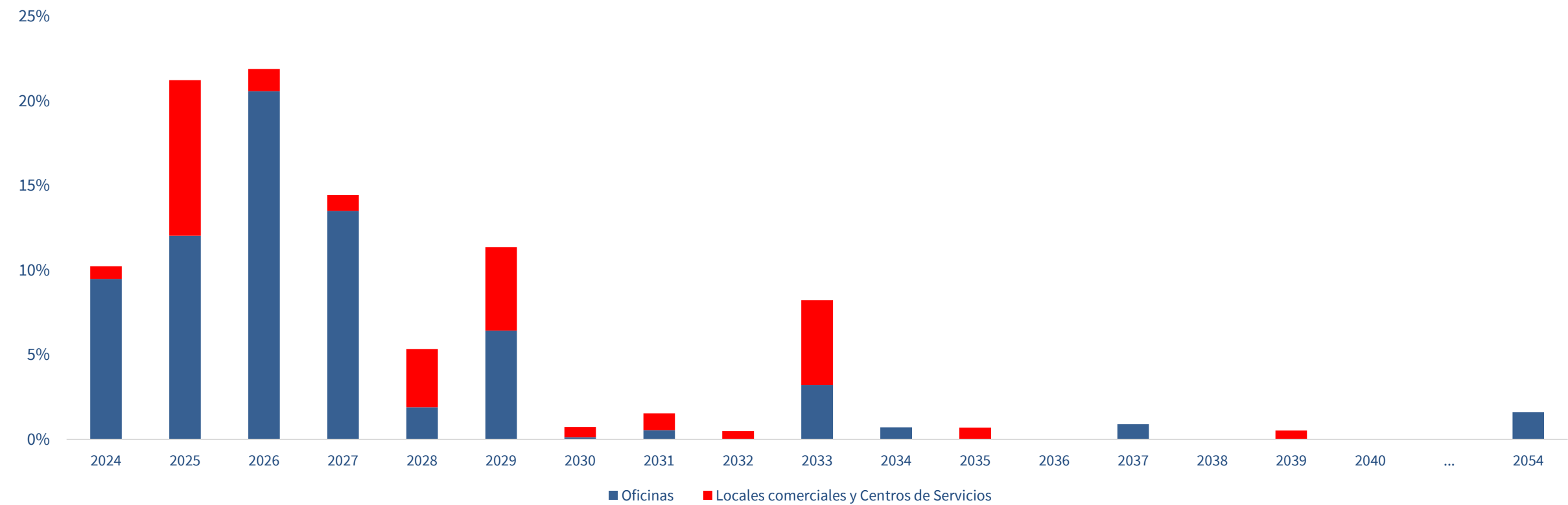


03

Cartera
de Bienes
Raíces

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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

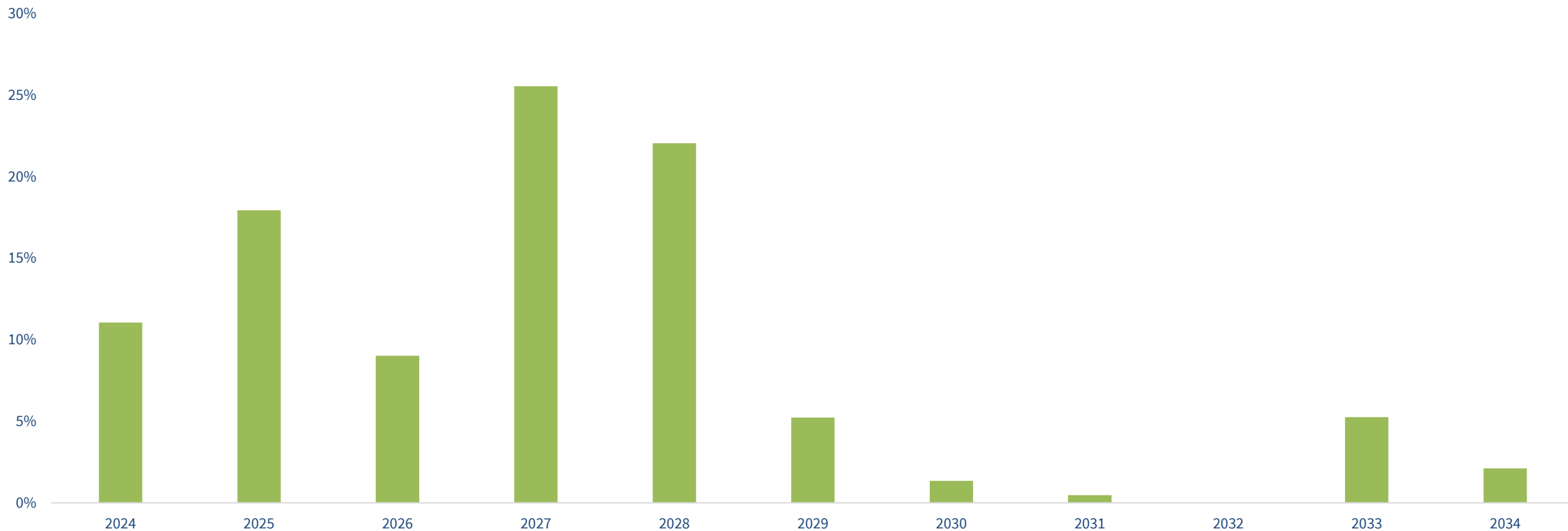


En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 82 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,9 años.

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 marzo de 2024 ascienden a MUF 125 aproximadamente.

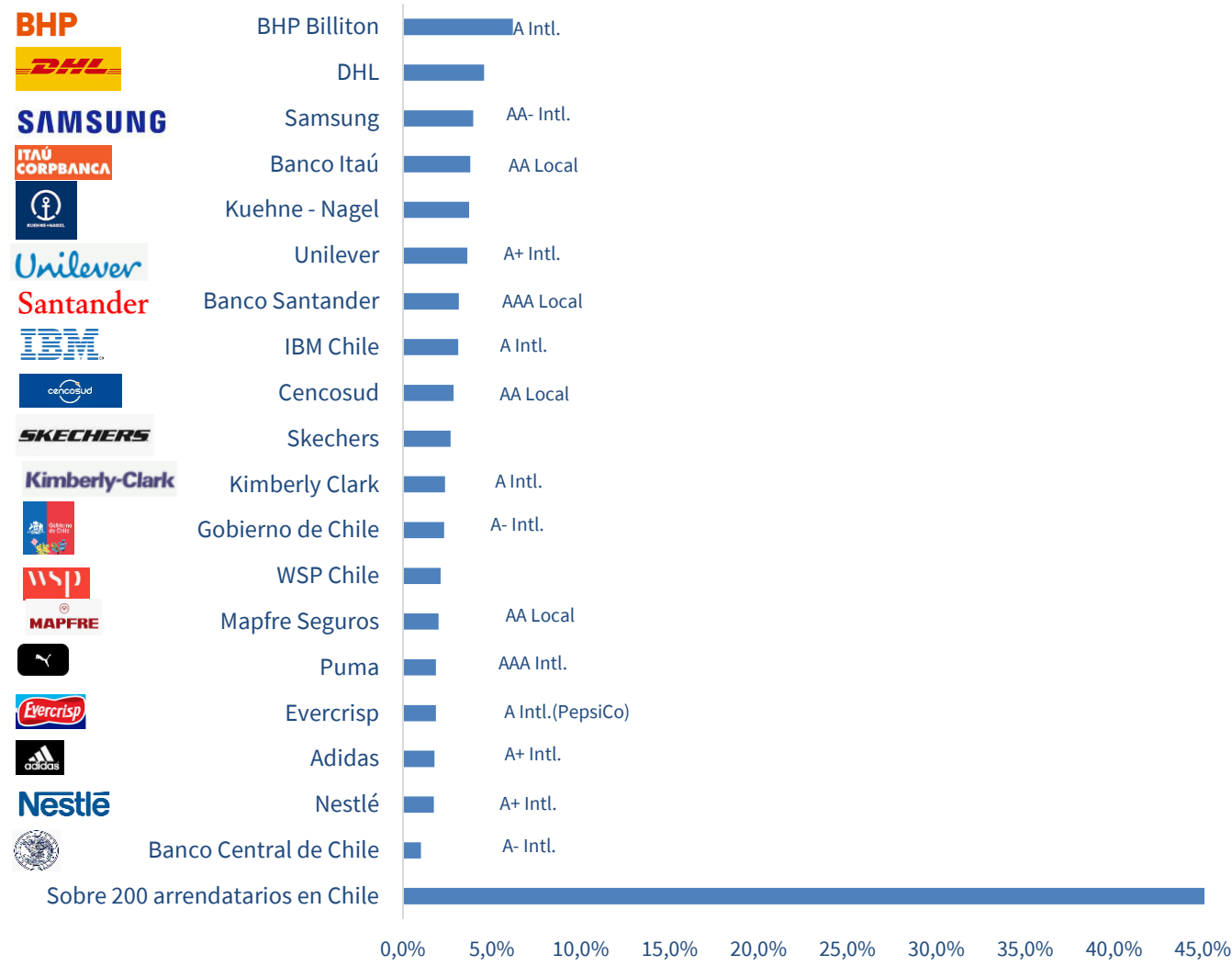
La cartera de BFC consiste en 129 clientes y su duración promedio es de 3,5 años para los Parques Logísticos y de 2,0 años para las Bodegas Flex.



VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel



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 **6,0% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

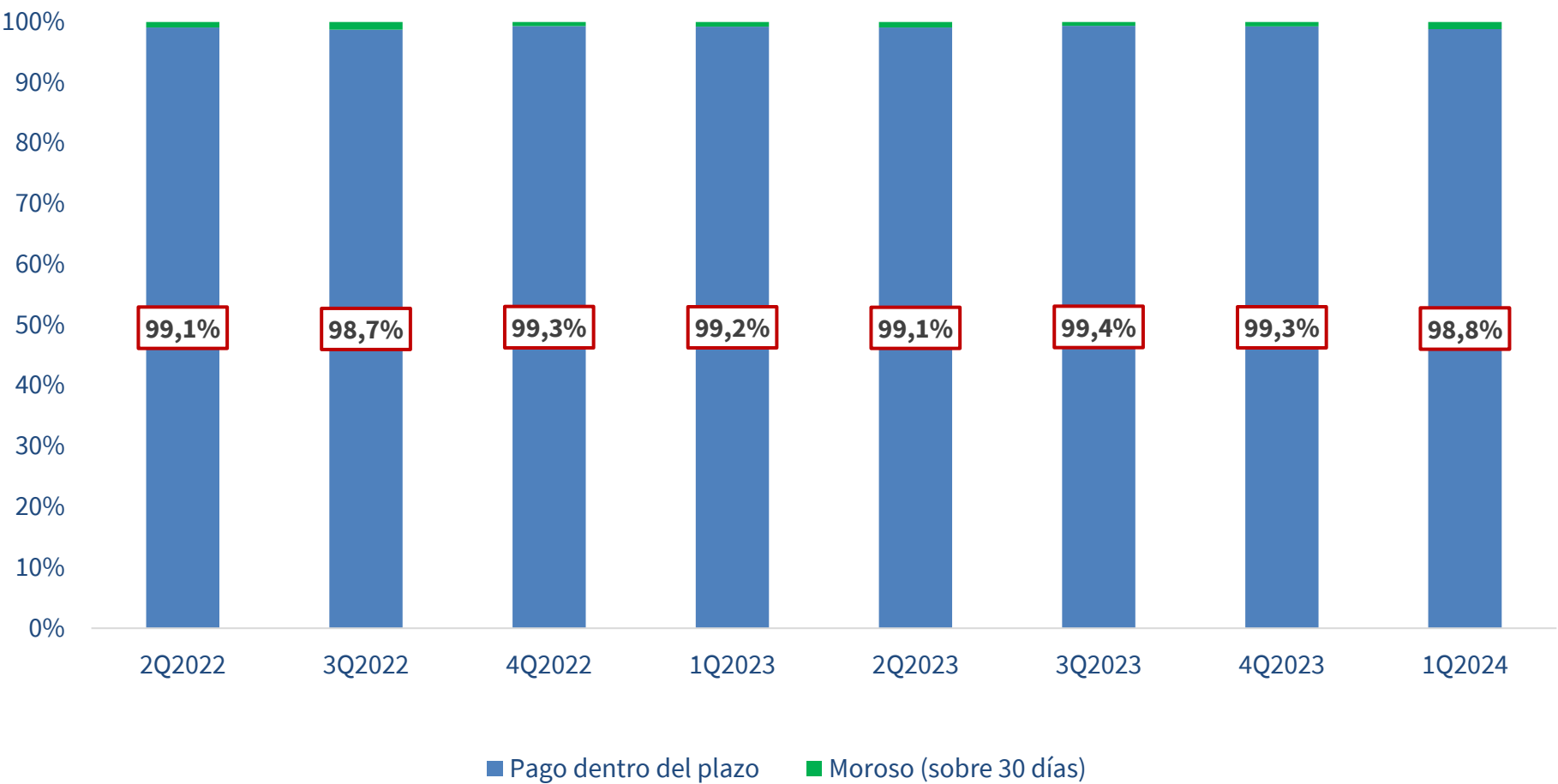
Las rentas totales para el Fondo considerando el 70% de los arriendos de BFC supera las UF 165.000 al mes.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



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



Para el cierre al 31 de marzo de 2024 la morosidad correspondía a 1,17% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,75% al 31 de diciembre de 2023).

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

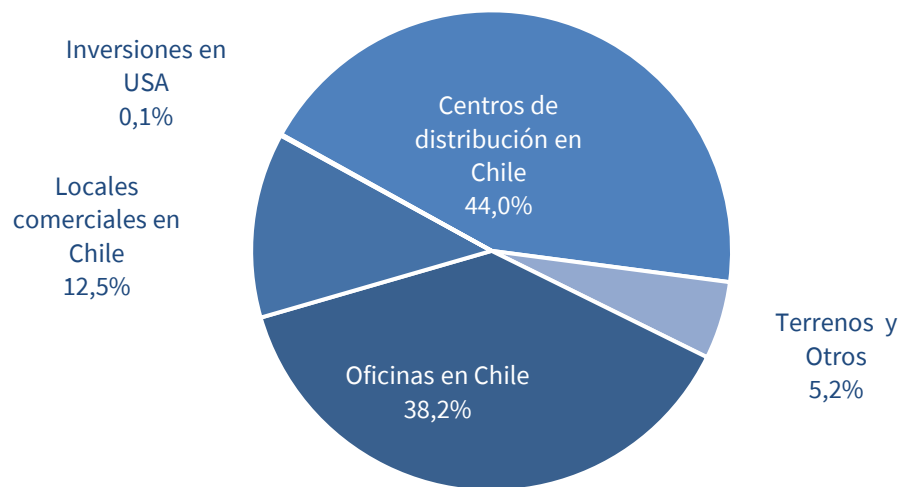
(*) Morosidad: medida como la toda la deuda acumulada superior a 30 días sobre los ingresos de los últimos 12 meses

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

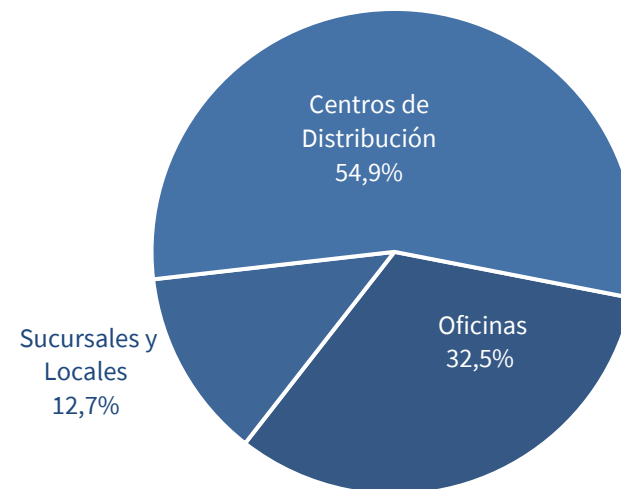
Diversificación por tipo de activo.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

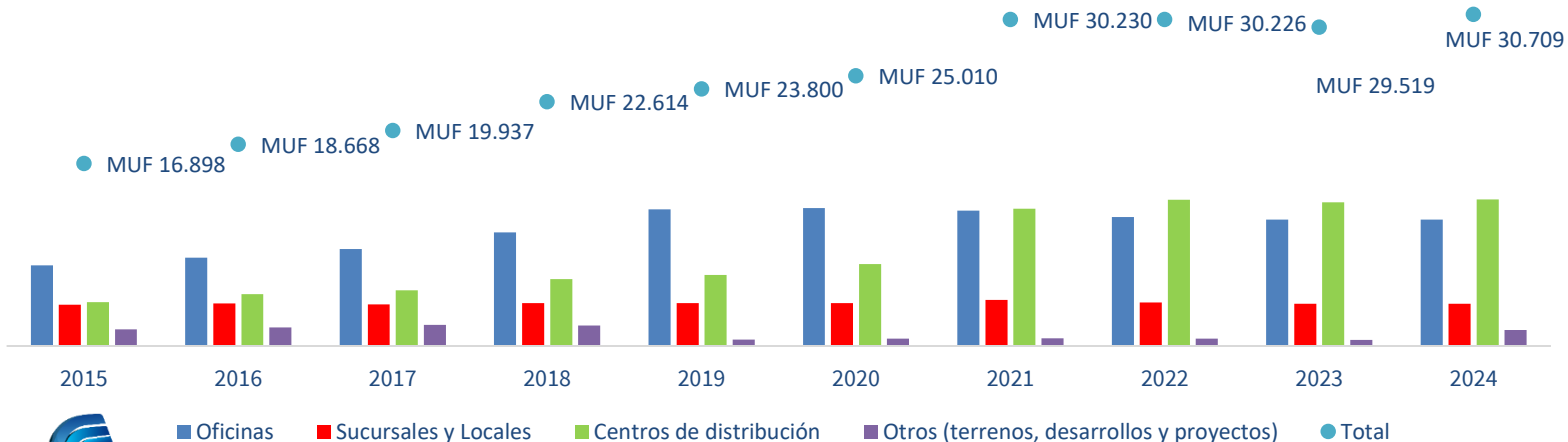
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



Diversificación del Fondo por ingresos por renta



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



Los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70% en BFC en enero 2021, clase de activo que fue la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 2,5% en todo el mercado⁽¹⁾. BFC terminó el trimestre con 1,2% de vacancia física.

BFC ha reconocido plusvalías por la recepción de una parte de Lo Boza 422 que el Fondo ha reconocido en sus Estados Financieros.



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

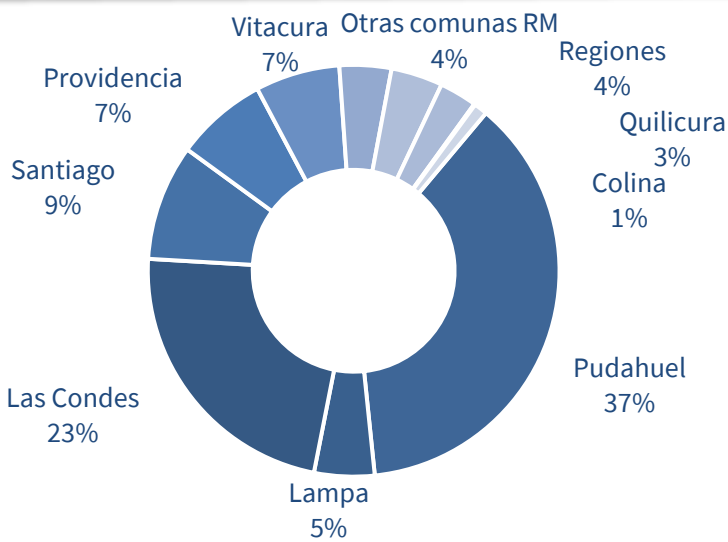
(1) Informe de centros de bodegaje 2S 2023, GPS.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

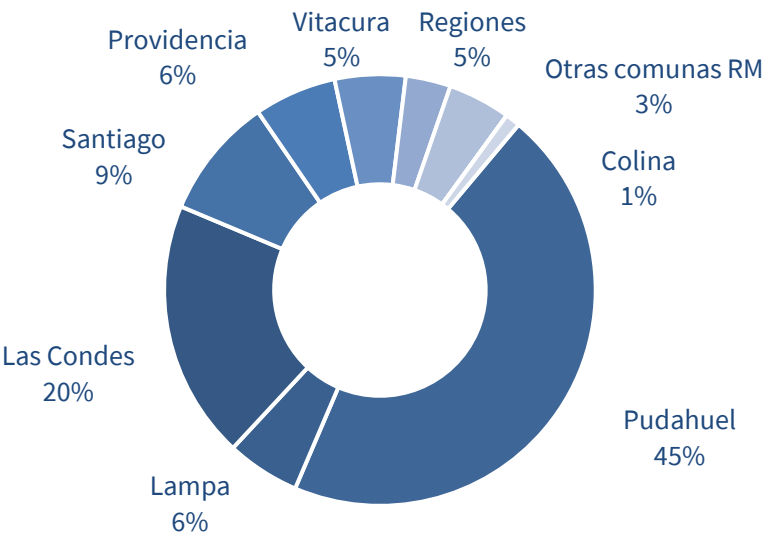
Distribución Geográfica.



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 51% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel / Lampa / Colina**, 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.

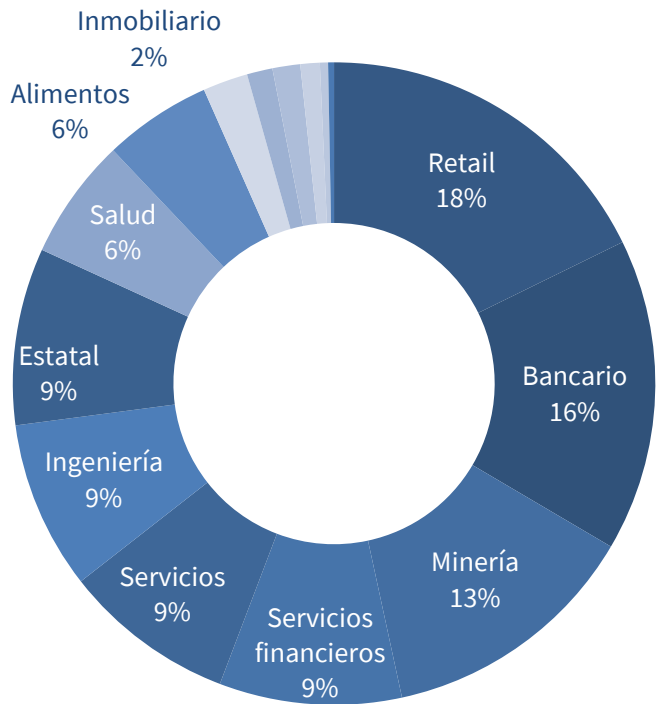
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

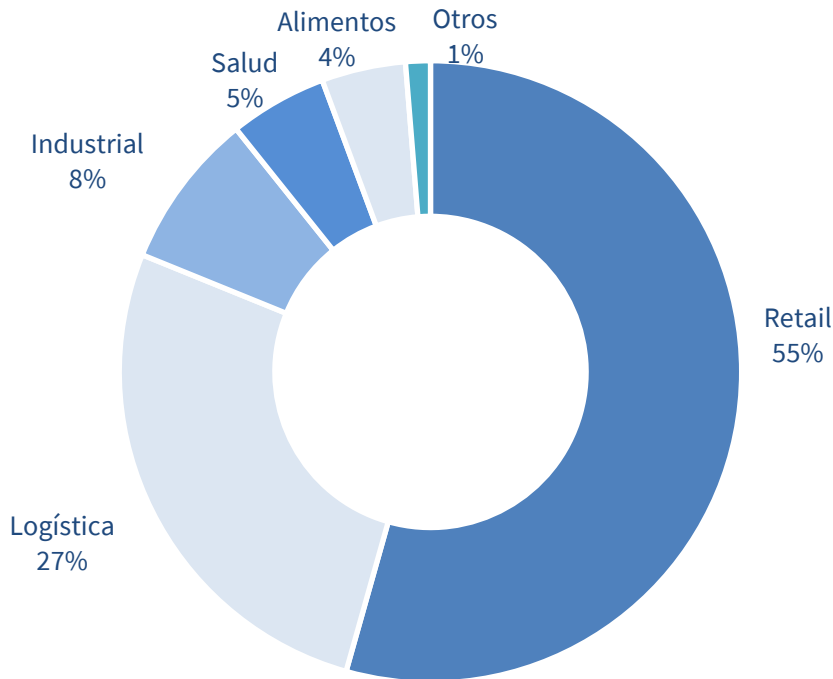
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta.

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

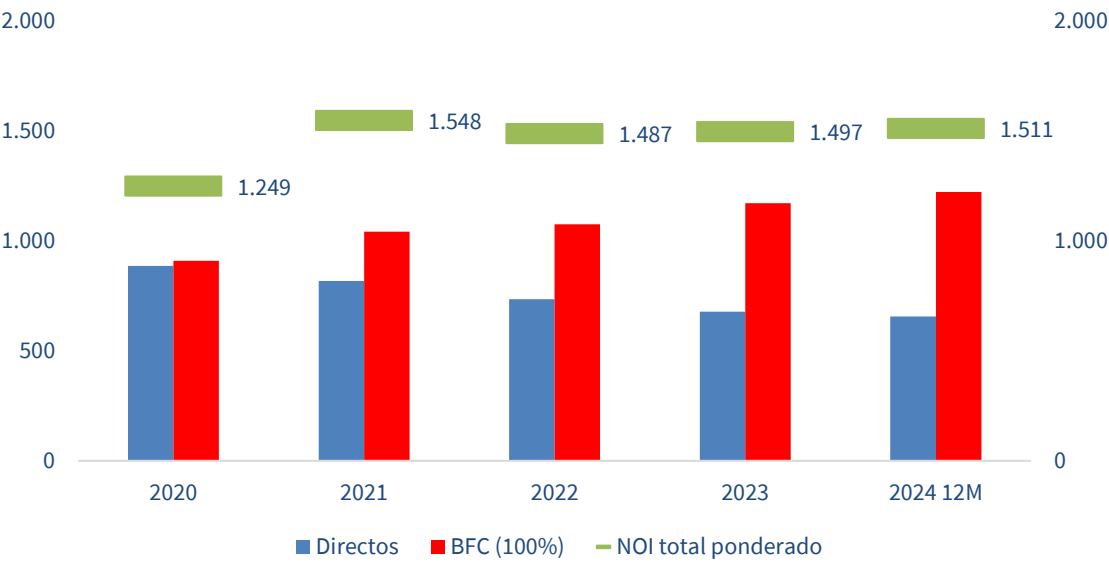


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

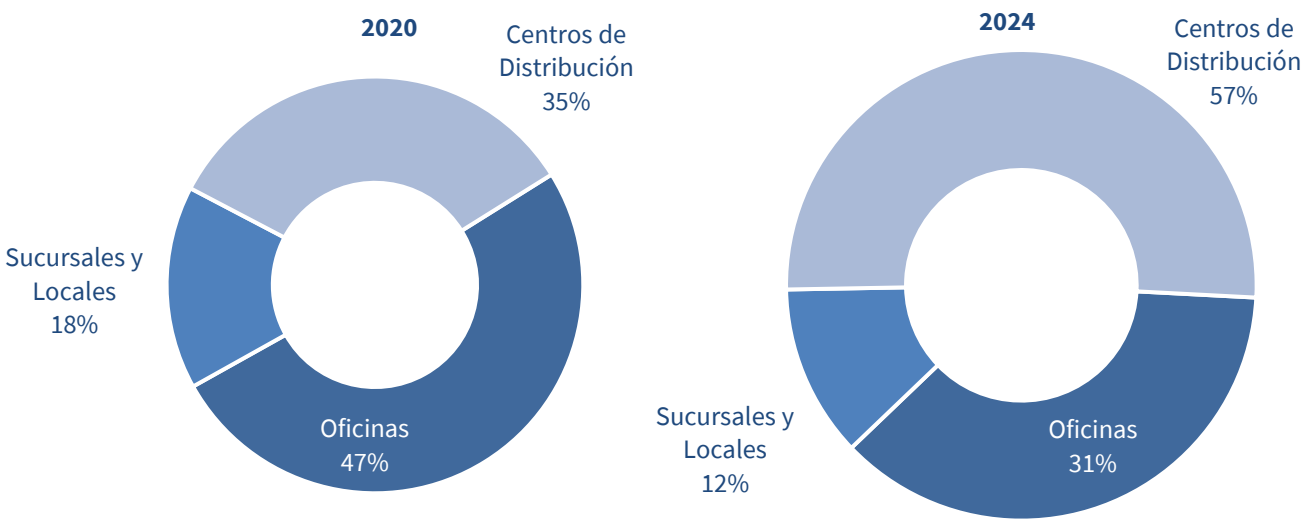
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

NOI Cartera Directa y BFC.

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



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



El NOI de las filiales administradas directamente se mantuvo estable entre 2019 y 2020, luego entre los años 2021 y 2024, se puede observar una leve caída en los arriendos de las oficinas y los locales comerciales , lo que se compensa con la crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años. Las principales razones de la caída del NOI en la cartera directa se debe a que hubo aumentos en la vacancia, principalmente en el centro de Santiago. En BFC aumenta el NOI debido al aumento en los ingresos por renta y a pesar del aumento en las contribuciones de bienes raíces y aumento de la sobretasa.

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 56% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023.

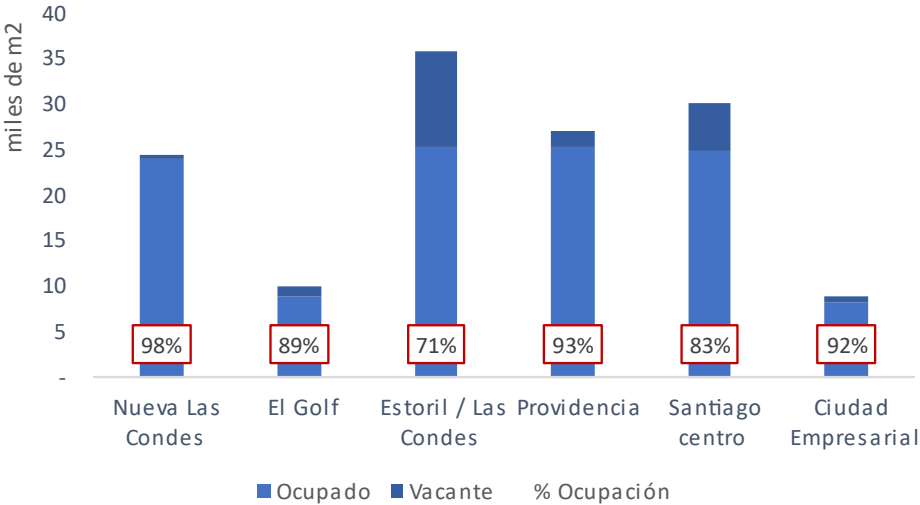
(*)Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional.



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



CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	297
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.510
Oficinas	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 478	MUF 475
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.791
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,380
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	7.505
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	14,2%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	15,2%
Locales comerciales	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 183	MUF 180
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.255
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,448
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,9%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	4,3%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 855
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	605.588
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,146
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	794.634
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,6%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	5,2%

8.664 m²
re-colocados
a partir del 1
de mayo

Durante el período las filiales nacionales del Fondo han logrado bajar las tasas de vacancia de los activos a nivel total alcanzando una **vacancia financiera de la cartera en Chile de 5,2%** de las rentas (4,7% al 31 de diciembre de 2023), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 15,2%**, lo que se contrasta con una **vacancia de 4,3% en locales comerciales y de 0,5% en Centros de Distribución**.

Para la demanda por espacios se percibe una buena actividad en solicitud de cotizaciones para sectores como Nueva Las Condes, Isidora Goyenechea y San Damián, como en meses anteriores, pero también se han reactivado las cotizaciones en Santiago Centro. Durante este último tiempo se han colocado más de 6.000 m² en el sector de Santiago centro, los que van a comenzar a generar renta durante el año 2024 al terminar sus respectivas habilitaciones.

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

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

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de marzo de 2024



INDEPENDENCIA

FONDOS DE INVERSIÓN Signatory of:

 PRI | Principles for Responsible Investment