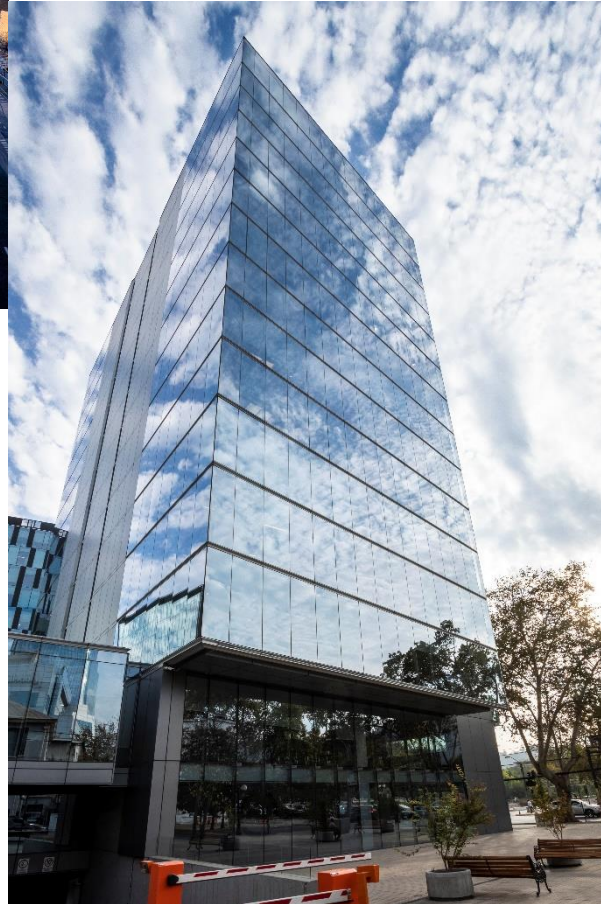


Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 30 de junio de 2024



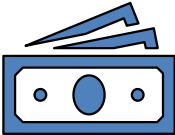
INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

 PRI Principles for Responsible Investment

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



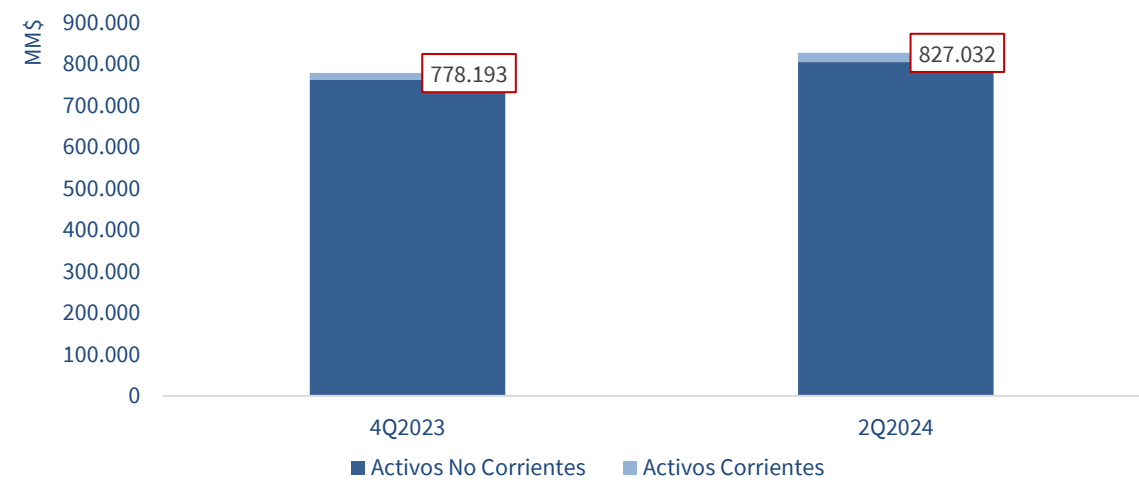
Tamaño	Flujos	Rentabilidad	Activos Prime	Bajo Riesgo	Dividendos	Dividend Yield
						
UF 31 millones de propiedades Inmobiliarias proporcionales en las filiales, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes	UF 2,0 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades	8,65% en \$ (nominal) considerando Valor NAV + Dividendos en los últimos 12 meses	54% 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 45% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado	\$126,45 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	Retorno de dividendos de 7,9% sobre el precio de mercado de la cuota al cierre de junio de 2023.

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

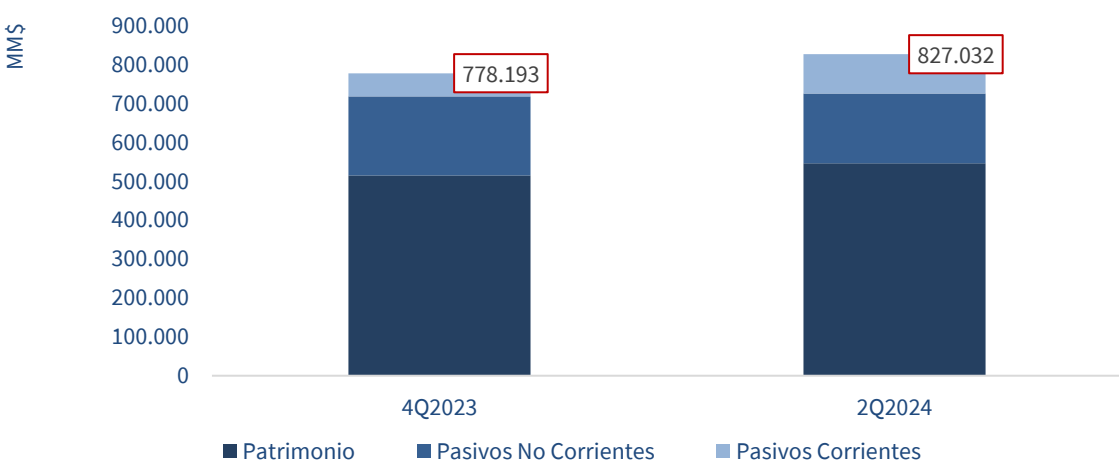


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 22.012), un 97,3% (MUF 21.413) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

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).
- ii) El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto positivo de las filiales.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 31.326 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 546.871**, lo cual se explica principalmente por:

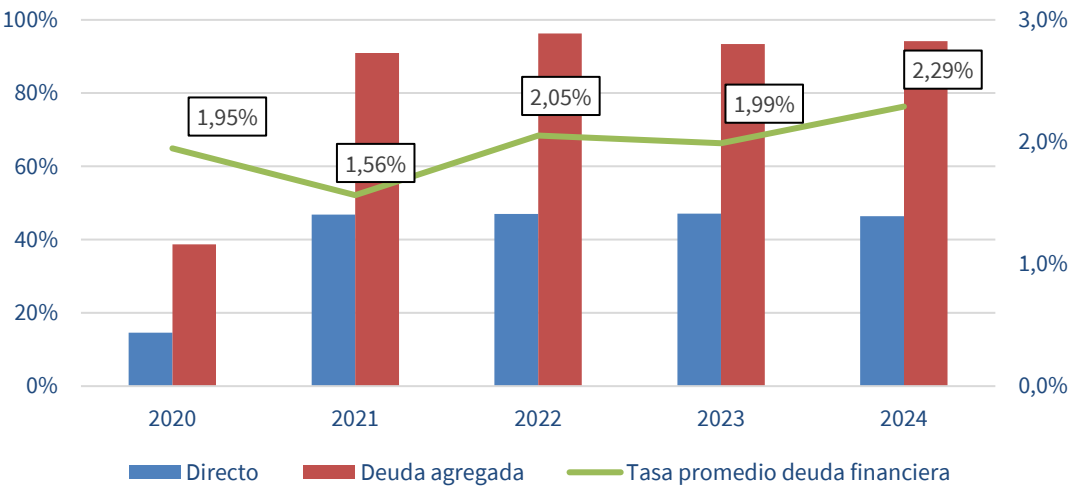
El resultado del período por	MM\$ 28.413
Los aportes de capital del período	MM\$ 26.294
Un aumento en las otras reservas por	MM\$ 0
Los repartos de dividendos por	MM\$ (23.381)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo y junio (**\$13,63 y \$14,95** por cuota, respectivamente) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2023) por **\$57,88 por cuota** distribuido en abril.

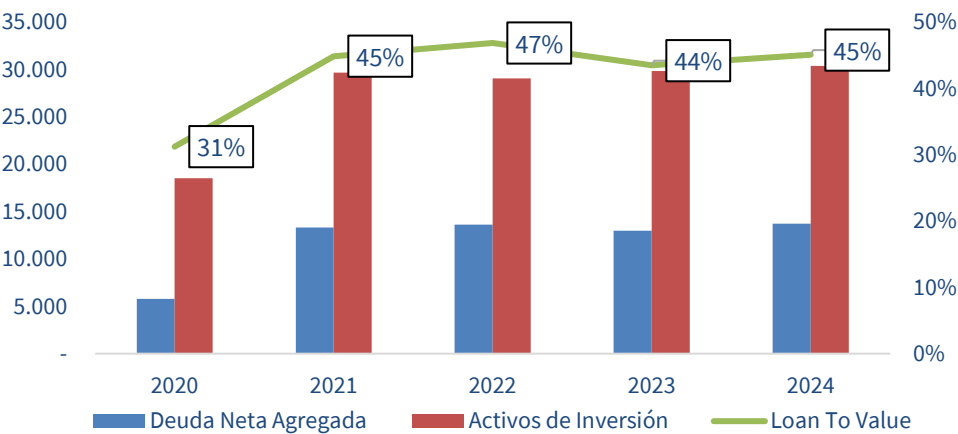
III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – Análisis del Pasivo



Leverage financiero



Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo (pasivos financieros sobre patrimonio) baja de 47% a 46%, debido al crecimiento del patrimonio del Fondo en el semestre sin haber aumentado la deuda neta.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, sube respecto del año 2023 de 93% a 94%, debido a nuevo endeudamiento de BFC por la compra del nuevo terreno en Quilicura

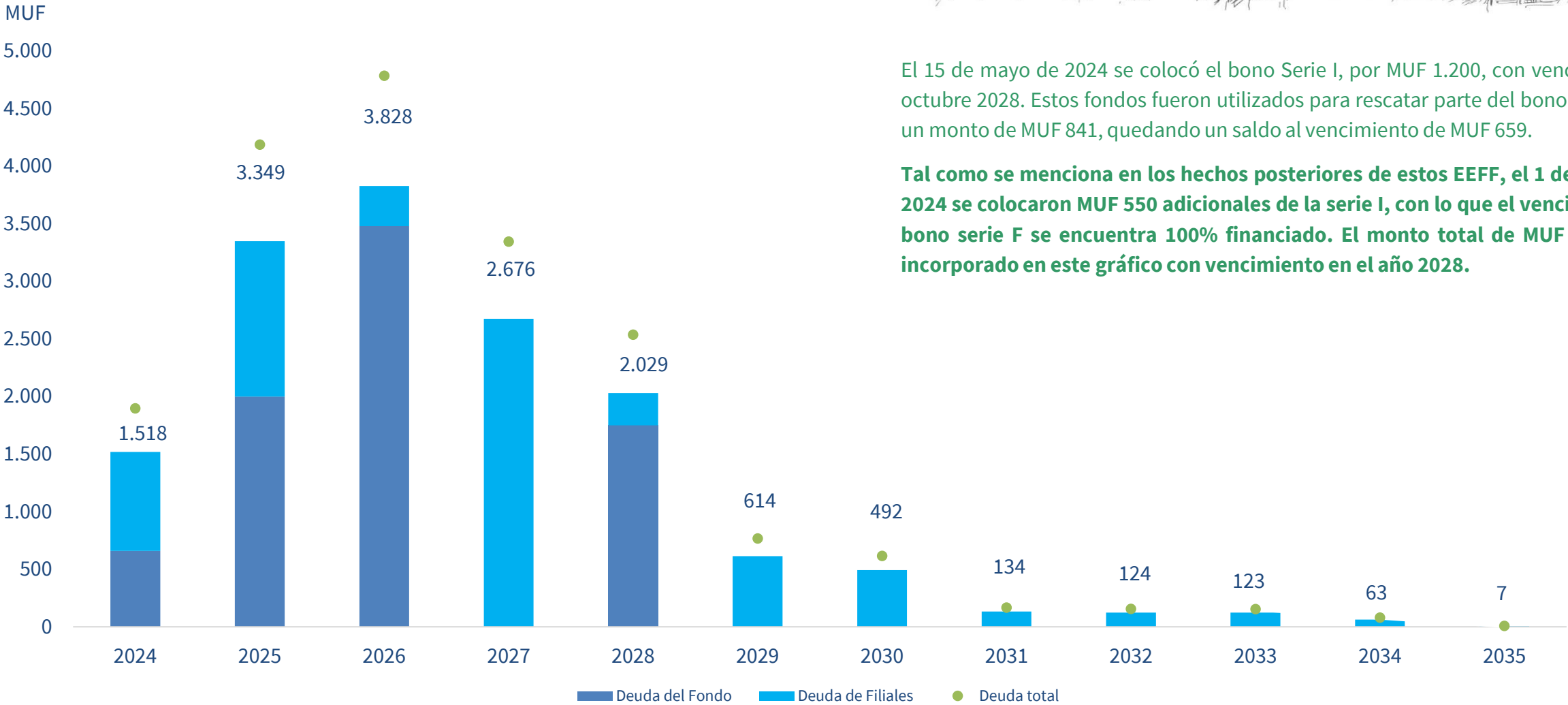
La tasa promedio ponderada sube respecto a 2023 debido que durante 2024 BFC ha tomado nueva deuda a una tasa superior al promedio de años anteriores y ha amortizado leasing que tenían tasas menores. Adicionalmente el Fondo también se ha ido endeudando a tasas mayores dadas las condiciones del mercado.

Posterior al cierre del trimestre el Fondo colocó un monto adicional de UF 550.000 del bono BINDE-I, monto que permite tener 100% refinanciado el bono BINDE-F que vence el 1 de octubre 2024. La tasa de colocación fue de UF+3,59% y tuvo una demanda de 3,3x el monto colocado.

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 aumenta a un 45%, lo que se debe principalmente a la leve caída en el valor de los activos retasados.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda



El 15 de mayo de 2024 se colocó el bono Serie I, por MUF 1.200, con vencimiento en octubre 2028. Estos fondos fueron utilizados para rescatar parte del bono serie F, por un monto de MUF 841, quedando un saldo al vencimiento de MUF 659.

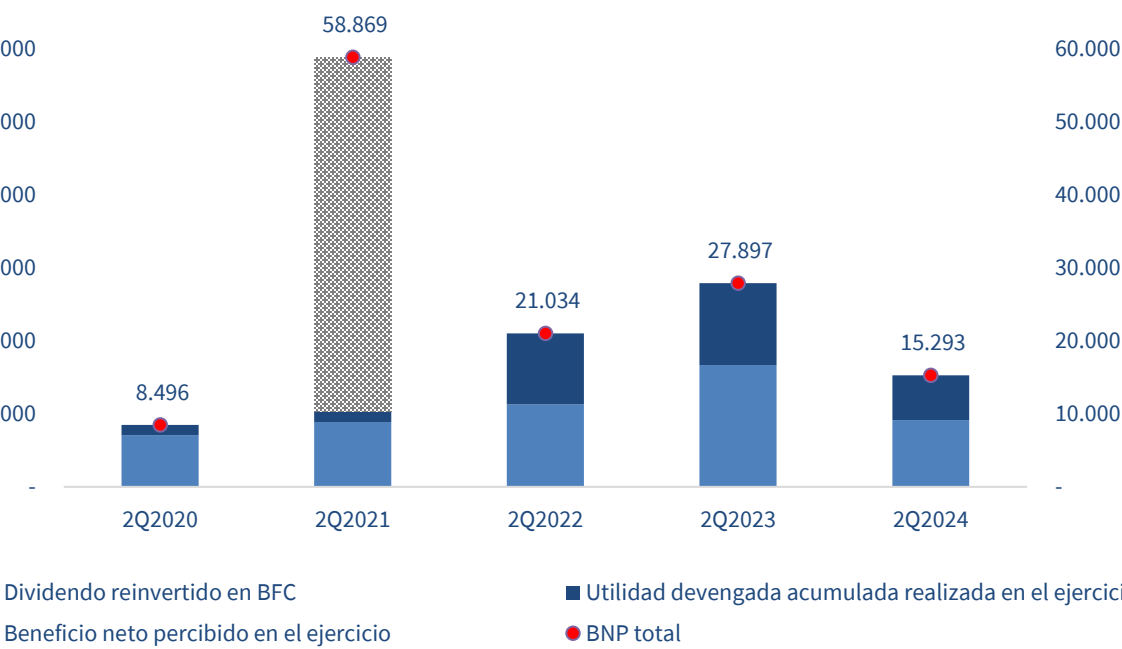
Tal como se menciona en los hechos posteriores de estos EEFF, el 1 de agosto de 2024 se colocaron MUF 550 adicionales de la serie I, con lo que el vencimiento del bono serie F se encuentra 100% financiado. El monto total de MUF 1.750 está incorporado en este gráfico con vencimiento en el año 2028.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Resultado del ejercicio

El resultado del Fondo **creció un 3,5%** respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 28.413 a junio 2024 vs MM\$27.464 al mismo trimestre del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores, es menor al del año 2023, principalmente debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur. Adicionalmente, debido a que una parte de la cartera presentó valores de tasación levemente inferiores al año anterior, hubo pérdidas devengadas por parte de algunas filiales, lo que afecta el cálculo del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio.



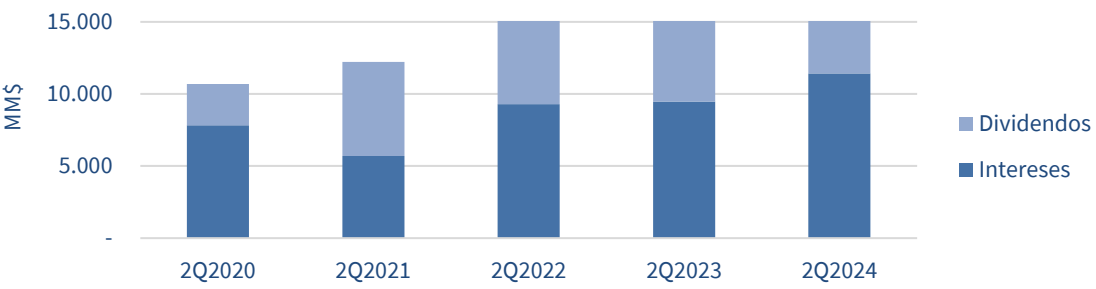
Resultados del Fondo(MM\$)	Junio 2024	Junio 2023	Diferencia	12M Junio 2024	12M Junio 2023	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	30.600	29.292	1.308	61.786	72.311	(10.524)
Intereses (a)	11.415	9.465	1.950	21.272	19.734	1.538
Reajustes	3.336	3.950	(614)	6.193	12.357	(6.163)
Otros Ingresos	53	28	24	95	70	25
Resultado Sociedades	15.797	15.850	(53)	34.227	40.150	(5.923)
- Distribuido al Fondo (b)	8.988	10.648	(1.659)	15.892	17.803	(1.911)
- Utilidad Devengada	15.862	6.776	9.086	34.548	32.237	2.311
- Pérdida Devengada (c)	(9.053)	(1.574)	(7.479)	(16.213)	(9.890)	(6.322)
GASTOS DEL FONDO (d)	(2.187)	(1.829)	(358)	(7.563)	(6.770)	(793)
Gastos de la operación	(649)	(577)	(72)	(4.732)	(4.285)	(447)
Gastos Financieros	(1.538)	(1.251)	(287)	(2.831)	(2.485)	(346)
TOTAL	28.413	27.464	950	54.224	65.541	(11.317)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	9.163	16.710	(7.547)	13.388	20.877	(7.489)
BNP ejercicios anteriores	6.130	11.187	(5.057)	6.269	11.405	(5.136)
BNP total	15.293	27.897	(12.603)	19.657	32.282	(12.625)

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

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

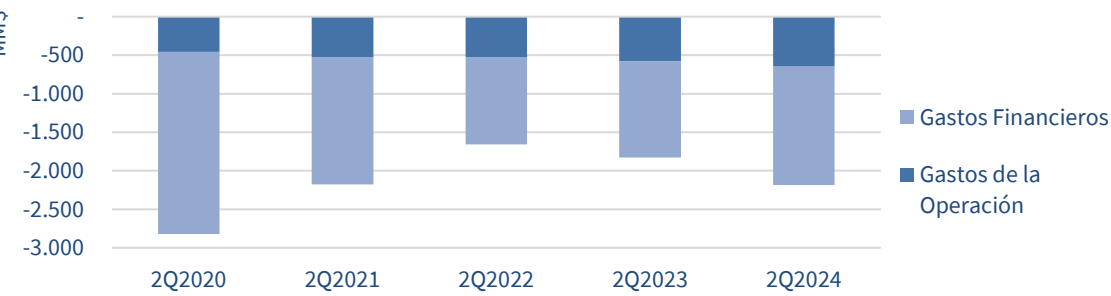
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **junio de 2024** alcanzó **MM\$ 20.403**, lo que significa un aumento de un 1,5% respecto al mismo período del año anterior.

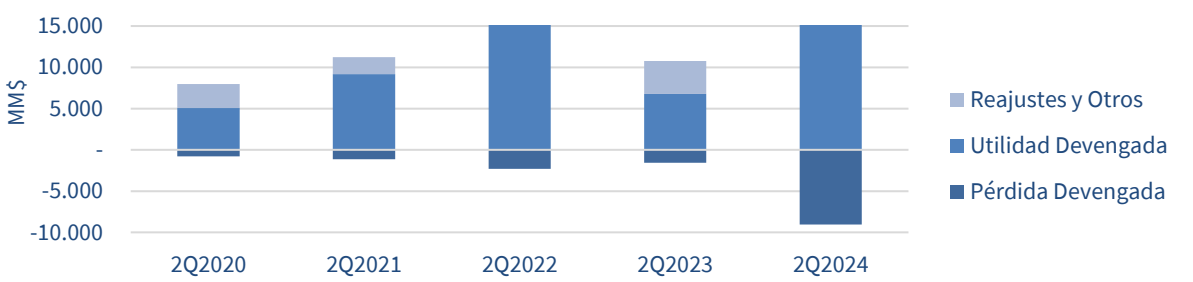
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 2.187, siendo un 20% mayores a los acumulados a junio del año 2023, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes del bono serie I colocado en mayo. El uso de estos fondos es el refinanciamiento del bono serie F que vence en Octubre.

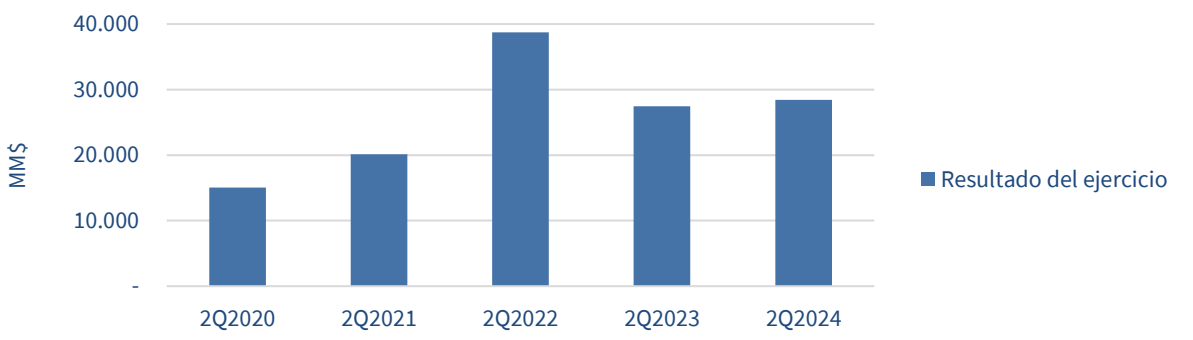


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los resultados devengados son consecuencia de los resultados de las filiales. El resultado neto del proceso de tasación arrojó una pérdida de un 1% de desvalía neta.

Resultado del Ejercicio



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al 2Q2024 crece un 3,5% respecto del 2Q2023.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	jun-24	dic-23	jun-23
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	51,2	50,9	50,7
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,2	0,3	13,0
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	36,2	22,7	0,4
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	63,8	77,3	99,6
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.021,9	2.040,6	1.977,3
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	105,1	210,9	108,7
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	33,9	82,9	66,1
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	1,9	4,5	3,7
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	126,4	124,0	124,0
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,4	6,3	6,7
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	10,3	10,5	13,3
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	6,8	7,0	8,8

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 entranceways and storefronts, including one for 'Claro' and another with a 'COMENTA' sign. To the right, a covered entrance area with thick columns is visible. The sky is overcast and grey. In the foreground, there are some trees and a small signpost on the left.

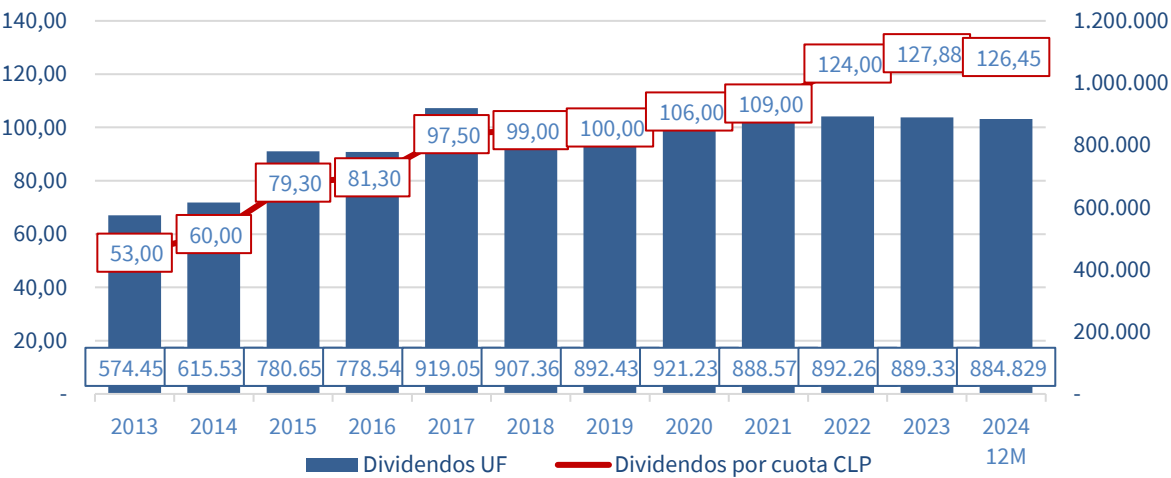
02

Información
Bursátil

IV.- Dividendos y Situación Bursátil



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

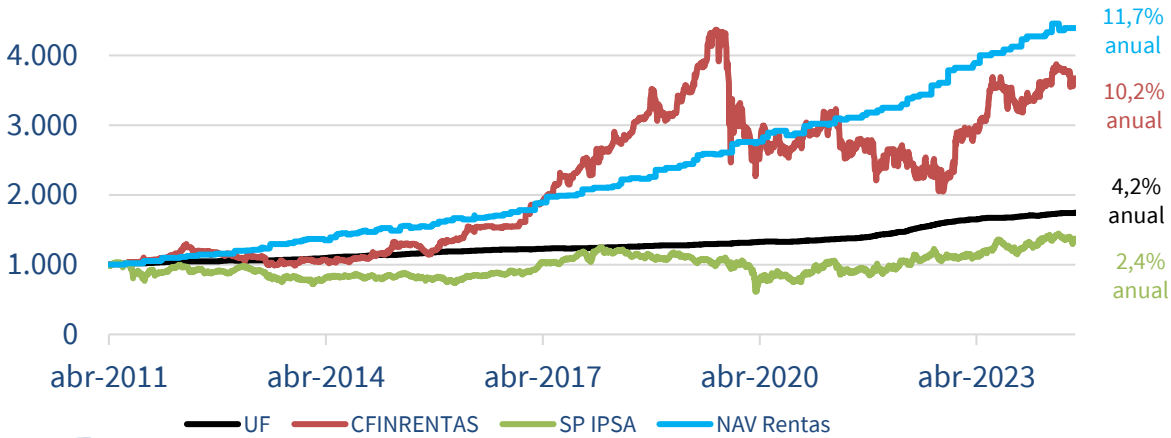


Los dividendos repartidos con cargo a los resultados de los 12 meses hasta junio de 2024 fueron de \$126,45 por cuota, lo que equivale a UF 884.829. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada año.

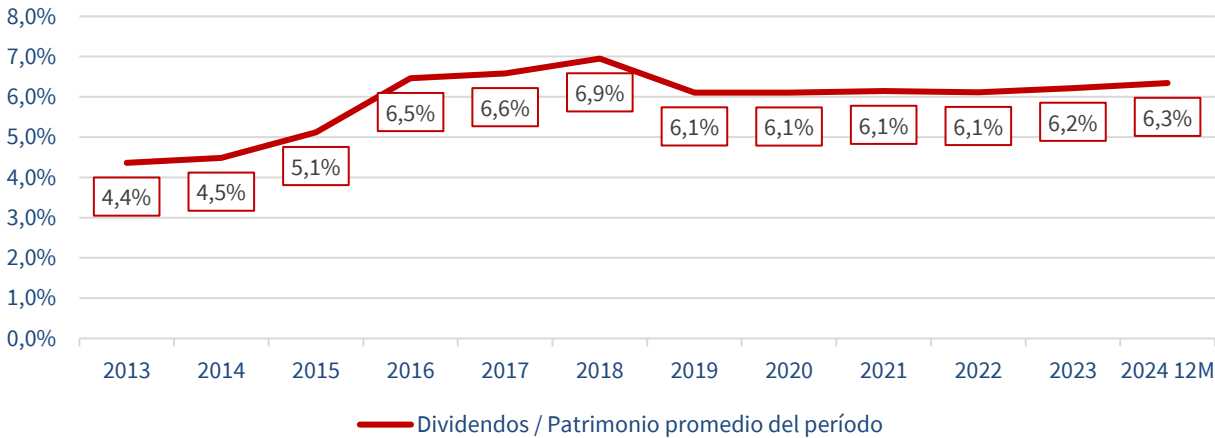
El dividend yield sobre NAV en UF se ha mantenido en niveles atractivos debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el 19 de agosto de 2024 es de **11,7% compuesto anual**, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un **10,2%** nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,3% anual en el mismo período.

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 19/ago/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

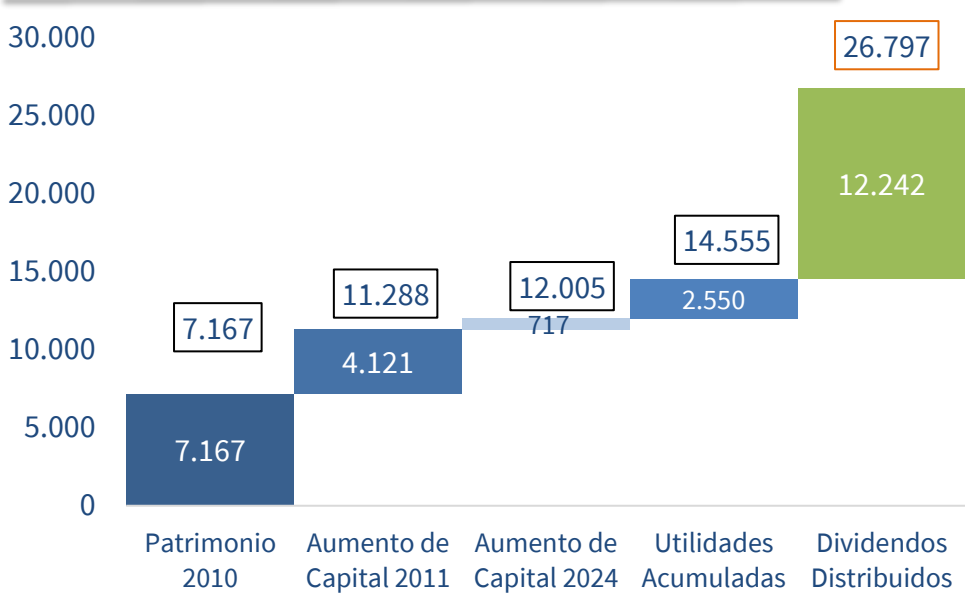
V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota



	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	30/jun/24
Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.022
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 126,45
Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%	6,4%
Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	8,7%
Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.579
Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	7,9%
Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	8,0%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	6,3%
Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	81,1%
Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,78
TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	3,6%
TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	-3,9%

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



El valor de mercado de la cuota al **30 de junio de 2023** se encontraba en **\$1.604,75**, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **7,9%**. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al **30 de junio de 2024** para los últimos 12 meses, este llegó a un **8,0%**. El precio al cierre de este semestre alcanzó los **\$1.579** por cuota, lo que implica un descuento de un 22% respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **8,65%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,4%**.

Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/06/23, 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 30/06/24 fue de +3,6%, indicador afectado principalmente por el aumento de capital realizado para la inversión el terreno en BFC, la cual generará ingresos en el futuro.



03

Cartera
de Bienes
Raíces

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Primera etapa de tasaciones

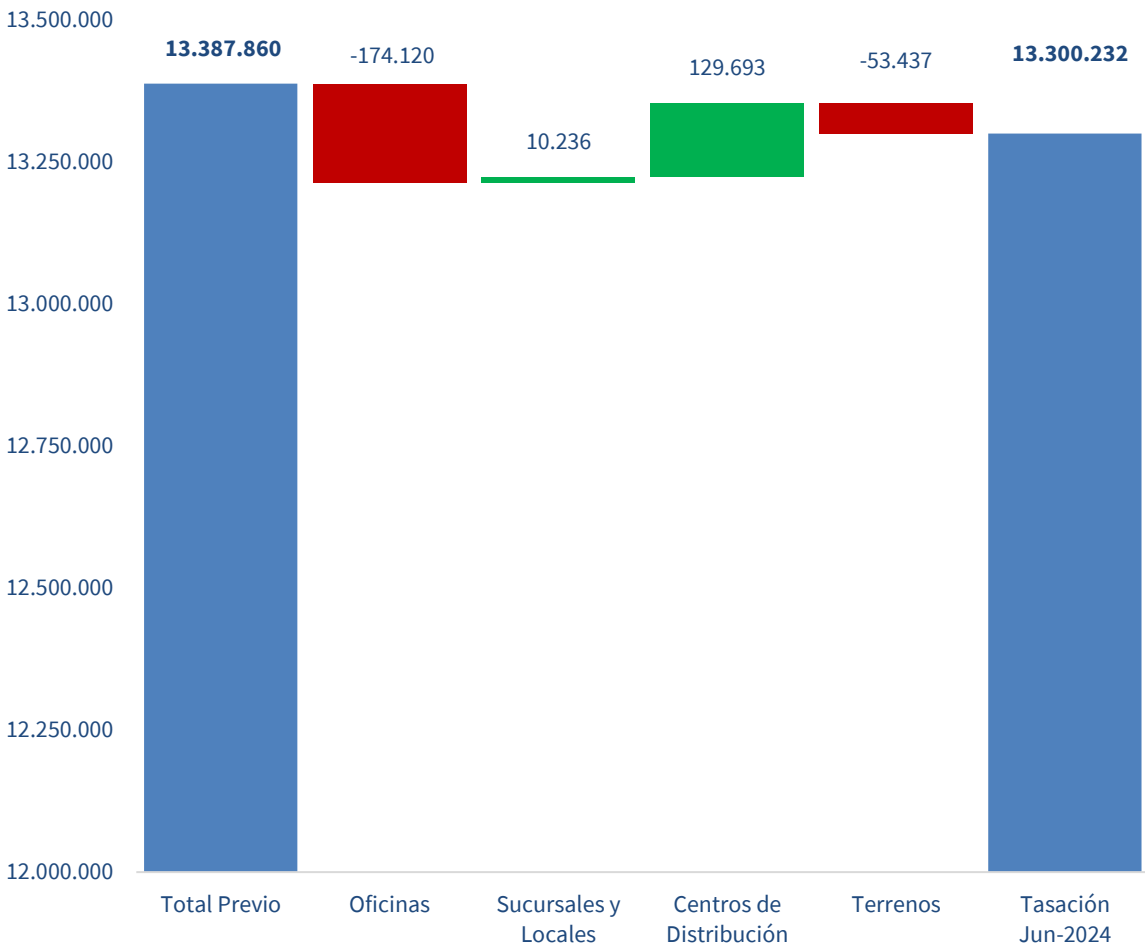


A Junio correspondió tasar las propiedades de las filiales, Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Retail SpA, Rentas Magdalena SpA. y 3 centros de distribución de BFC. Los activos tasados corresponden al 45% de la cartera de propiedades en Chile, equivalente a aproximadamente MUF 13.388 al cierre del año 2023.

El resultado del proceso de tasaciones a Junio resultó en una desvalía neta de UF 87.628, lo que equivale a una disminución de 0,65% respecto del valor de tasación anterior.

ETAPA 1	Total Previo a retasación	Tasación Jun-2024	UF/m² Jun-2024	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	3.124.599	2.950.479	75,8	-174.120	-5,57%
Sucursales y Locales	1.934.567	1.944.803	76,0	10.236	0,53%
Centros de Distribución	7.769.309	7.899.002	23,7	129.693	1,67%
Otros	559.385	505.948	n/a	-53.437	-9,55%
Total Etapa 1	13.387.860	13.300.232		-87.628	-0,65%

Evolución del valor de las propiedades tasadas a junio 2024 (UF)

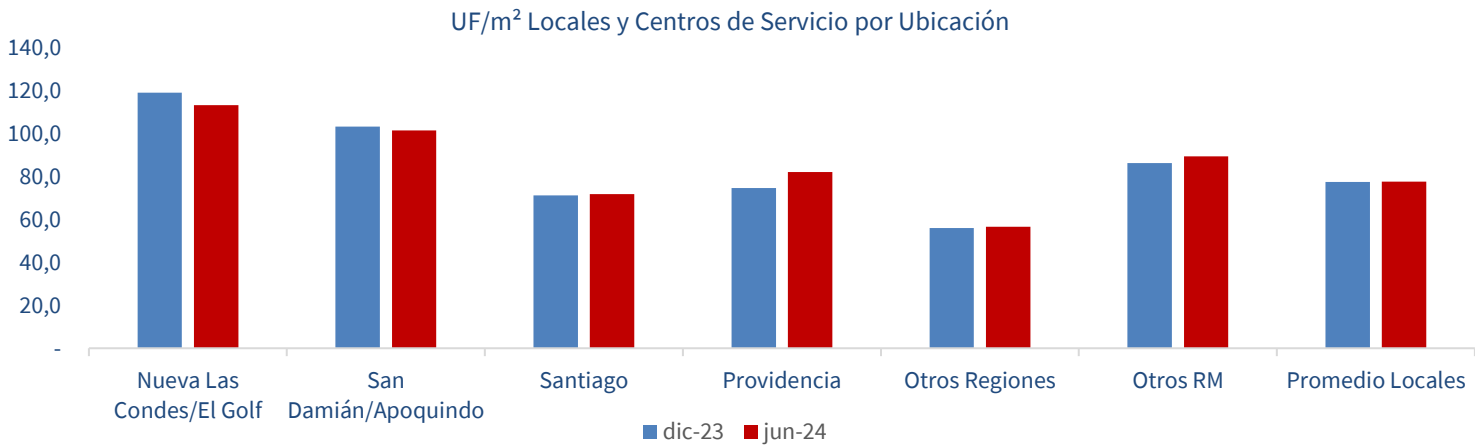
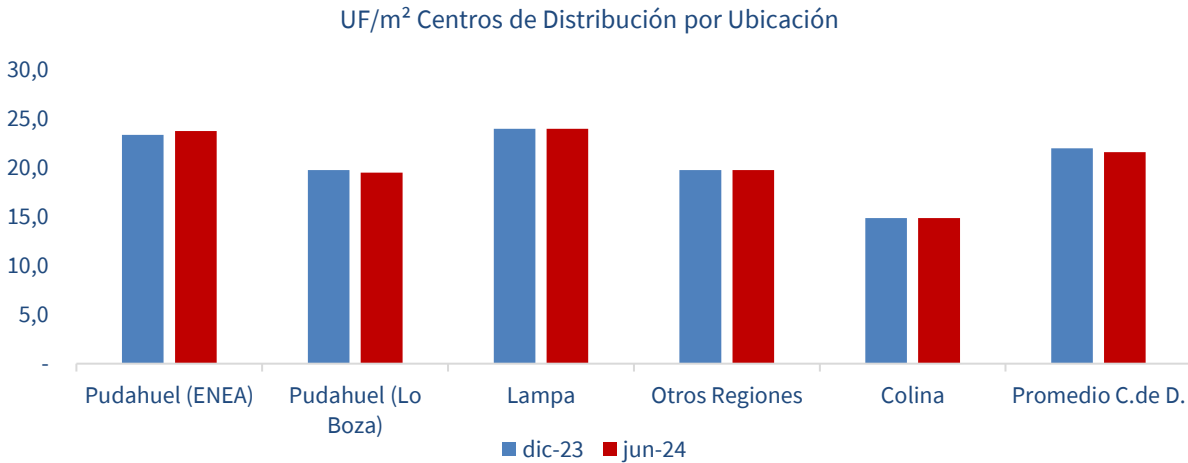
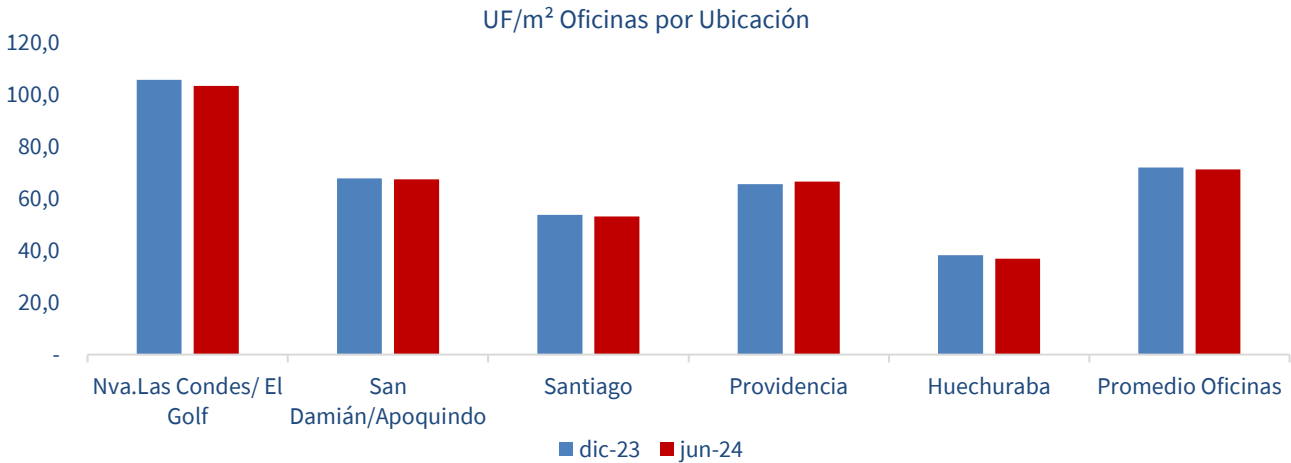


VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Primera etapa de tasaciones

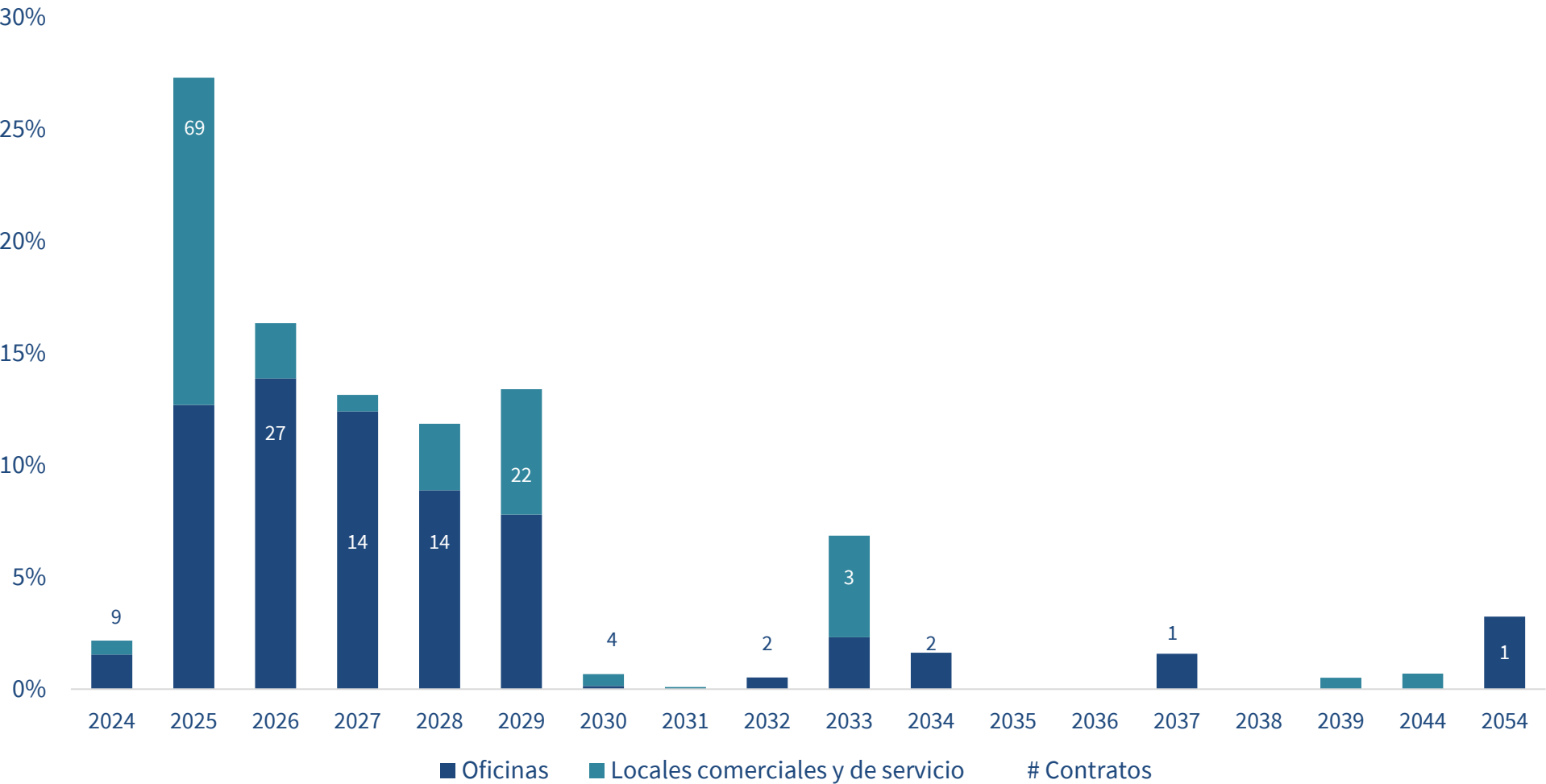


En los siguientes gráficos se presentan los valores por metro cuadrado de las oficinas y locales comerciales de la cartera del Fondo por zona geográfica luego de la primera etapa de tasaciones.



VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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

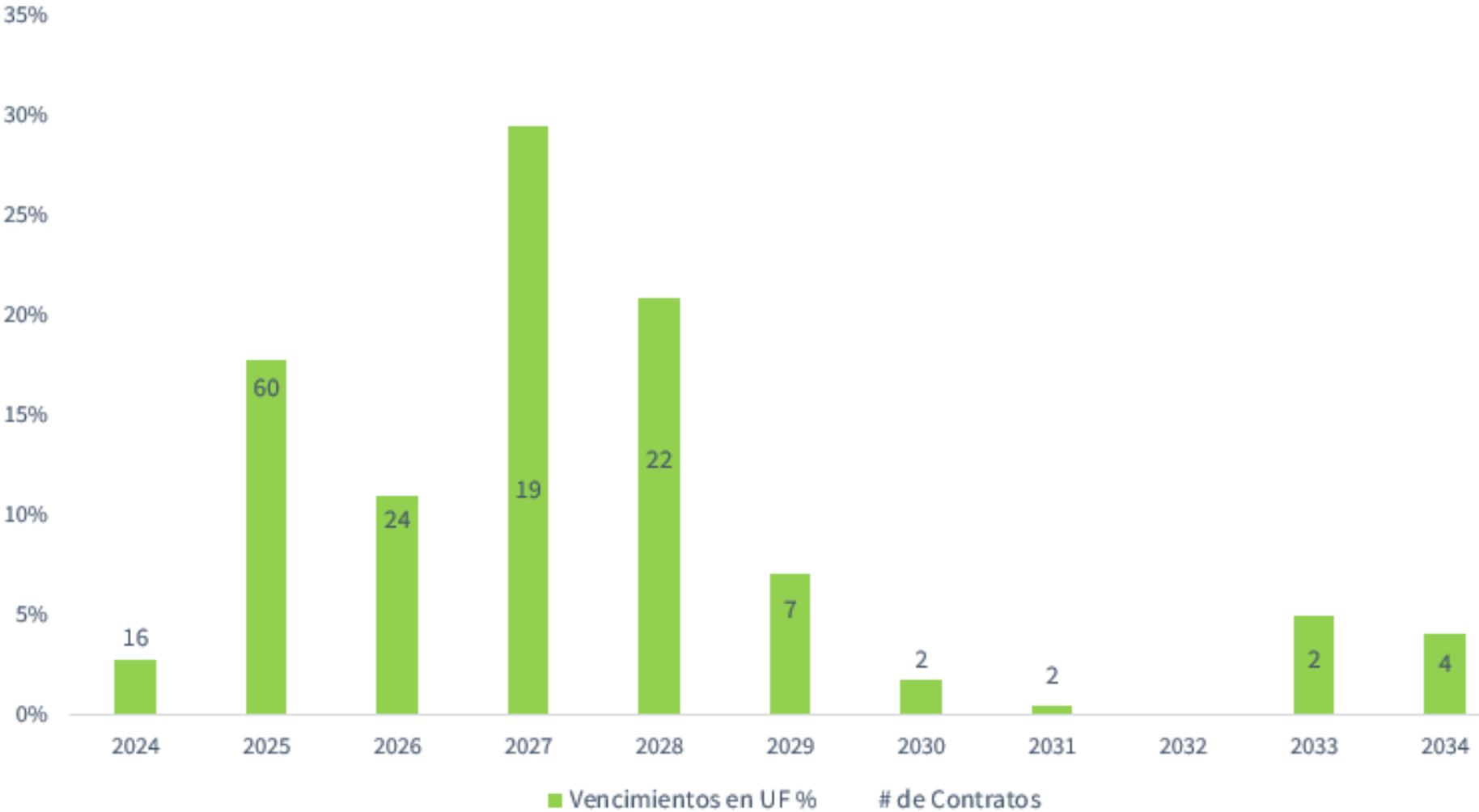


En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 78 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 4 años.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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

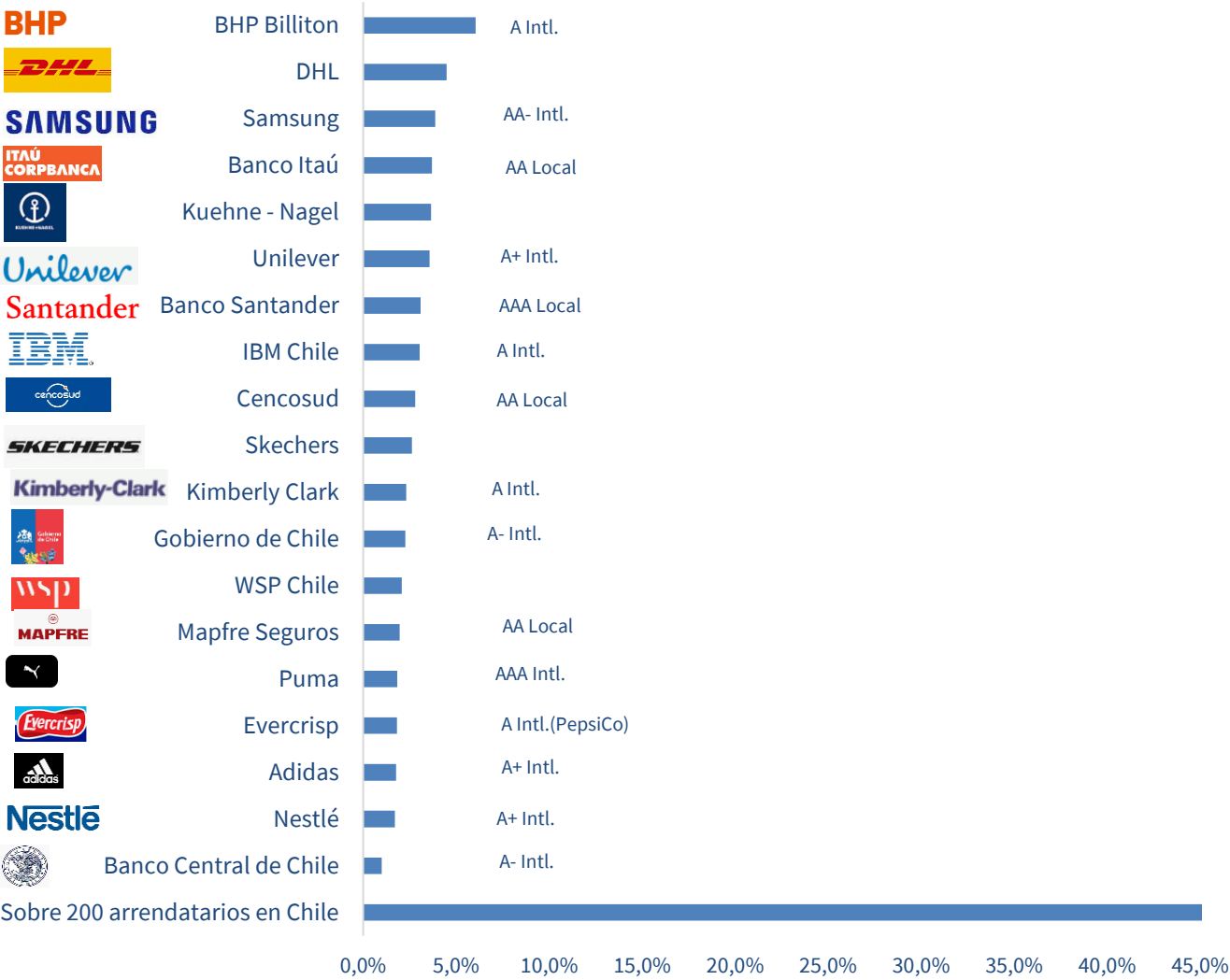


Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de **junio de 2024 ascienden a MUF 129 aproximadamente.**

La cartera de BFC consiste en 129 clientes y su duración promedio es de 3,7años para los Parques Logísticos y de 2,0 años para las Bodegas Flex.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes.



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del Fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de **200 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa menos del **6,1% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

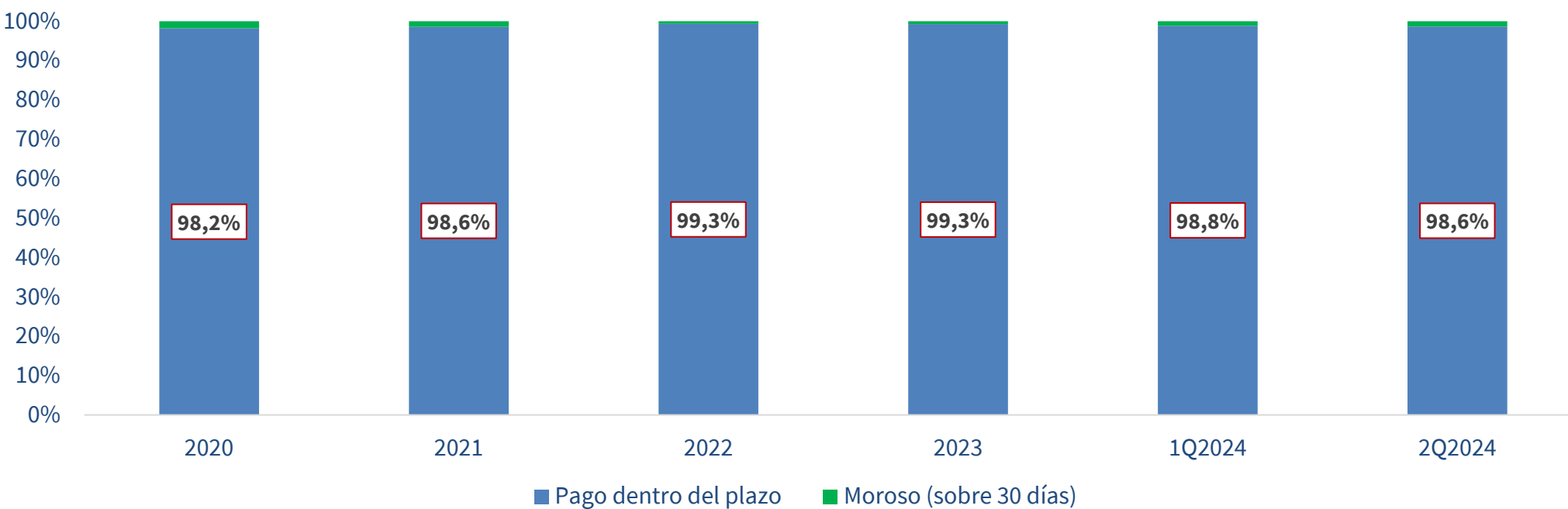
Las rentas proporcionales totales para el Fondo, considerando el 70% de los arriendos de BFC, supera las UF 165.000 al mes.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



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



Para el cierre al 30 de junio de 2024 la morosidad correspondía a 1,37% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,75% al 31 de diciembre de 2023).

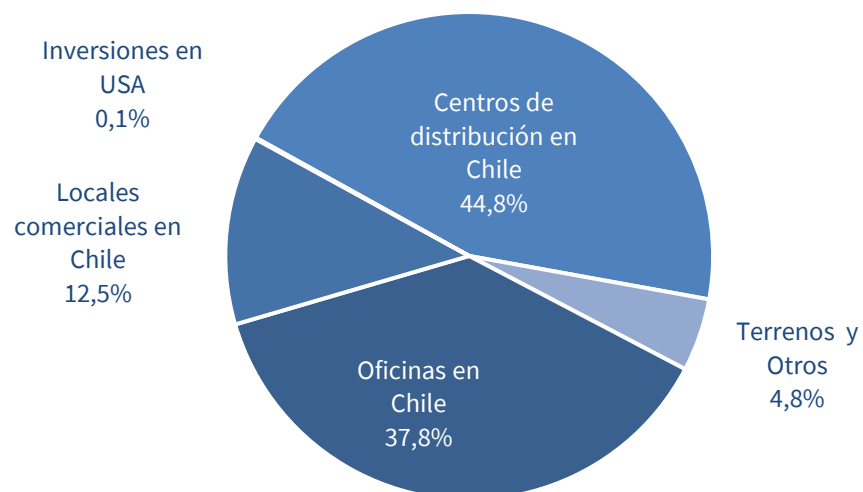
Estas cifras no consideran las rentas de BFC y de los activos de USA.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

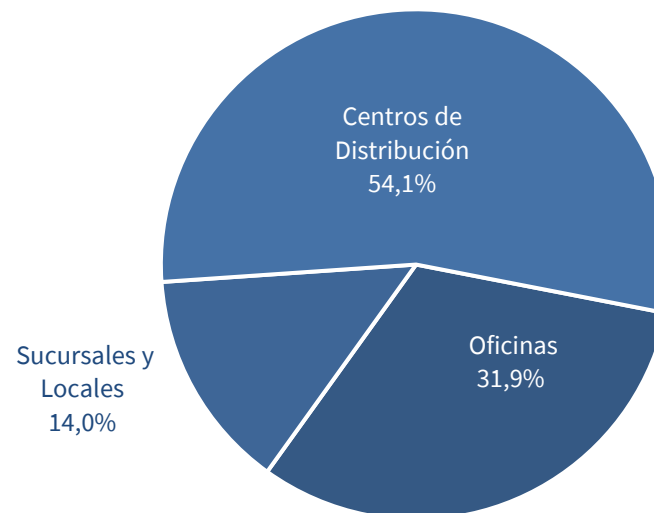
Diversificación por tipo de activo.

Considera venta de centro de distribución en Pudahuel

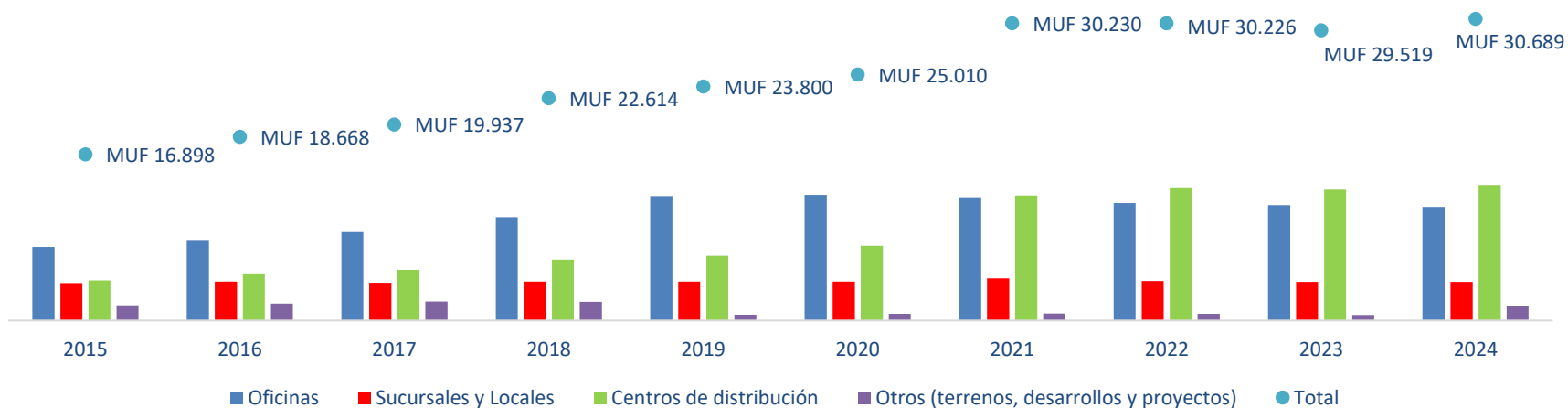
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



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 tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 6,4% ⁽¹⁾, la cual se explica principalmente por bodegas antiguas que han sido reemplazadas por Parques Logísticos nuevos de mayor calidad y seguridad. BFC cerró el trimestre con 0,5% de vacancia financiera.

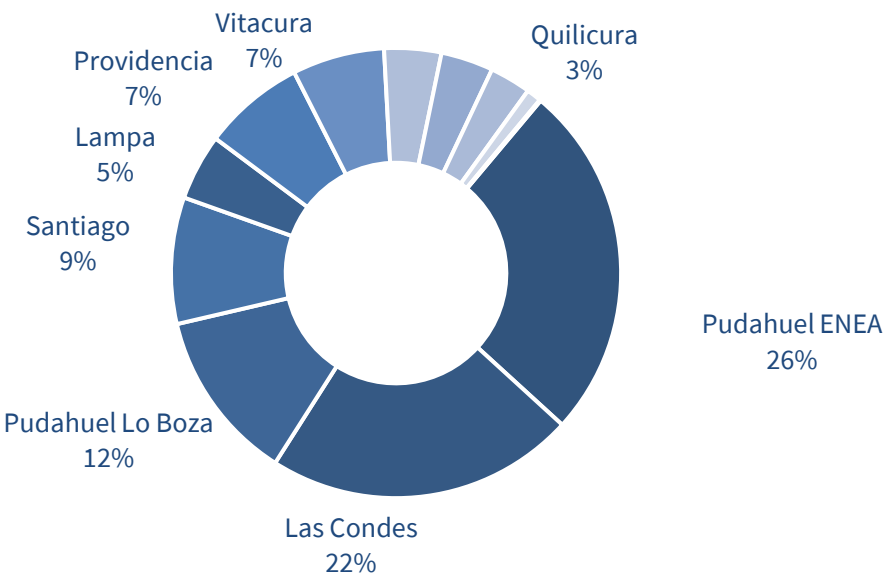
BFC ha reconocido un mayor valor en sus activos por la recepción de la nave 2 de Lo Boza 422 y los Parques Logísticos de ENEA que fueron tasados este trimestre.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

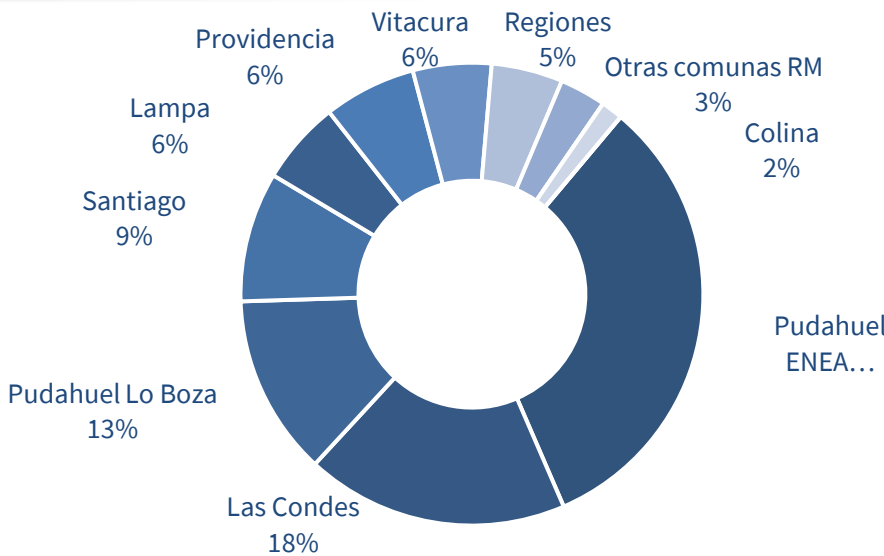
Distribución Geográfica.



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 45% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza)**, que corresponden a centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, **cerca de un tercio de los activos genera sus ingresos en comunas como Providencia, Las Condes y Vitacura** y tan sólo un 9% de la cartera los genera en Santiago Centro.

Si se observa con más detalle dentro del sector oriente, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

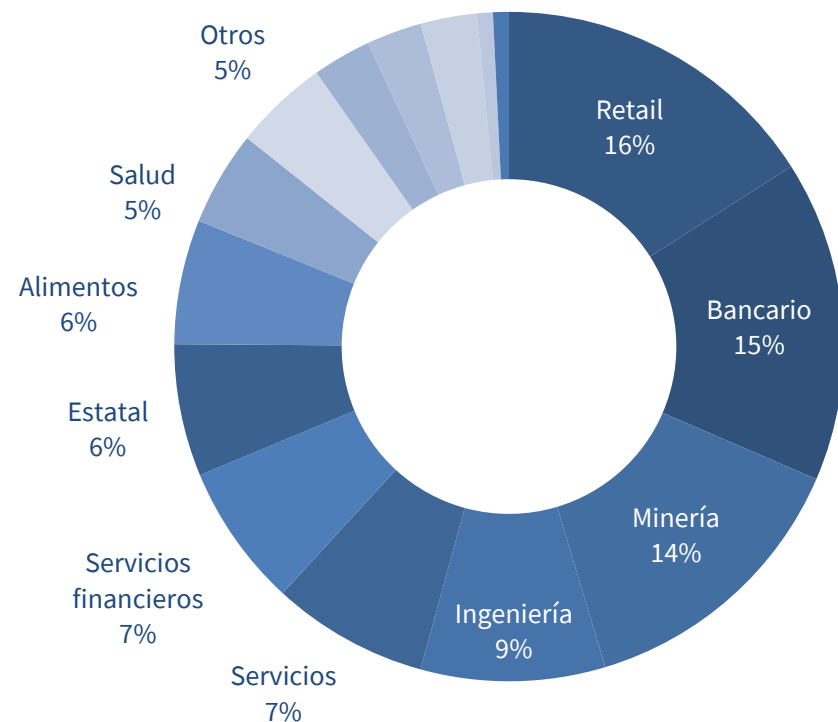
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

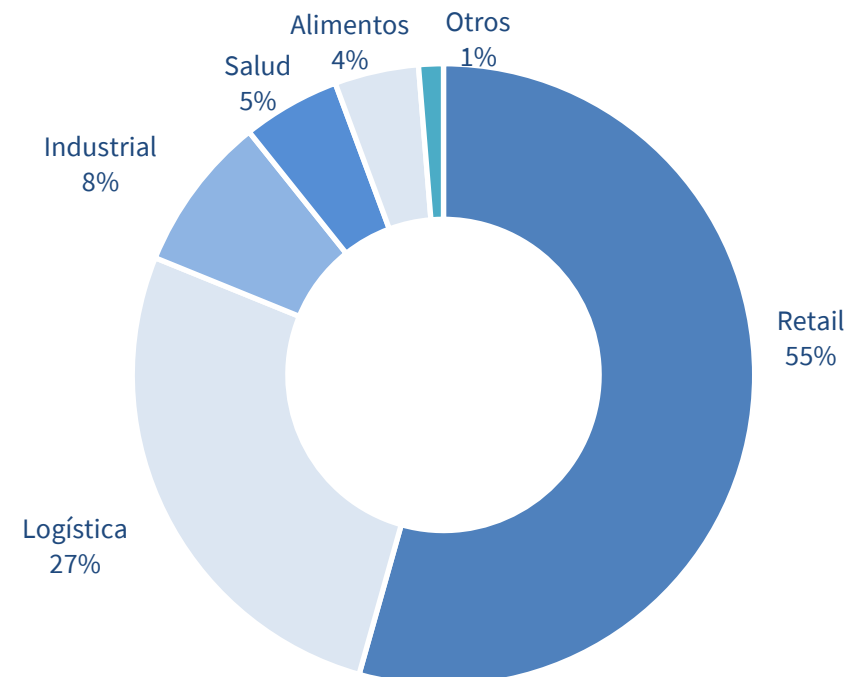
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta.

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

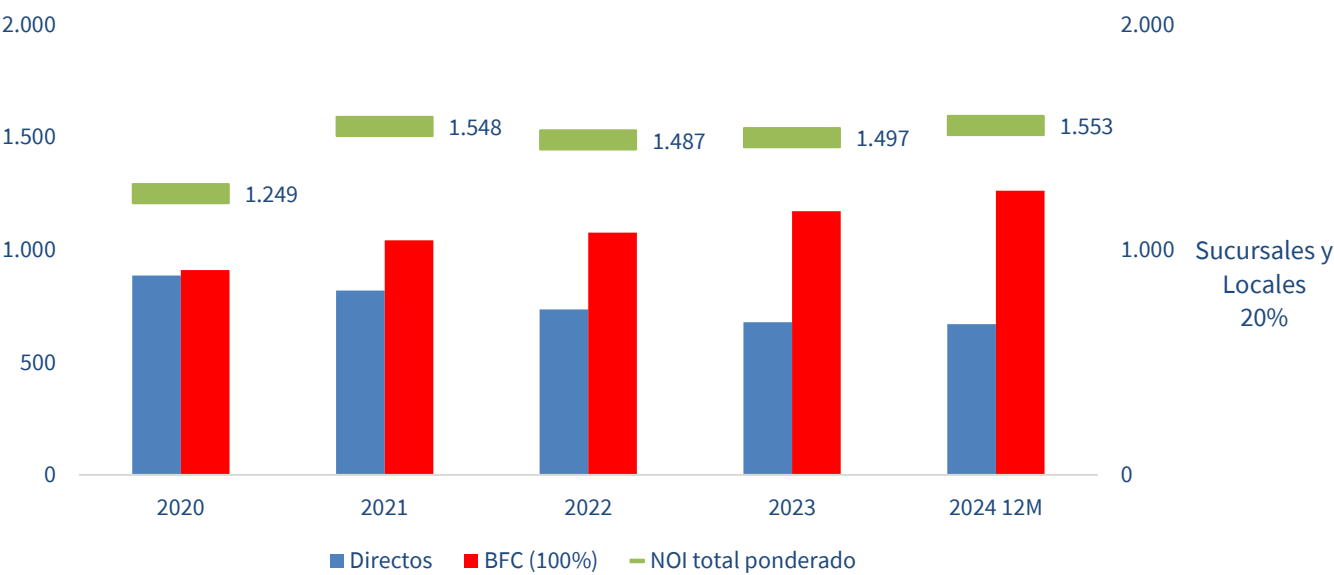


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

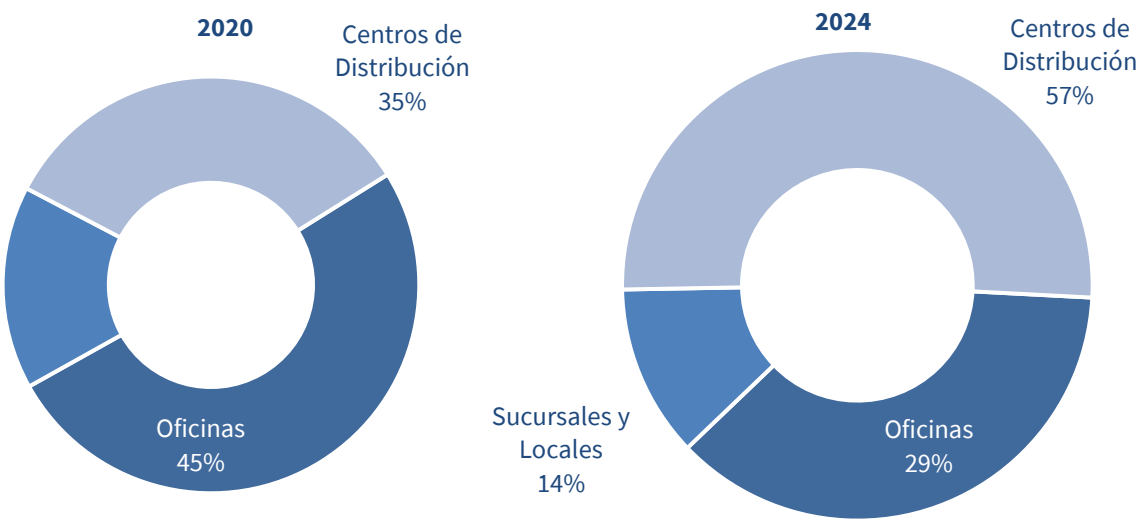
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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 hasta 2020, luego entre los años 2021 y 2024, se puede observar una leve caída explicada parcialmente por la mayor vacancia post-pandemia en las oficinas y los locales comerciales, además de la venta del centro de distribución de Laguna Sur y el aumento en las contribuciones y sobretasa, lo que se compensa con la crecida en el NOI de Bodenor Flexcenter para los mismos años debido al aumento en los ingresos por renta de superficies que venían con rentas menores y el ingreso de nuevos m² arrendables.

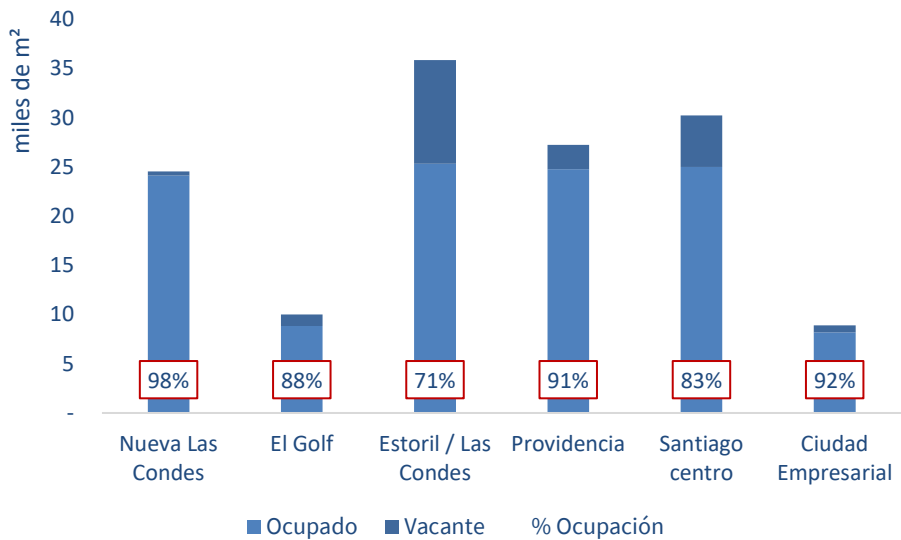
El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en este tipo de activo donde los centros de distribución pasan a ser el 57% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados de bodegas durante el año 2023.

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

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 Junio de 2024



CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	298
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.553
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 455
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.791
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,400
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8.270
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	15,2%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	15,4%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 214
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.255
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,456
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,6%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	3,7%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 884
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	638.334
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,145
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	827.380
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,6%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	5,2%
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	17.456 m²

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**.

Los espacios arrendados a fin de 2023 en Santiago Centro, al cierre de junio no habían generado ingresos, ya que se encontraban en proceso de habilitación, por lo que no han aportado al NOI del semestre y comenzaron a rentar a partir de julio 2024. En los últimos 3 meses se ha notado un alza en las visitas, especialmente en el sector de El Golf, donde posterior al cierre de semestre se han firmado contratos por aprox. 1.000 m2, además de cierres en Providencia por 1.500m2 y 1.100m2 en Santiago Centro.

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

VII.- HECHOS POSTERIORES

Colocación de bonos y aumento de capital.

Exitosa Colocación de bonos

Con fecha 1 de agosto de 2024 el Fondo efectuó la colocación de bonos serie I por un monto de UF 550.000 a una tasa de colocación de UF+3,59% con vencimiento el 10 de octubre de 2028, lo que implica un spread de 134 bps sobre la tasa base. Con esta colocación se concreta el 100% del financiamiento del bono Serie F que vence en octubre de este año.

Cierre del Aumento de Capital

En noviembre de 2023 la AEA del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias aprobó un aumento de capital por hasta 90.000.000 de cuotas, las que se colocarían a medida que así lo requiera el plan de inversiones del Fondo, y en diciembre de ese mismo año el directorio de la administradora acordó aumentar el capital en 37.897.150 nuevas cuotas para financiar el plan de inversiones y refinanciar pasivos.

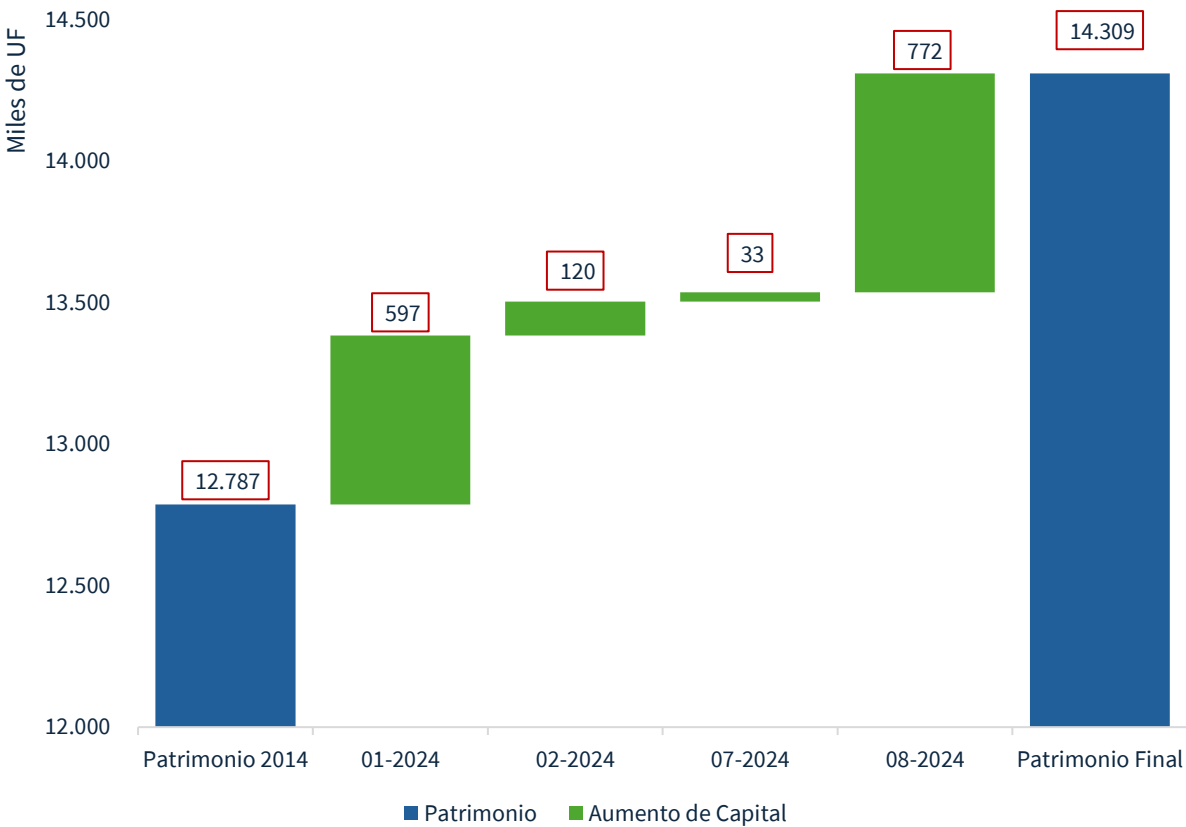
Durante los meses de enero y febrero se realizó el período de suscripción preferente para los aportantes del Fondo recaudándose el equivalente a UF717.000.

Entre el mes de julio y agosto se suscribió el remanente de cuotas del aumento de capital iniciado en enero de este año ingresando al Fondo nuevos inversionistas retail e importantes institucionales, obteniendo una recaudación de UF805.000 adicionales.

Con esta última colocación de cuotas el proceso de aumento de capital iniciado a principios de año se encuentra finiquitado al no quedar cuotas inscritas. Con el fin del proceso hoy están en circulación 290.545.000 cuotas.



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



VII.- GLOSARIO



1. **Activos Totales:** Cuenta de total Activos del balance individual del Fondo.
2. **BFC:** Bodenor Flexcenter.
3. **Cartera Directa Nacional:** las filiales nacionales excluyendo a Bodenor Flexcenter.
4. **Dividend Yield:** Dividendo por cuota 12M / Precio por cuota (puede ser a valor contable o valor de mercado de la cuota y sobre su valor a inicio o al final del período según se especifique).
5. **Leverage Financiero :** Deuda financiera neta (pasivos bancarios descontando la caja, en ambos casos del Fondo y filiales ponderando participación) / Patrimonio del Fondo.
6. **Loan to Value:** Deuda financiera neta proporcional del Fondo y sus filiales / Valor contable de las propiedades inmobiliarias proporcionales en las filiales.
7. **Morosidad:** Deuda de rentas de clientes por pagar acumulada superior a 30 días sobre los ingresos por rentas de los últimos 12 meses.
8. **Net Asset Value (NAV):** Patrimonio Contable del Fondo.
9. **Net Operating Income (NOI):** Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes por vacancia – otros gastos propios de la propiedad.
10. **Propiedades Inmobiliarias Proporcionales en las filiales:** Suma de los valores contables de las propiedades que mantienen las filiales del Fondo, ponderado por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
11. **Rentas Proporcionales:** suma de los ingresos por rentas de las filiales del Fondo por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
12. **TIR:** Tasa Interna de Retorno. Se calcula usando como inversión el valor cuota al inicio del período, los dividendos y los aportes de capital (como inversión) en su fecha de pago y como flujo final el valor cuota al final del período.
13. **12M:** Últimos doce meses.
14. **Vacancia Financiera:** porcentaje de los activos que no se encuentra arrendada considerando su renta esperada sobre la renta potencial de la cartera en UF.
15. **Vacancia Física:** porcentaje de los activos que no se encuentra rentado en metros cuadrados.
16. **Deuda financiera neta agregada proporcional:** Total de préstamos del Fondo menos el “efectivo y el equivalente al efectivo” del Fondo más la suma de las mismas partidas en las filiales ponderadas por la participación del Fondo en cada una de ellas.

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado



INDEPENDENCIA

FONDOS DE INVERSIÓN Signatory of:

