

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Análisis Razonado al 31 de marzo de 2025



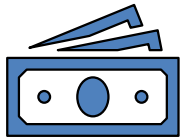
INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

 PRI Principles for Responsible Investment

II.- Resumen Financiero Fondo Rentas



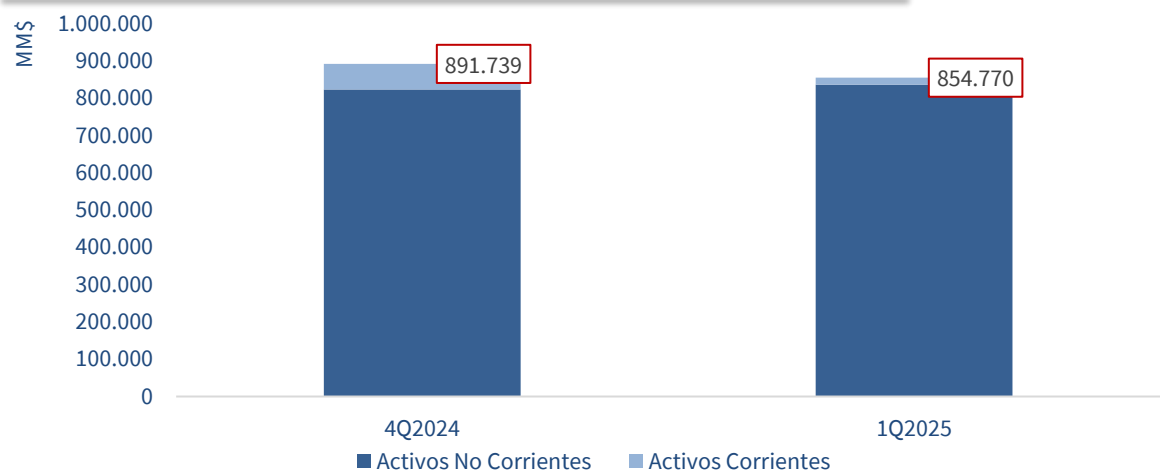
Tamaño	Activos Prime	Bajo Riesgo	Flujos	Dividendos	Dividend Yield
					
UF 38 millones en propiedades Inmobiliarias bajo administración y UF 31 millones de valor proporcional para el Fondo	55% de los ingresos provienen de Parques Logísticos un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios	Loan to Value de un 41% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado	UF 2,04 millones de ingresos por renta en los últimos 12 meses, medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las sociedades, que son las dueñas de las propiedades.	UF 939.615 en dividendos con cargo a los resultados de los últimos 12 meses Considerando la UF de fin de año, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido	Retorno de dividendos de 7,9% sobre el precio de mercado de la cuota al cierre de marzo de 2025.

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

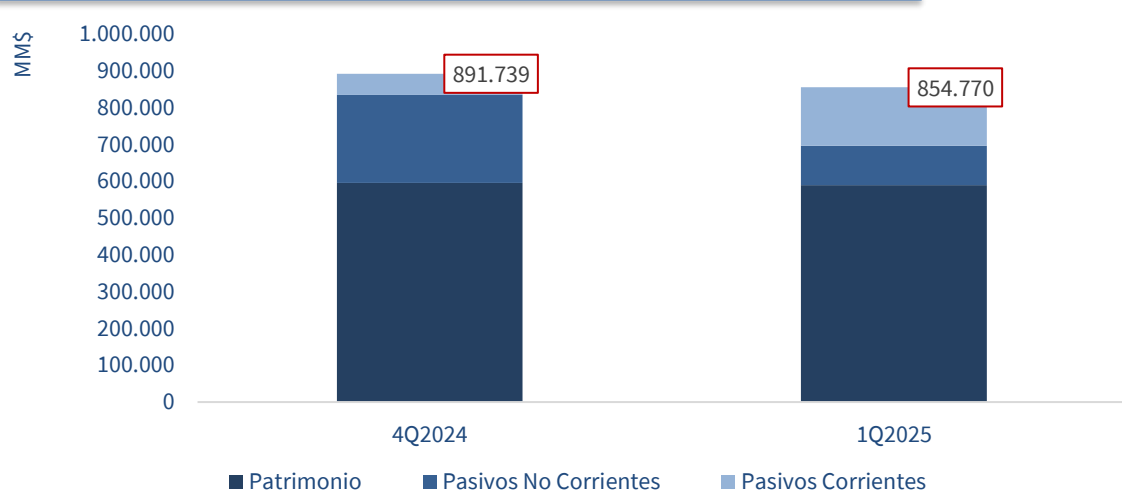


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (*MUF 21.977*), un 98% (*MUF 21.501*) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (*MUF 476*).

La baja en los Activos Totales se explica principalmente por

- i) El pago del bono BINDE-G (M UF 1.382) a fines de enero del 2025. Lo anterior explica gran parte de la diferencia.
- 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



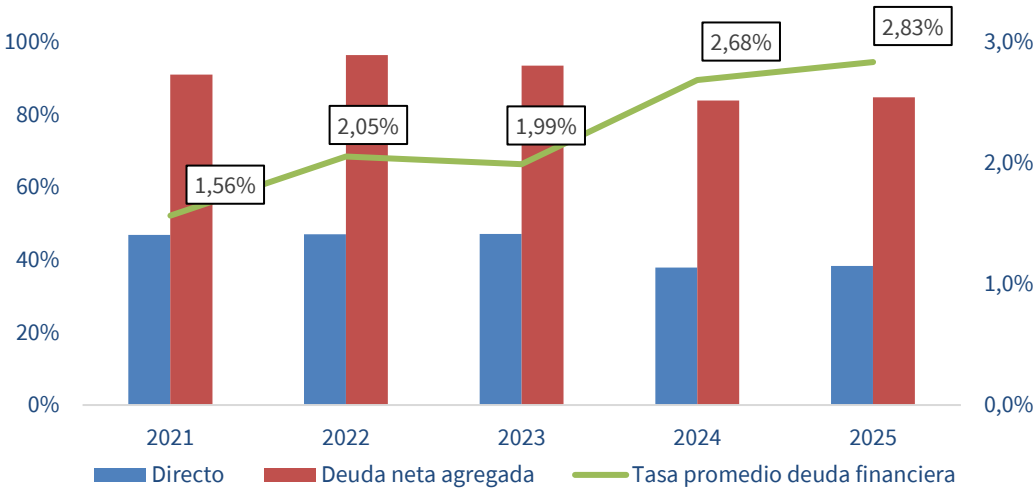
Durante el año 2025 el Patrimonio ha tenido una disminución de **MM\$ -6.180 desde MM\$ 594.992 a MM\$ 588.812**, lo cual se explica principalmente por:

El resultado del período de	MM\$	16.651
Los aportes de capital del período	MM\$	0
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$	(459)
Los repartos de dividendos por	MM\$	(22.372)

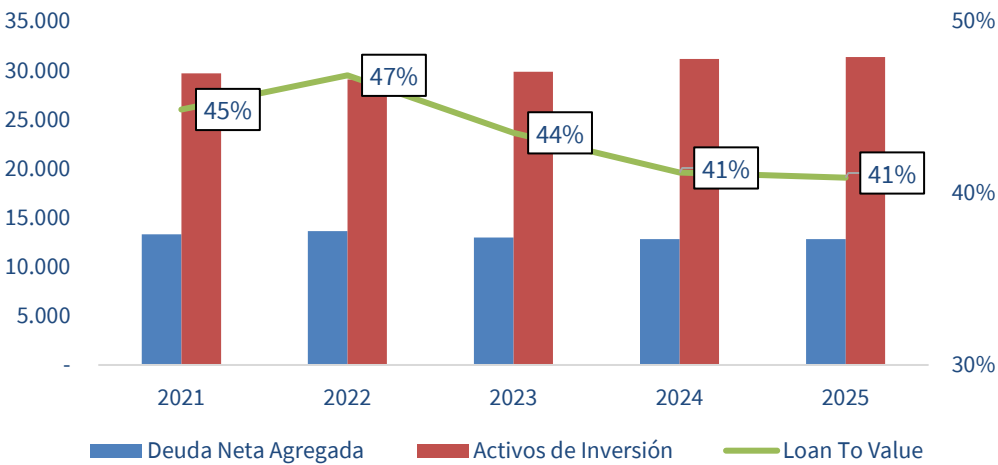
Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo (**\$13** por cuota) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2024) por **\$64 por cuota** distribuido en abril, el cual al momento de este informe está provisionado en los Estados Financieros y fue pagado el 30 de abril de 2025.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS – Análisis del Pasivo

Leverage financiero



Loan to Value



El leverage financiero directo del Fondo (pasivos financieros netos sobre patrimonio) se mantiene en 38%. En diciembre de 2024 se registraba un saldo en caja importante, el que se utilizó para pagar totalmente el bono BINDE G.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales se mantiene en 85%.

La tasa de interés promedio ponderada sube por el pago del bono BINDE-G que tenía una tasa bajo el promedio.

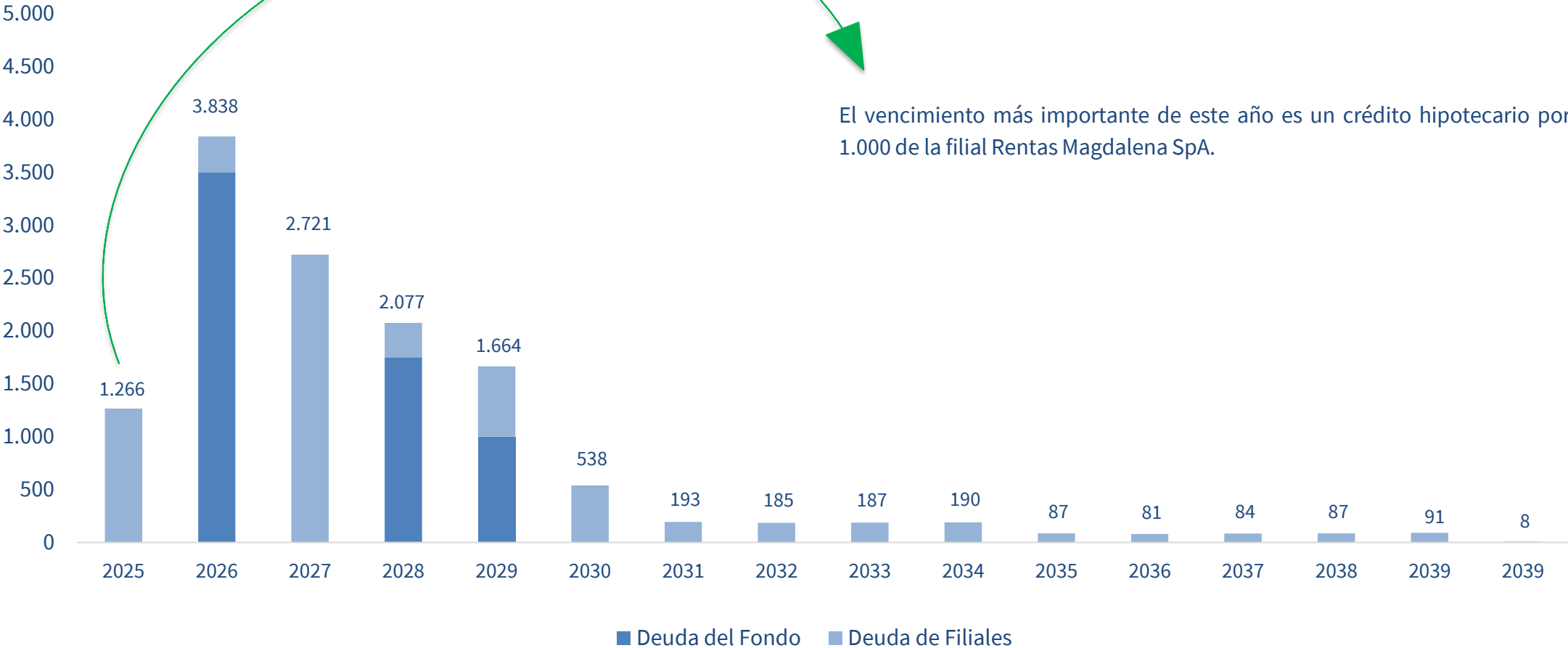
El Loan to Value, es decir, el total de deudas netas proporcionales del Fondo y sus filiales sobre el valor de las propiedades proporcionales que se encuentran en las filiales del mismo se mantiene en 41%.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

Perfil de Vencimientos de la Deuda



MUF



(*) Deuda de Filiales corresponde a la participación del Fondo en la deuda de cada filial, esto es el 100% en la cartera directa y el 70% en Bodenor Flexcenter

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

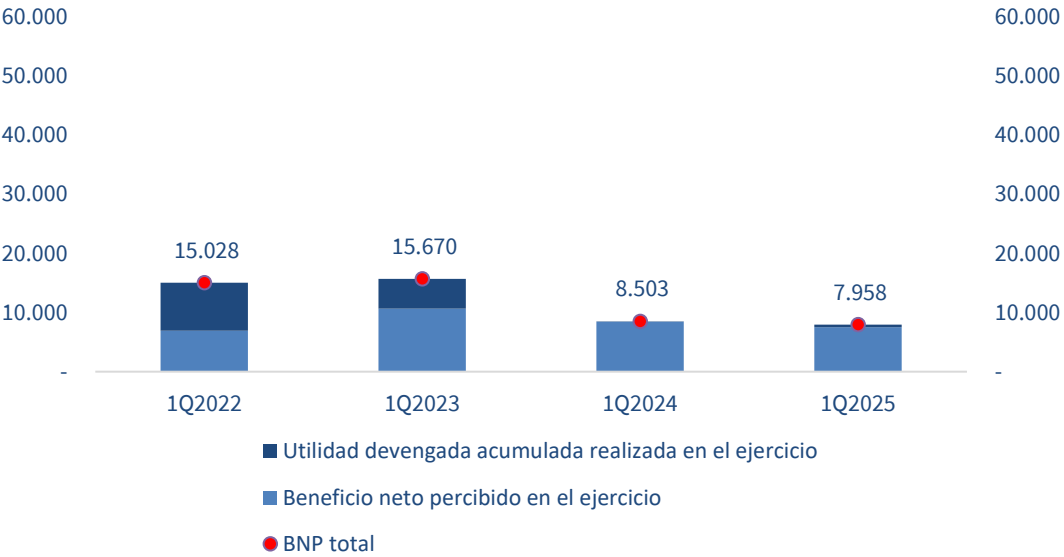
Resultado del ejercicio

El resultado del **Fondo disminuyó un 3%** respecto del año 2024 obteniendo una utilidad de MM\$ 16.650 a marzo de 2025 vs MM\$ 17.135 a marzo del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del ejercicio, es menor al del año 2024.

Si observamos la capacidad de generación de caja del fondo, es decir la suma de intereses percibidos (a), dividendos percibidos en el ejercicio (b) y los gastos del fondo (d), se aprecia **una disminución de los flujos del año 2025 a MM\$ 7.937, desde MM\$ 9.227 en 2024.**

La principal diferencia con el año anterior es el mayor gasto financiero por intereses más altos.



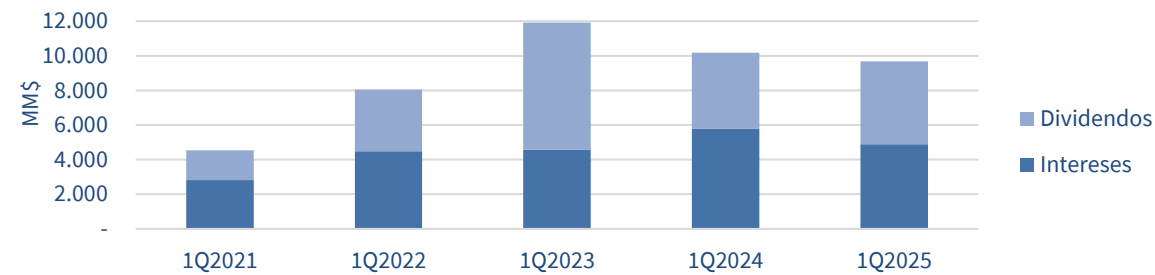
Resultados del Fondo(MM\$)	Marzo 2025	Marzo 2024	Diferencia	12M Marzo 2025	12M Marzo 2024	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	18.393	18.083	310	66.183	60.389	5.794
Intereses (a)	4.885	5.778	(893)	22.159	20.532	1.627
Reajustes	2.432	1.306	1.126	7.932	6.251	1.681
Otros Ingresos	609	46	563	1.025	39	987
Resultado Sociedades	10.467	10.953	(486)	35.067	33.568	1.500
- Distribuido al Fondo (b)	4.794	4.397	397	18.337	14.606	3.731
- Utilidad Devengada	6.112	7.351	(1.238)	33.376	28.121	5.255
- Pérdida Devengada (c)	(439)	(795)	356	(16.645)	(9.160)	(7.486)
GASTOS DEL FONDO (d)	(1.742)	(948)	(794)	(9.807)	(7.253)	(2.554)
Gastos de la operación	(317)	(302)	(15)	(4.394)	(4.680)	286
Gastos Financieros	(1.425)	(646)	(779)	(5.414)	(2.574)	(2.840)
TOTAL	16.650	17.135	(485)	56.376	53.136	3.240
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	7.498	8.432	(935)	14.043	18.726	(4.682)
BNP ejercicios anteriores	461	70	391	6.521	6.367	154
BNP total	7.958	8.502	(544)	20.565	25.093	(4.528)

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

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS

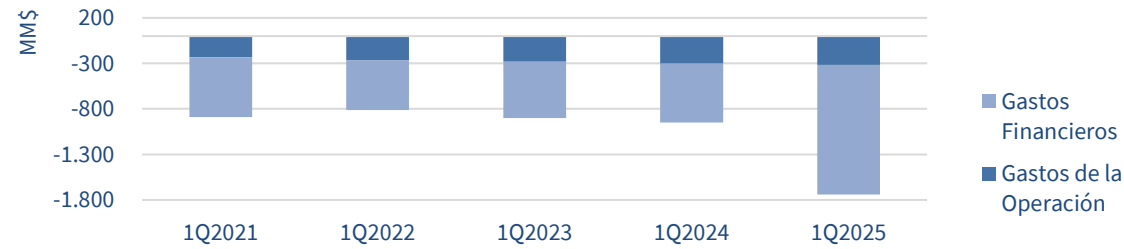
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **marzo de 2025** alcanzó **MM\$ 9.679**, lo que significa una disminución de un 5% respecto al mismo período del año anterior.

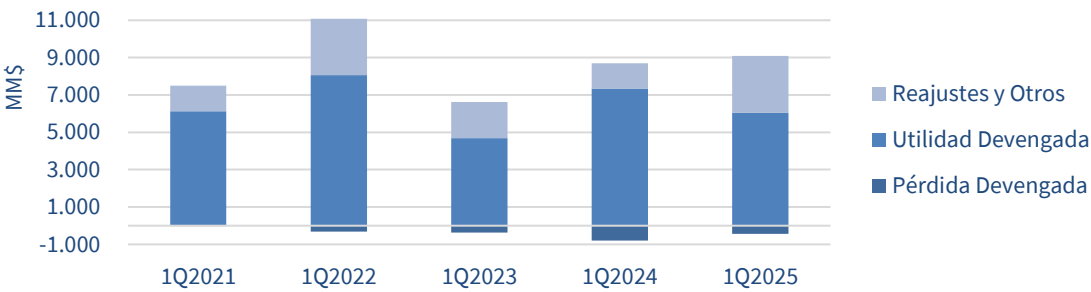
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 1.742, siendo un 84% mayores a los gastos acumulados a marzo del año 2024, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K, colocados en 2024. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos series F y G, que actualmente se encuentran pagados.

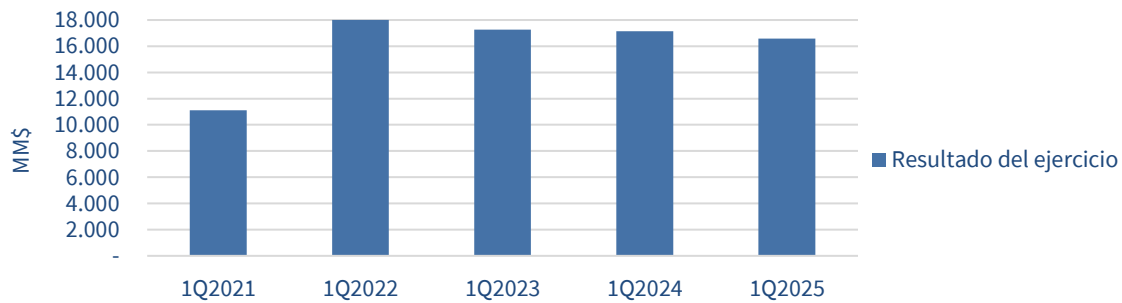


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los resultados devengados son menores a los del año anterior principalmente porque el año 2024 comenzó a operar la etapa 2 de Lo Boza 422 y se reconoció el aumento de valor resultante.

Resultado del Ejercicio



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al primer trimestre del año 2025 disminuye un 3% respecto del primer trimestre de 2024, explicado principalmente por los mayores gastos financieros y por la revalorización de Lo Boza 422 en el año 2024.

III.- ANALISIS DE LAS CIFRAS - Indicadores financieros



Indicador	Fórmula	Unidad	mar-25	dic-24	mar-24
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	45,2	49,9	51,7
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,1	1,2	0,2
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	60,1	19,5	53,6
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	39,9	80,5	46,4
Cuotas suscritas y pagadas	Cantidad	#	290.545.000	290.545.000	270.471.084
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.026,6	2.047,8	1.995,3
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	57,3	195,7	63,4
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	25,8	51,6	31,2
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	1,5	3,1	1,8
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	119,8	120,5	123,6
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,0	5,9	6,3
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	9,7	10,0	10,3
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	6,5	6,6	6,8

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

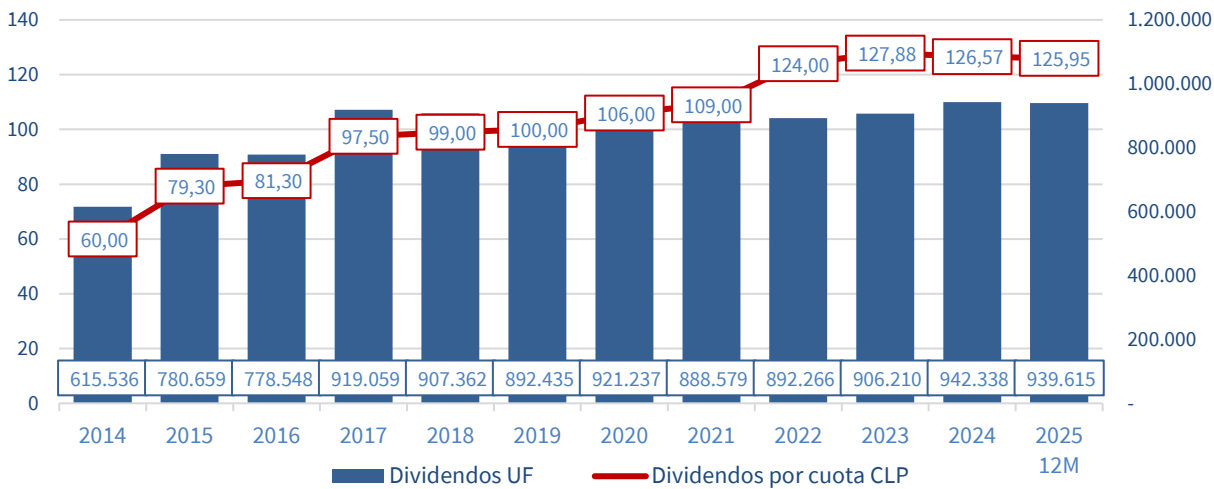
A photograph of a modern glass skyscraper with a blue-tinted overlay. The building has a grid-like facade of glass panels. At the base, there are storefronts for 'Claro' and a poster for 'COMENTA'. To the right, a covered entrance area with columns is visible. The sky is overcast.

02

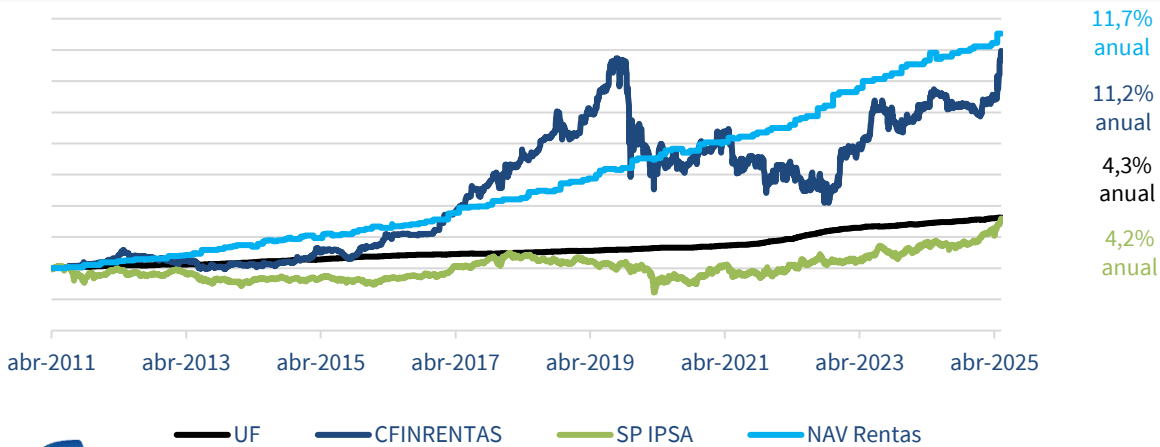
Información
Bursátil

IV.- Dividendos y Situación Bursátil

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



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 15 / may /25

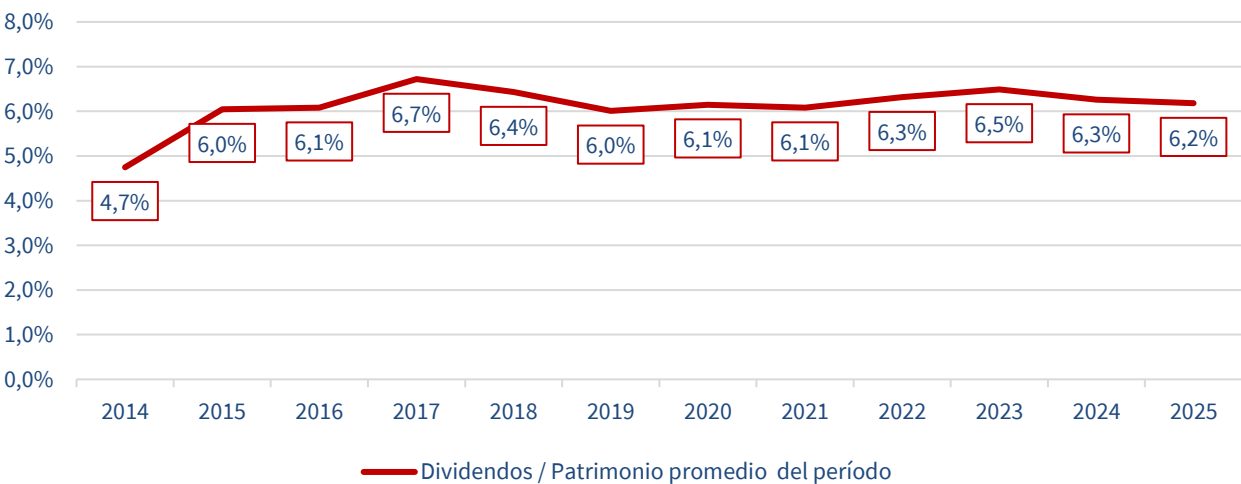


Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses, al 30 de abril de 2025, fueron de UF 939.615. Este monto considera los dividendos calculados a la UF del momento de cada distribución.

El dividend yield sobre el patrimonio promedio en UF llega a 6,2% para el mes de marzo 2025 y se ha mantenido sobre el 6,0% desde el año 2020.

La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre el 8 de abril de 2011 y el **6 mayo de 2025 es de un 11,7% compuesto anual**, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un **11,2% compuesto anual**, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 4,2% anual en el mismo período.

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



V.- SITUACION BURSÁTIL Y FINANCIERA

Rentabilidad de la cuota

	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/dic/24	31/mar/25
Valor libro (NAV)	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.027
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 64
NAV ajustado	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.091
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 120	\$ 119,82
Rentabilidad valor libro 12M	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%	14,0%
Valor bolsa	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423	\$ 1.511
Dividend Yield (P. Inicial)	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%	7,5%
Dividend Yield (P. Final)	7,9%	8,1%	8,4%	8,5%	7,9%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-11,9%	12,4%	15,0%	4,5%	2,7%
Presencia bursátil	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%	73,3%
Razón bolsa / libro	0,76	0,71	0,72	0,69	0,75
TIR Nominal Contable 12M	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%	2,0%
TIR Real de Mercado 12M	-17,7%	-0,4%	10,4%	-13,3%	-8,8%

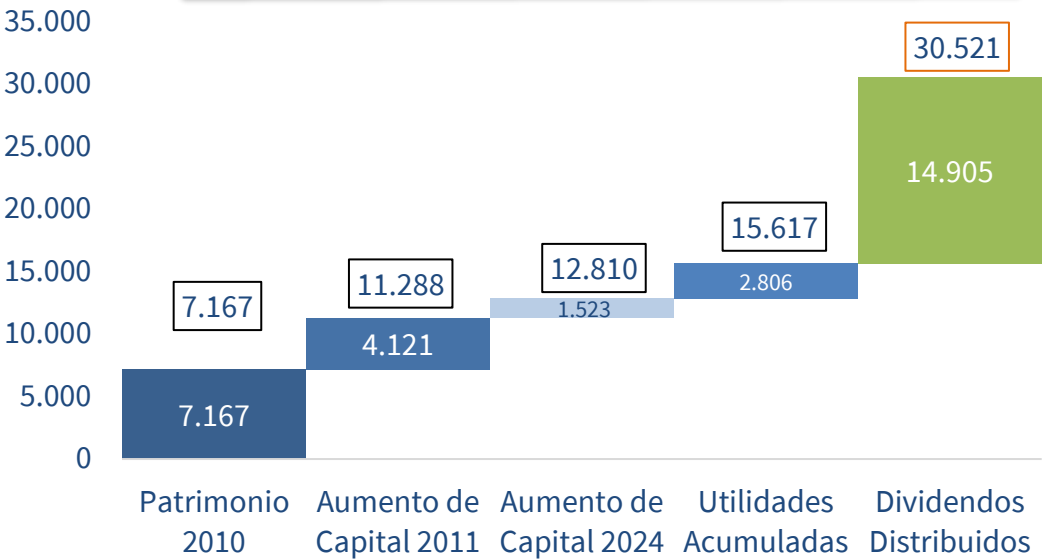
El valor de mercado de la cuota al **31 de marzo de 2024** se encontraba en **\$1.587,25**, lo que implica un **dividend yield sobre precio inicial** de **7,5%**. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al **31 de marzo de 2025** para los últimos 12 meses, este llegó a un **7,9%**. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los **\$1.510,9** por cuota, lo que implica un descuento de un **25%** respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un **13,99%** y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de **6,0%** considerando el valor al **31 de marzo de 2024**.

La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 31/03/24, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes de capital realizados y como valor final el NAV al 31/03/25 fue de **2%**. Esta TIR se debe principalmente a que durante el 2024 se realizó el aumento de capital del Fondo por MUF1.523 que se usó, entre otras cosas, para la compra de un terreno de 34 hectáreas a través de Bodenor Flexcenter, el cual es un desarrollo que se espera comience a generar rentas a fines de 2026.



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



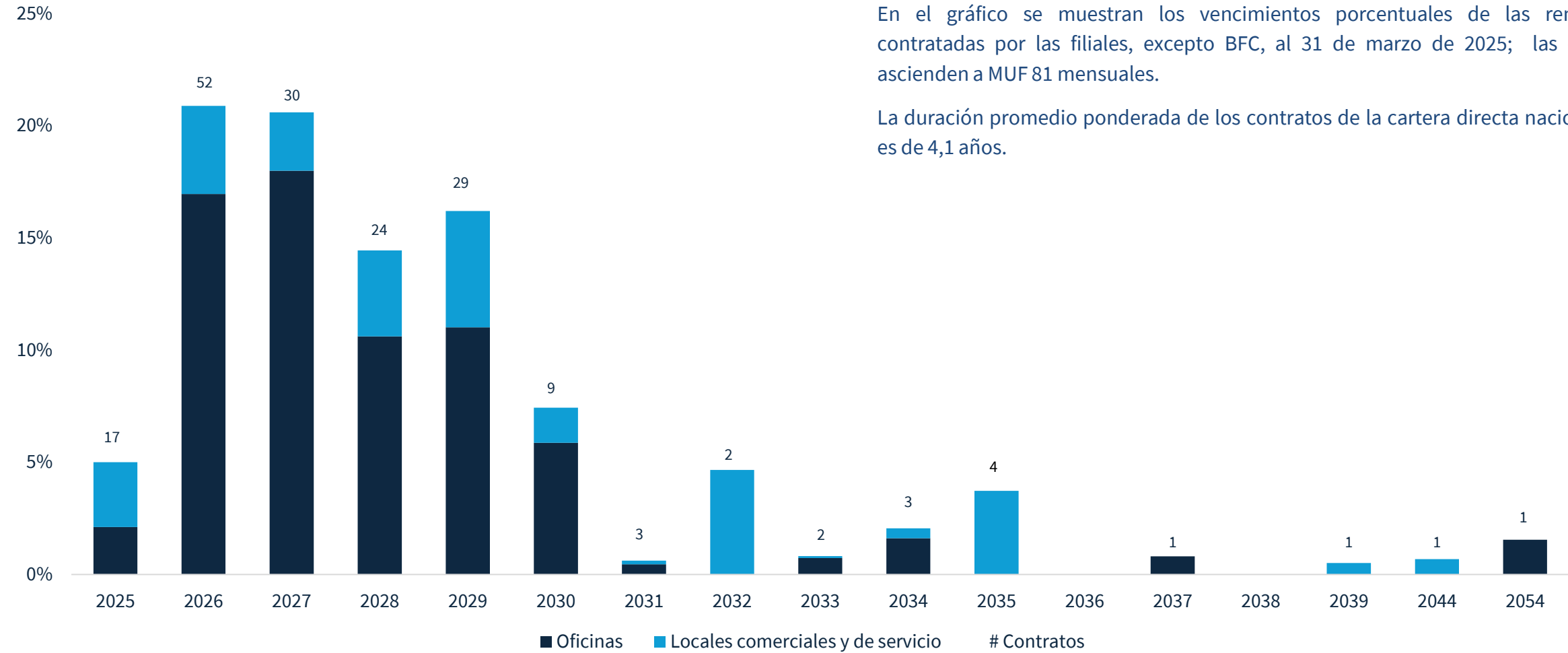


03

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).



VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Gestión de Arriendos 2025

Gestión de Vencimientos de Contratos 2025

OFICINAS	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m²)	34.563	19.326	1.492
% Físico	100%	56%	4%
Total (UF)	17.530	9.416	972
% Financiero	100%	54%	6%

Nuevos Arriendos 2025 vs. 2024

OFICINAS	m²	UF	UF/m²
2025	2.434	1.027	0,42
2024	3.220	1.433	0,45

OFICINAS	m²	UF
Absorción Neta	942	55

Del total de superficie de oficinas que tenía vencimiento durante 2025, ya se renovó a 18 clientes que corresponde al 56% de la superficie y sólo se ha finiquitado o se ha dado aviso por el 4% de al superficie distribuido entre 5 arrendatarios de los cuales 2 se encontraban en cobranza judicial.

Durante lo que va del año se han colocado 2.434 m² nuevos a un promedio de 0,42 UF/m² distribuidos en 6 nuevos clientes en los edificios Magdalena, Plaza San Damián, Parque San Damián y Las Condes 9050.

La absorción neta ha sido positiva en 942 m² durante 2025.



Gestión de Vencimientos de Contratos 2025

LOCALES	Venc. 2025	Renovado	Finiquitado/Aviso
Total (m²)	15.678	10.585	1.264
% Físico	100%	68%	8%
Total (UF)	8.479	5.594	1.071
% Financiero	100%	66%	13%

Nuevos Arriendos 2025 vs. 2024

LOCALES	m²	UF	UF/m²
2025	203	186	0,92
2024	186	93	0,50

LOCALES	m²	UF
Absorción Neta	-1.061	-885

En locales, a la fecha se ha logrado la renovación del 68% de la superficie arrendable a vencer durante 2025, distribuido entre 17 clientes y se ha finiquitado con 3 locatarios equivalentes al 8% de la superficie con vencimiento en 2025.

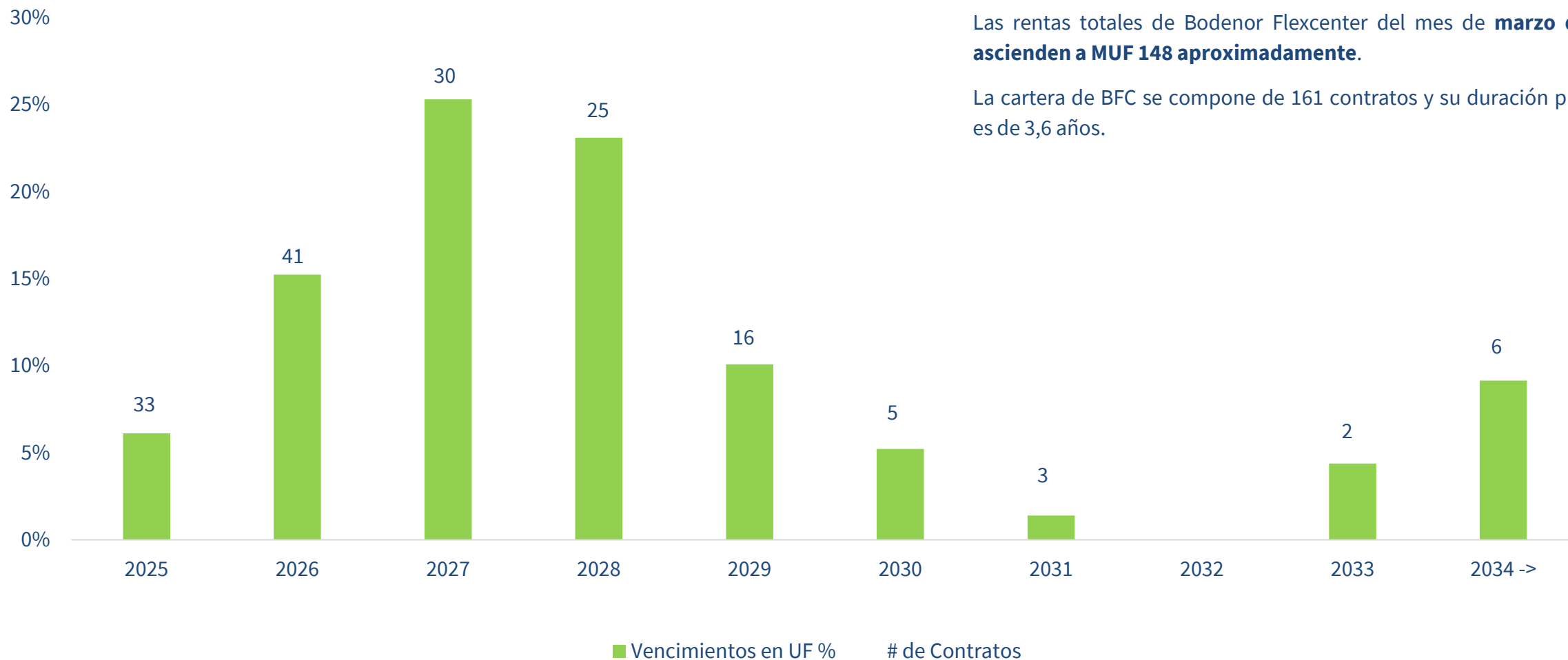
Durante lo que va del año se ha colocado un local nuevo de 203m²

La absorción neta ha sido negativa en 1.061 m² durante 2025.

En total, en lo que va de 2025 **se ha logrado renovar a 35 arrendatarios, por un total de 29.911 m²**, se han finiquitado contratos por el 1,5% de la superficie total arrendable y logrado nuevos arriendo por una superficie equivalente.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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



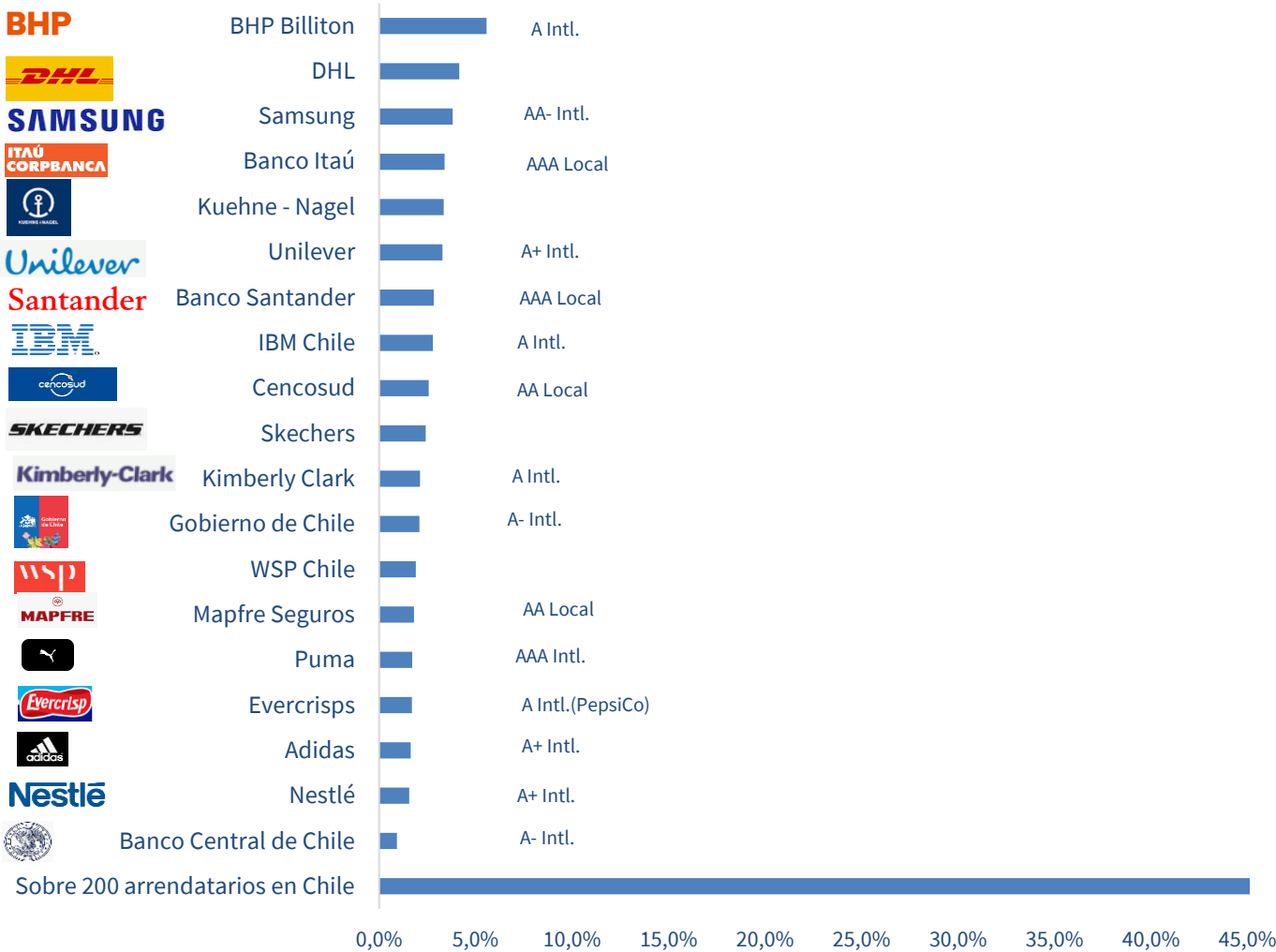
Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de **marzo de 2025 ascienden a MUF 148 aproximadamente.**

La cartera de BFC se compone de 161 contratos y su duración promedio es de 3,6 años.



VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Diversificación de clientes.



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

Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de **200 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa menos del **5,6% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

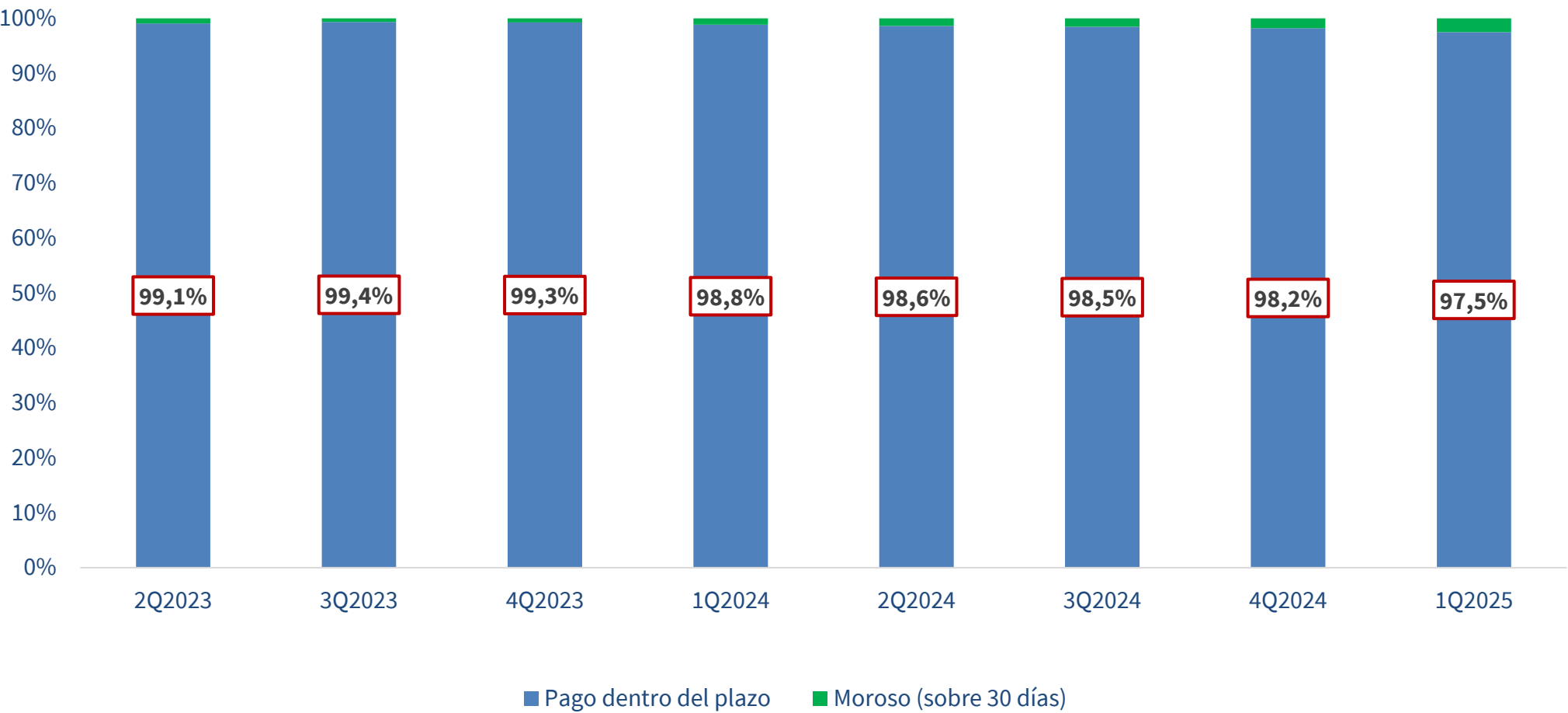
Las rentas proporcionales totales para el Fondo, considerando el 70% de los arriendos de BFC, se sitúa en torno a las UF 180.000 al mes.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas



Cartera de Oficinas y Locales con gran comportamiento de pago



Para el cierre al 31 de marzo de 2025 la morosidad acumulada histórica de las oficinas y locales nacionales correspondía a 2,5%% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (*).

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

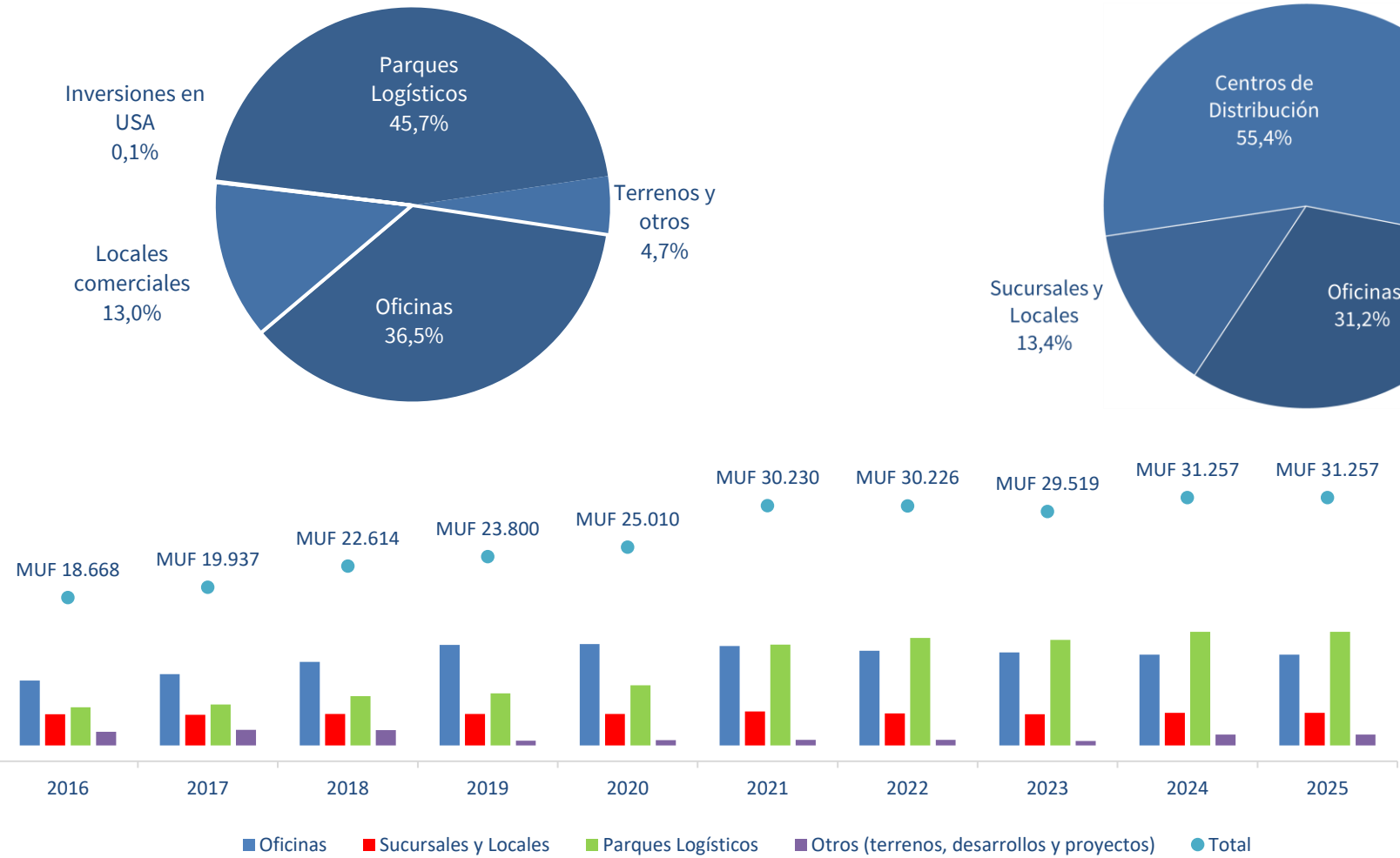
(*) Morosidad: medida como la toda la deuda acumulada superior a 30 días sobre los ingresos de los últimos 12 meses

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

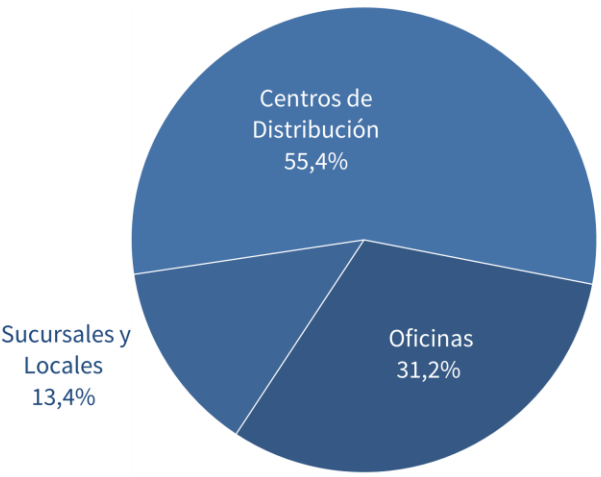
Diversificación por tipo de activo.

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.

Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70%. Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 4,0% ⁽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 mes de marzo con 0,1% de vacancia financiera.

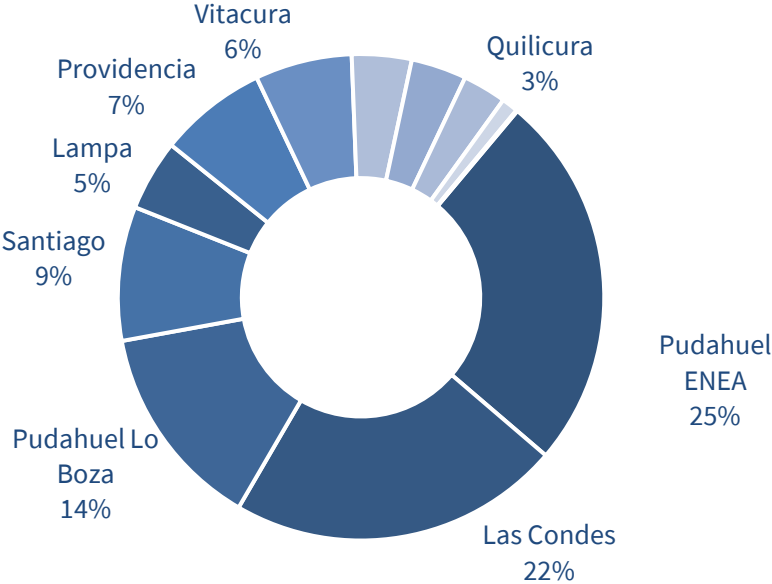
(1) Informe de centros de bodegaje 4T 2024, NAI SARRA

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

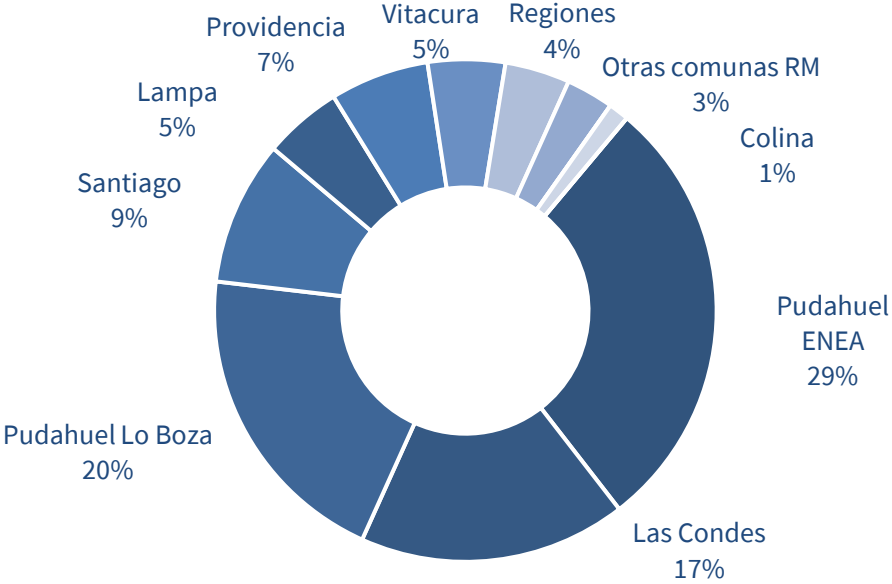
Distribución Geográfica.



Distribución geográfica por tasación de los activos - Cartera Total



Distribución geográfica por ingresos de los activos - Cartera Total



El Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel, como medida adicional para mitigar riesgos.

Como se observa en el gráfico, **un 49% 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.

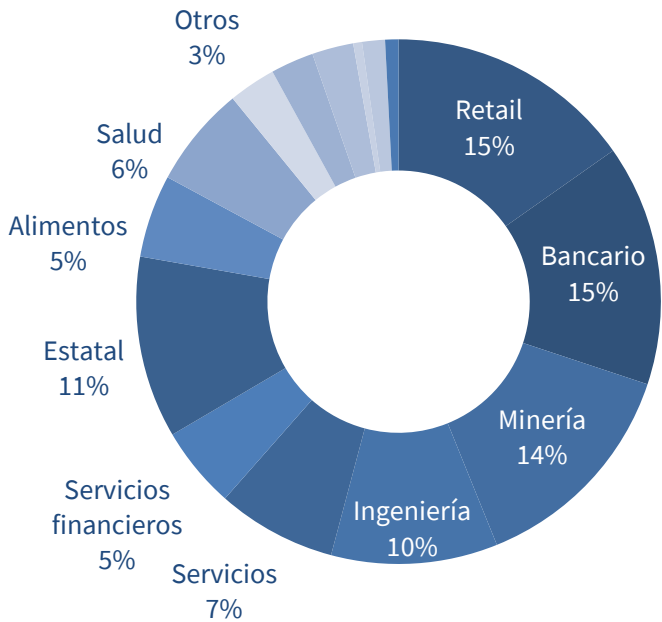
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

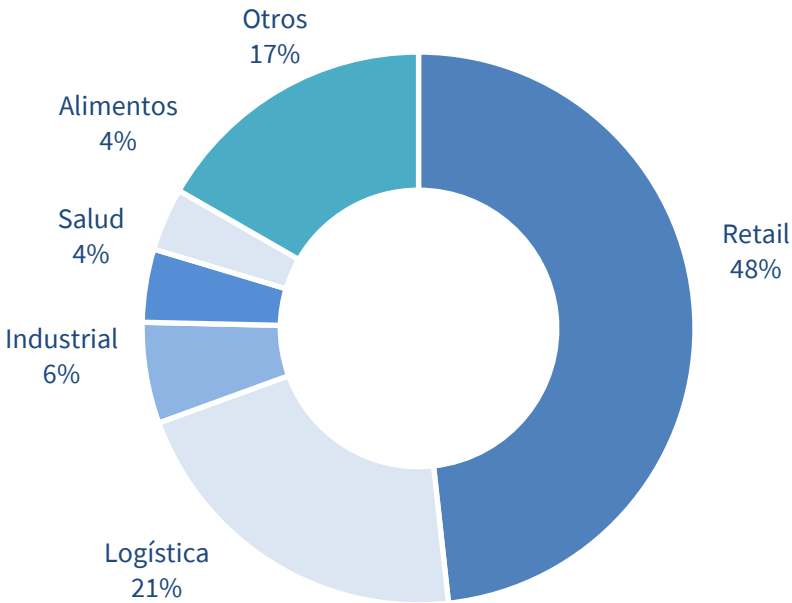
Diversificación por Sector Económico

Criterio de renta.

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

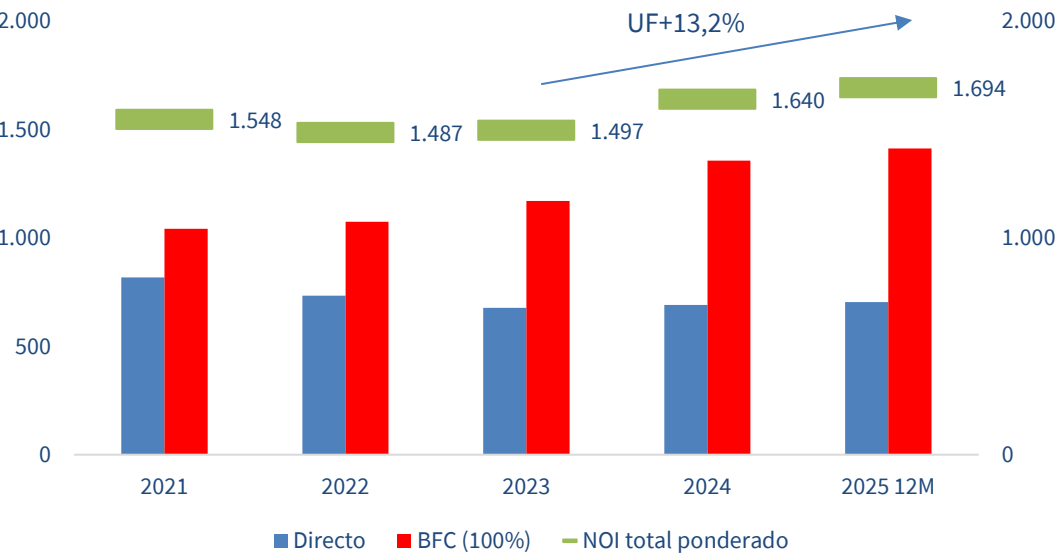


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

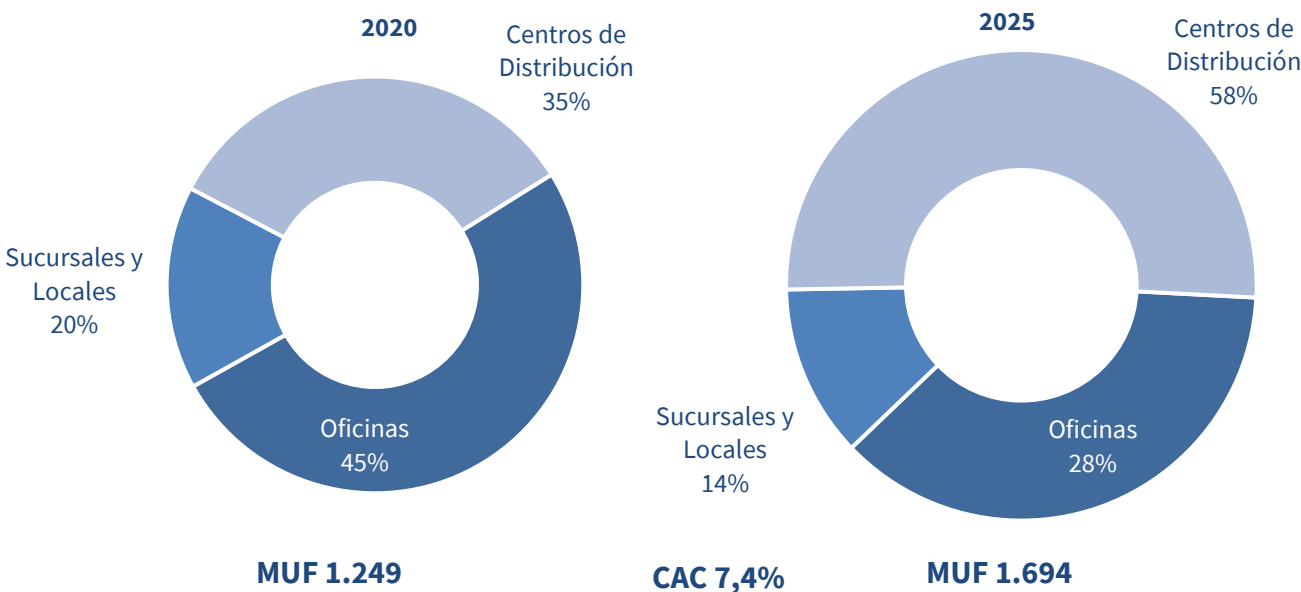
VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

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 – 2025



Entre los años 2021 y 2024, se puede observar una leve caída en el NOI explicada parcialmente por la mayor vacancia en las oficinas y los locales comerciales (originada principalmente por la pandemia), 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. Durante los últimos 2 años se aprecia un repunte en el NOI que ha crecido en UF +13,2% (total) desde el año 2023.

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

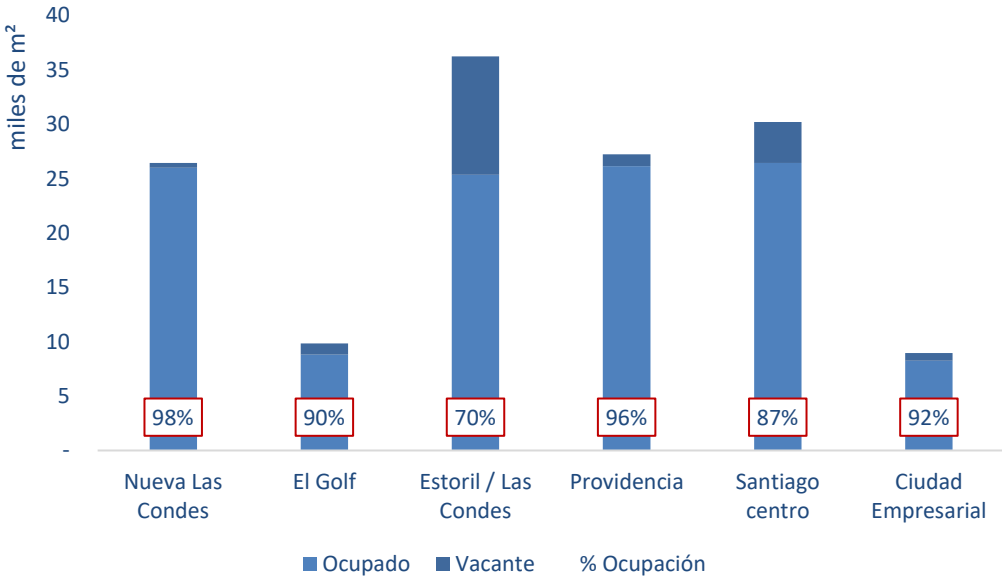
(*)Las barras de la Cartera Directa y BFC es el NOI al 100% para poder comparar el tamaño que tiene esta respecto de BFC y la línea NOI Total Ponderado corresponde a los NOI ajustados por participación, es decir, considerando un 70% de participación en BFC.

VI.- ANALISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Vacancia de la cartera nacional.



Ocupación (m²) de las oficinas del Fondo Independencia Rentas, por sectores de Santiago al cierre de marzo de 2025



CARTERA	2021	2022	2023	2024	2025
Número de propiedades	82	82	81	81	81
Número de contratos	321	319	328	361	382
NOI 12M	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641	MUF 1.694
Oficinas	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 474
Superficie	136.802	136.784	136.791	139.262	138.974
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,421	0,435	0,397	0,402	0,403
Renta UF / est, bod, hab	9.555	9.260	9.044	8.620	6.724
Vacancia física	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%	12,9%
Vacancia financiera	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%	13,2%
Locales comerciales	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225	MUF 231
Superficie total	52.651	52.290	52.255	48.135	48.135
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,494	0,454	0,464	0,459	0,459
Vacancia física	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%	3,2%
Vacancia financiera	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%	3,9%
Centros de distribución	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950	MUF 989
Superficie total	618.860	639.256	605.588	668.318	668.318
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,133	0,135	0,144	0,148	0,152
Vacancia física	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,1%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%
Total metros en Chile	808.313	828.330	794.634	855.715	855.427
Vacancia física	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%	2,4%
Vacancia financiera	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%	3,7%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	256.234 m²	256.234 m²	256.234 m²	492.834 m²	492.834 m²
Superficie en los EEUU	17.456 m²	17.456 m²	17.456 m²	7.062 m²	7.062 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 3,7 %** de las rentas (4,5% al 31 de diciembre de 2024). La vacancia vacancia financiera cae en los activos de oficinas de a un 14,1% al cierre de diciembre a un 13,2% al cierre de marzo.

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:

