

FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Asamblea Ordinaria de Aportantes – 18 de abril de 2024



Ejercicio 2023



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of:



Temas

1

Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces

2

Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2023

3

Nuevas Inversiones / noticias de interés

4

Mercado de Oficinas y Centros de Distribución

1

Cifras del Fondo y su cartera de bienes raíces



Resumen Financiero Fondo Rentas



Tamaño



UF 30 millones de Activos bajo administración, tamaño que permite una adecuada diversificación geográfica, de tipo de activos y de clientes

Flujos



UF 1,93 millones de ingresos por renta en el año medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades

Rentabilidad



Crecimiento de un 10,8% del valor NAV + dividendos en el año 2023, lo que demuestra la fortaleza de la cartera y la resiliencia que ha tenido ante los últimos eventos en el mundo

Activos Prime



53% de los ingresos proviene de Activos de Renta de Parques Logísticos un tipo de activo que ha mostrado gran resiliencia, y de mayor crecimiento y rentabilidad entre los activos inmobiliarios

Bajo Riesgo



Loan to Value de un 44% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda

Dividendos



\$124 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

Dividend yield



Un retorno de dividendos de un 8,9% sobre el valor bolsa de cierre del año 2022, presentando un atractivo “dividend yield”, considerando la situación del mercado nacional

El Fondo ha demostrado ser una alternativa muy interesante tanto por su rendimiento de dividendo, la estabilidad de sus flujos, como por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento.

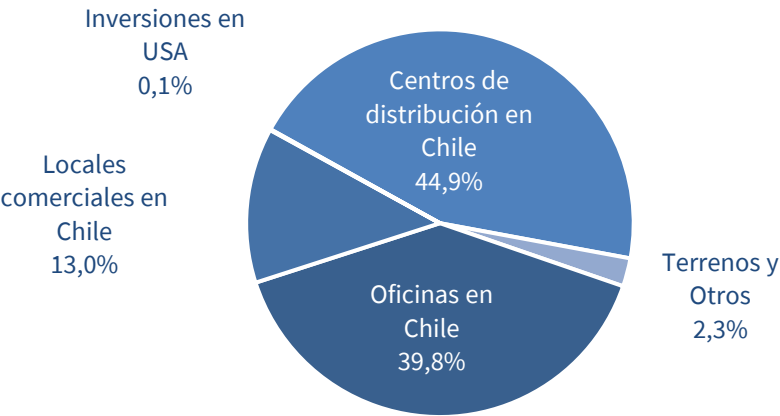
Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.

Cartera diversificada y de gran tamaño

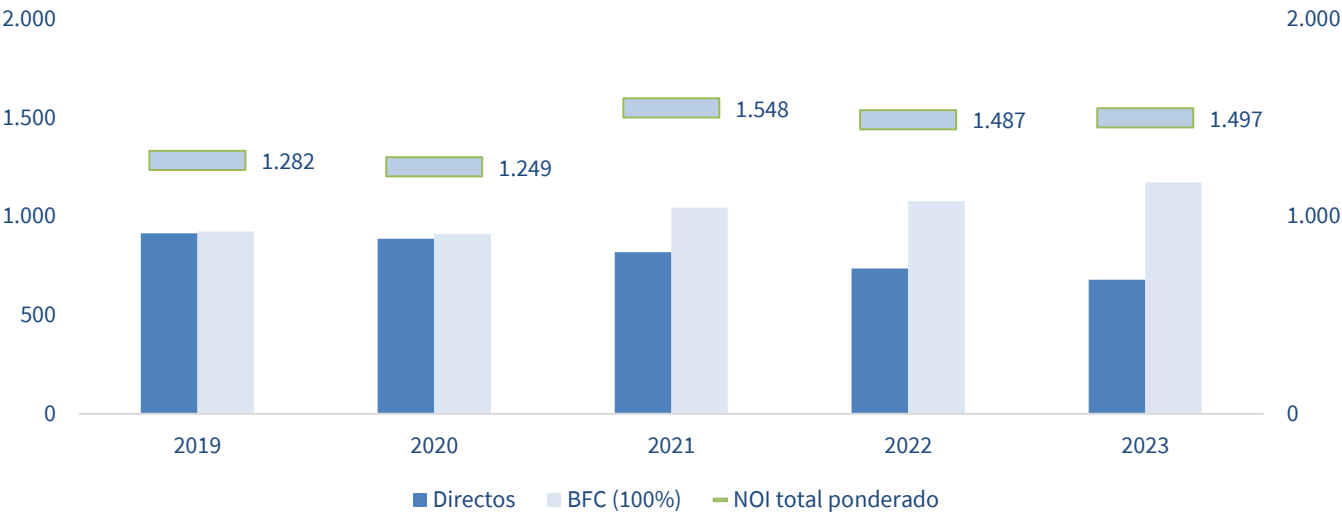


Diversificación de cartera

% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2023 por criterio de tasación

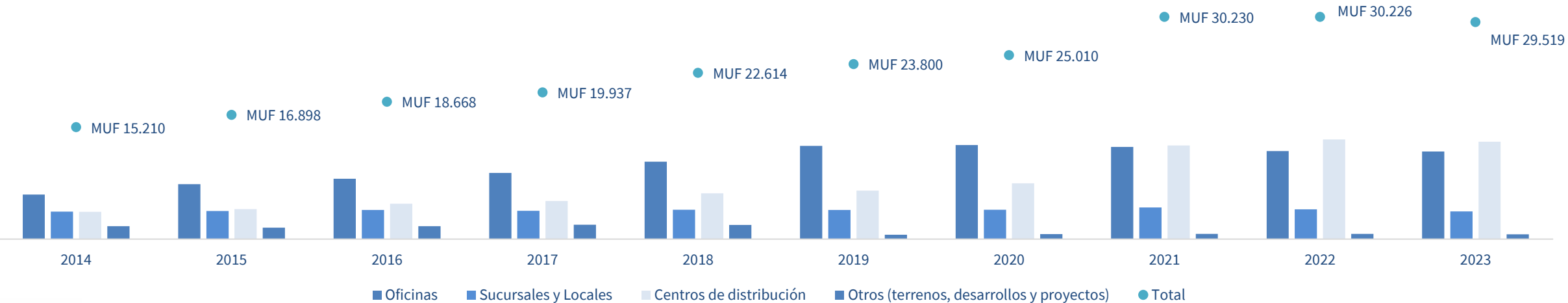


NOI en miles de UF generado por la cartera directa y BFC (*)



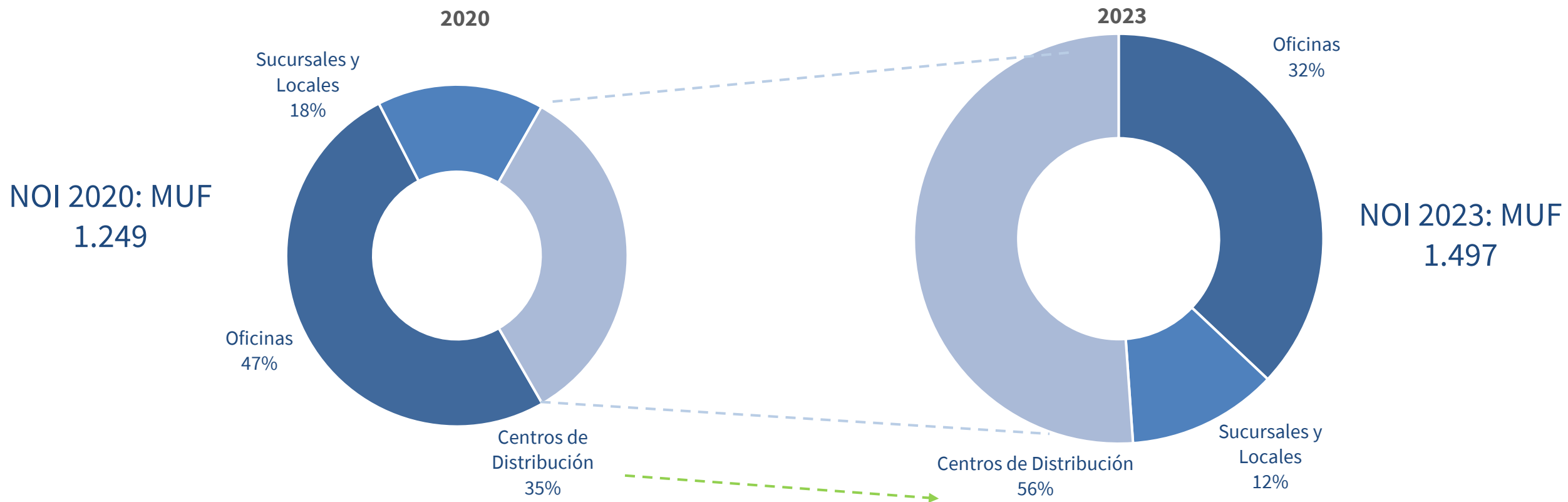
(*) En NOI total ponderado se toma en cuenta el 70% de BFC

Valor de tasación de las propiedades



Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo

4Q20 – 4Q23

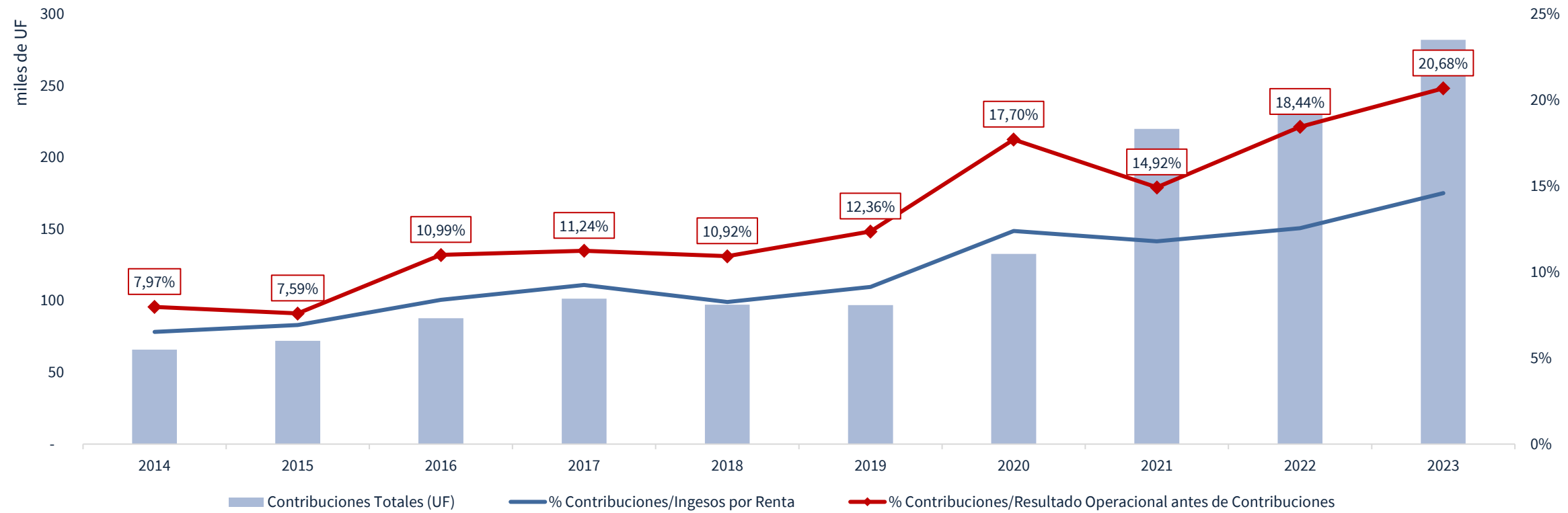


El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en esta compañía donde los centros de distribución pasan a ser el 56% del NOI del Fondo.

Crecimiento del NOI a pesar de mayores tributos



Aumento sostenido de costos por Contribuciones y Sobretasa

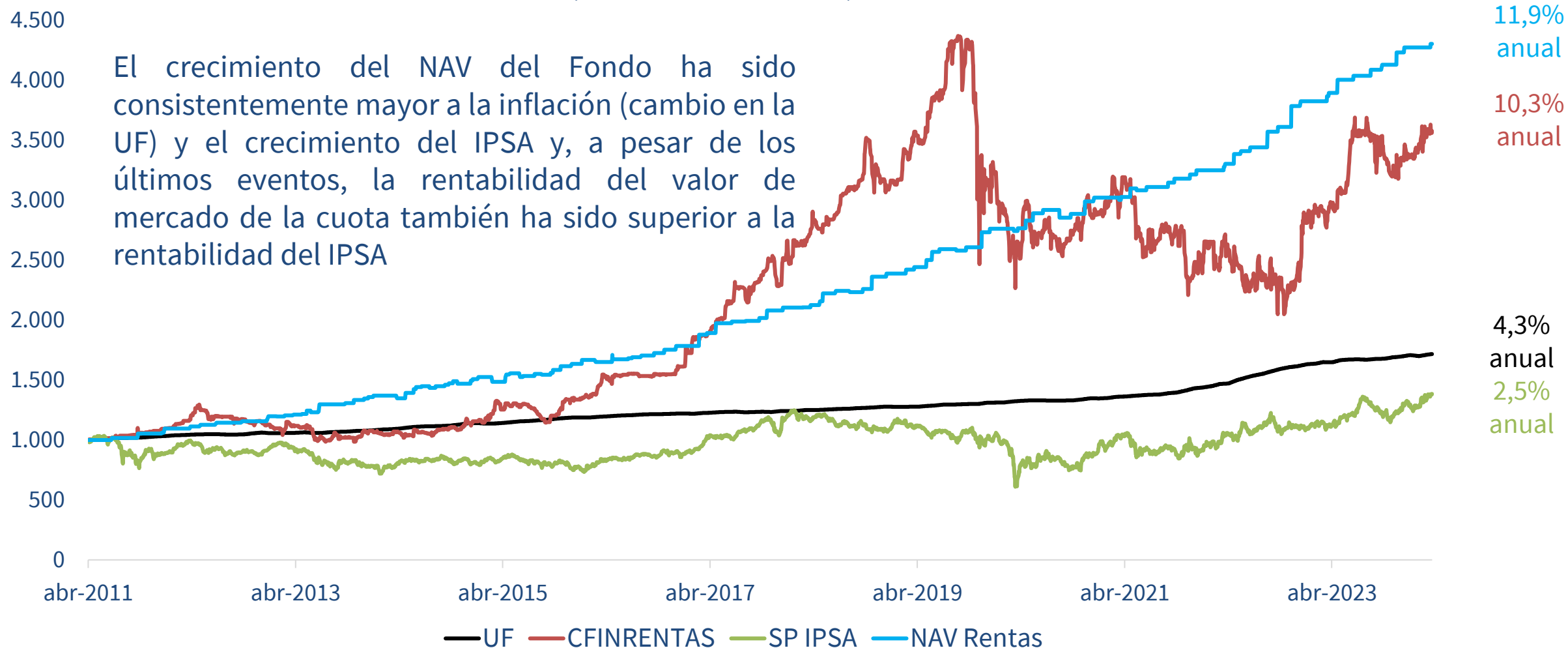


Las contribuciones de bienes raíces que pagan las propiedades que administra el Fondo se han **triplicado desde 2014 como porcentaje del resultado operativo de las filiales**, debido a los reavalúos de bienes raíces y las sobretasas de contribuciones

Evolución del valor de mercado y valor NAV de la cuota



Variación desde apertura en Bolsa
(base 1.000 = 08-abr-2011)

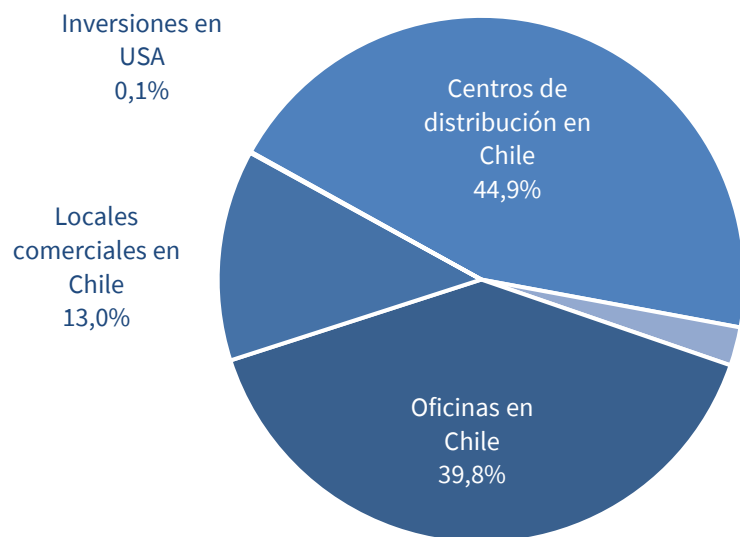


Fuentes: Bolsa de Comercio de Santiago (al 27.03.24), Comisión para el Mercado Financiero (al 31.12.23) y Banco Central.

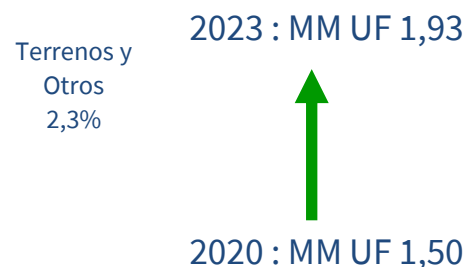
Diversificación por tipo de activo y por ingresos



Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos

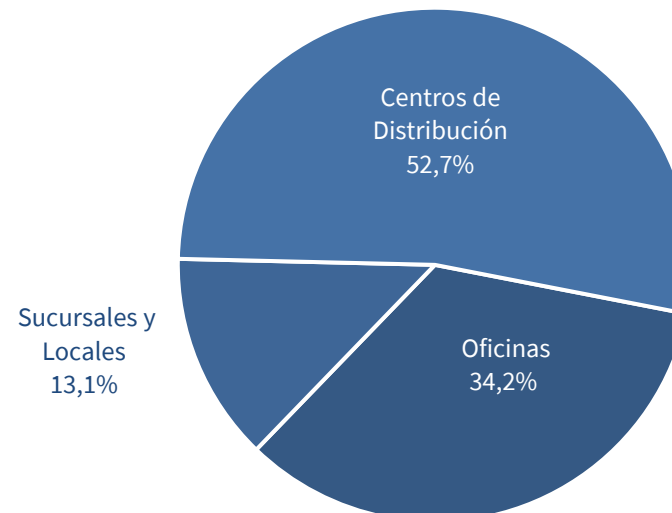


Contratos de Arriendos totales considerando la participación del Fondo



Terrenos y
Otros
2,3%

Diversificación del Fondo por ingresos por renta



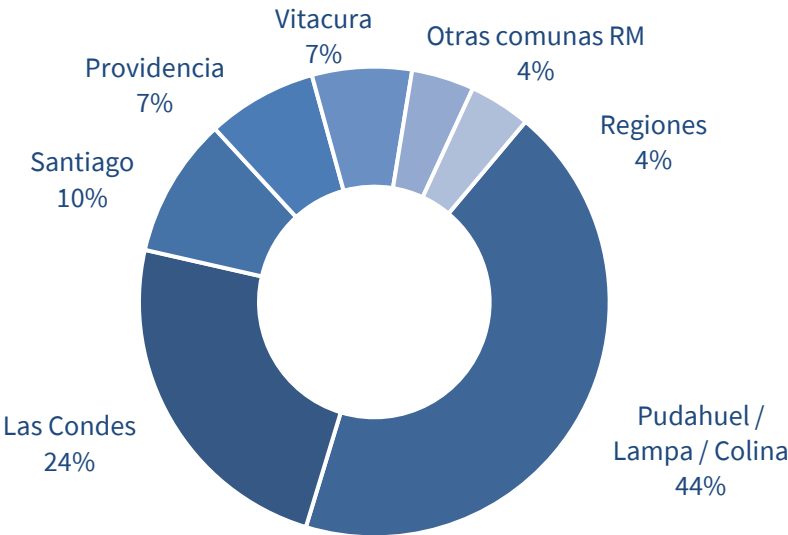
El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones, superficies y rentabilidad, así como por condiciones 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 ha sido la más resiliente durante la pandemia encontrándose con vacancias cercanas al 2,5% en todo el mercado⁽¹⁾. BFC terminó el trimestre con 0 m² de vacancia, con el complejo ENEA 3 100% colocado y rentando, además de que el proyecto **Lo Boza 422 se entregó la primera nave de 41.750m² al arrendatario, y la nave 2 se entregó durante el mes de enero 2024, la nave 3 se espera que se entregue para fines de 2024. Del total del proyecto hoy se encuentra colocada cerca del 90% de la superficie arrendable.**

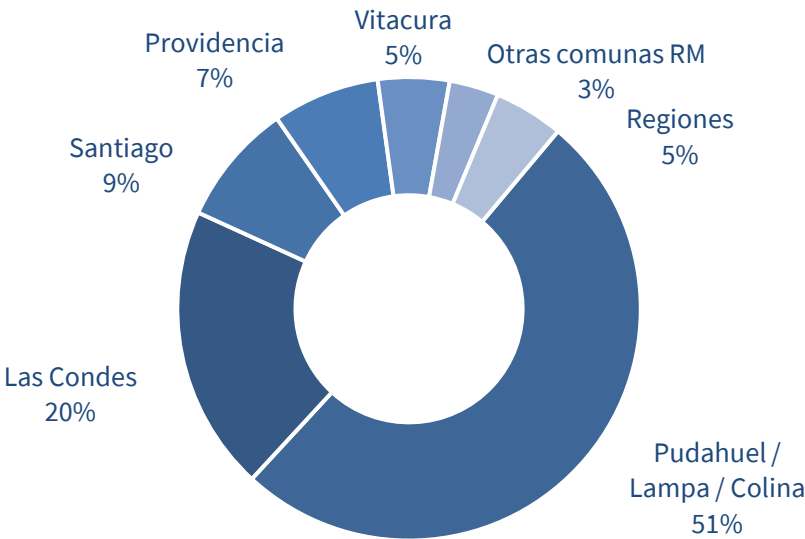
Distribución Geográfica



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 de Las Condes, 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.

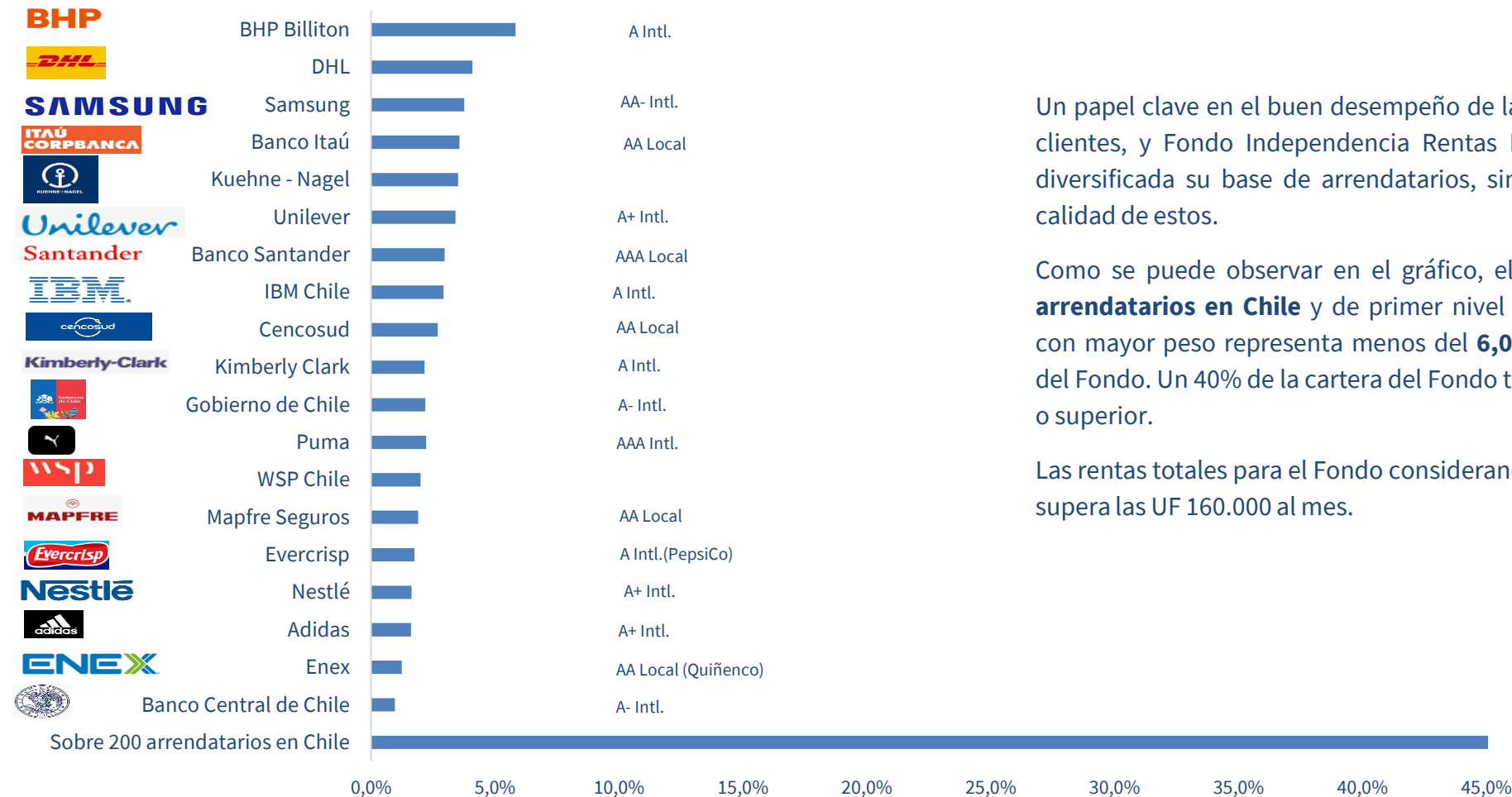
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Base de arrendatarios atomizada y de calidad crediticia



Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2023⁽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 **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 160.000 al mes.

Fuente: la Administradora

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

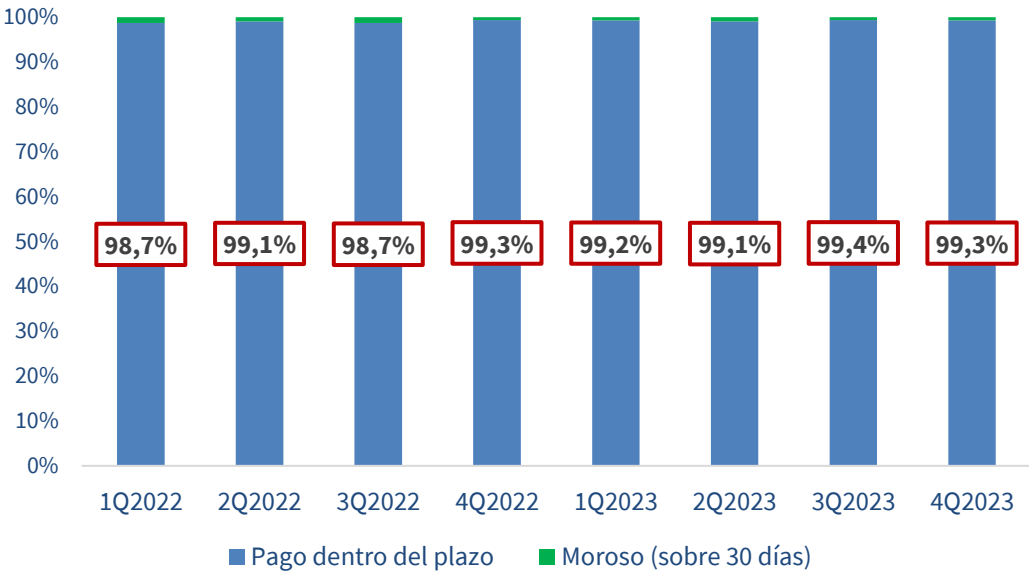
(2) La barra horizontal representa los arriendos del cliente sobre los arriendos totales del Fondo, considerando su participación en la propiedad del contrato. (100% cartera directa y 70% en BFC).

Portafolio de activos con una vacancia y morosidad controladas

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 4,7%** de las rentas (8,5% al 31 de diciembre de 2022), no obstante, **la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 13,6%** (22,1% al 31-Dic-22), lo que se contrasta con una **vacancia de 2,0% en locales comerciales y de 0,0% 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.

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	96	84	84	82	82	81
Número de contratos	326	321	337	321	319	328
NOI UDM total	MUF 1.299	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 478
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,435	0,397
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.260	9.044
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 183
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290	52.255
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,454	0,464
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	639.256	605.588
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135	0,144
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	828.330	794.634
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%
Terrenos en reserva, en	157.844 m ²	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	81.915 m ²	38.771 m ²	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²



Para el cierre al 31 de diciembre de 2023 la morosidad correspondía a 0,75% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,68% al 31 de diciembre de 2022).

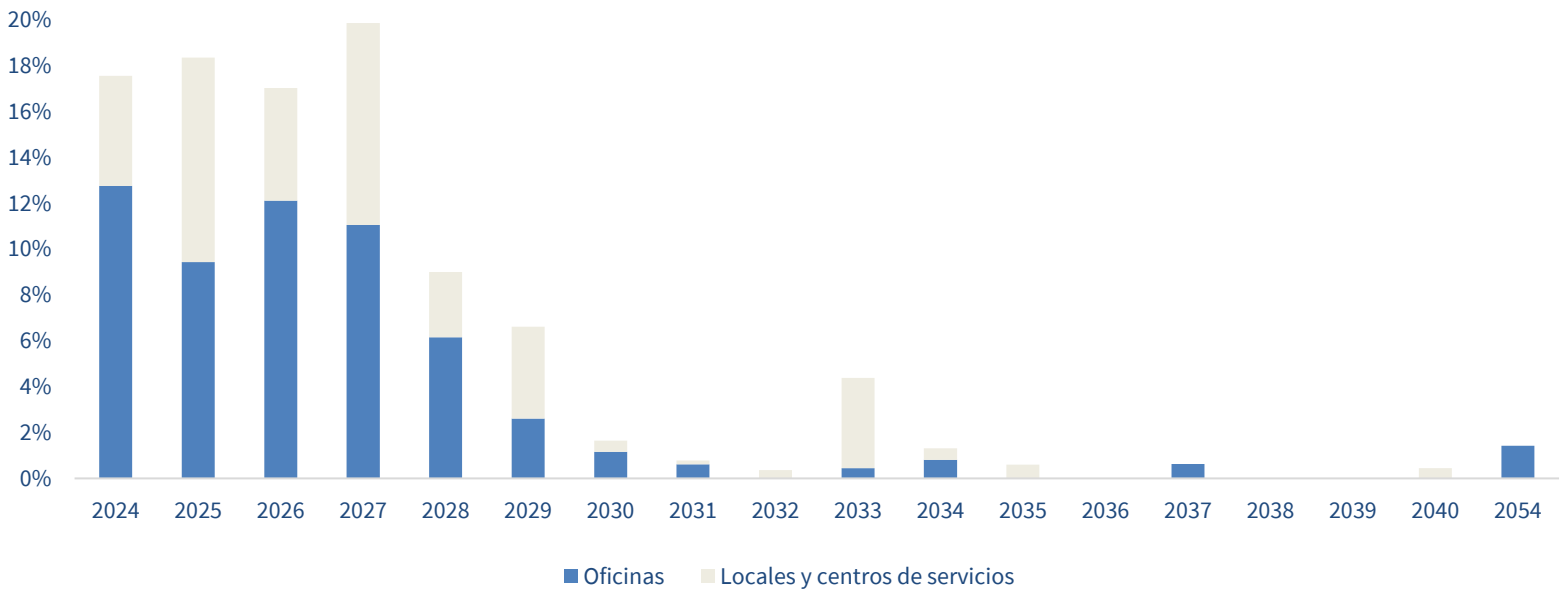
Las cifras de morosidad mostradas no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A. y de los activos de USA.

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

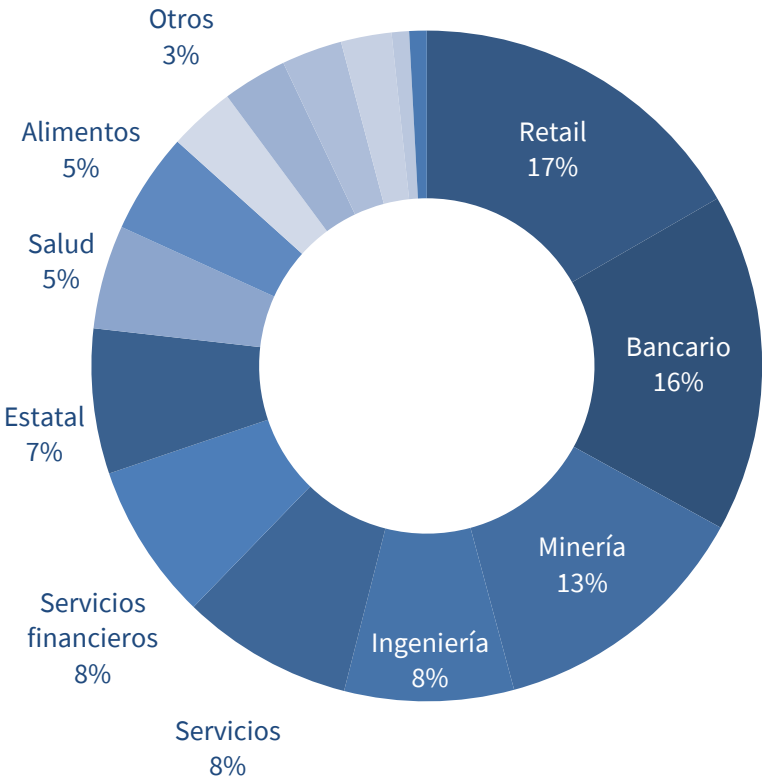


Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa

% de cartera directa



Diversificación por sectores de la economía



UF 3,4 millones
en ingresos contratados por arriendo acumulados de la cartera directa entre el primer trimestre de 2023 al vencimiento del Fondo

3,2 años
de duración promedio⁽¹⁾ de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

~90%
tasa de renovación de contratos histórica

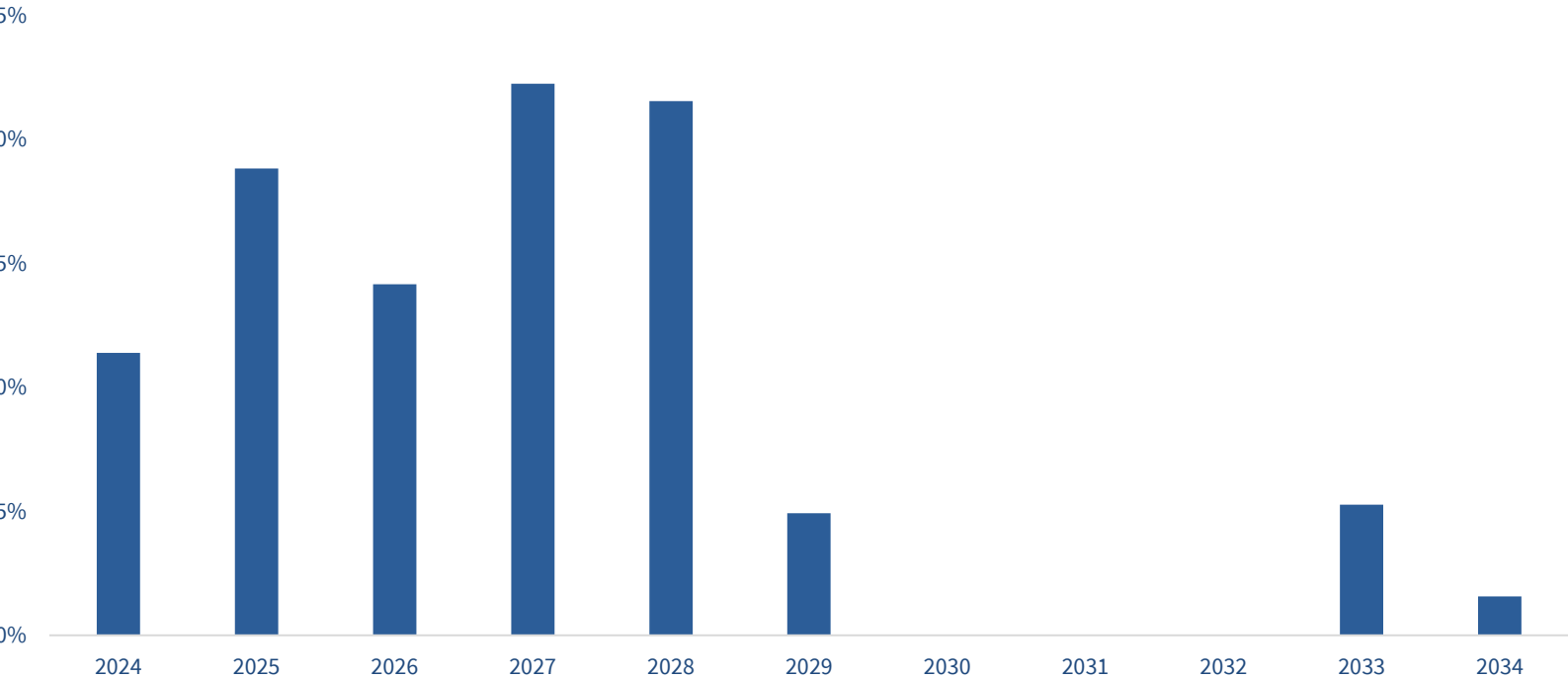
Fuente: La Administradora

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo



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

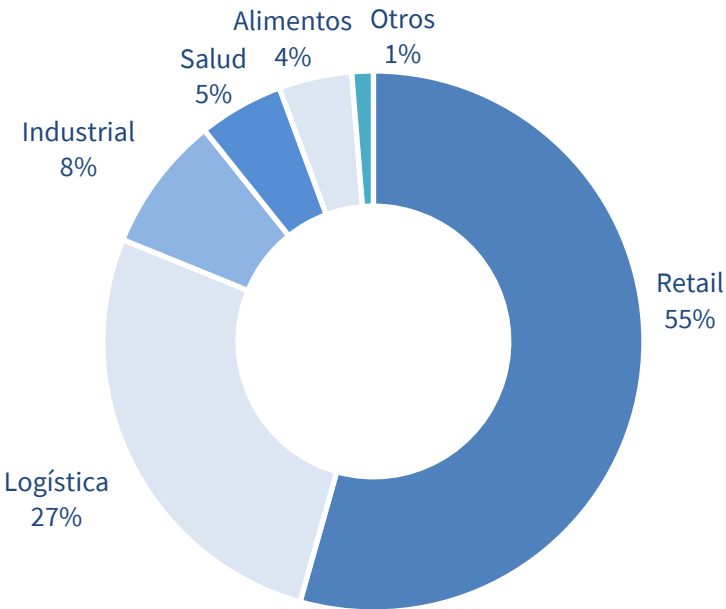
100% de la cartera indirecta



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de diciembre de 2024 ascienden a MUF 124 aproximadamente.

3,6 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

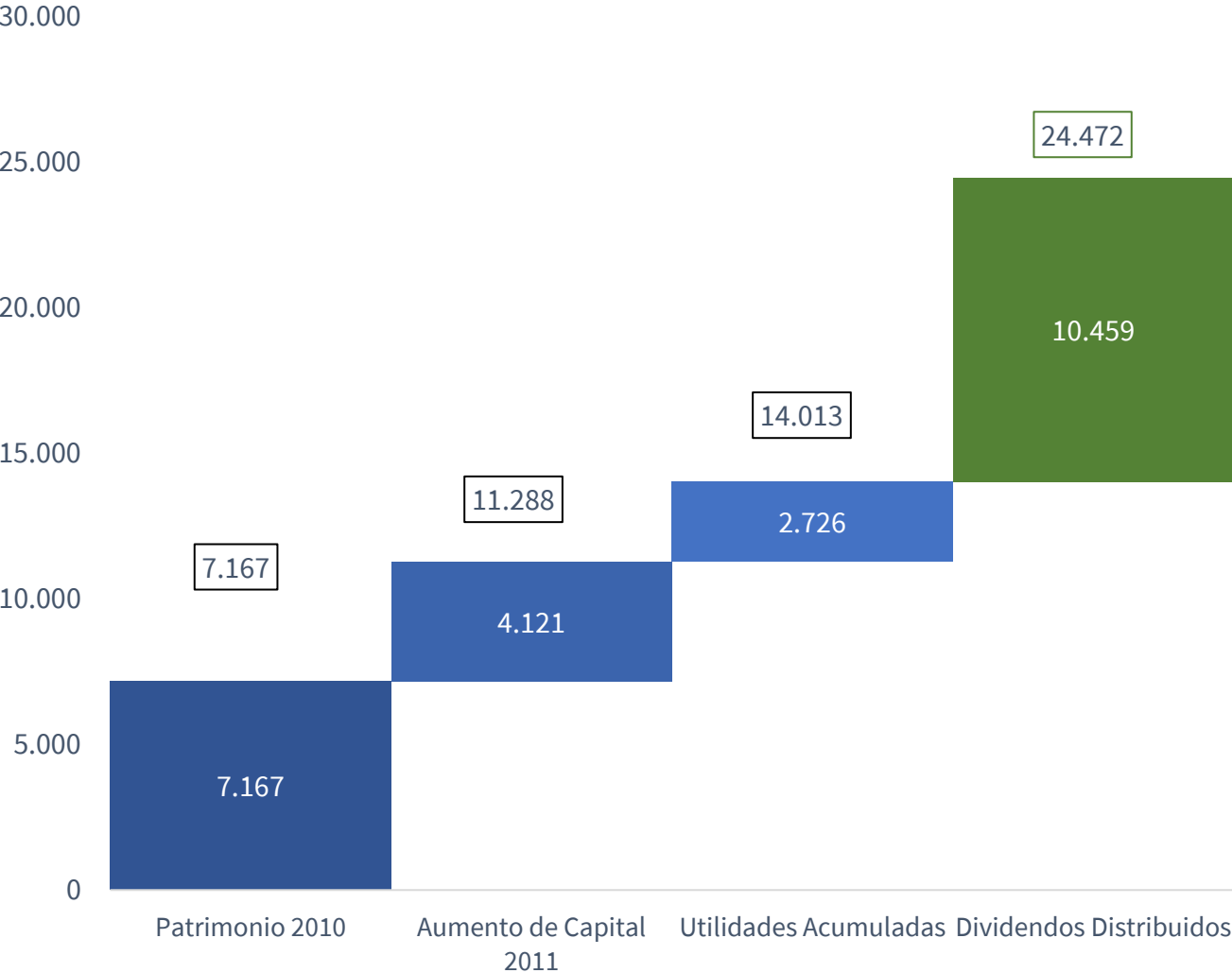
Diversificación por sectores de la economía



Generación de valor entre los años 2010 y 2023



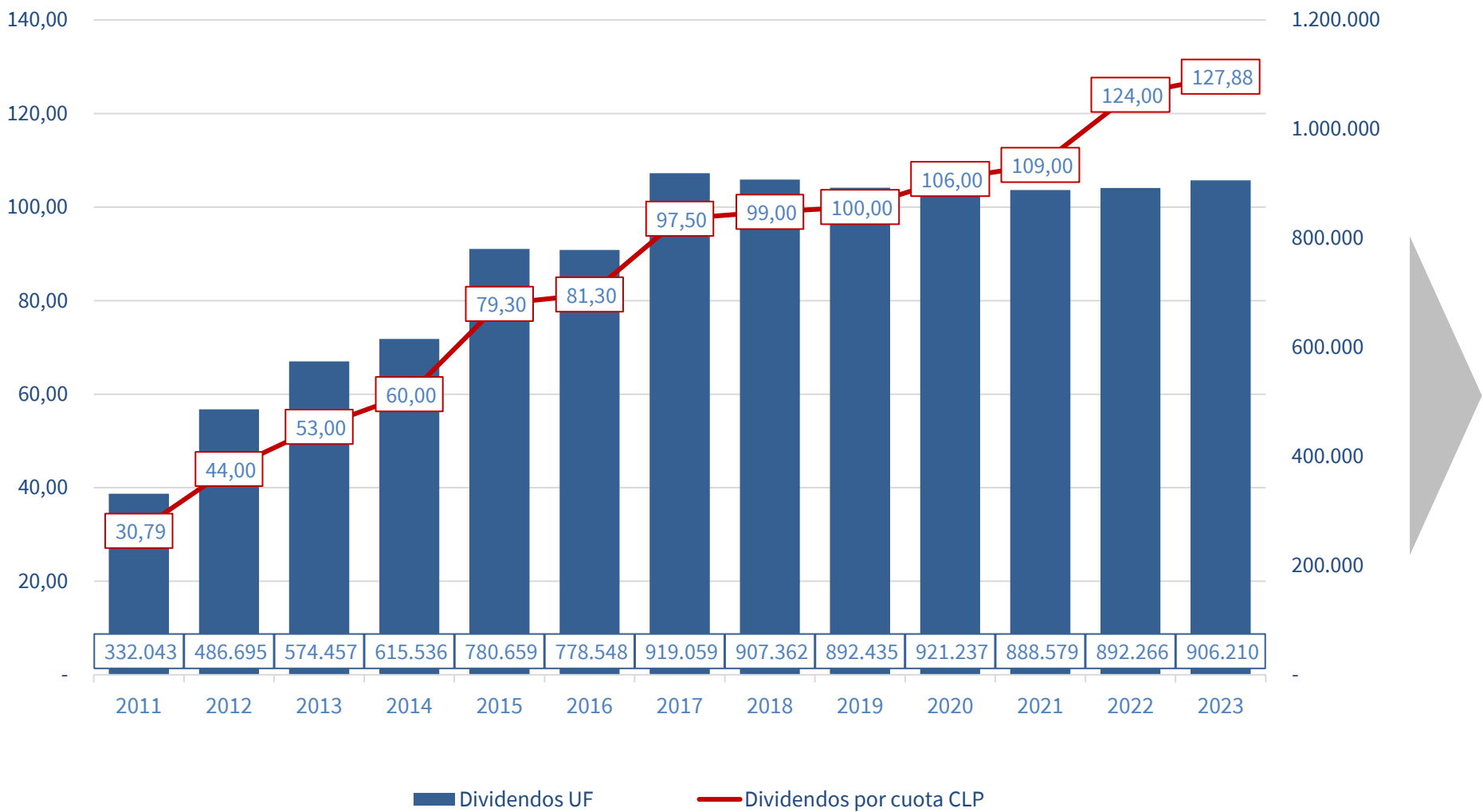
Miles de unidades de fomento



Desde 2011, año en que se hizo el aumento de capital por MUF 4.121, hasta el 31 de diciembre de 2023 el Fondo ha repartido MUF 10.459.

Rentabilidad del Fondo Independencia Rentas

Dividendos con cargo al ejercicio correspondiente (total UF y \$ / cuota)



Los dividendos pagados durante 2023 fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 868.497, este monto considera los dividendos provisorios 2023 y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023), según la UF de fin de año.

Con el dividendo definitivo anunciado en marzo, el total de dividendos con cargo a 2023 es de UF 906.210.

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.

Dividendos por cuotas hasta el 31/12/23 considera 252.647.850 cuotas. El dividendo definitivo 2023 a pagarse el 24/04/24 considera 270.471.084 cuotas
El monto total de dividendos se calcula usando la UF de cierre de cada año

2

Cifras financieras al 31 de diciembre de 2023

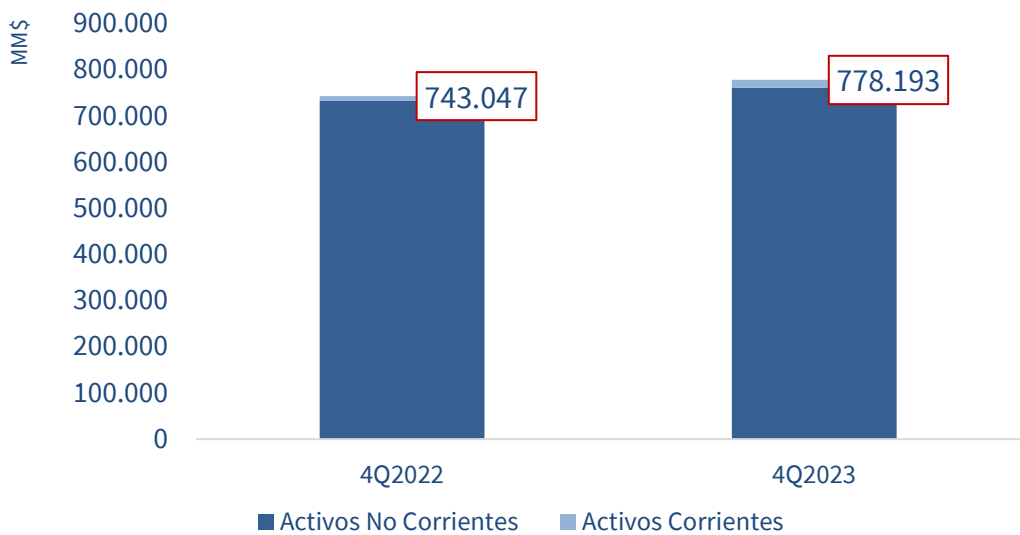


Análisis de las cifras

Análisis del Balance



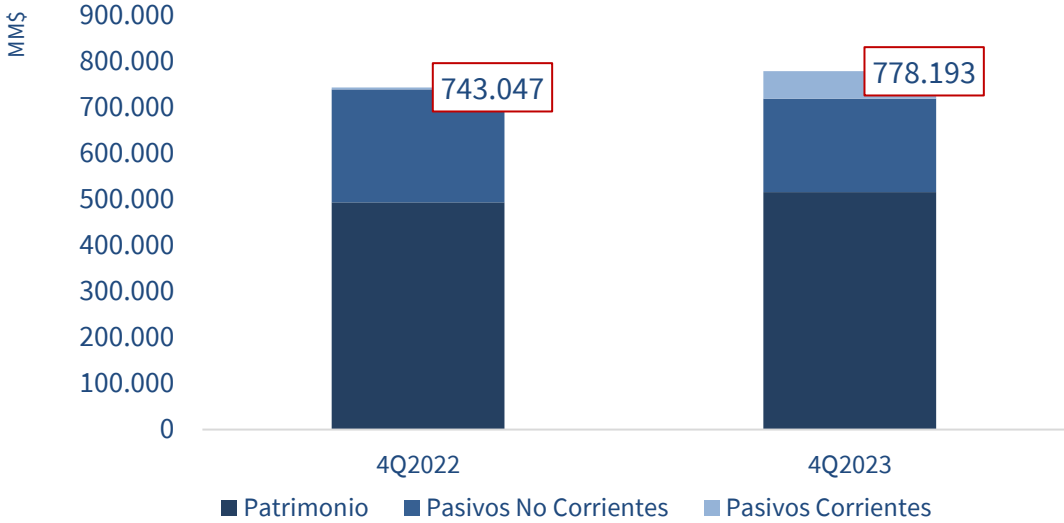
Activos



De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 21.153), un 98% (MUF 20.694) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento de los Activos Totales se explica por un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el Fondo con las filiales directas de MM\$ 28.724, principalmente por variación de la UF en el año.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2023 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 21.700 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 515.545**, lo cual se explica principalmente por:

El resultado del período por	MM\$	53.274
Un aumento en las otras reservas por	MM\$	99
Los repartos de dividendos por	MM\$	(31.328)

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$14** por cuota en marzo, **\$54** por cuota en mayo, **\$16** por cuota en junio, **\$20** por cuota en septiembre y **\$20** por cuota en diciembre .

Análisis del resultado del ejercicio 2023

Cifras en MM\$

	Diciembre	Diciembre	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)	2023	2022	
INGRESOS DEL FONDO	60.478	83.401	(22.922)
Intereses (a)	19.321	19.565	(244)
Reajustes	6.807	16.937	(10.130)
Otros Ingresos	71	44	27
Resultado Sociedades	34.279	46.855	(12.576)
- Distribuido al Fondo (b)	17.551	13.118	4.433
- Utilidad Devengada	25.462	44.358	(18.896)
- Pérdida Devengada (c)	(8.734)	(10.621)	1.887
GASTOS DEL FONDO (d)	(7.204)	(6.599)	(606)
Gastos de la operación	(4.660)	(4.233)	(428)
Gastos Financieros	(2.544)	(2.366)	(178)
TOTAL	53.274	76.802	(23.528)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	20.935	15.464	5.471
BNP ejercicios anteriores	11.326	9.955	1.371
BNP total	32.261	25.419	6.841



El resultado del Fondo se ve disminuido respecto del año anterior (MM\$ 53.274 vs MM\$ 76.802) principalmente por **menores utilidades devengadas**, producto de un menor **cambio en la UF el año 2023 (4,8%) con respecto del año anterior (13,3%)**.

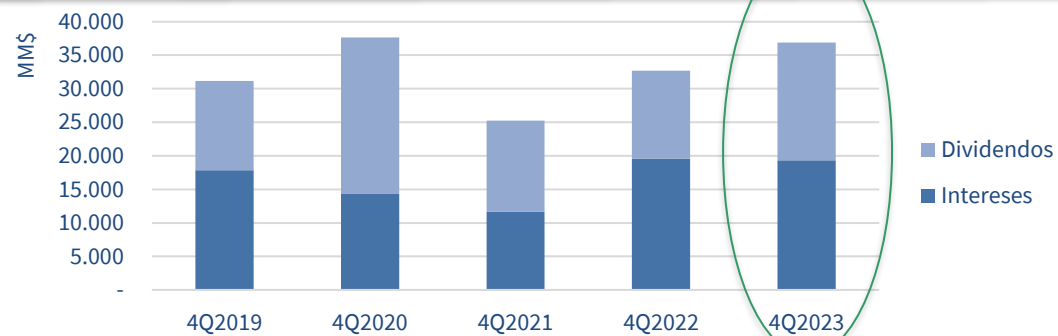
El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante el ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio, las cuales, junto a los resultados acumulados de períodos anteriores, podrían ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros). **El BNP del año 2023 es MM\$ 5.471 superior al del año 2022.**

La explicación detallada de cada parte del resultado se muestra en la diapositiva siguiente.

Análisis del resultado

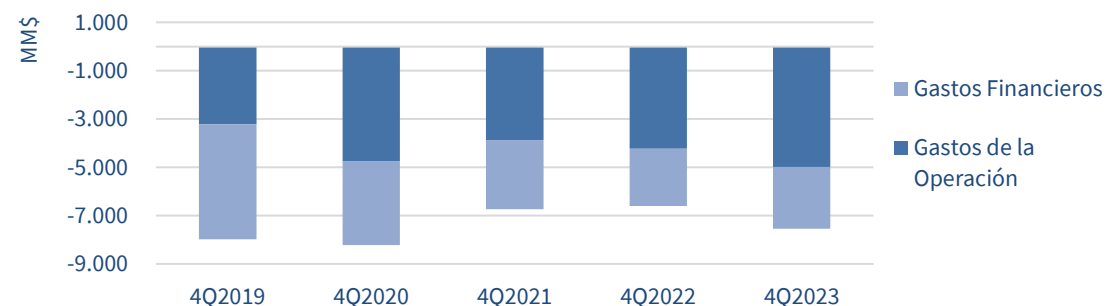
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de diciembre de 2023 alcanzó MM\$ 36.872, lo que significa un aumento de un 13% respecto al mismo período del año anterior, explicado por mayores dividendos distribuidos de parte de BFC.

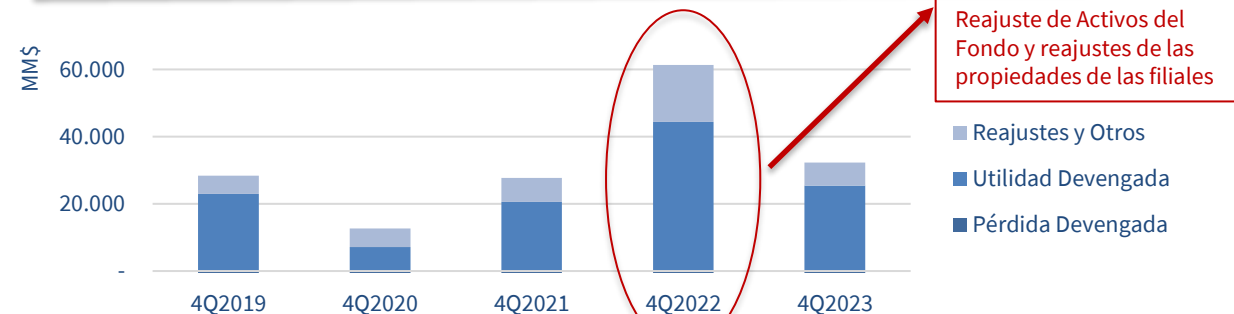
Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 7.533, siendo un **9% mayores a los acumulados al cierre de diciembre del año 2022**, debido al aumento del IPC en 12 meses y a un aumento en los gastos de la operación del Fondo.

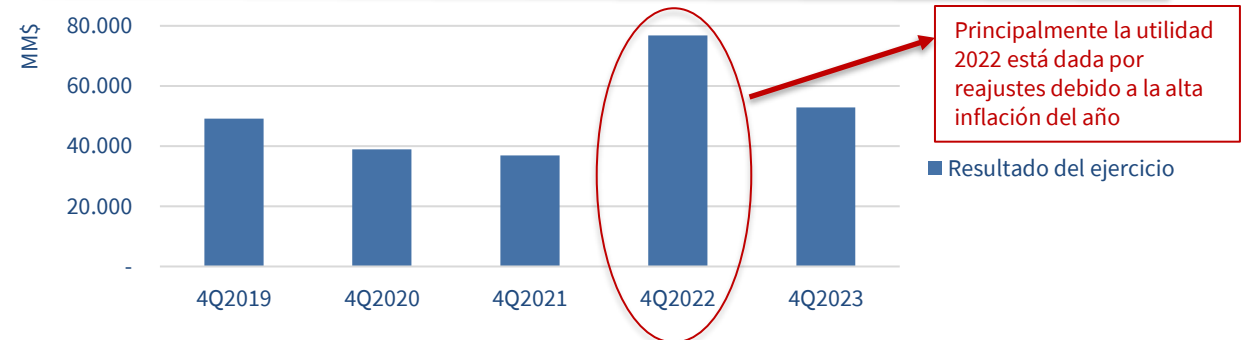


Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



Los menores resultados devengados son consecuencia de los resultados de las filiales. El menor resultado devengado respecto a 2022 se debe a una menor revalorización de los activos inmobiliarios por la menor inflación en el año (12,8% en 2022 vs 3,9% en 2023). Habiéndose tasado el 100% del total de la cartera el efecto en el patrimonio del Fondo de las revalorizaciones no es material.

Resultado del Ejercicio



Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado acumulado 2023 es menor al del año 2022, principalmente por resultados devengados, pero mostrando una mayor generación de efectivo. Cabe recordar que el cambio en la UF afecta los resultados totales del Fondo. El año 2023 la UF aumentó un 4,8% y el año 2022 aumentó un 13,3%.

Análisis del resultado del proceso de tasaciones 2023

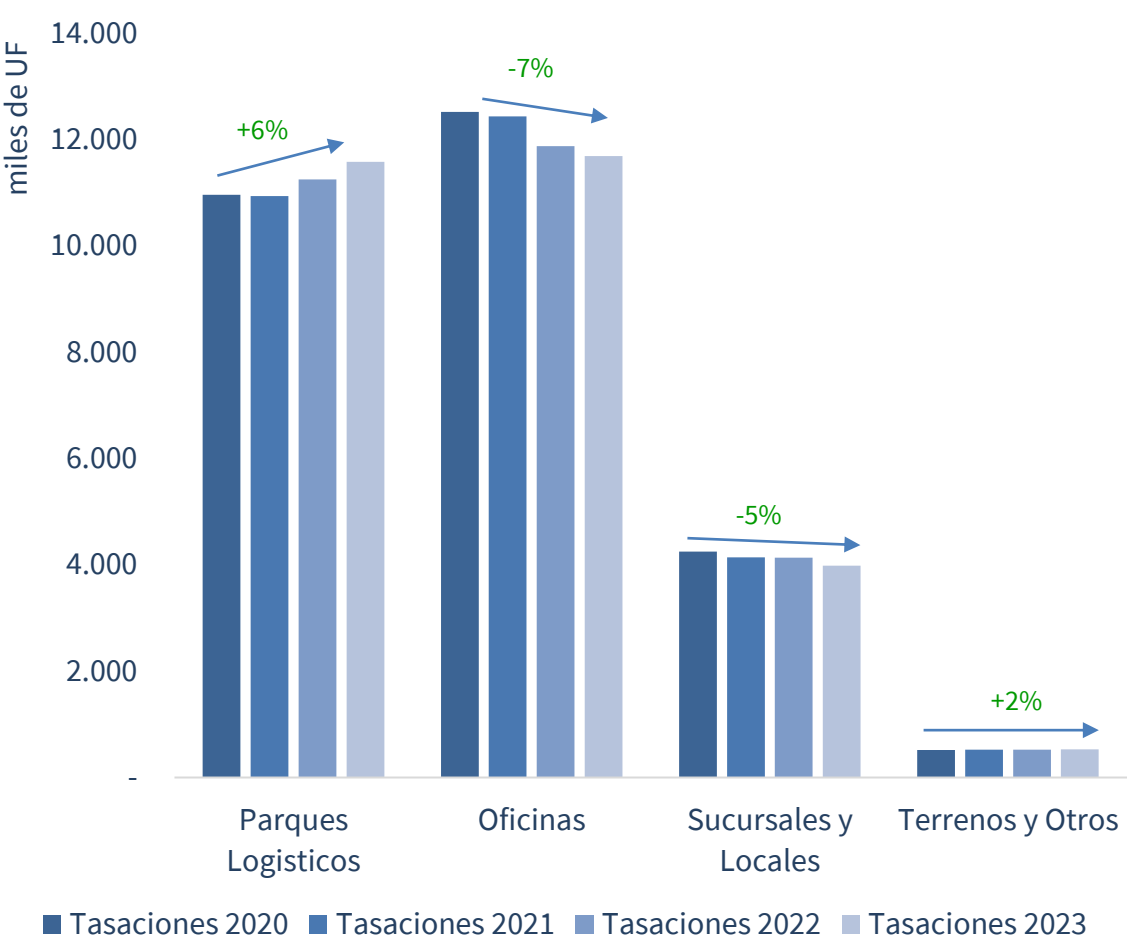


Evolución del valor de las propiedades tasadas en el año 2023 (UF)



CARTERA NACIONAL PROPORCIONAL	Total 2022	Total Dic-2023	UF/m² Dic-2022	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	11.958.270	11.721.755	85,8	-236.515	-1,98%
Sucursales y Locales	4.024.498	3.920.204	81,0	-104.294	-2,59%
Centros de Distribución	12.456.906	13.309.819	20,0	852.913	6,85%
Otros	564.969	567.715	n/a	2.746	0,49%
Total Cartera Nacional	29.004.643	29.519.493		514.850	1,78%
Efecto Patrimonio USA	98.833	0		-98.833	-100,00%
Total Fondo	29.103.476	29.519.493		416.017	1,43%

Evolución de tasaciones por Clase de Activo en UF (*)



(*) Parques Logísticos corresponde a Bodenor Flexcenter al 70% y no incluye los últimos desarrollos ENEA 3 y Lo Boza 422, ni Laguna Sur, vendida en 2023, para mostrar cifras comparables

Venta de Activo



Venta CD Laguna Sur

Tesis de Venta: estrategia del Fondo es crecer en Parques Logísticos a través de BFC, CD Laguna Sur no cuadraba con estrategia de crecimiento de BFC y competían entre sí por mismos clientes.

Excelente momento para la venta de esta clase de activo obteniendo un mayor valor sobre la tasación de 13,1%.

Venta a través de proceso abierto organizado por CBRE

Precio de Venta:

UF 1.240.000 + IVA

Tasación al momento de firma de promesa de compraventa:

UF 1.096.000

Uso de la venta fue prepago parcial de deuda financiera de Inmobiliaria Descubrimiento con tasa de UF+4,2% por un monto **de UF 970.000 aprox.**

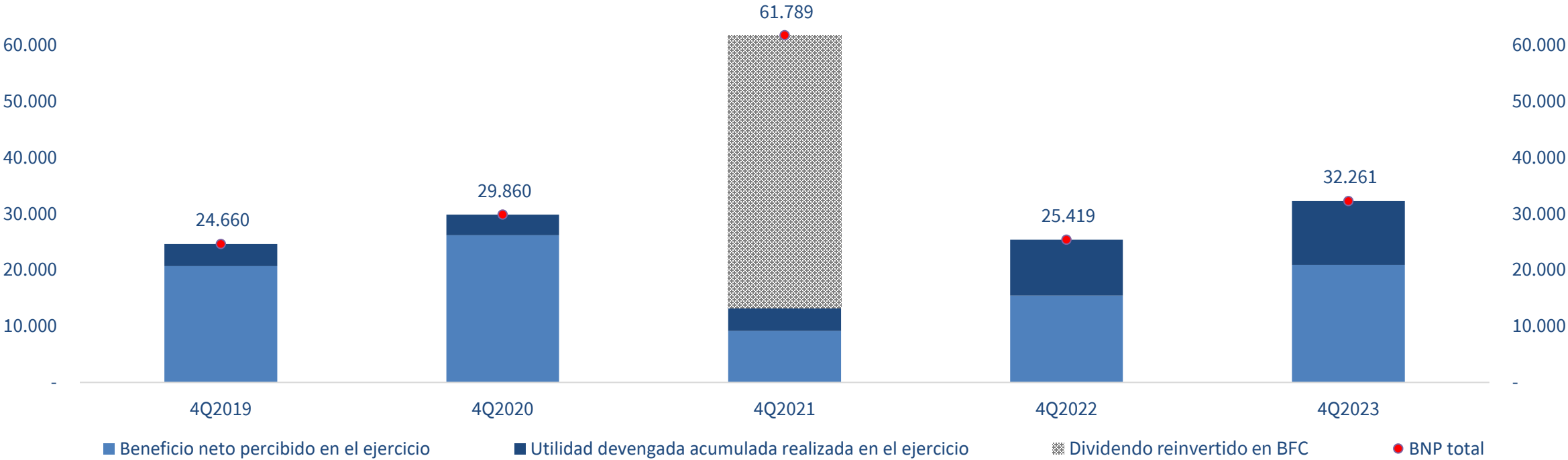
Saldo se usó para pago de dividendos al Fondo y provisiones de gastos.

Análisis del resultado

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 diciembre del año 2023 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\$ 32.261, lo que se compara con los MM\$ 25.419 del año anterior. También se puede destacar que el Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio ha estado en permanente crecimiento desde 2020, año donde comenzó la pandemia.

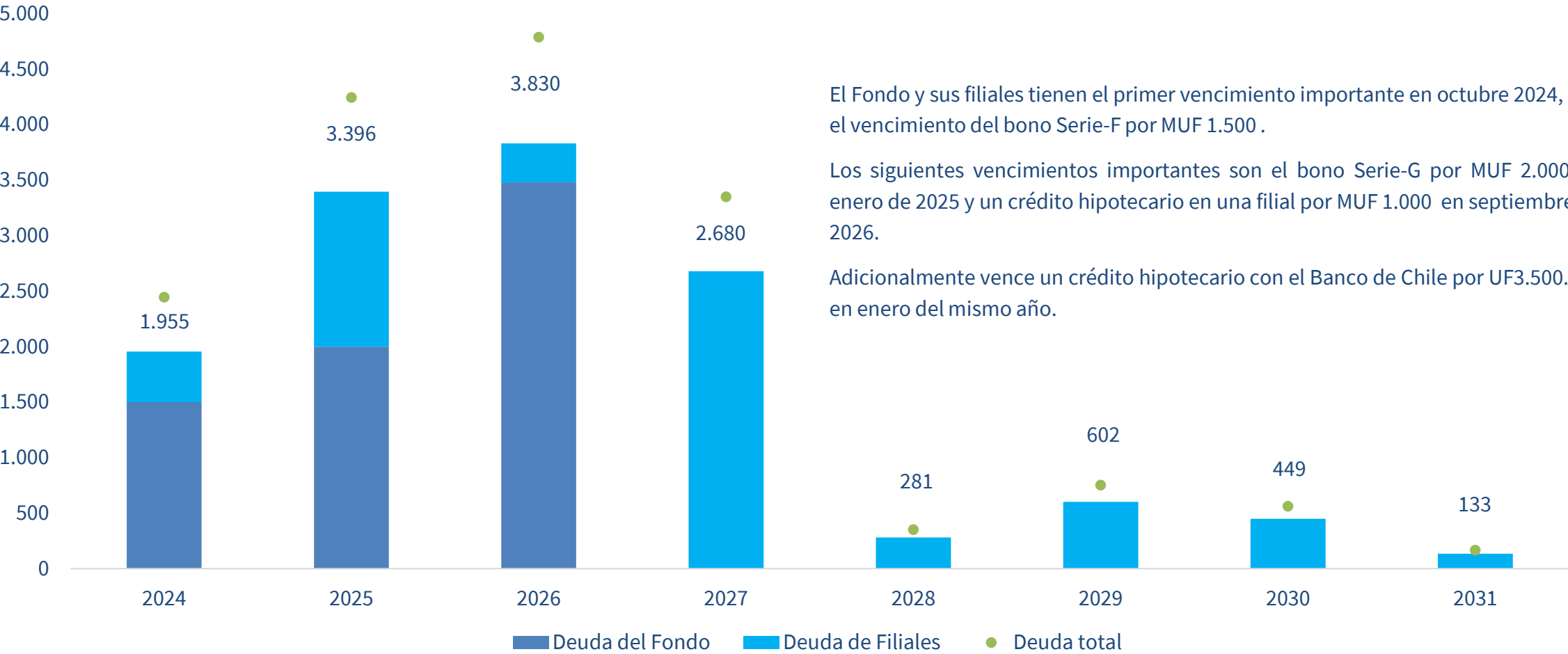
El año 2021 la filial Bodenor Flexcenter distribuyó un dividendo extraordinario de MM\$ 48.594, lo que explica el cambio de ese año, el cual fue reinvertido como aumento de capital en la misma filial. Sin tomar en cuenta ese dividendo la Utilidad Devengada Acumulada Realizada en el ejercicio 2021 fue de MM\$ 13.195.

Análisis de las cifras

Perfil de Vencimientos de la Deuda



MUF



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

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 2026.

Adicionalmente vence un crédito hipotecario con el Banco de Chile por UF3.500.000 en enero del mismo año.

(*) 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

Proyectos de Desarrollo



Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter

Lo Boza 422

Etapas 1 y 2 por aprox. 80.000 m² entregadas y rentando

Tercera etapa 40.000 mts2 entrega esperada en Nov-24. Avance colocación de aproximadamente un 90% de la superficie total.



Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter



Terreno Quilicura – Parque Logístico Centro Norte

El mes de marzo de 2024 se firmó compraventa por el terreno de 33 hectáreas. que permitirá la construcción de aproximadamente 181.000 m² de nueva superficie arrendable.

Nuevo Proyecto 2024-2030	
Terreno	UF 1.350.000
Urbanización y OO.CC.	UF 520.001
Desarrollo y Construcción Nuevo Proyecto	UF 2.226.944
Total Proyecto Centro Norte	UF 4.096.945



Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

Impacto Ambiental



Sistema de Gestión de Energía (SGE) medición de Huella de Carbono y Huella Hídrica y Reciclaje de Residuos



Durante el ejercicio 2022, se avanzó en la homologación e implementación de un Sistema de Gestión de Energía (SGE) basado en la norma ISO50001:2018.

En el año 2023 se obtuvieron certificaciones en SGE bajo la norma ISO, para el 84% de los m2 arrendables en edificios que son gestionados por Independencia AGF en la cartera del Fondo

Al cierre de 2023, tenemos medida y certificada la huella de carbono para el 100% de los edificios gestionados directamente en la cartera del Fondo. Esperamos tener medida y certificada la huella hídrica dentro del primer semestre de 2024.

El 100% de los edificios de oficinas que ha desarrollado directamente por el Fondo desde el año 2010 en adelante, han obtenido el certificado LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)

Durante el año 2023 continuamos promoviendo el plan de reciclaje de residuos en edificios de la cartera del Fondo, con lo cual hemos aportado al medio ambiente en términos de ahorro de energía, menor consumo de agua, deforestación y emisiones de dióxido de carbono.~

Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

Impacto Social y de Gobernanza



Impacto Social: colaborando junto con nuestros arrendatarios



Durante el año 2023, a través de IMPACTO + efectuamos 3 campañas (materiales de arte, celebración del día de la niñez y Navidad) y 6 talleres, los cuales fueron efectuados **por Bodenor Flexcenter, Air Liquide e Independencia**, y se enfocaron en el traspaso de conocimiento y habilidades para estudiantes de distintos establecimientos educacionales.

En estos talleres y campañas participaron más de 100 voluntarios(as) y se beneficiaron más de 2.000 estudiantes del Colegio Madre Ana Eugenia de Pudahuel, del Liceo Comercial de San Bernardo y del Liceo Comercial Achiga-Comeduc de Las Condes.

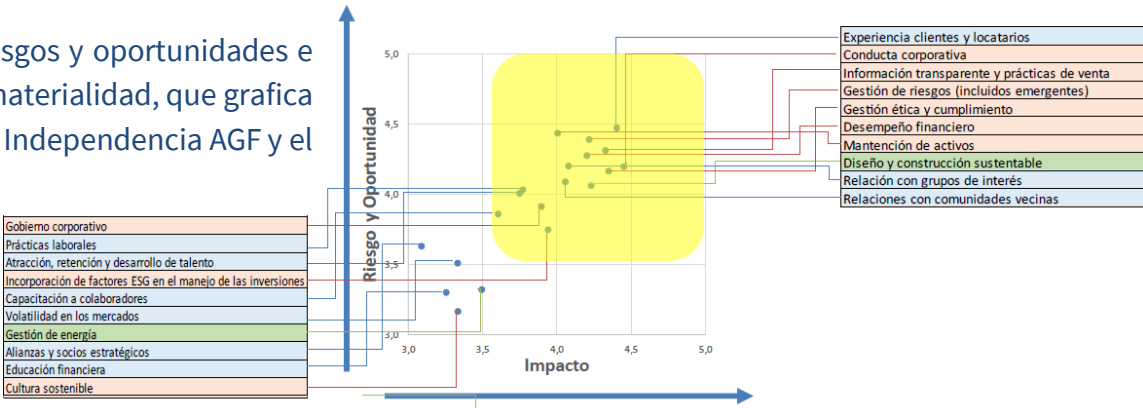
Esta participación se traduce en **301 HH (horas hombre) donadas por los distintos colaboradores voluntarios** que fueron parte de las distintas actividades.

Independencia AGF reconoce la importancia de los factores ESG en la gestión de las inversiones para los fondos que administra. Por esta razón, en el primer trimestre de 2022 comenzó a sesionar el Comité ESG (constituido en sesión de directorio de diciembre de 2021), compuesto por dos directoras y dos directores, al cual reporta un equipo de ejecutivos a cargo de desarrollar y supervisar planes e iniciativas ESG.



Independencia AGF tiene publicada su Política e Inversión Responsable y es **signataria de PRI desde el año 2022**.

En 2023, **se comenzó el trabajo de un análisis de doble materialidad**, cuyo foco fue identificar riesgos y oportunidades e impactos en la organización, para su gestión y divulgación ESG. El resultado fue una matriz de doble materialidad, que grafica la importancia relativa que le adjudican nuestros grupos de interés a los temas más significativos para Independencia AGF y el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.



Mercado de Oficinas y Centros de Distribución

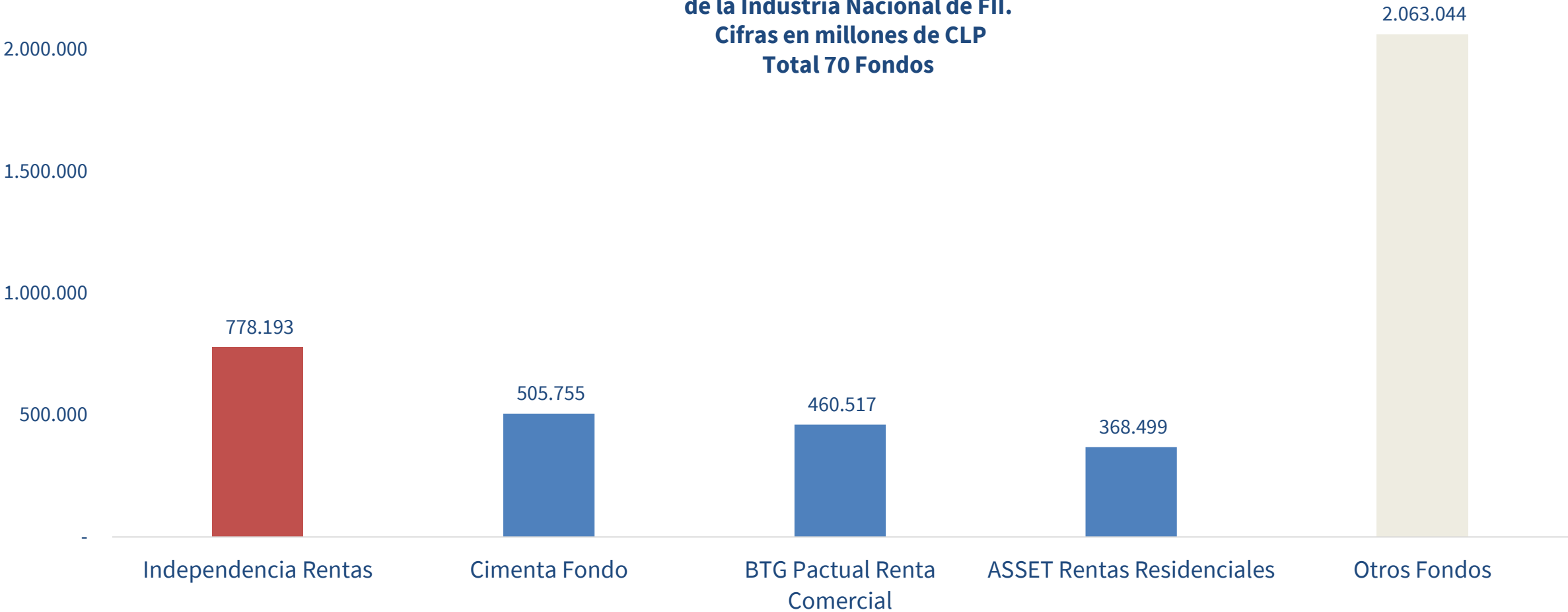


Cifras de la industria de FII

31 de diciembre de 2023



El Fondo Independencia Rentas es el FII con mayor cantidad de Activos de la Industria Nacional de FII.
Cifras en millones de CLP
Total 70 Fondos



Cifras publicadas en el sitio web de la CMF y de acuerdo a la normativa IFRS

Información de Mercado Oficinas



Oficinas: crece demanda en la RM en primer trimestre, pero Santiago centro sigue vaciándose

📅 marzo 25, 2024

Gps Property señaló que la vacancia de oficinas Clase A en el primer trimestre se situó en 9,2%, bajando del 9,5% registrado al cierre de 2023. Así, los espacios vacantes suman 248.445 m2, según esta firma.

Inseguridad del centro

Según GPS, las vacancias más bajas a marzo se encuentran en El Golf (3,5%), Nueva Las Condes (4,7%) y Apoquindo Oriente (6,9%). En tanto, las mayores cifras se encuentran en Estoril Oriente (30,1%, mercado pequeño y en consolidación), Providencia (14,9%) y Santiago centro, con 13,5% a marzo, superando el 11,8% del cierre de 2023.

Sobre el alza de espacios desocupados en Santiago centro, Francisco Rojas, director ejecutivo de GPS Property, comentó que "las empresas han buscado trasladarse a sectores más tradicionales y considerados más seguros para sus colaboradores". Añadió que el centro capitalino exhibe el precio más bajo del rubro, con una caída de 20,4% en los últimos cuatro años, llegando a 0,34 UF/m² actualmente.

Durante el año 2023 el Fondo Rentas ha hecho colocaciones importantes, precisamente en esa zona. Lo anterior se explica entre otras cosas por la calidad y ubicación estratégica de sus propiedades.

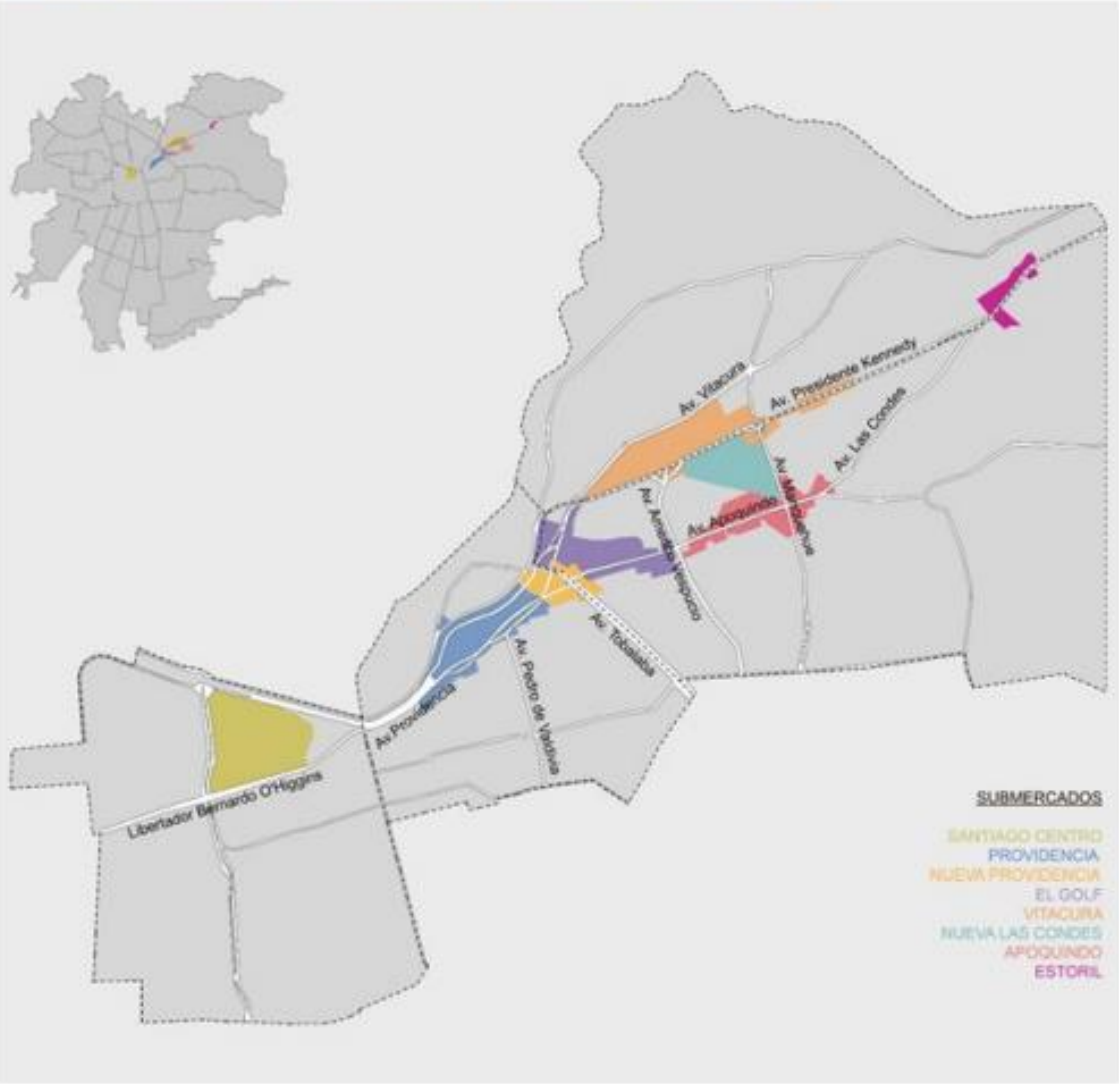


Mercado local de oficinas

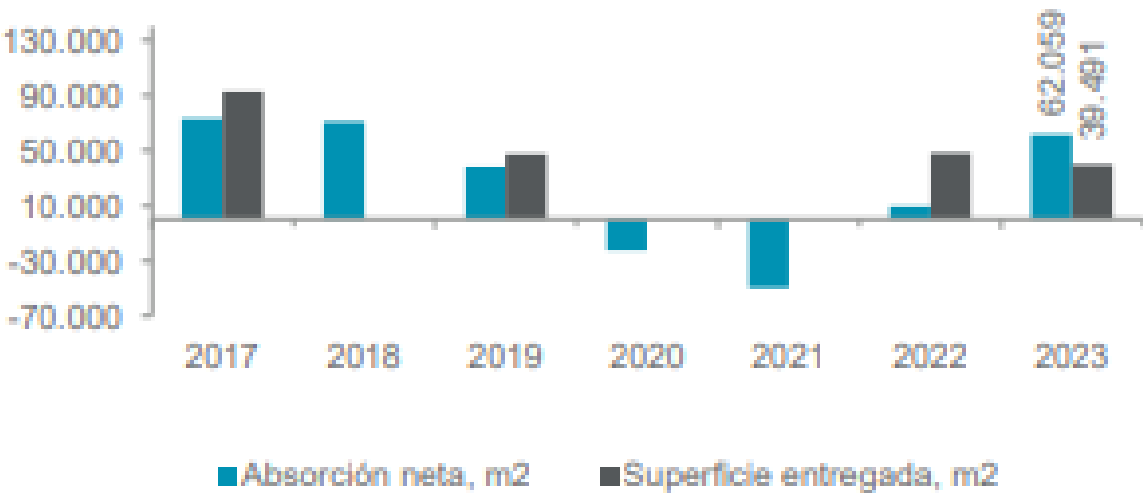
31 de diciembre de 2023



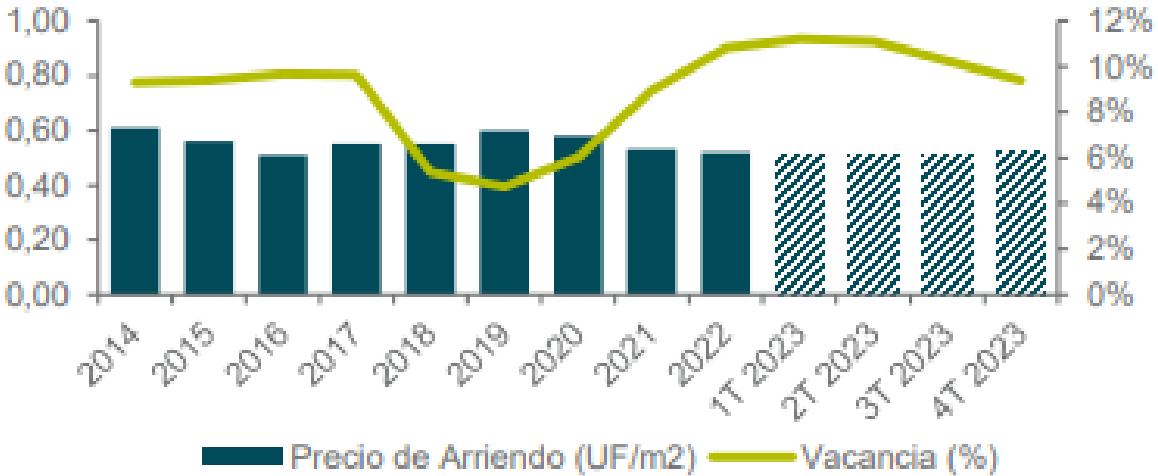
MAPA DE OFICINAS CON DIVISI3N DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA

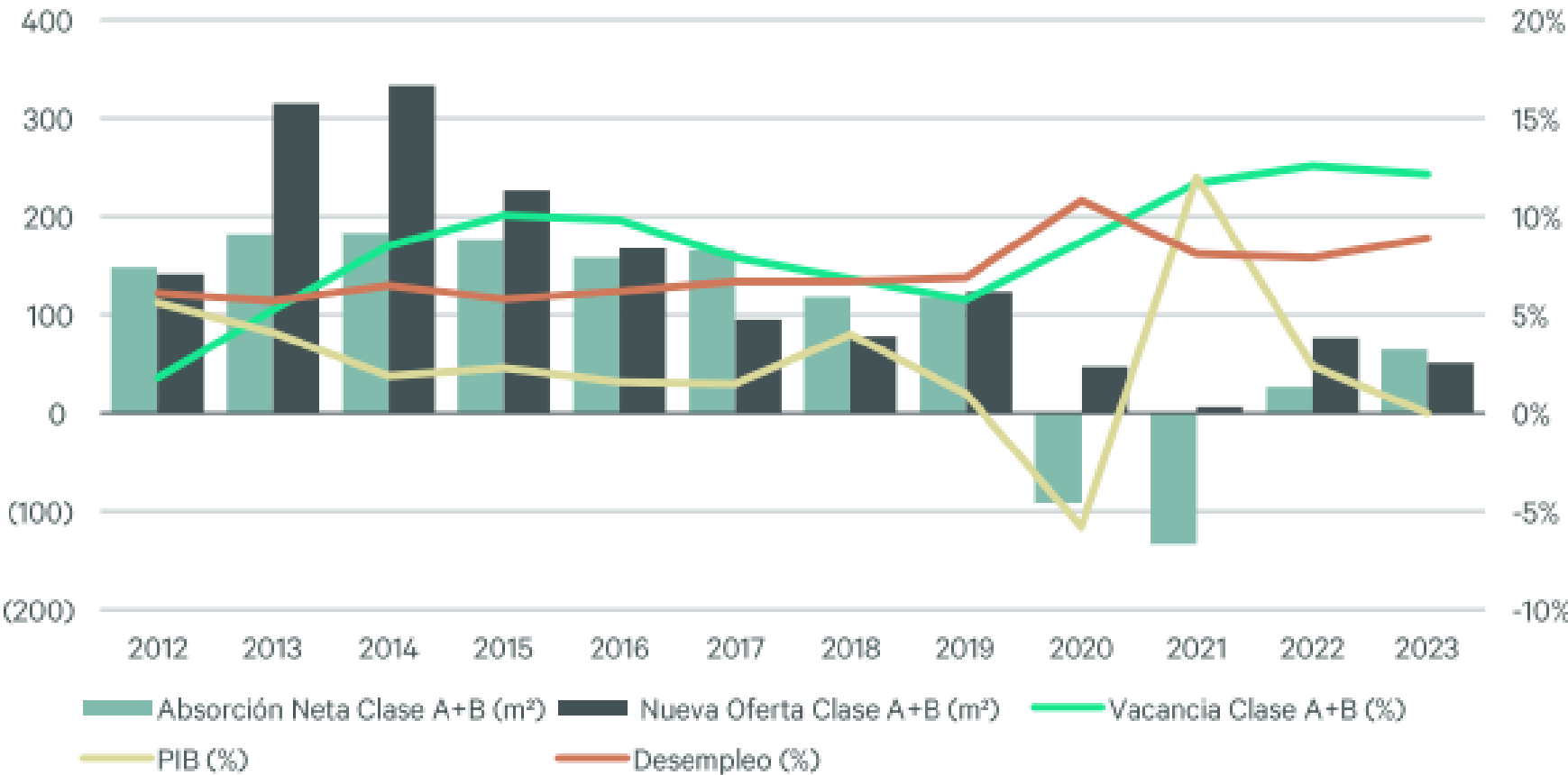


INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO





Evolución Histórica del Mercado de Oficinas
Clases A y B

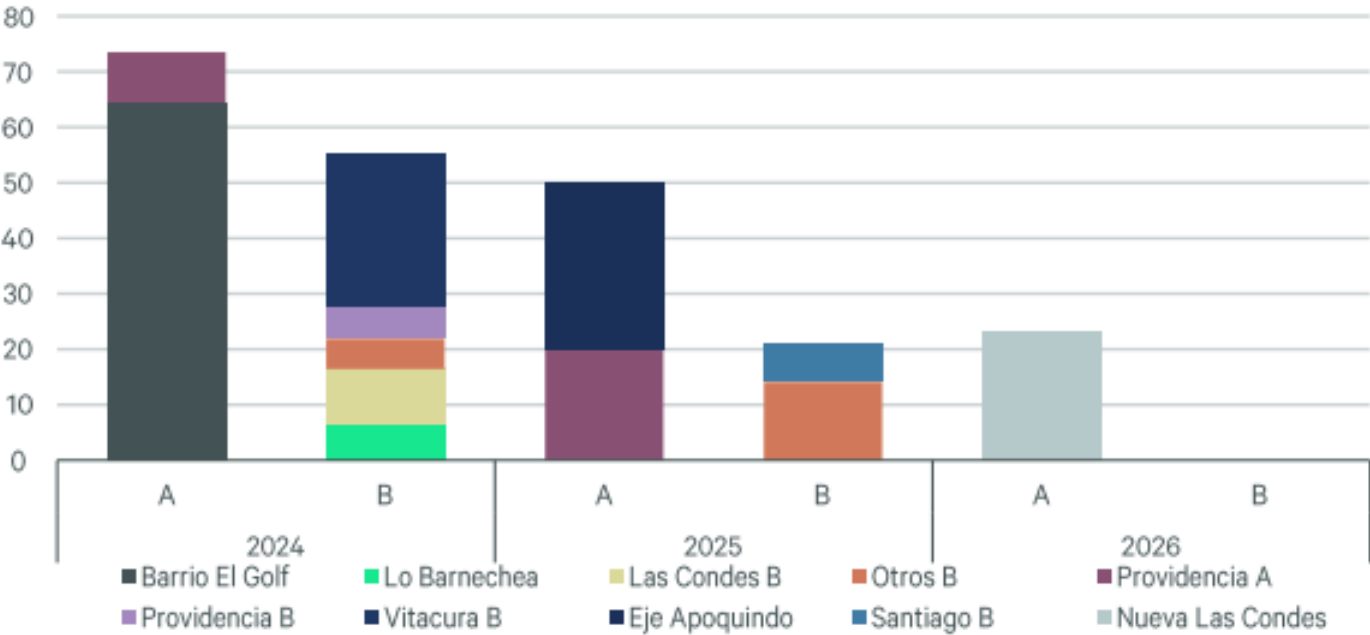


Mercado local de oficinas

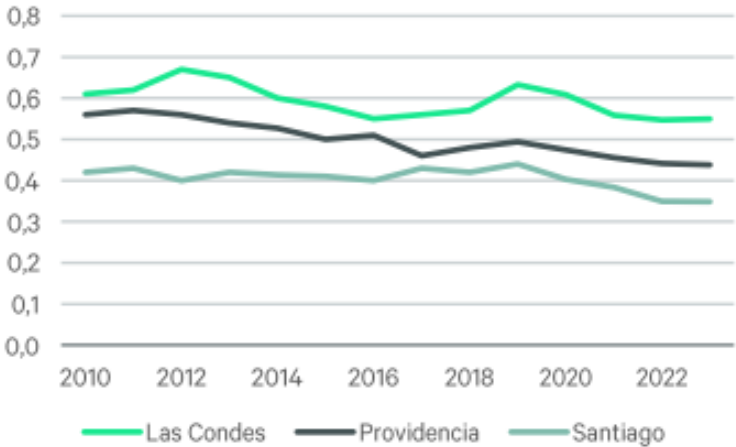
31 de diciembre de 2023



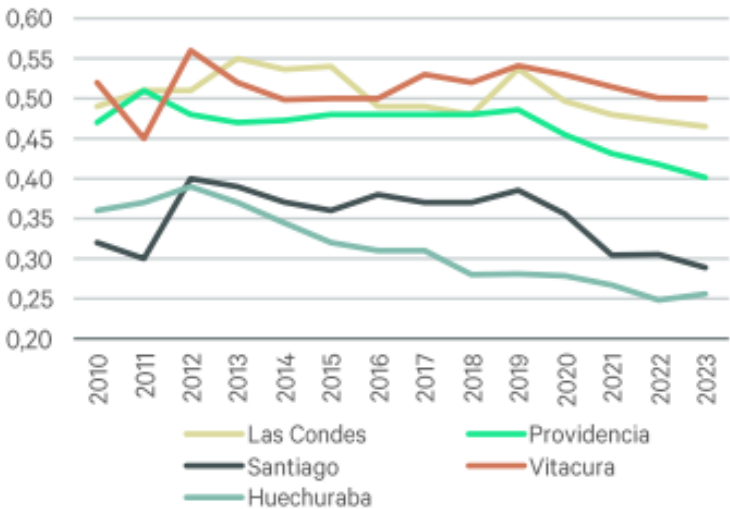
Superficies en Construcción por Submercados Clases A y B



Rentas de Oficinas Clase A



Rentas de Oficinas Clase B



Mercado local de oficinas

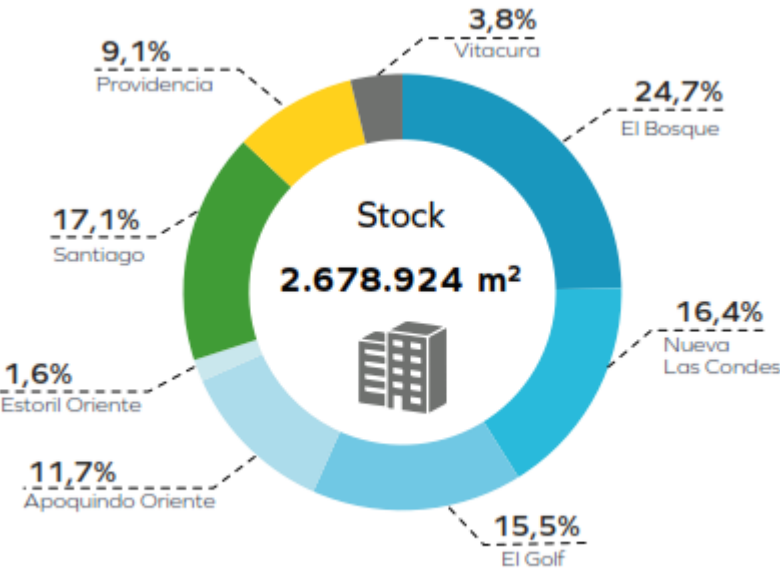
31 de diciembre de 2023



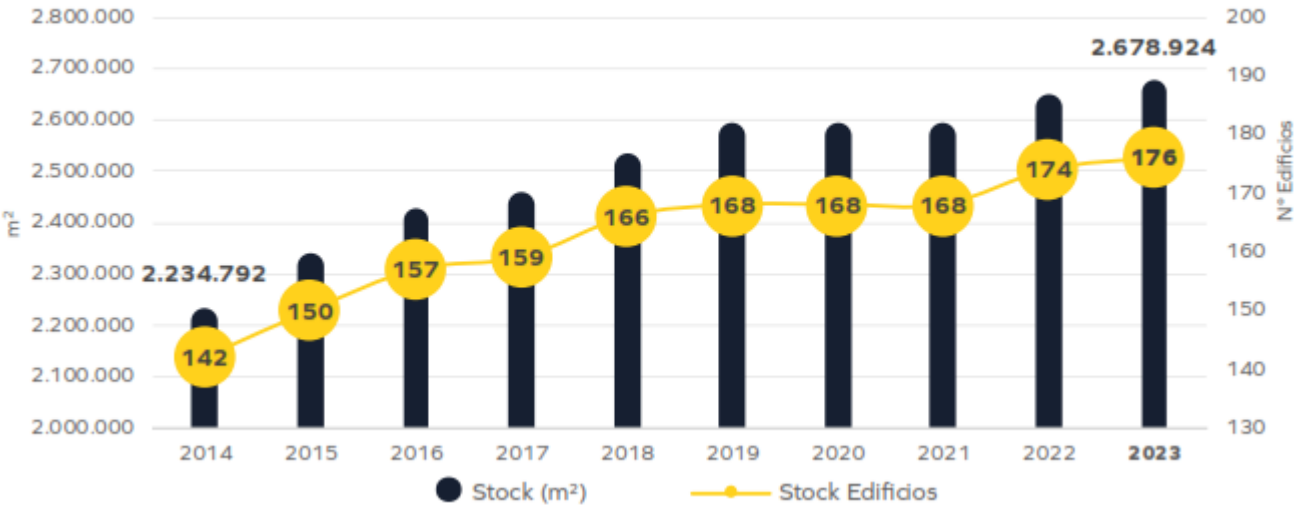
Tendencias de Mercado Oficinas Clase A+ y A



Distribución del Stock de oficinas



Evolución del Stock de oficinas



Mercado local de oficinas

31 de diciembre de 2023



Indicadores globales de Mercado Oficinas Clase A+ y A

Comuna	Corredor	Participación %	Stock m²	Stock Edificios	Producción m²	Absorción m²	Vacancia m²	Tasa Vacancia %	Precio UF/m²	Producción Futura m² (2024-2026)
Providencia	Providencia	9,1%	243.786	15	0	4.477	33.294	13,7%	0,44	6.614
Vitacura	Vitacura	3,8%	102.312	12	0	-1.647	12.978	12,7%	0,52	6.512
Santiago	Santiago	17,1%	458.394	28	0	-4.584	54.101	11,8%	0,36	17.000
Las Condes	Total Las Condes	70,0%	1.874.431	121	0	7.256	154.234	8,2%	0,54	170.762
Las Condes	El Bosque	24,7%	662.051	35	0	2.957	76.489	11,6%	0,55	6.300
Las Condes	El Golf	15,5%	416.471	35	0	1.381	17.268	4,1%	0,57	10.560
Las Condes	Nueva Las Condes	16,4%	439.403	23	0	1.998	24.339	5,5%	0,55	86.225
Las Condes	Apoquindo Oriente	11,7%	312.494	22	0	-1.997	26.338	8,4%	0,52	67.677
Las Condes	Estoril Oriente	1,6%	44.012	6	0	2.917	9.800	22,3%	0,45	0
TOTAL		100%	2.678.924	176	0	5.502	254.606	9,5%	0,50	200.887

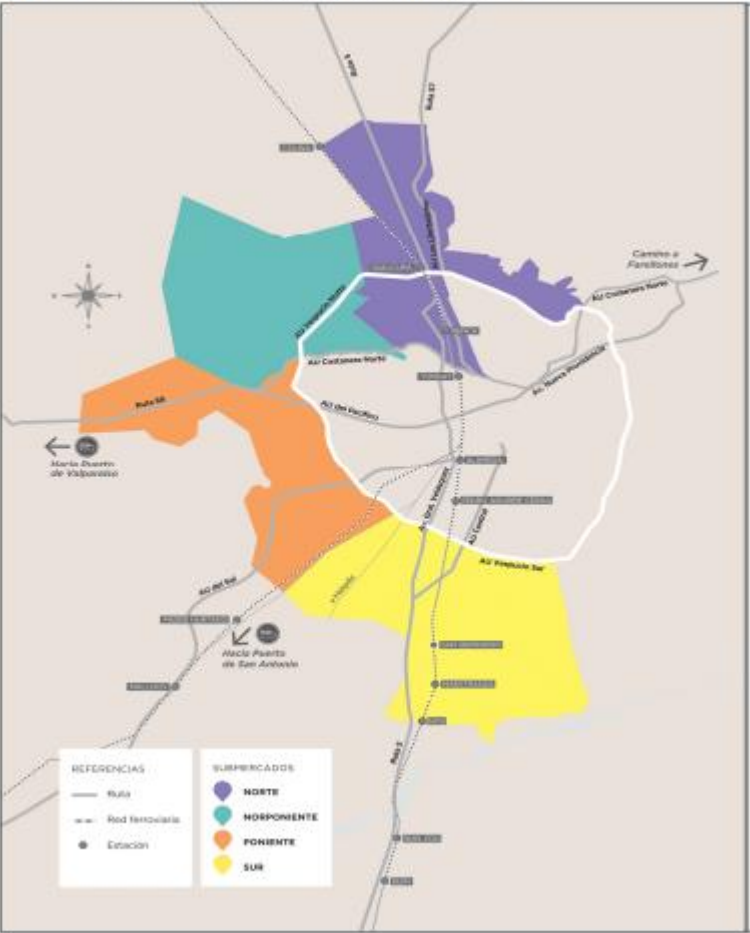
(*) : Considera edificios en fases de anteproyecto y construcción.

Mercado local de bodegas

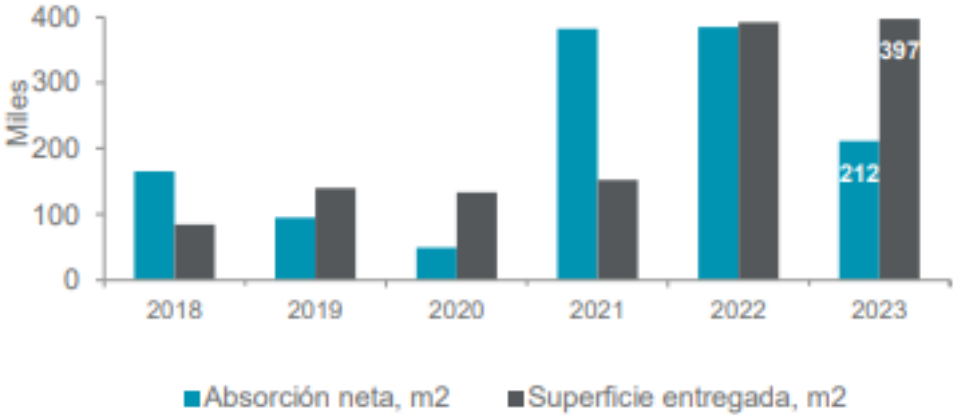
31 de diciembre de 2023



MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / SANTIAGO / CHILE



DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



Mercado local de bodegas

31 de diciembre de 2023

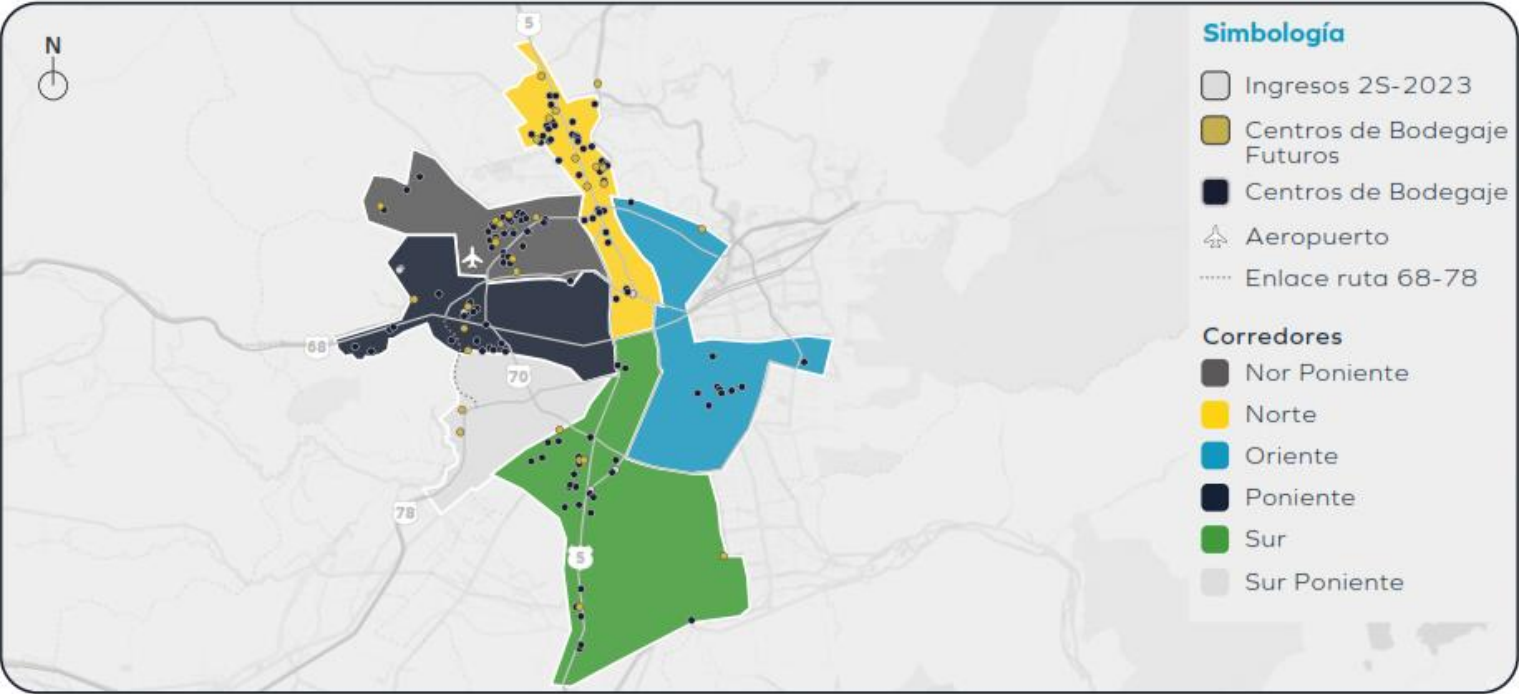
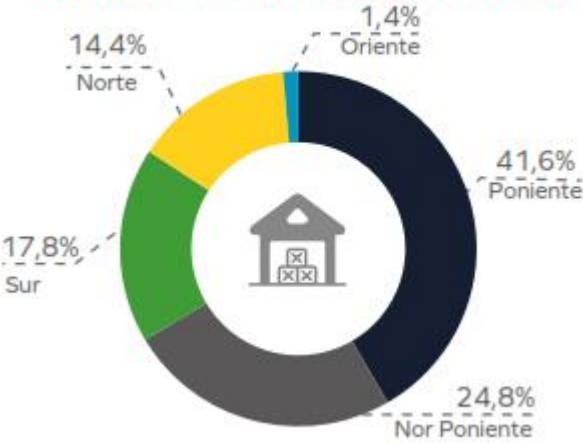


Tendencias de Mercado Bodegas

2 ^{do} Semestre 2023	2,5 %	0,155 UF/m ²	321.362 m ²	241.008 m ²
1 ^{er} Semestre 2023	1,2 %	0,176 UF/m ²	63.029 m ²	18.881 m ²
PERÍODO	VACANCIA	PRECIO	PRODUCCIÓN	ABSORCIÓN

Situación de los Centros de Bodegaje RM (fuente GPS Property, 4T 2023)

Centros de Bodegaje Clase I Distribución del stock por Corredor



Mercado local de bodegas

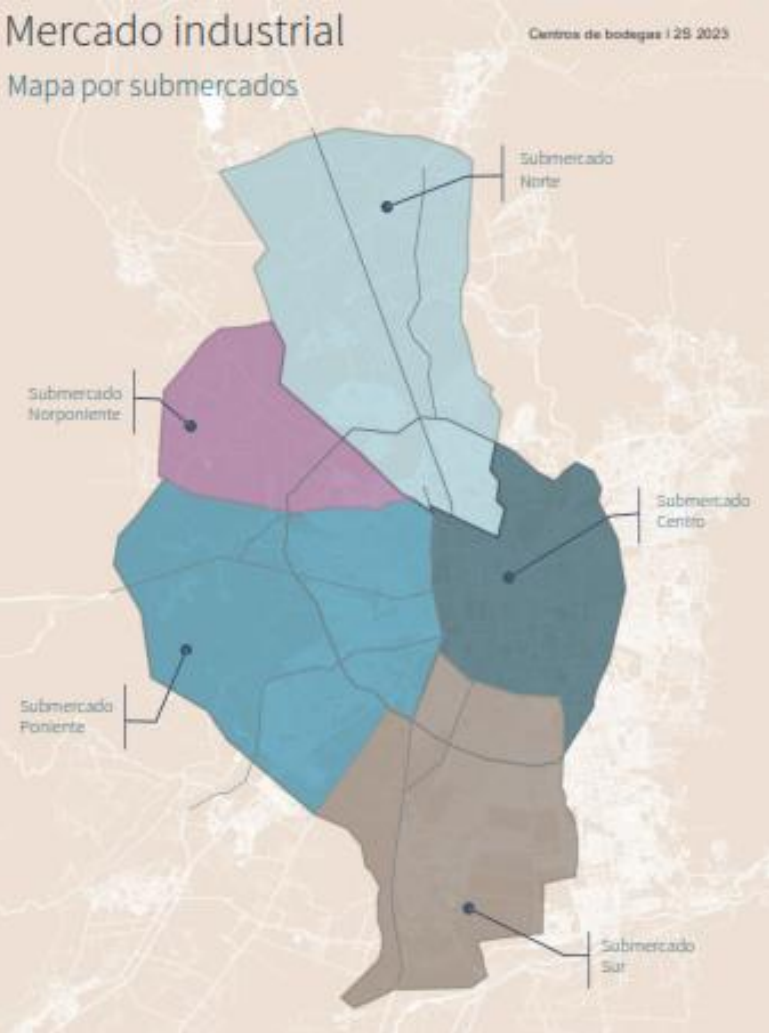
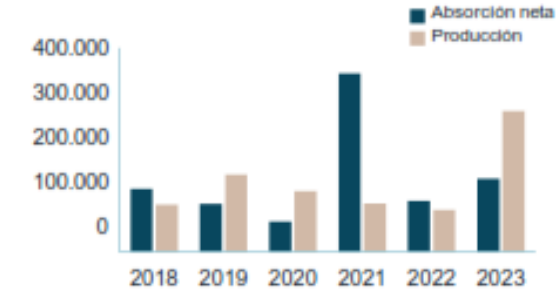
31 de diciembre de 2023



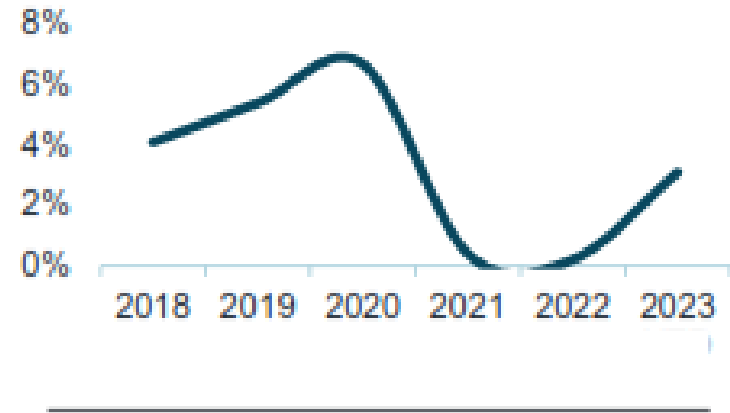
Principales indicadores

	Proyección
Absorción semestral	41.655 m ² ▶
Producción semestral	114.069 m ² ▶
Vacancia general	3,1 % ▲
Valor de arriendo "pedido"	0,162 UF/m ² ▶

Oferta y demanda (m²)



Vacancia total (%)



Principales indicadores

	Stock (m ²)	Absorción semestral (m ²)	Absorción últimos 12 meses (m ²)	Vacancia (%)	Valor de arriendo promedio pedido (UF/m ² /mes)	Valor de arriendo promedio pedido (USD/m ² /mes)	Producción semestral (m ²)	Producción últimos 12 meses (m ²)
Norte	248.258	12.689	30.859	10,3%	0,174	7,32	26.069	51.569
Norponiente	931.008	47.765	81.293	4,9%	0,155	6,55	65.000	127.000
Poniente	2.093.635	4.366	43.914	0,9%	0,151	6,36	23.000	63.000
Centro	41.002	-480	-480	1,2%	0,300	12,63	0	0
Sur	634.689	-22.685	-30.191	4,9%	0,166	6,99	0	0
Santiago	3.948.592	41.655	125.395	3,1%	0,162	6,82	114.069	241.569

Cifras generales del Mercado Inmobiliario

31 de diciembre de 2023



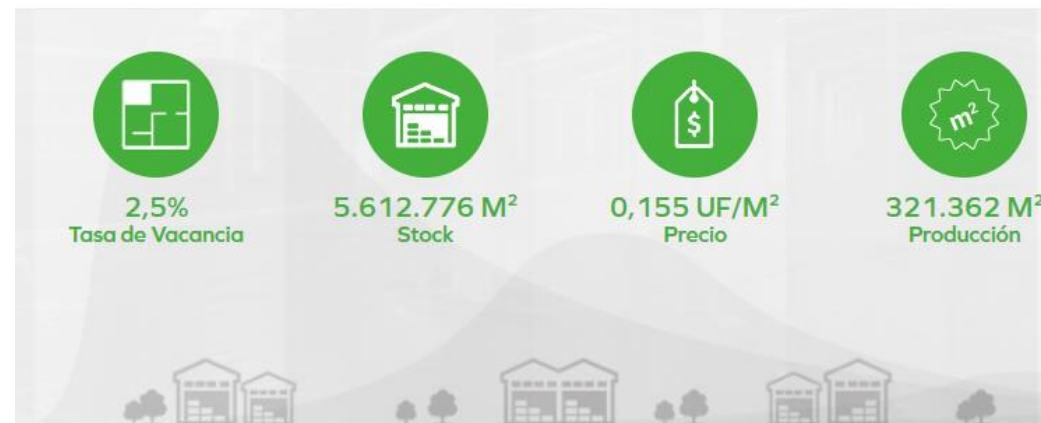
OFICINAS CLASE A - A+ ▼



STRIPCENTER ▼



CENTROS DE BODEGAJE ▼



FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Asamblea Ordinaria de Aportantes – 18 de abril de 2024



Ejercicio 2023



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of:

