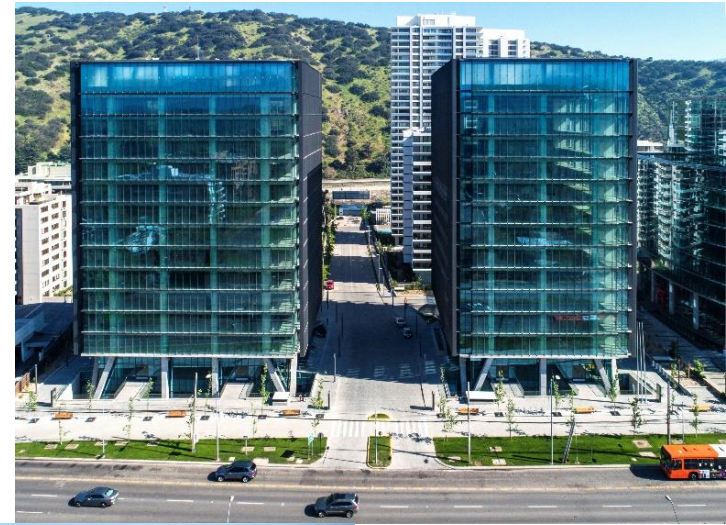
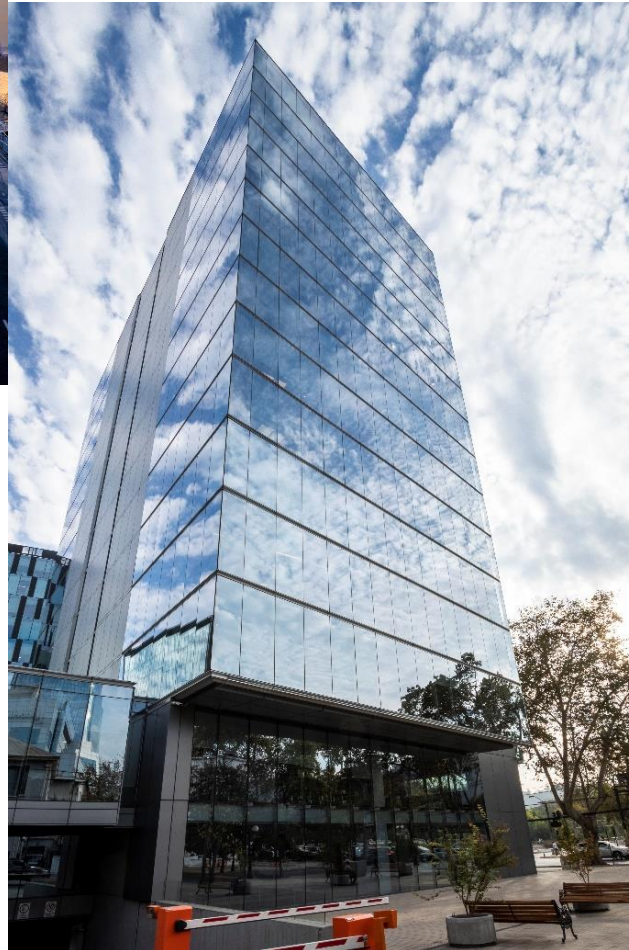


Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Cifras financieras y de inversiones

FECU marzo de 2024



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

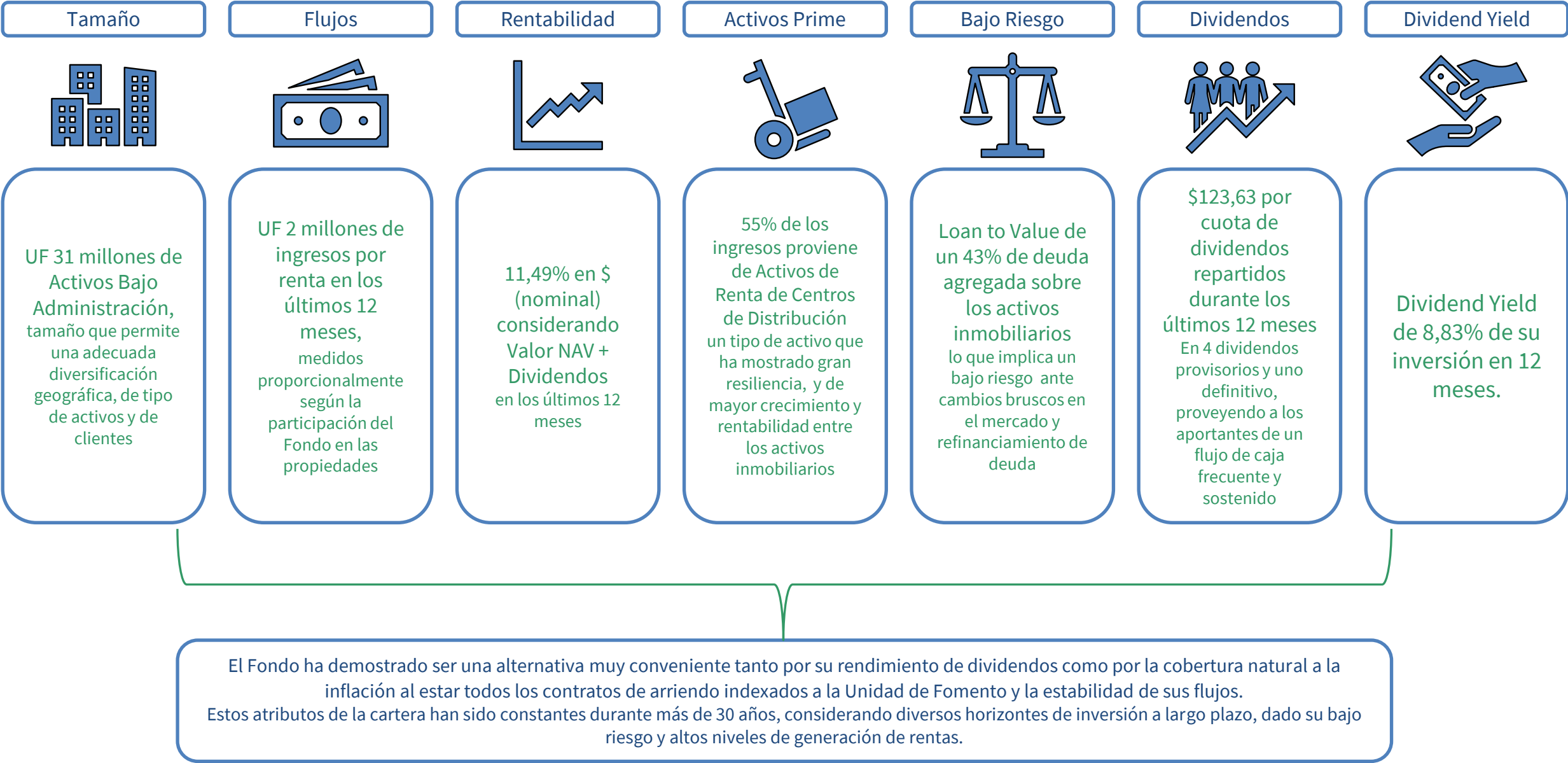




01

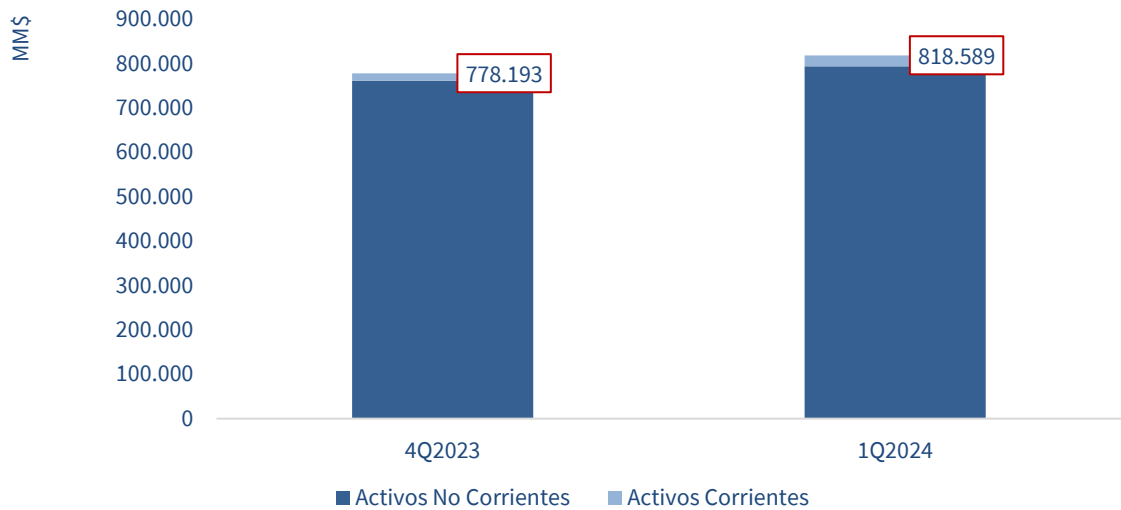
Situación
Financiera

Resumen Financiero Fondo Rentas



Análisis del Balance

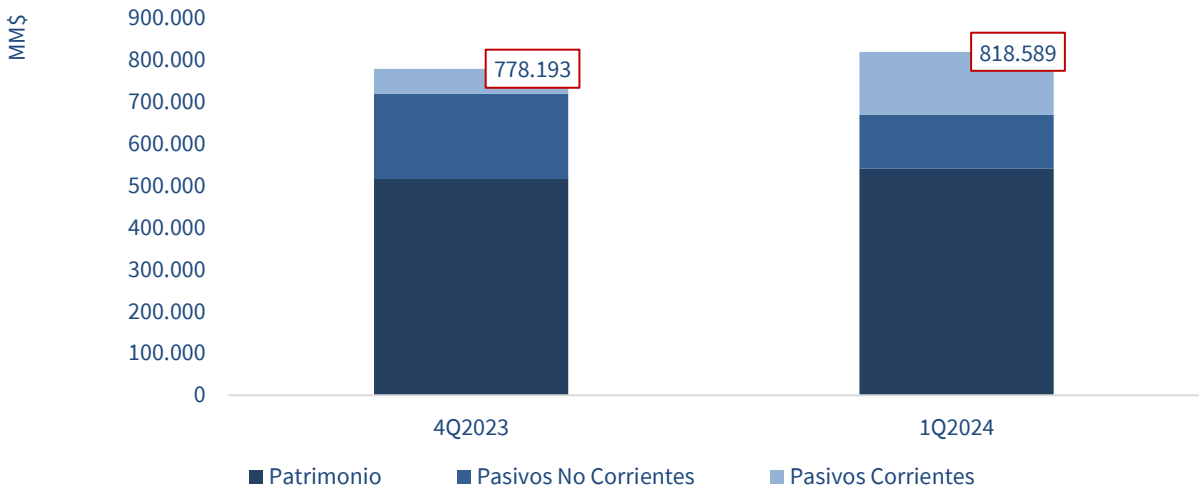
Activos



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

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

Pasivos y Patrimonio

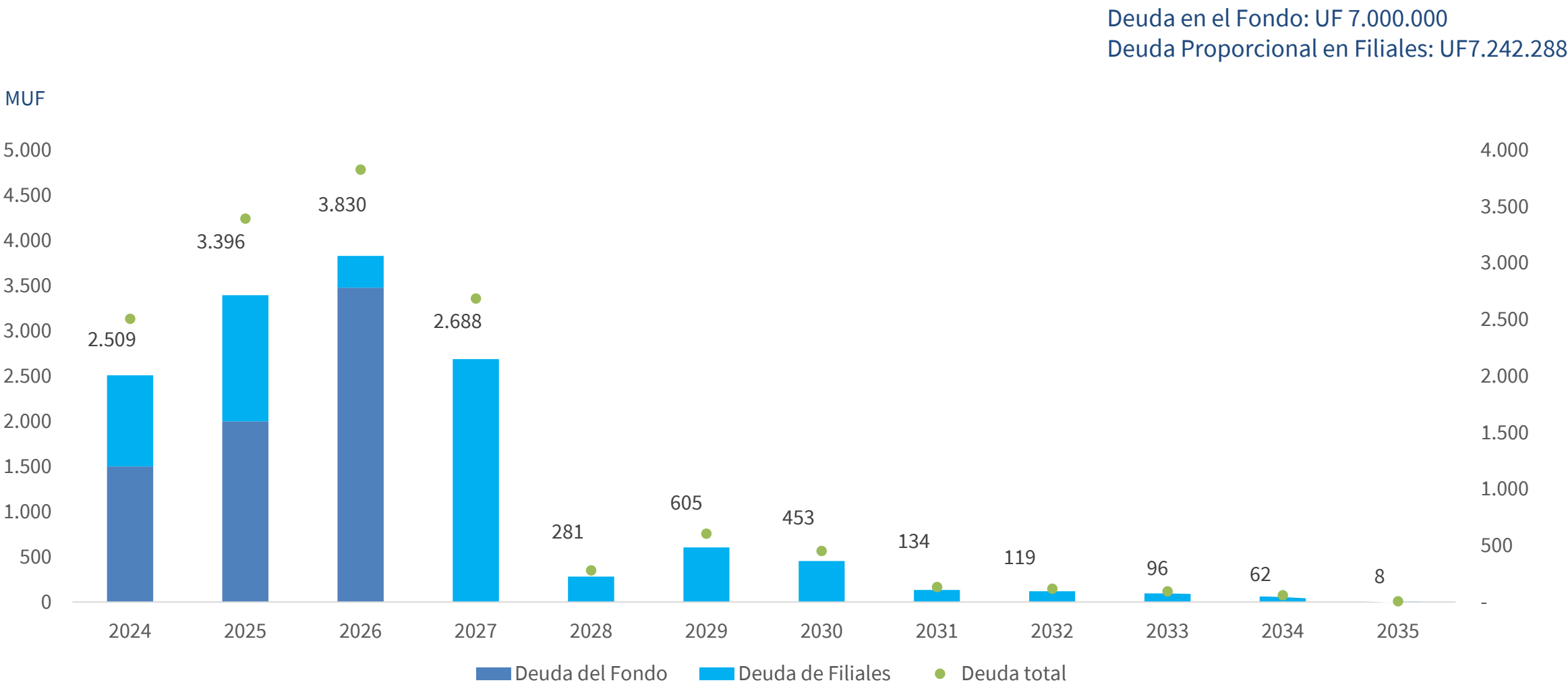


Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 24.131** desde **MM\$ 515.545** a **MM\$ 539.676**, lo cual se explica principalmente por:

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

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de **\$13,63** por cuota en marzo, y a un dividendo provisionado de **\$57,88** por cuota durante marzo que fue pagado el 24 de abril de 2024. Durante los meses de enero y febrero, **se realizó la suscripción preferente de cuotas recaudándose UF 717.306 de nuevo capital, fortaleciendo el balance del Fondo.**

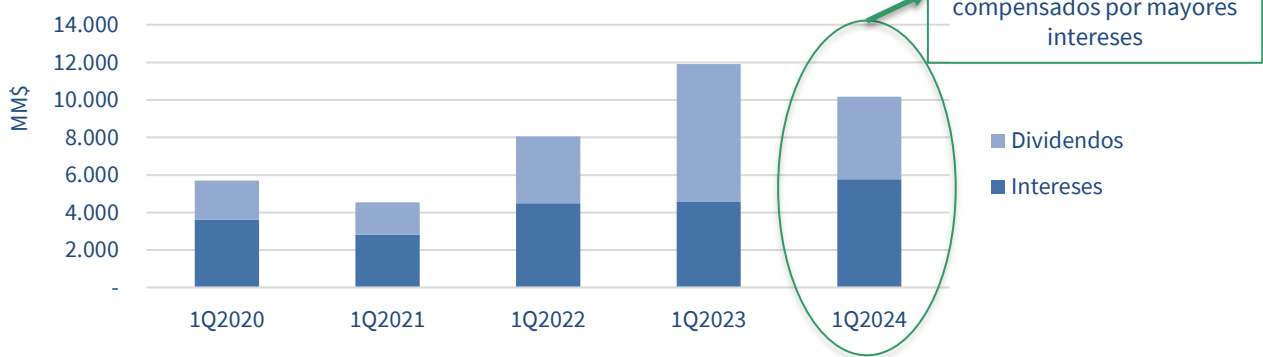
Vencimientos de Pasivos al 31/03/2024



(*) 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

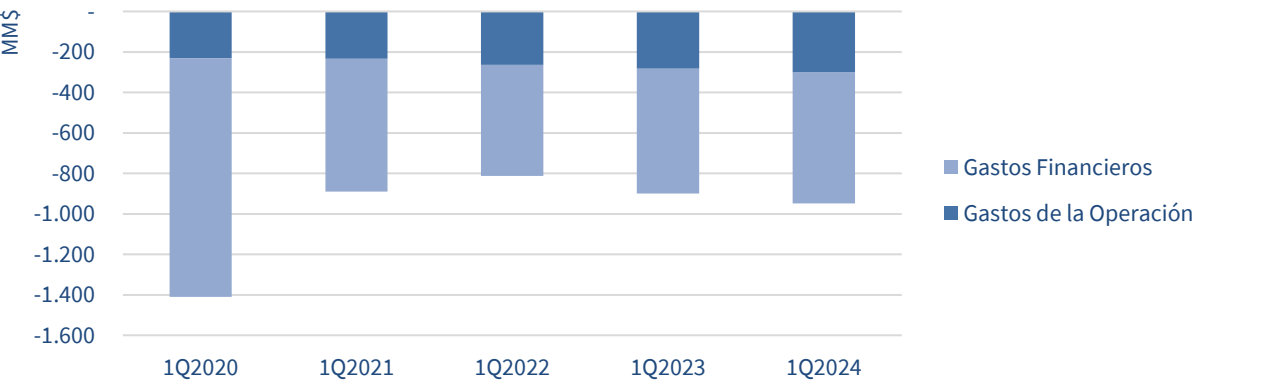
Estado de Variación Patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones



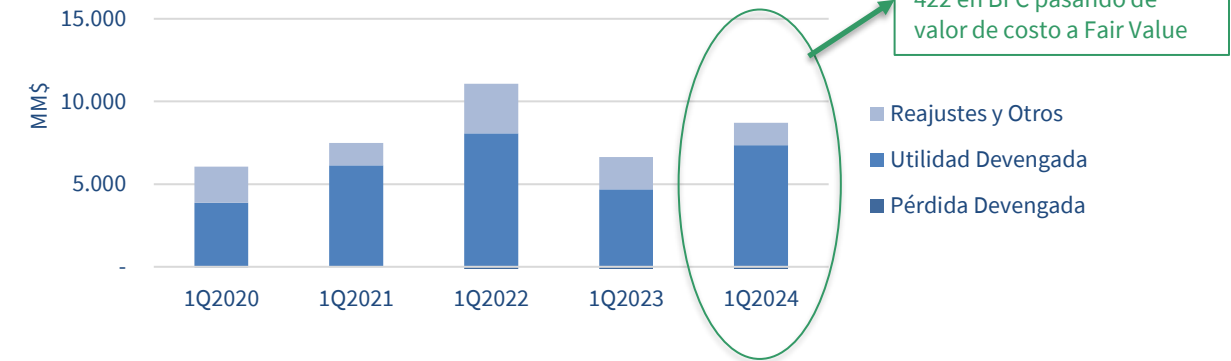
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de **marzo de 2024** alcanzó **MM\$ 10.175**, lo que significa una disminución de un 15% respecto al mismo período del año anterior, **explicado en parte por el dividendo definitivo de BFC con cargo a 2022 se pagó en 1Q23, pero el de 2023 se pagó en 2Q24.**

Gastos del Fondo



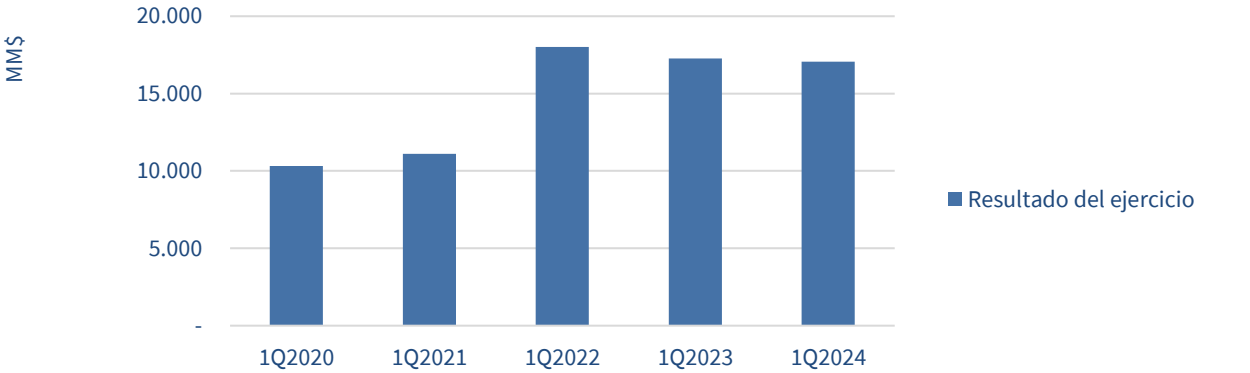
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 948, siendo un 5% mayores a los acumulados a marzo del año 2023, debido a que la mayoría de los gastos se expresan en UF.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



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

Resultado del Ejercicio



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

A photograph of a modern glass skyscraper with a blue tint overlay. The building has a grid-like facade of windows and is surrounded by trees and a clear sky. The text '02' is prominently displayed in the center-left.

02

Información
Bursátil

Desempeño en la bolsa de la cuota del Fondo

Rentabilidad e Indicadores al 29 de mayo de 2024

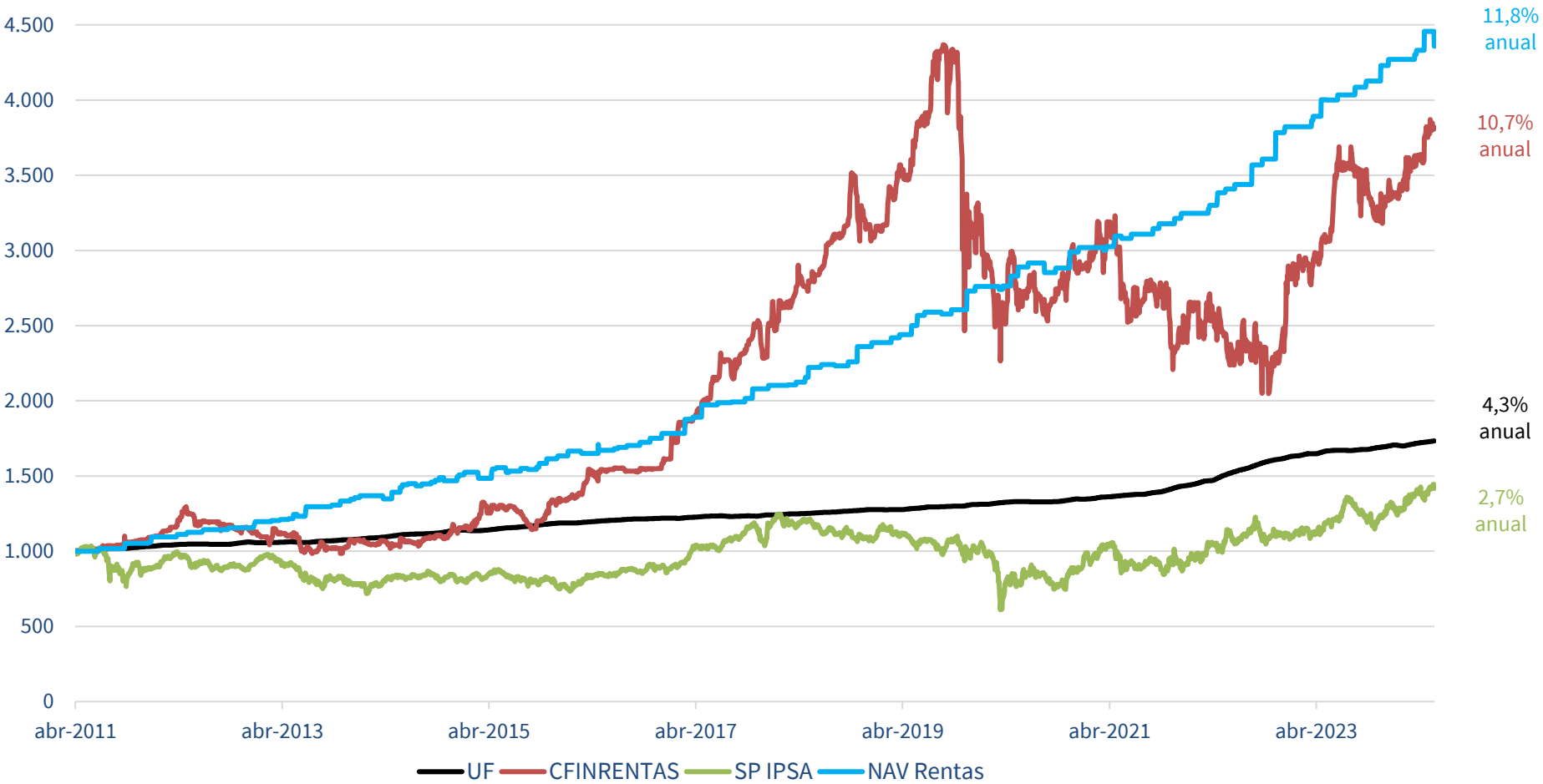
Al 29 de mayo de 2024	
Presencia Bursátil	80%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.603
Valor cuota libro	\$ 1.995
Razón Bolsa / Libro	0,80
Dividend Yield (últ. 12 m)	7,95%
Precio / Utilidad (12 m)	7,78

Al 31 de marzo de 2024			
Rentabilidad de la cuota al cierre		Libro	Bolsa
Valor Cuota	\$	2.041	1.588
Divid. (12 m)	\$	124	124
V. Cuota mar23	\$	1.953	1.400
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)		11%	22%

Rentabilidad 12M 20,15% al 29 de mayo de 2024

Entre el 31-dic-23 y 29-may-24 el valor bolsa aumentó en \$126 los que se explican:

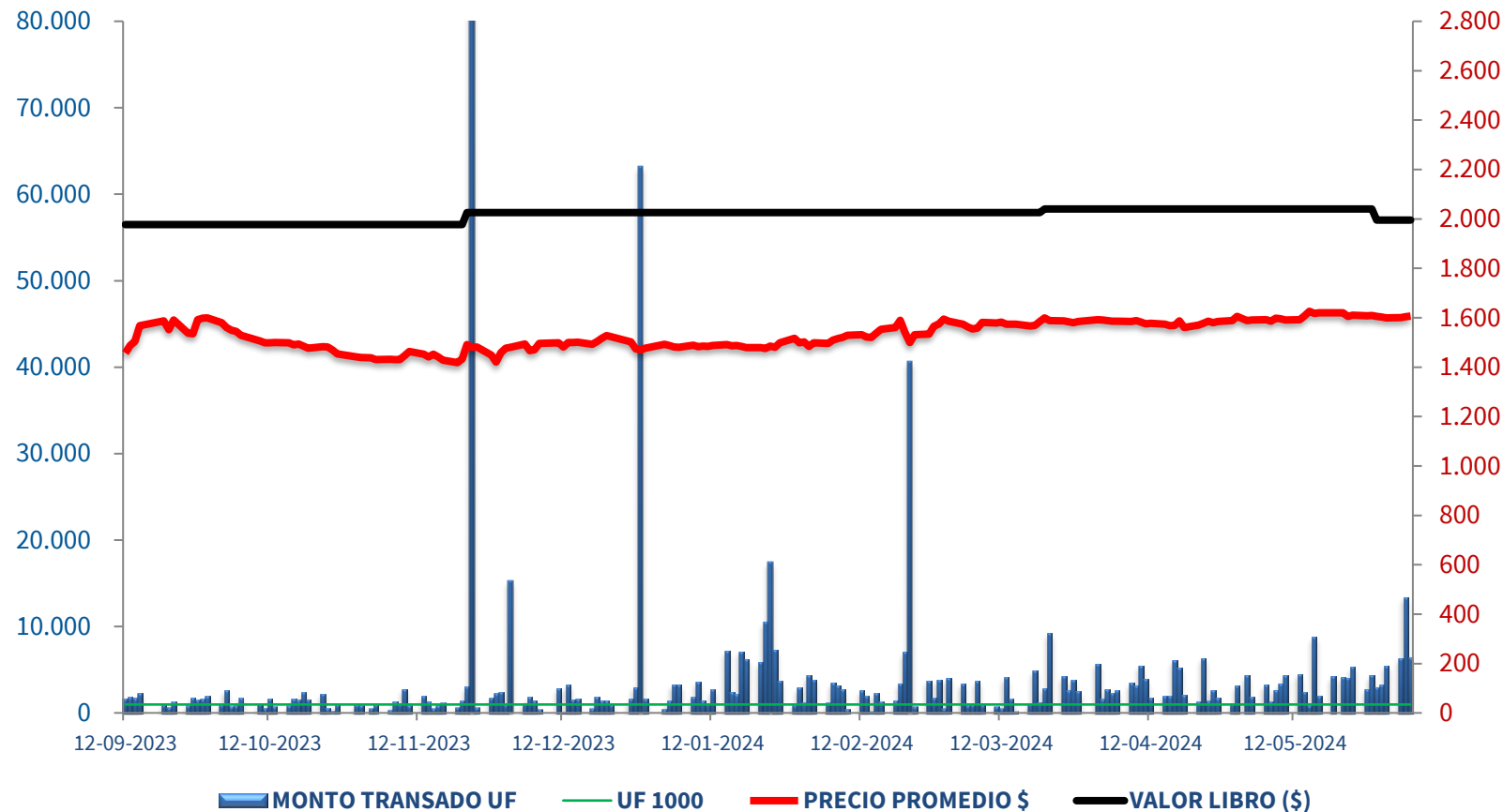
\$ 110 de aumento entre el 01-ene-24 y el 31-mar-24.-
\$ 16 de aumento entre el 01-abr-24 y el 29-may-24.-



Información extraída de la bolsa de comercio con base 8-4-2011 = 1.000 considerando cambio en valor de la cuota más dividendos.

Transacciones en la bolsa de la cuota del Fondo

Últimos 180 días al 5 de junio de 2024



Monto Promedio diario transado últimos 180 días:

M\$ 146.628*

Volumen Promedio diario transado últimos 180 días:

95.434 cuotas*

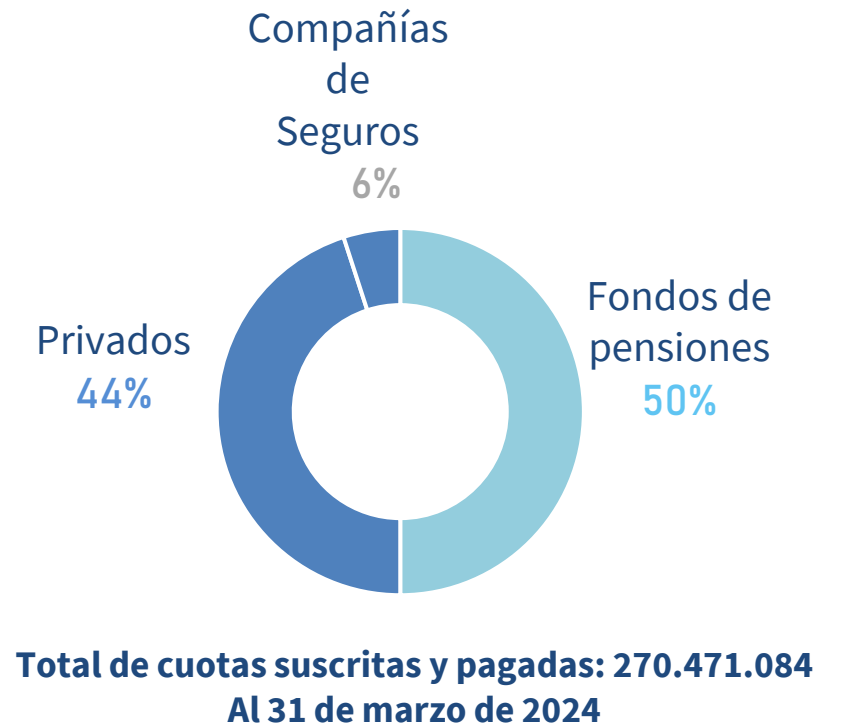
Monto Promedio diario transado últimos 30 días:

M\$ 163.445*

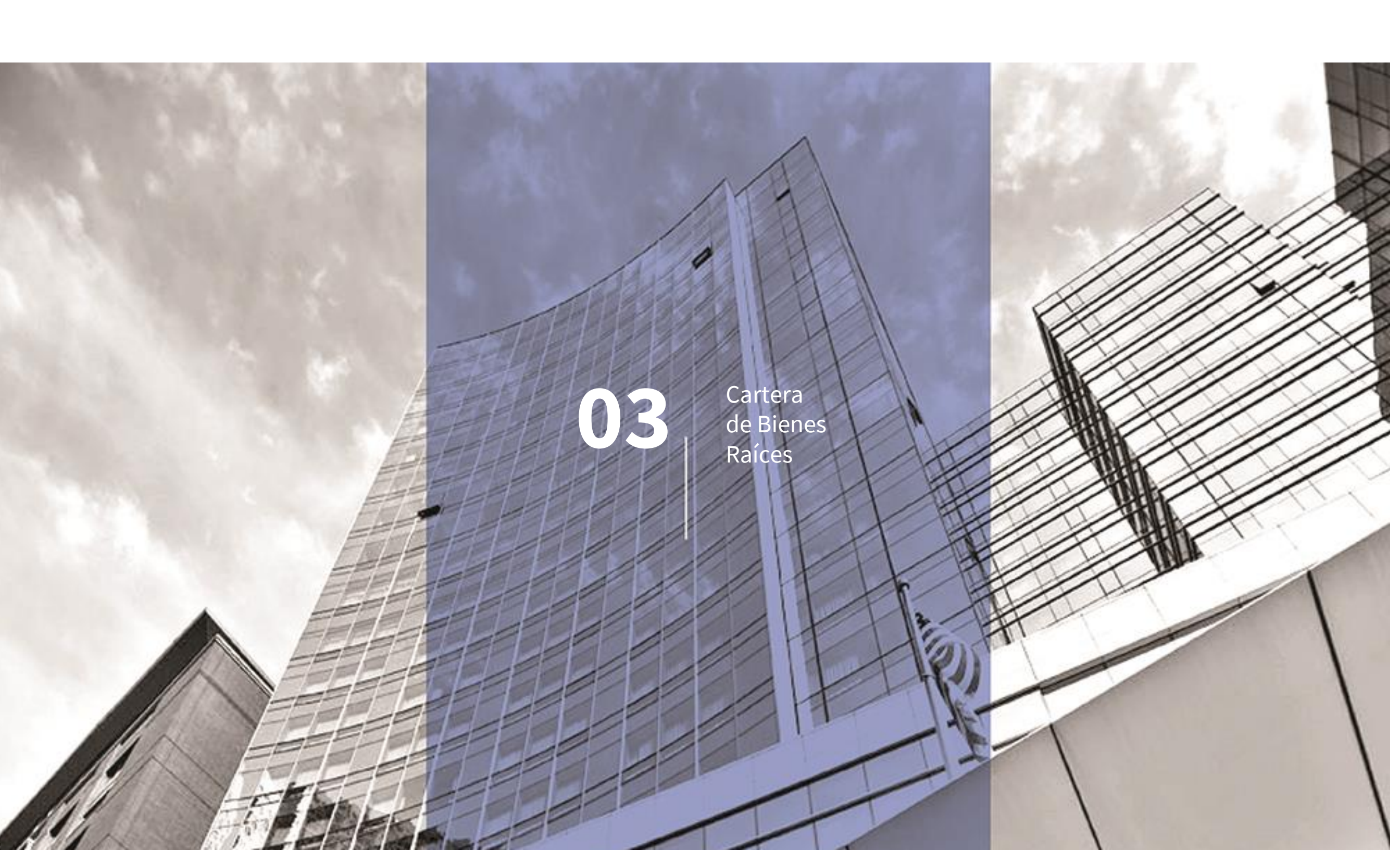
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días:

101.828 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs, las que se muestran en el gráfico



Patrimonio Bursátil
MM\$ 429.305
al 31 de marzo de 2024



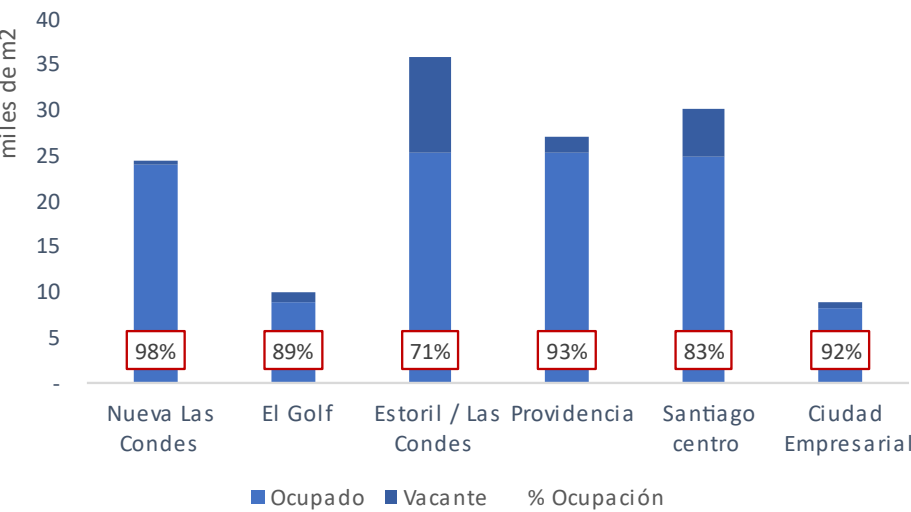
03

Cartera
de Bienes
Raíces

Cifras de la cartera de bienes raíces al 31 de marzo de 2024

Cartera de Bienes Raíces

Tamaño de la cartera (m²) de las oficinas del Fondo
Independencia Rentas, por sectores de Santiago y ocupación al
cierre de Marzo de 2024



CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	297
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.510
Oficinas	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 478	MUF 475
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.791
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,380
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	7.505
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	14,2%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	15,2%
Locales comerciales	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 183	MUF 180
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.255
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,448
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,9%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	4,3%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 855
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	605.588
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,146
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	794.634
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,6%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	5,2%

8.664 m²
re-
colocados a
partir del 1
de mayo

Al cierre de 2023 las filiales nacionales del Fondo lograron 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, no obstante, al cierre de 1Q24 la vacancia financiera en los activos de oficinas subió del 13,6% a un 15,2%, lo que se contrasta con una vacancia muy contenida de 4,3% en locales comerciales y de 0,5% en Centros de Distribución.

Para la demanda por espacios se percibe una buena actividad en solicitud de cotizaciones para sectores como Nueva Las Condes, Isidora Goyenechea y San Damián, como en meses anteriores, pero también se han reactivado las cotizaciones en Santiago Centro.

Desarrollo Bodenor Flexcenter – Lo Boza 422

Vista General del Proyecto



Etapas 1 y 2 entregadas y Etapa 3 en desarrollo



Nave 1 se encuentra entregada y rentando al 100% desde julio 2023

Nave 2 entregada y rentando a partir de abril 2024 la cual se encuentra 100% colocada

Nave 3 en construcción para entrega en 4to trimestre 2024 con 35.000 m² pre colocados, sólo 5.000 m² disponibles



Compra Terreno Parque Centro Norte - Quilicura

El mes de marzo de 2024 se firmó compraventa por el terreno de 33 hectáreas ubicado en Panamericana Norte a corta distancia de A. Vespucio el que permitirá la construcción de aproximadamente 181.000 m² de nueva superficie arrendable.

Accionistas BFC aportan vía capital y deuda un total de UF 905.500 en marzo y abril 2024, donde concurren el Fondo y los socios a prorrata.

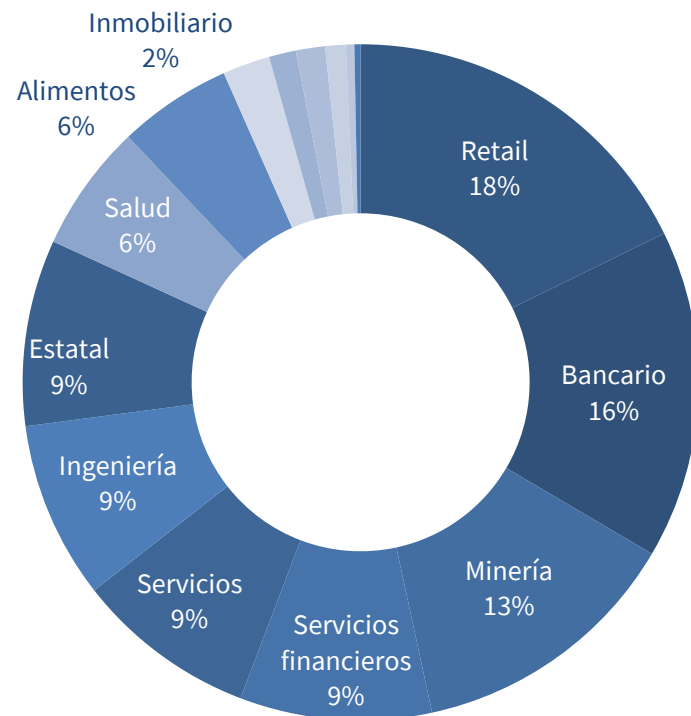
BFC toma deuda por UF 1.000.000 a una tasa de UF+3,30% por 9 meses, prorrogable por 3 meses más con el fin de financiar el saldo para el pago del terreno, la urbanización del terreno y las inversiones restantes de Lo Boza 422.



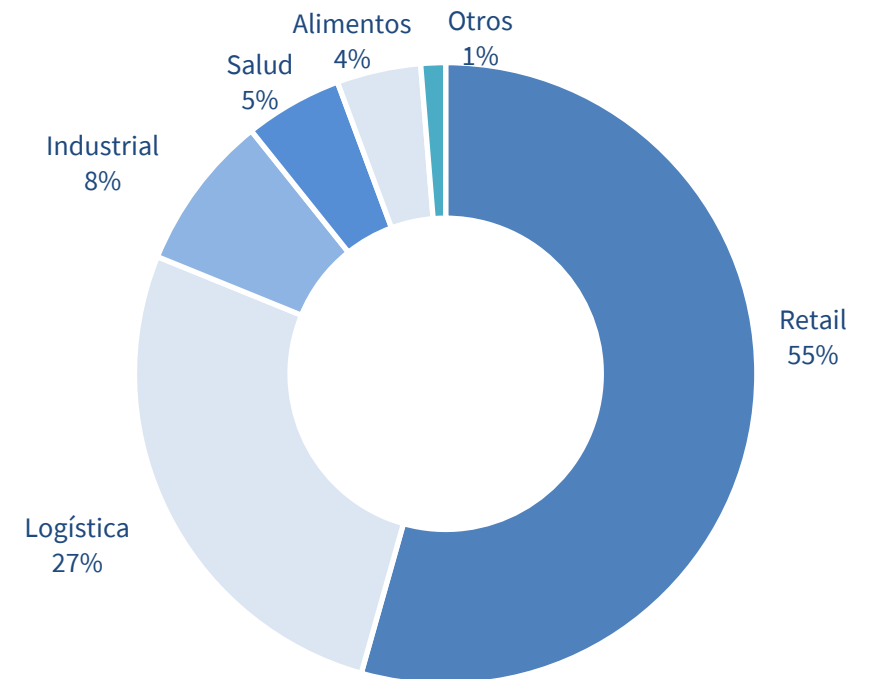
Parque Centro Norte 2024-2030

Terreno	UF 1.350.000
Urbanización y OO.CC.	UF 520.000
Desarrollo y Construcción del Proyecto	UF 2.230.000
Total Estimado Parque Centro Norte	UF 4.100.000

Diversificación de la renta por sector - Cartera nacional directa

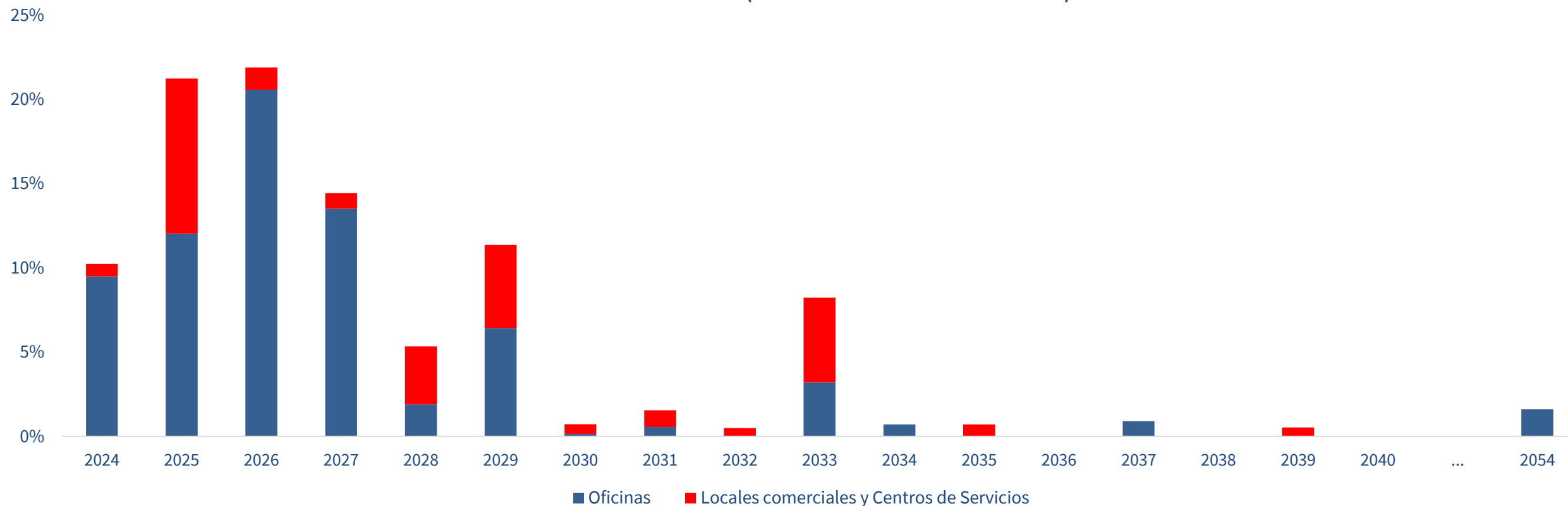


Distribución geográfica de los activos – Bodenor Flexcenter



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.

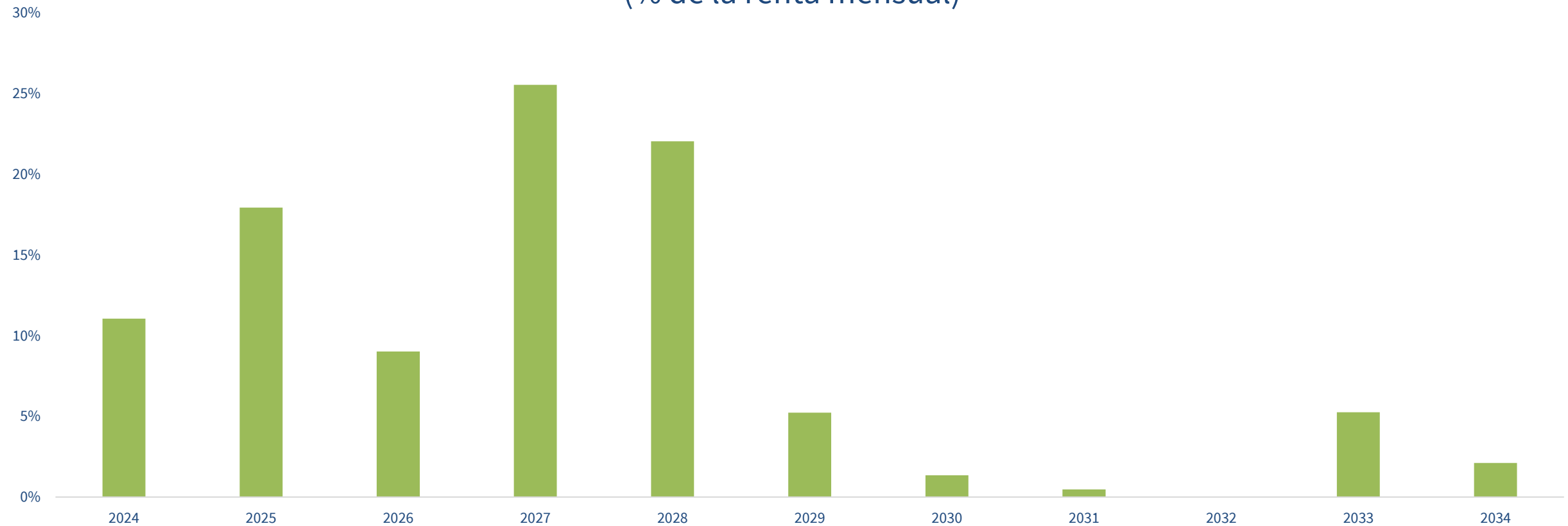
Perfil de vencimientos Contratos de la cartera directa,
última FECU (% de la renta mensual)



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

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

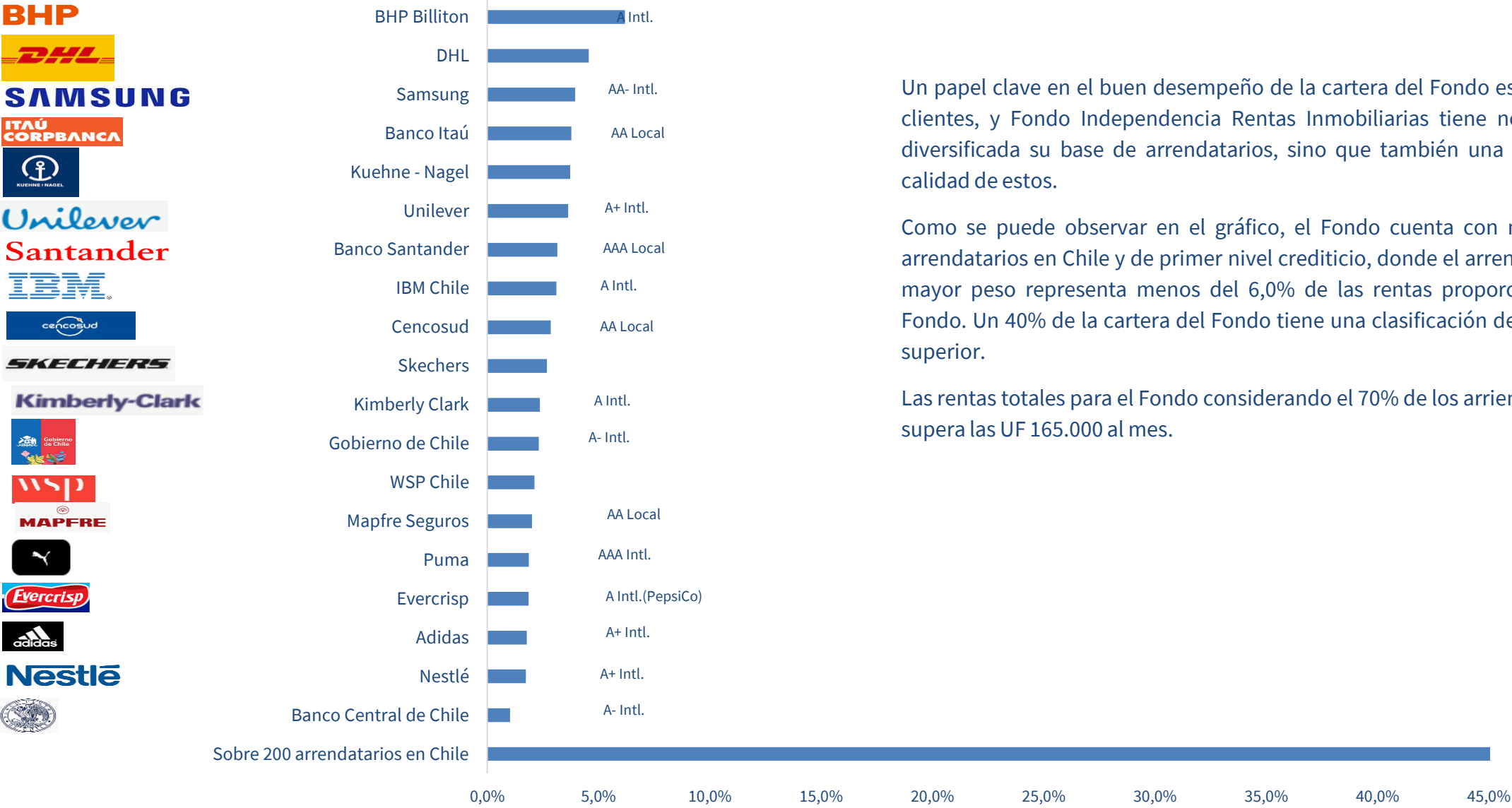
Perfil de Vencimientos de Contratos – BFC (Centros
de distribución)
(% de la renta mensual)



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de marzo de 2024 ascienden a MUF 125 aproximadamente.

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

Diversificación por clientes*
31 de marzo de 2024



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

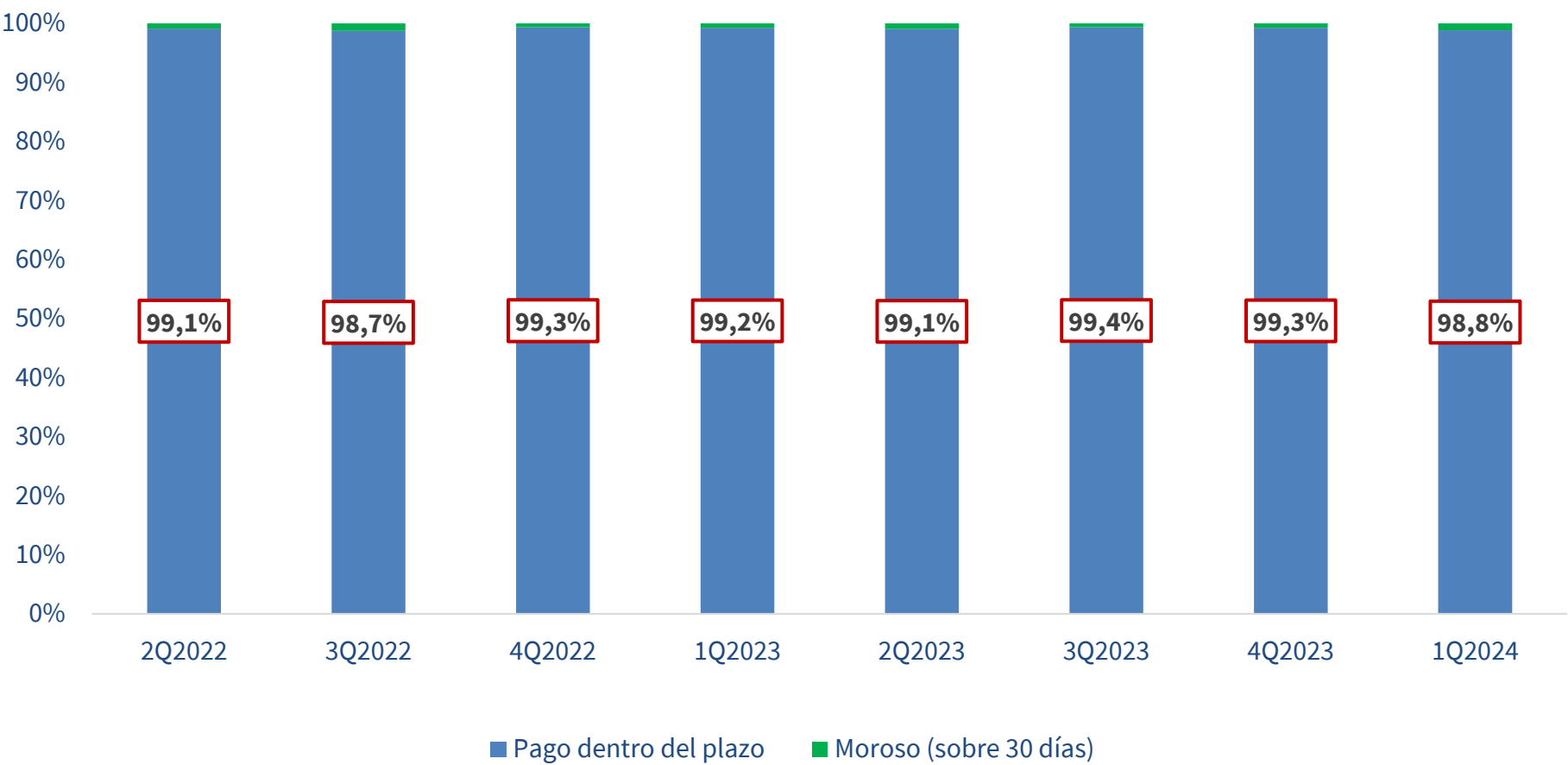
Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de 200 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa menos del 6,0% de las rentas proporcionales del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior.

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

*Clasificaciones de riesgo locales o internacionales si corresponde. En caso de Evercrisp se indica clasificación de la matriz.

Recaudación de rentas – primer trimestre de 2023

Cartera de clientes (sin BFC) resiliente a pandemia

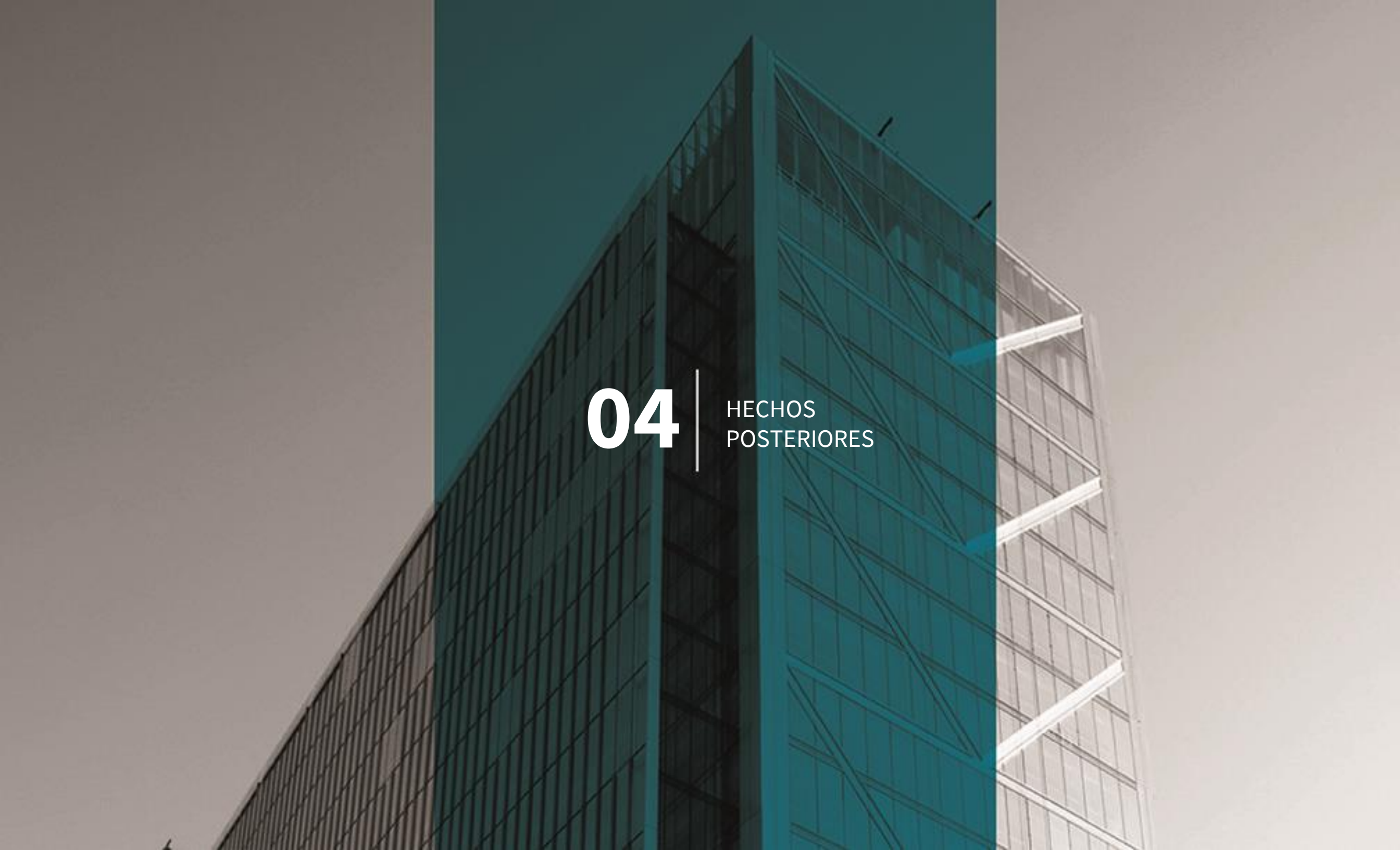


Para el cierre al 31 de marzo de 2024 la morosidad correspondía a 1,17% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,75% al 31 de diciembre de 2023).

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

Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un **plazo promedio de 3,9 años** (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas en más de 300 contratos para el total de la cartera, lo que le otorga una diversificación en el tiempo y por cliente, que le permite mitigar el riesgo de vacancia y evitar la negociación de precios de arriendo de porcentajes muy relevantes de su cartera en ciclos negativos de la economía.

(*) Morosidad: medida como la toda la deuda acumulada superior a 30 días sobre los ingresos de los últimos 12 meses
(**) Deuda bajo 30 días: monto de las rentas atrasado en el pago, pero menor a 30 días del vencimiento de la factura



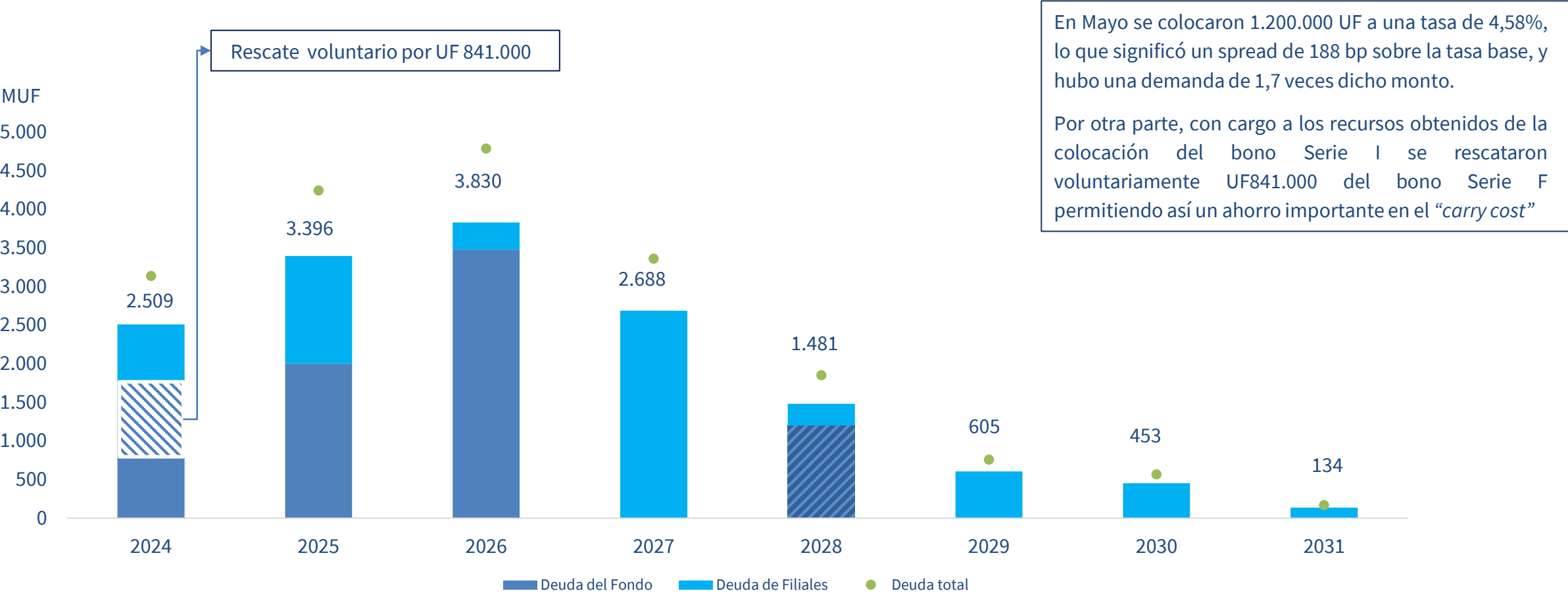
04

HECHOS
POSTERIORES

Refinanciamiento de Pasivos

1 de Octubre vence Bono Serie F por UF1.500.000: Clasificación de riesgo del Fondo es AA/AA-

El Fondo buscó anticiparse al vencimiento para minimizar riesgos de refinanciamiento y hace road show durante mayo para colocación de Bono Serie I por un máximo de UF1.500.000, con duración de 4,07 años.



(*) 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



06

INFORMACION
DE MERCADO

Mercado local de oficinas al 31 de marzo de 2024

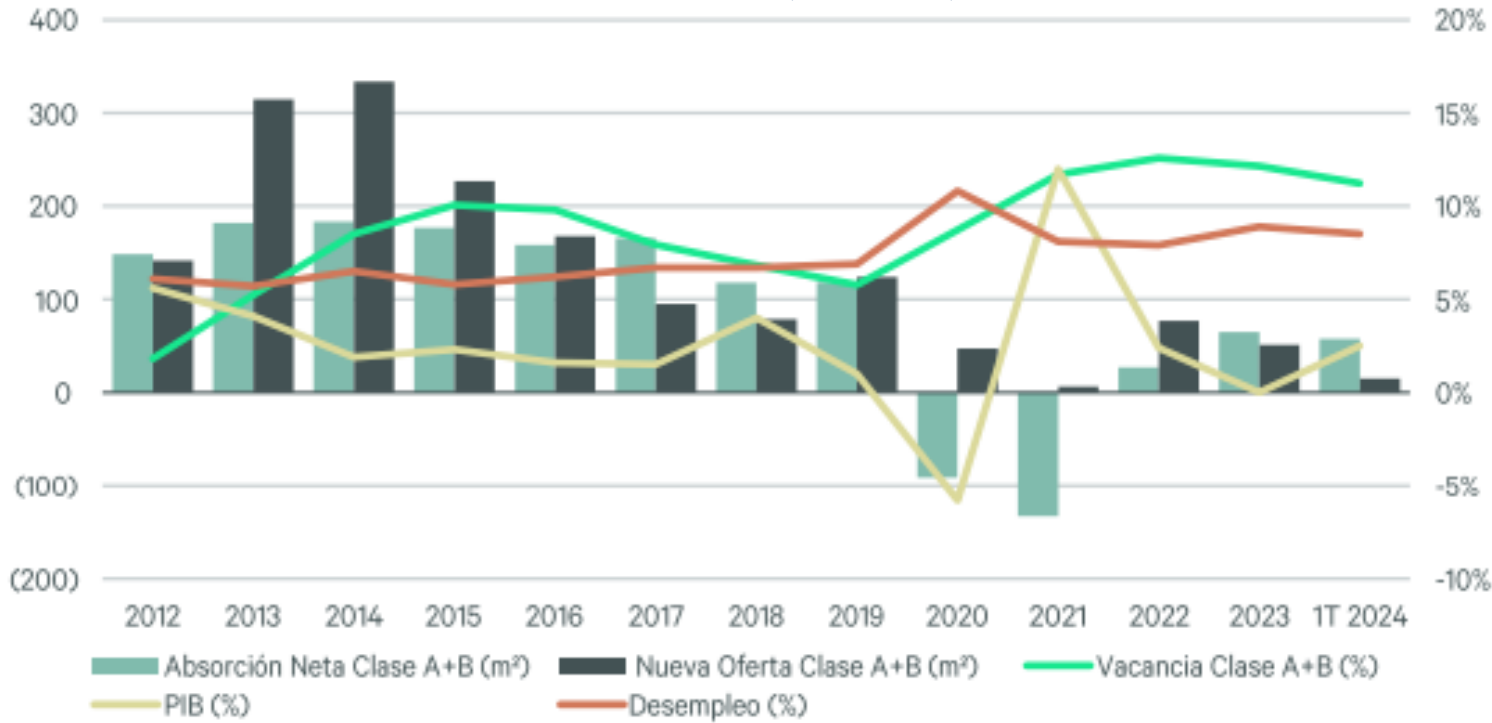


Mercado local de oficinas
(fuente CBRS, 1T 2024)



Nota: Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

Evolución histórica del mercado de oficinas
Clase A + B (000s m²)



Fuente: CBRE Research, 1T 2024; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2024 estimación BC.

Mercado local de oficinas al 31 de marzo de 2024



Mercado local de oficinas
(fuente CBRS, 1T 2024)

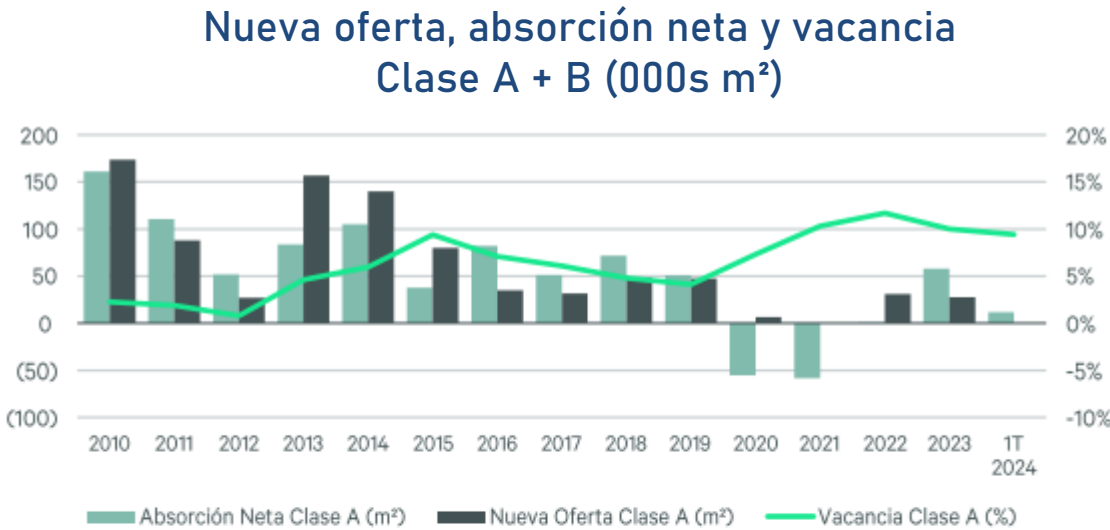
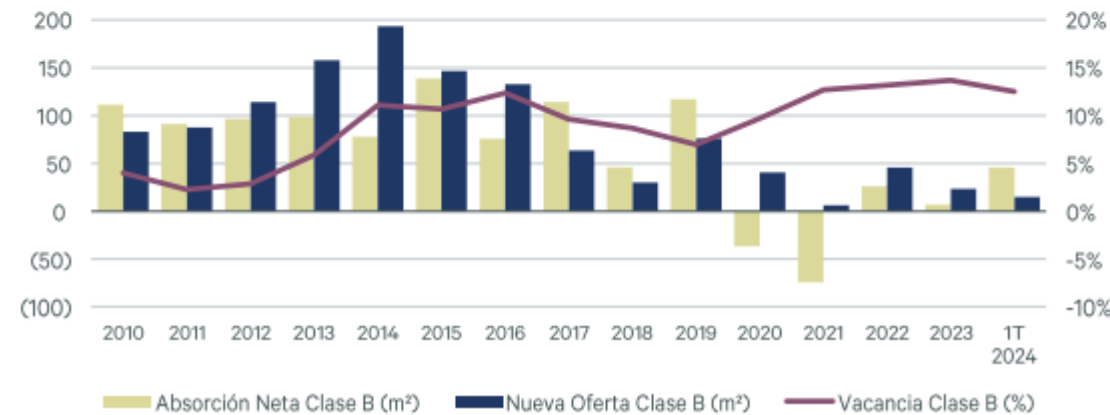


Figura 6 Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia Clase B (000s, m²)



Mercado de oficinas Clase A + B

Submercado	Área Útil (m²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m²)	Nueva Oferta (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Promedio* (UF/m²/Mes)
Las Condes (A)	1.464.620	7,70	3.700	-	151.456	0,54
El Golf	838.991	8,87	2.733	-	64.418	0,55
Nueva Las Condes	393.188	7,10	(245)	-	57.131	0,54
Eje Apoquindo	232.441	4,47	1.212	-	29.907	0,53
Providencia (A)	150.326	15,12	(1.256)	-	29.063	0,44
Santiago Centro (A)	381.158	13,81	9.214	-	-	0,34
Total Clase A	1.996.105	9,42	11.659	-	180.519	0,474
Las Condes (B)	699.978	11,06	8.421	3.995	6.012	0,46
Las Condes Oriente (B)	117.645	14,64	(656)	-	-	0,42
Providencia (B)	733.610	8,33	13.969	-	5.837	0,41
Santiago Centro (B)	353.552	17,84	(1.843)	-	6.899	0,27
Vitacura (B)	294.634	12,81	7.908	10.884	16.612	0,51
Huechuraba (B)	329.343	13,17	17.870	-	-	0,25
Lo Barnechea (B)	116.195	22,1	1.430	-	6.460	0,43
Otros (B)	132.995	16,34	(1.355)	-	19.536	0,33
Total Clase B	2.777.951	12,51	45.743	14.789	61.355	0,386

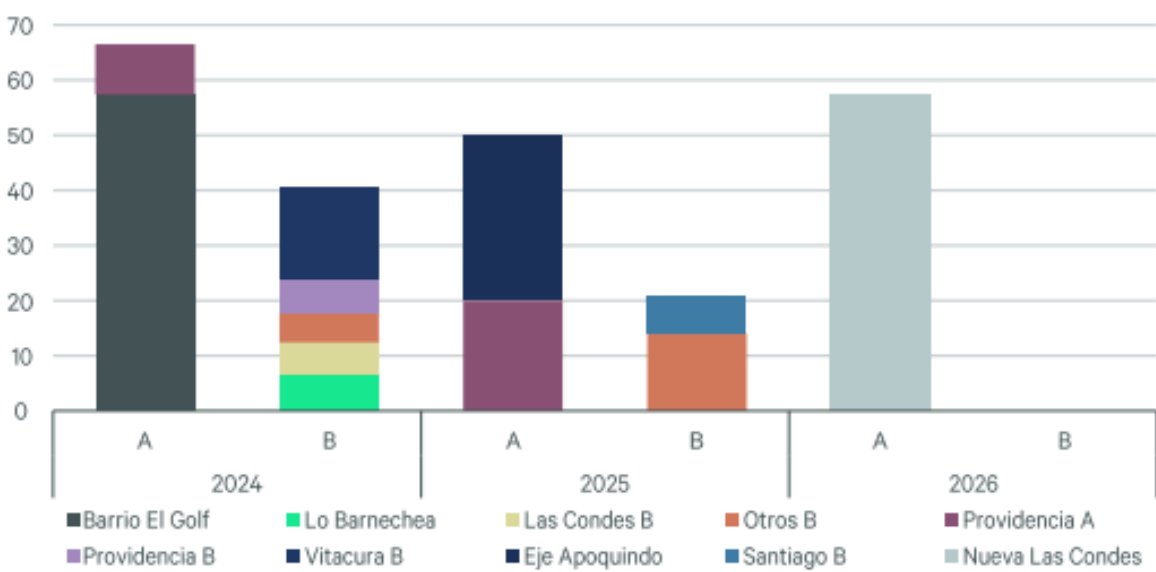
Fuente: CBRE Research, 1T 2024
* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.03.2024 es de CLP 37.093,52 equivalentes a US\$ 37,76

Mercado local de oficinas al 31 de marzo de 2024



Mercado local de oficinas
(fuente CBRS, 1T 2024)

Superficies en construcción por submercados
Clase A + B (000s m²)



Principales ocupaciones, primer trimestre de 2024

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m²)
Santiago 2000	Santiago A	Gobierno	2.700
Varios	Huechuraba	Retail	3.000
Apoquindo 3039	Las Condes B	Financiero & Seguros	1.700

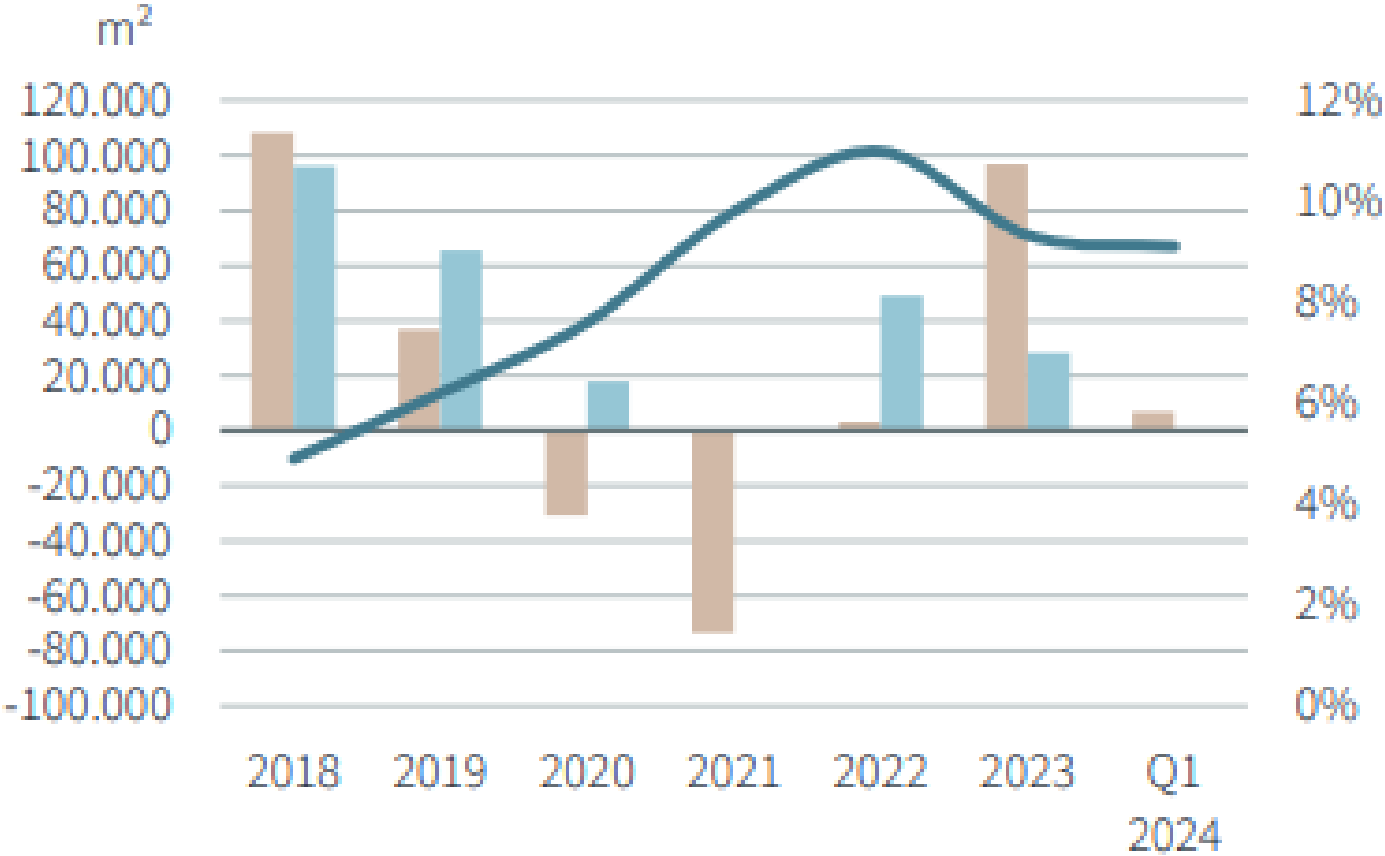
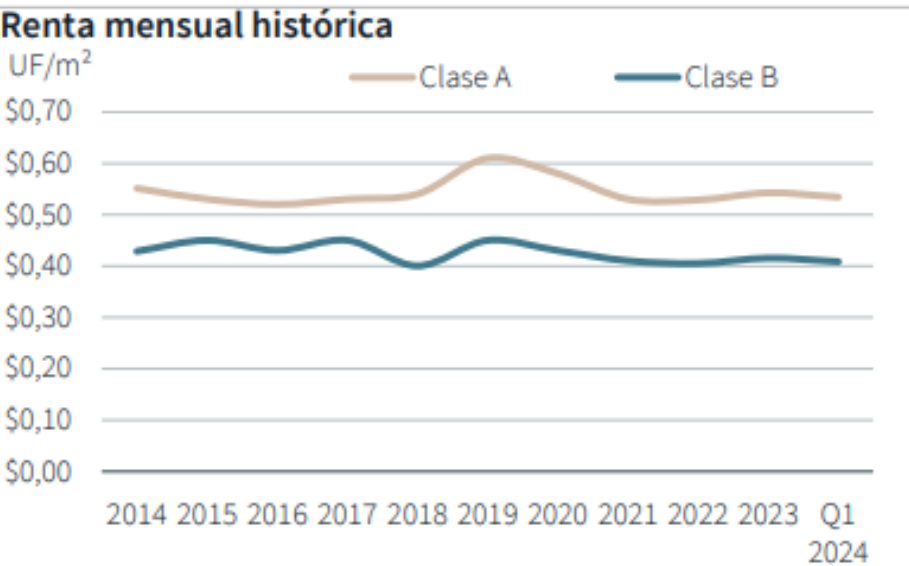
Fuente: CBRE Research, 1T 2024
* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato.
El valor de 1UF al 31.03.2024 es de CLP 37.093,52 equivalentes a US\$ 37,76

Fuente: CBRE Research 1T 2024. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo con avances. La clasificación del edificio puede variar al ingresar al inventario.

Mercado local de oficinas al 31 de marzo de 2024



Tendencia histórica de la oferta y la demanda
(fuente JLL, 1T 2024)



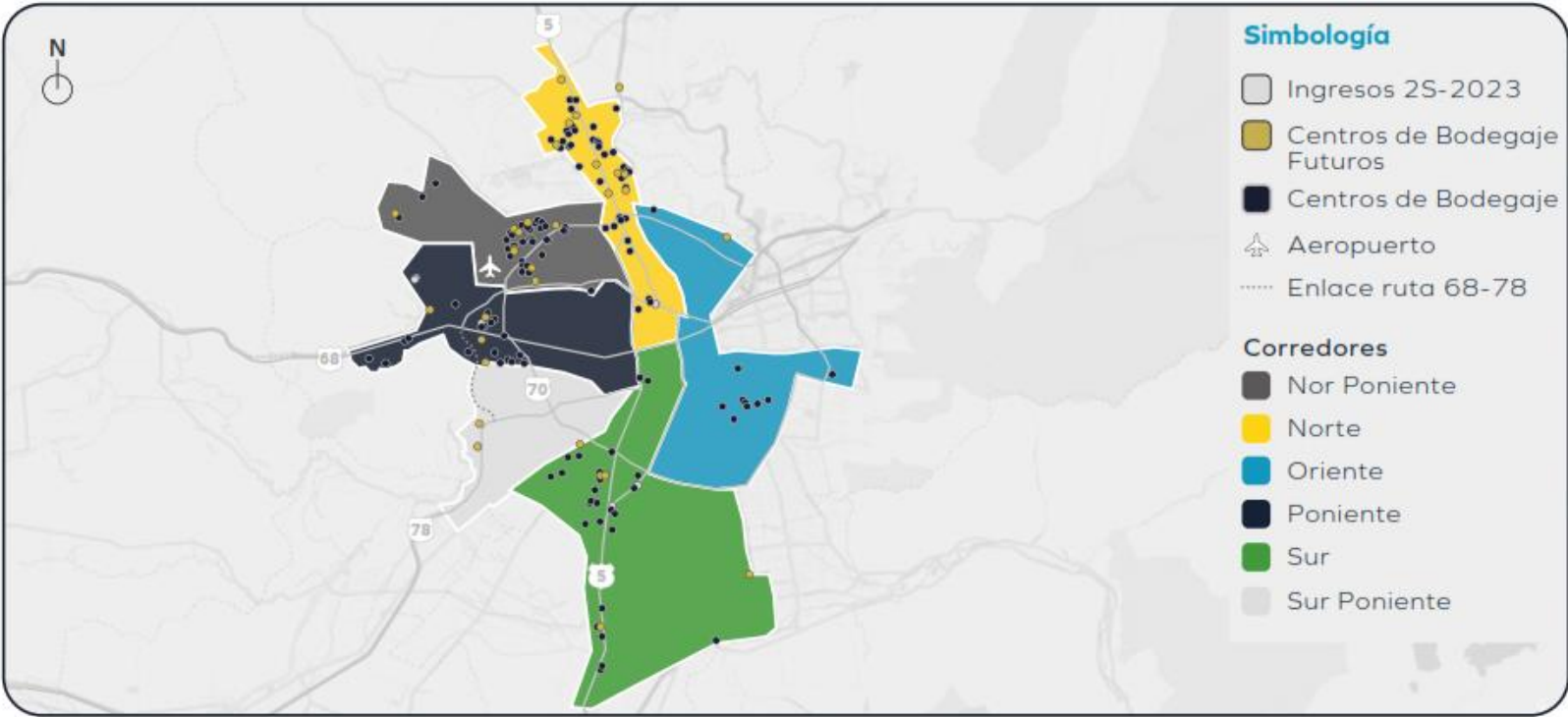
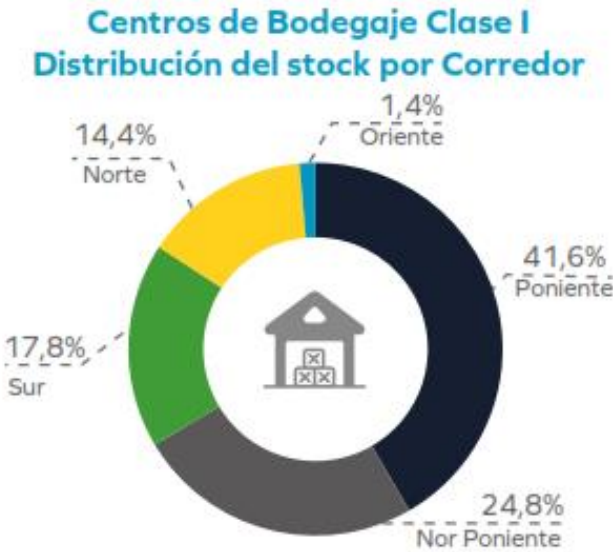
Indicadores		Proyección
Absorción neta trimestral	6.820 m ²	▲
Producción	0 m ²	▲
Vacancia general	9,1%	▼
Renta pedida Clase A	0,53 UF/m ²	►
En construcción	180.571 m ²	►

■ Absorción neta ■ Producción — Vacancia general

Tendencias de Mercado Bodegas



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

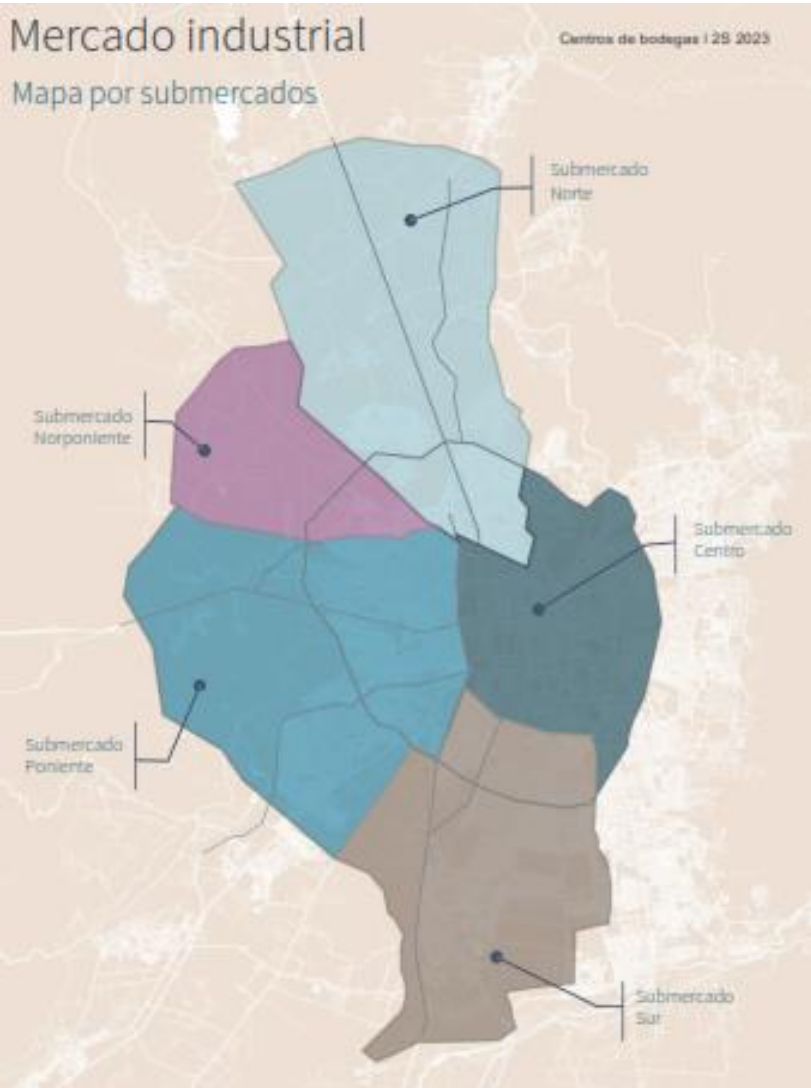


Mercado local de bodegas

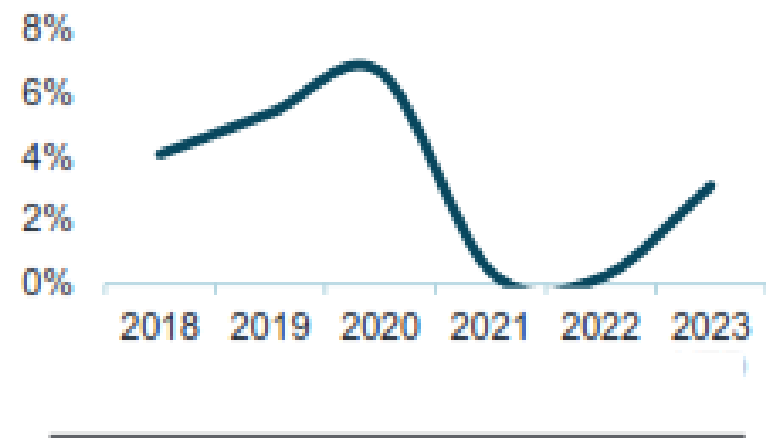
31 de diciembre de 2023



Principales indicadores	Proyección
Absorción semestral	41.655 m² ▶
Producción semestral	114.069 m² ▶
Vacancia general	3,1 % ▲
Valor de arriendo "pedido"	0,162 UF/m² ▶



Vacancia total (%)



Principales indicadores

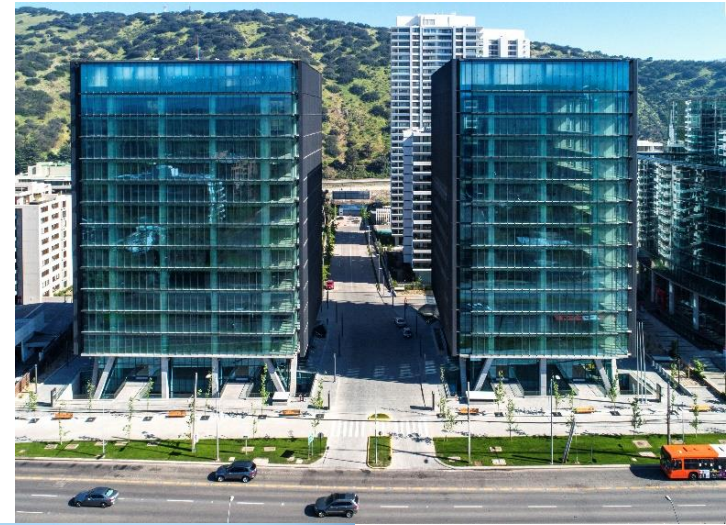
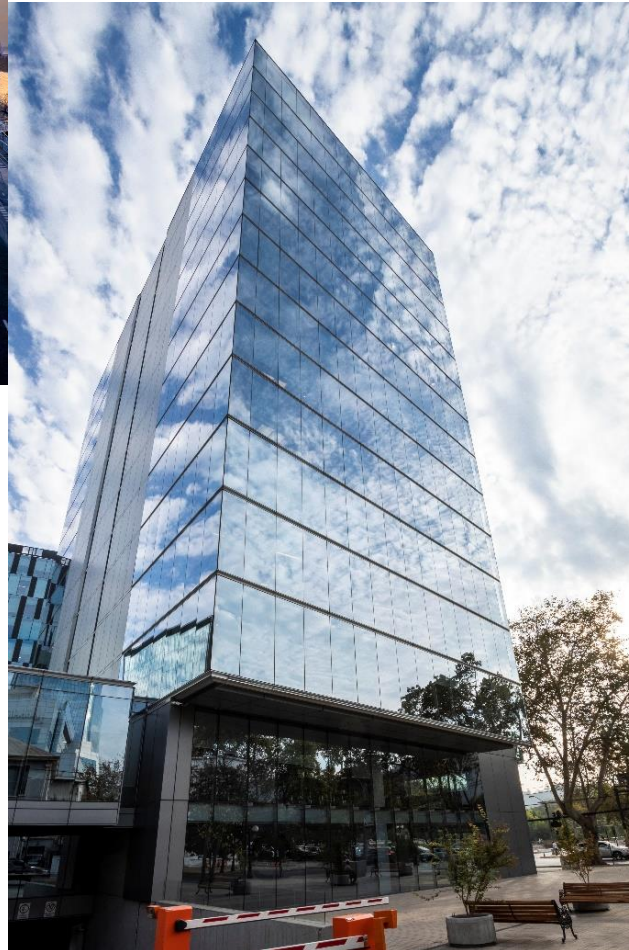
	Stock (m²)	Absorción semestral (m²)	Absorción últimos 12 meses (m²)	Vacancia (%)	Valor de arriendo promedio pedido (UF/m²/mes)	Valor de arriendo promedio pedido (USD/m²/mes)	Producción semestral (m²)	Producción últimos 12 meses (m²)
Norte	248.258	12.689	30.859	10,3%	0,174	7,32	26.069	51.569
Norponiente	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

Fondo de Inversión

Independencia Rentas Inmobiliarias

Cifras financieras y de inversiones

FECU marzo de 2024



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Signatory of:

