

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Aumento de Capital
Enero 2024



Asesores Financieros y Agentes Colocadores

LarrainVial

≡ BICE INVERSIONES

Disclaimer

Este documento ha sido preparado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. (en adelante “Independencia” o la “Administradora”) como administradora de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el “Fondo Rentas” o el “Fondo”), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca del Fondo y los proyectos que pretende desarrollar a través de la filial Bodenor Flexcenter S.A. (en adelante “Bodenor Flexcenter” o “BFC”), para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en cuotas del Fondo Rentas.

Este documento contiene información proyectada, la que se entrega sólo con el objeto de asistir a los inversionistas en el análisis de los potenciales riesgos y beneficios de su participación en las cuotas del Fondo. Dichas estimaciones y proyecciones se basan en un conjunto de supuestos que están sujetos a incertidumbres y contingencias, las cuales son difíciles de predecir y, muchas de ellas, están fuera del alcance de la Administradora y/o BFC, de modo que no existe certeza acerca del grado de cumplimiento de esas estimaciones, proyecciones y/o supuestos subyacentes. Bajo ninguna circunstancia, la incorporación de estimaciones y proyecciones puede ser considerada como una representación, garantía o predicción con respecto a su certeza o la de los supuestos subyacentes, y corresponde a cada interesado realizar sus propias evaluaciones respecto de la materia. En la elaboración de esta presentación se ha utilizado información interna e información pública disponible al día 11 de septiembre de 2023, la cual no necesariamente ha sido verificada independientemente por un ente externo.

Los resultados futuros podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y, por lo tanto, en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse únicamente en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES A OFRECERSE EVENTUALMENTE COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PUBLICACIÓN ES UNA BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EVENTUAL EMISIÓN Y DE LA ENTIDAD EMISORA, NO SIENDO ÉSTA TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN. MAYORES ANTECEDENTES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LA SEDE DE LA ENTIDAD EMISORA, EN LAS OFICINAS DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y EN LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS. SEÑOR INVERSIONISTA: ANTES DE EFECTUAR SU INVERSIÓN USTED DEBERÁ INFORMARSE CABALMENTE DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD EMISORA Y DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES QUE EVENTUALMENTE SE EMITIRÁN.”

1. Descripción de la Oferta

2. Independencia Administradora General de Fondos

3. Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias

4. Bodenor Flexcenter

Características de la Oferta



Emisor	Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias
Nemotécnico	CFINRENTAS
Número de cuotas pre emisión	252.647.850
Primer periodo de opción preferente (“POP 1”)	2 de enero 2024 al 21 de enero 2024, ambos días inclusive
Número de cuotas ofrecidas (POP 1)	37.897.150
Ratio de suscripción	0,149999
Precio de suscripción ¹	CLP 1.480,15 por cuota
Uso de fondos	Financiamiento del plan de inversiones y eventuales pagos de deuda
Asesores financieros y agentes colocadores	LarrainVial [■] ≡ BICE INVERSIONES

(1) Precio promedio del valor de bolsa de los últimos 30 días contados desde el día anterior al día en que se publica el aviso de opción preferente, es decir, el 29 de diciembre de 2023.

Calendario Aumento de Capital

Calendario resumido

Enero						
L	M	Mi	J	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Febrero						
L	M	Mi	J	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29			

Fechas clave

02 Enero	Inicio Primer Período de Opción Preferente
09 Enero - 12 Enero	Roadshow
11 Enero	Reunión Ampliada (16:00 hrs)
21 Enero	Fin Primer Período de Opción Preferente
27 Enero	Inicio Segundo Período de Opción Preferente
08 Febrero	Fin Segundo Período de Opción Preferente

Una vez vencido el Segundo Período de Opción Preferente, la Administradora podrá proceder con la colocación a terceros de las cuotas objeto de esta colocación que no hayan sido suscritas y pagadas por los aportantes

- 
1. Descripción de la Oferta
 2. **Independencia Administradora General de Fondos**
 3. Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias
 4. Bodenor Flexcenter

Independencia Administradora General de Fondos

Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias

- Independencia Rentas Inmobiliarias es el **mayor fondo de Renta Inmobiliaria Comercial de Chile**
- Cuenta con aproximadamente UF 30 millones en activos inmobiliarios y las rentas proporcionales de estas propiedades superan los UF 1.900.000 anuales
- El Fondo actualmente cuenta con aproximadamente un 32% de sus activos en propiedades de oficinas, un 12% en locales comerciales y, un 56% en centros de distribución en Chile, y el resto en terrenos y otro tipo de propiedades de inversión
- El patrimonio del fondo al 31 de septiembre de 2023 alcanza las MUF 14.141

Fondo Desarrollo Inmobiliario 2006 (liquidado)

- El Fondo Desarrollo Inmobiliario 2006 participó en el mercado inmobiliario a través de la inversión en proyectos para la vivienda
- Actualmente se encuentra liquidado
- El Fondo administró activos por USD 30 MM y cuenta entre sus aportantes a Confuturo, Consorcio, Vida Security, Metlife, AFP Provida y algunos inversionistas privados locales

Fondo Desarrollo Inmobiliario (liquidado)

- Fondo de inversión de desarrollo de viviendas de entre UF 500 y UF 3.500 liquidado en 2011. El fondo fue traspasado en el 2000 de BanEdwards a Independencia y tuvo un tamaño de USD 10 MM

Fondo Forestal Bio Bio (liquidado)

- Fondo público que adquirió USD 343 MM de activos forestales que tenía Forestal Bio Bío S.A. y cerró un acuerdo con Celulosa Arauco para venderle la producción de los bosques
- El Fondo se financió a través de un capital de USD 103 MM y un crédito bancario sindicado de USD 240 MM a través de JP Morgan Nueva York
- Entre los aportantes del Fondo se contaban compañías de seguro chilenas, inversionistas privados y *family offices* locales

Fondo Forestal Lignum (liquidado)

- Fondo público de USD 39 MM que invirtió en derechos sobre bosques en pie y en terrenos con aptitud forestal, para vender la producción a las empresas Celulosa Arauco y Forestal Mininco. En la selección y gestión de los predios se cuenta con una alianza estratégica con Fundación Chile
- Completado el período de inversión, Lignum alcanzó las 8.000 ha de plantaciones bajo su administración. Sus principales inversionistas fueron Grantham, Mayo, Van Otterloo (Boston) el Banco Mundial a través de la IFC, AFP Provida, Vida Security, y otros *family offices* locales

Otros Fondos

- Fondo Expertus, que se dedicó a la inversión en sociedades ligadas a la educación mediante una alianza estratégica con EducaUC
- Fondos Tunel El Melón: inversión de USD 40 MM en la concesión de Túnel El Melón hasta el fin de la concesión con una TIR de 47% para los inversionistas en la liquidación del fondo



Independencia Administradora General de Fondos

Directorio



Fernando Sánchez Ch.
Presidente
I. Comercial PUC



Fernando Barros T.
Director
Abogado U.de Chile



Cecilia Schulz A.
Directora
I. Comercial PUC



Enrique Ovalle P.
Director
I. Comercial U. de Chile



Pablo Undurraga Y.
Director
I. Comercial PUC



Mónica Schmutzer v.O.
Directora
I. Comercial PUC



Juan Ariztía M.
Director
I. Civil U de Chile
MBA Chicago University

Administración



Francisco Herrera F.
Gerente Corporativo
I. Civil PUC



Juan Pablo Grez P.
Gerente General.
I. Civil PUC



Bernardita Lihn O.
Gerente Comercial
I. Comercial PUC



Eugenio Cristi C.
Gerente de Planificación y Desarrollo
I. Comercial PUC



Cristóbal Gevert R.
Gerente Área Fiduciaria
I. Comercial U. Mayor
MSc. In Finance Frankfurt School of Finance
Master en Desarrollo e Inversión Inmobiliaria ESE Business School



Matías Menéndez B.
Gerente de Administración y Finanzas..
I. Comercial PUC
MBA PUC



Fernando Sánchez T.
Gerente Inmobiliario.
Abogado U. Finis Terrae
MBA PUC



María Francisca López H.
Sub-Gerente de Control de Gestión
I. Comercial PUC

ESG: Gobernanza

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.

En el segundo trimestre de 2022, Independencia pasó a ser miembro (signataria) de la organización **PRI (Principles for Responsible Investment)**, como parte de su compromiso con la inversión responsable y sostenible.

En el mes de octubre fueron aprobadas las Políticas de Inversión Responsable por parte del Comité ESG y el Directorio, las cuales fueron revisadas por PRI y están publicadas en nuestro sitio web.

Nuestro Compromiso ESG

Confirmamos que somos conscientes de que, a través de nuestras actividades como administradores, propietarios y desarrolladores, podemos contribuir en aspectos ambientales y sociales como una fuerza positiva, mientras mejoramos el desempeño de nuestros fondos bajo administración y en este proceso nos convertimos en una organización más fuerte y útil.

Durante el año 2023 continuaremos con el plan trazado, en cuanto a terminar de efectuar las mediciones de Huella de Carbono y Huella Hídrica, para posteriormente establecer metas de reducción de esas huellas. Seguiremos implementando políticas, programas y proyectos orientados a efectuar y a mantener inversiones y operaciones que apunten a la sostenibilidad. Pretendemos expandir nuestros programas de reciclaje y eficiencia energética e incorporar más comunidades en nuestros proyectos sociales “Impacto +”, todo ello junto con seguir fortaleciendo nuestros procesos internos y gobierno corporativo para efectuar una gestión de excelencia en los fondos de inversión que administramos.

Independencia Administradora General de Fondos S.A. tiene una estructura de gobierno corporativo diseñada para efectuar su gestión con altos estándares de control interno. Su directorio está compuesto por 7 miembros, donde existen y funcionan distintos comités, lo cual implica que los directores se involucren en mayor grado en áreas más específicas del negocio, mejorando así el nivel de control. Los principales comités son:

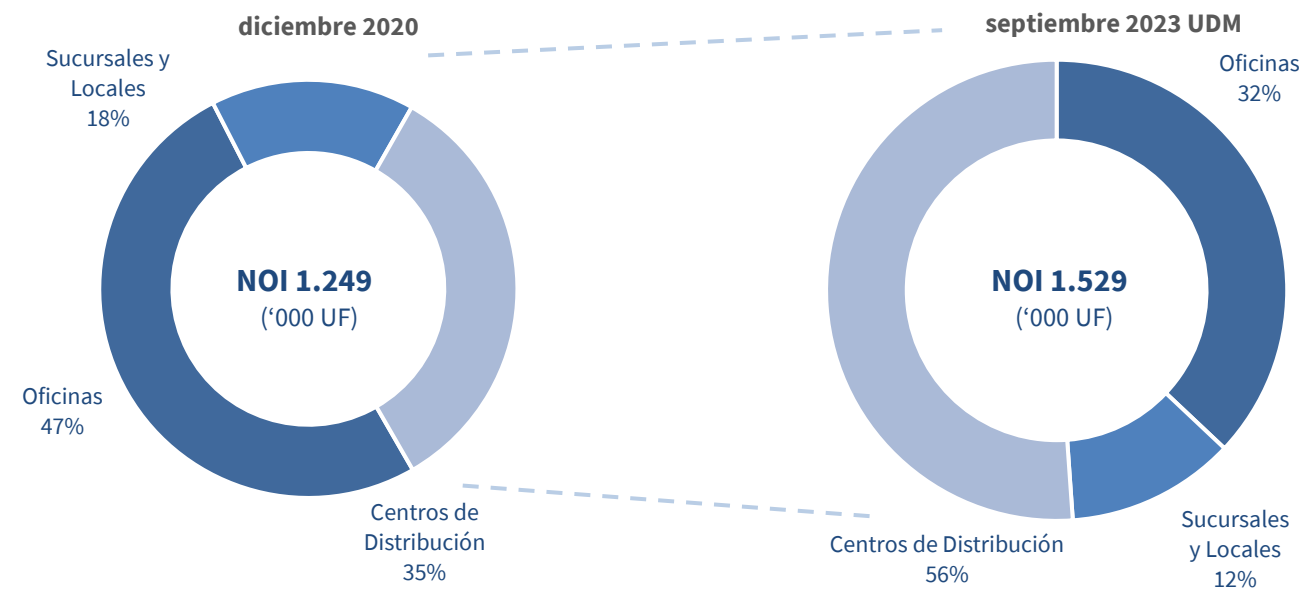
- **Comité de Auditoría y Control de Gestión,**
- **Comité de Activos**
- **Comité Fiduciario**
- **Comité ESG**



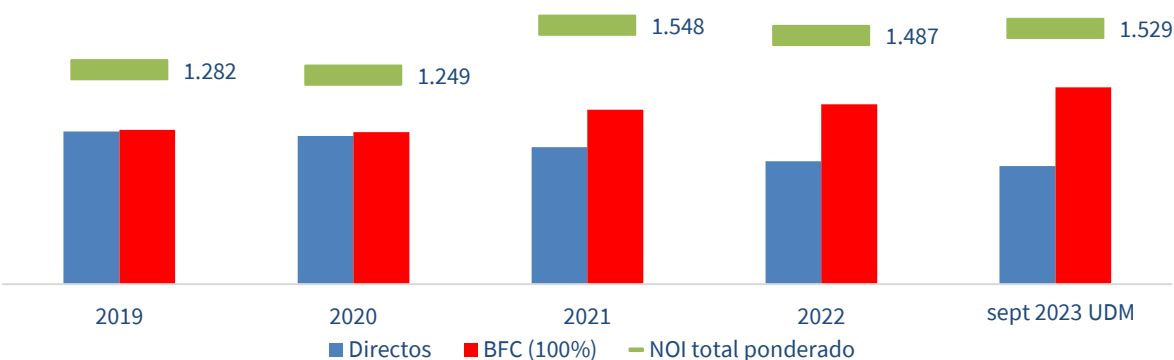
- 
1. Descripción de la Oferta
 2. Independencia Administradora General de Fondos
 - 3. Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias**
 4. Bodenor Flexcenter

Cartera de Activos Resiliente Indexada a Inflación

Cambio en la distribución de activos del Fondo entre diciembre 2020 y septiembre 2023



NOI generado por la cartera directa y BFC (‘000 UF)



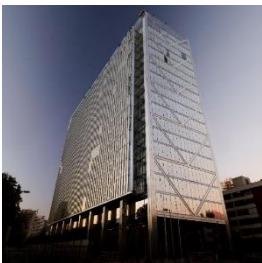
Propiedades de primera clase



Isidora
Goyenechea
3520
Superficie:
11.235 m²



Parque San
Damián
Superficie:
20.273 m²



Plaza Araucano
Superficie: 26.879 m²

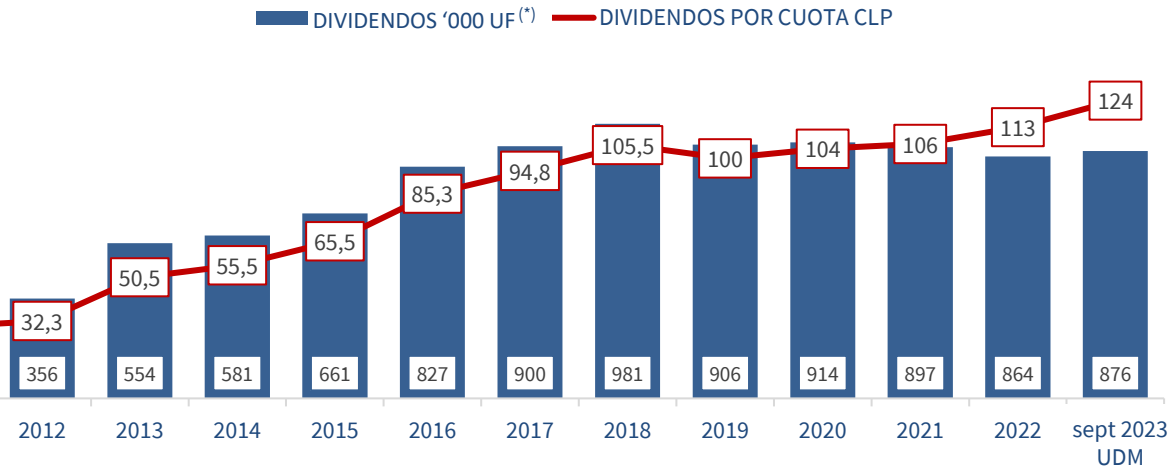
Principales cifras de la cartera

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022	sept 2023 UDM
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 1.529
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 484
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	0,403
Otras Rentas UF (est, bod, habit.)	11.966	9.334	9.692	9.555	9,260	8,998
Vacancia física (*)	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	20,2%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	19,9%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 187
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	0,453
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	3,3%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	3,5%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 858
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	0,138
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%	3,7%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	7,3%
Terrenos en reserva, en arriendo	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

(*) Posterior al cierre de septiembre se han colocado 3 contratos nuevos de oficinas en Santiago Centro por un total de 6.784 m² y otros 800m² en otros edificios con lo que la vacancia física de Oficinas se sitúa en 14,7%

Generación de Flujos y Valor para los Aportantes

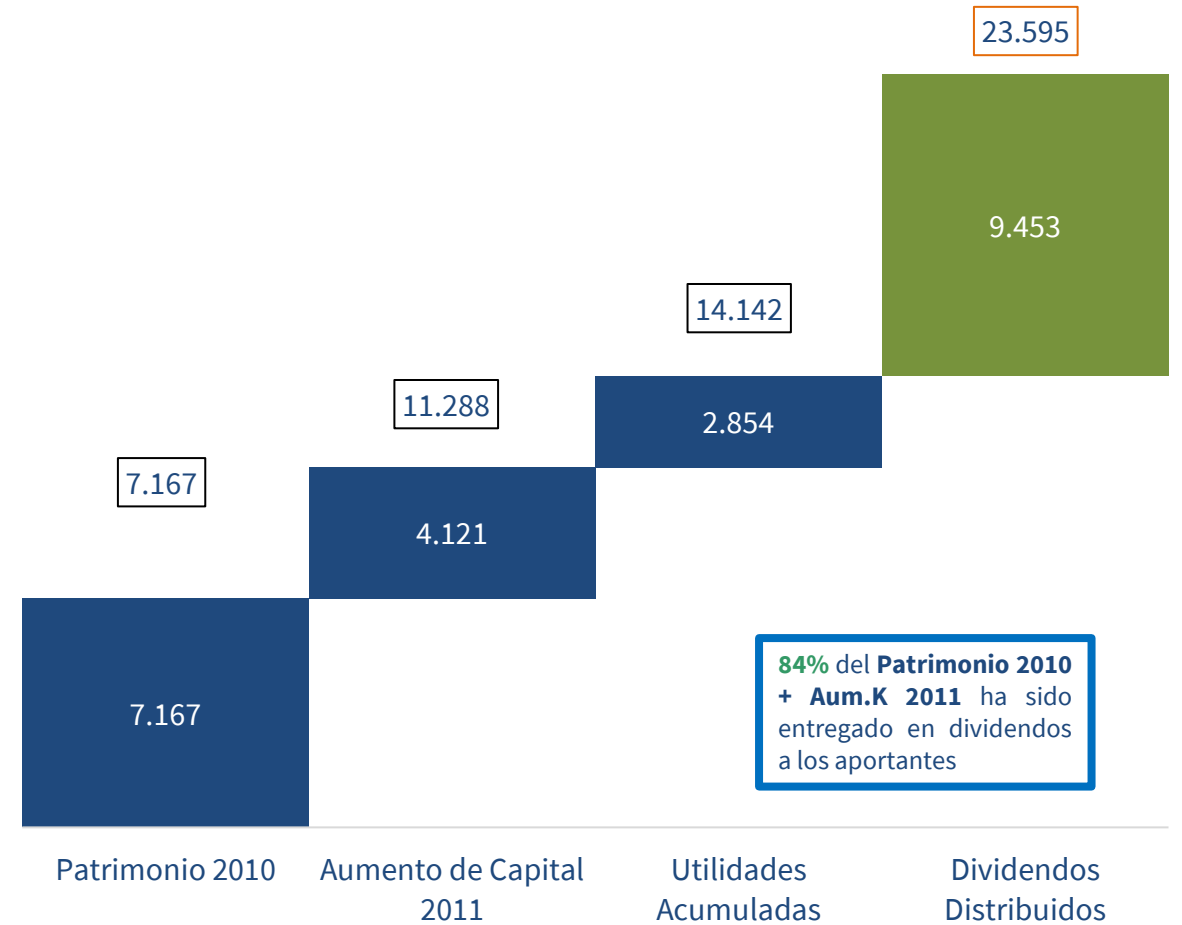
Dividendos¹ en 12 meses ('000 UF y \$/cuota)



Dividend Yield Real anual sobre Patrimonio en UF



Poder de Generación de Valor desde Dic 2010 ('000 UF)

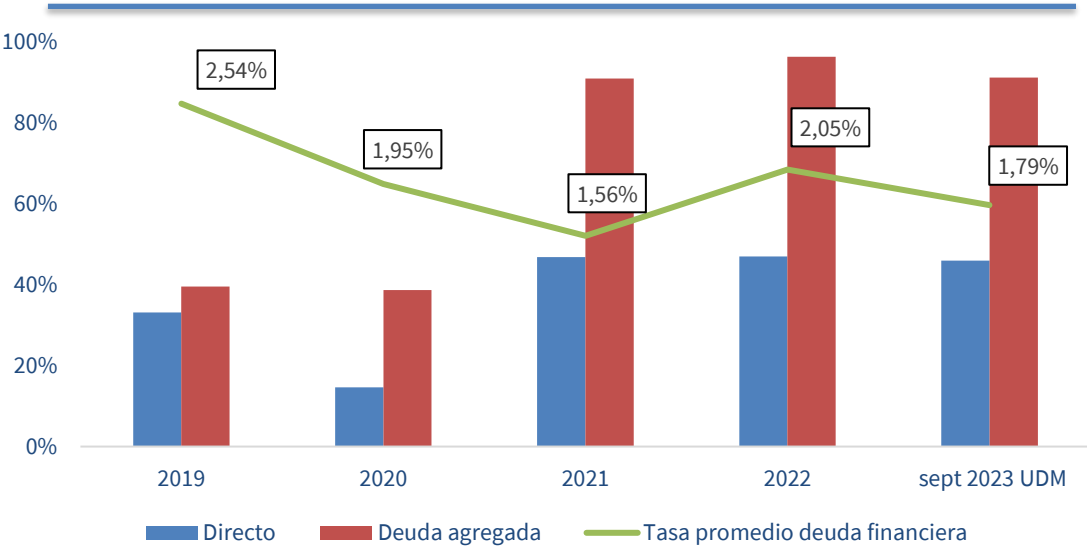


Entre diciembre 2010 y septiembre 2023, **el fondo ha repartido UF 9.453.000 en dividendos a sus aportantes** después del aumento de capital de UF 4.121.000 en 2011.

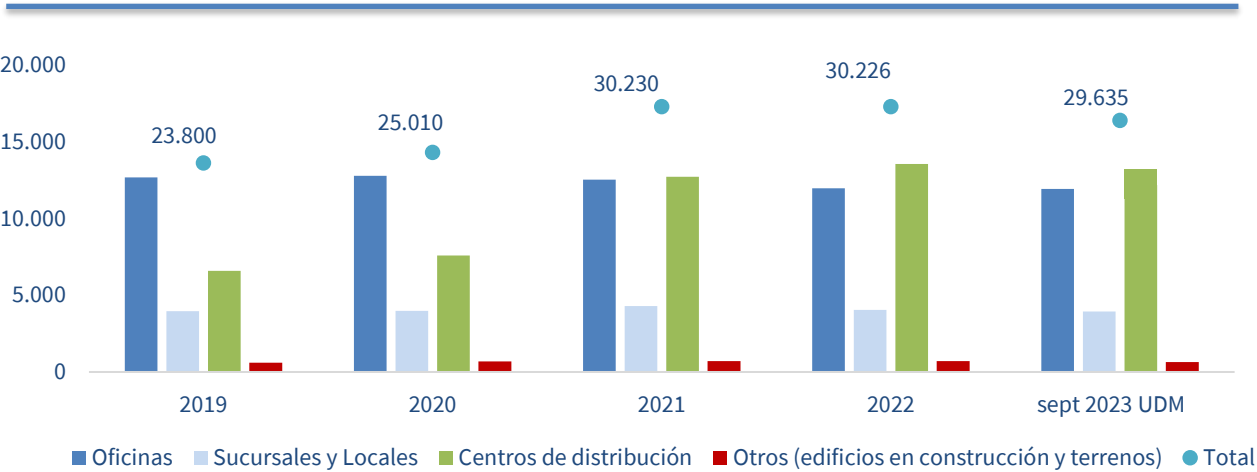
Leverage del Fondo y Agregado

- El leverage financiero(*) directo del Fondo se ubica en 47% y el leverage proporcional total en un 92%
- La tasa promedio deuda financiera ponderada bajó a 1,79% en el último trimestre
- Las deudas proporcionales totales representan un 43% del valor de las propiedades de inversión

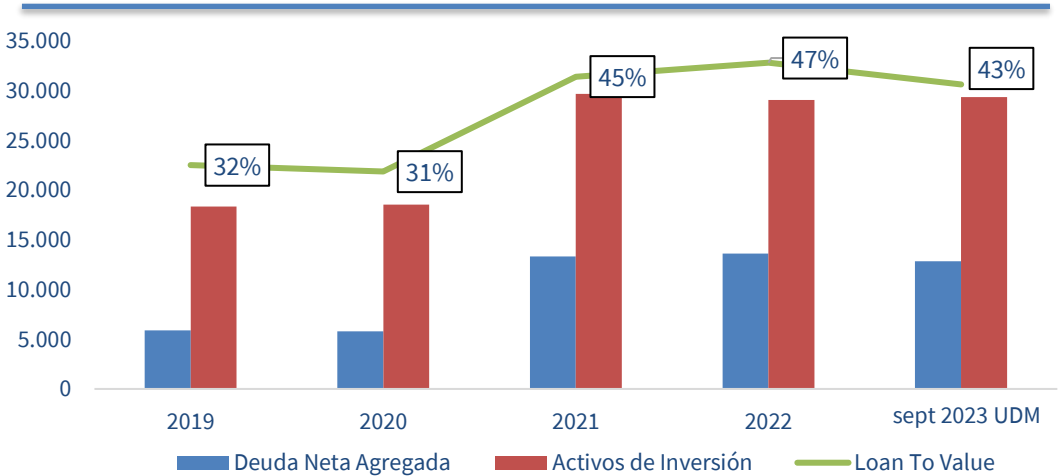
Leverage Directo y Proporcional y Tasa promedio DF (%)



Valor Propiedades de Inversión Administradas Proporcionales ('000 UF)



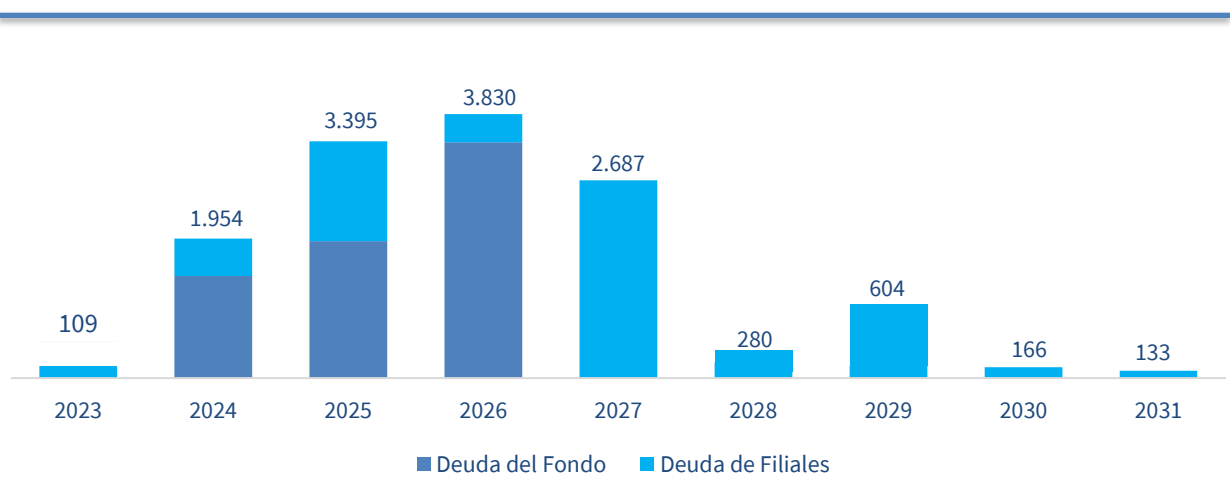
Deuda Neta Agregada y Activos de Inversión ('000 UF) y LTV (%)



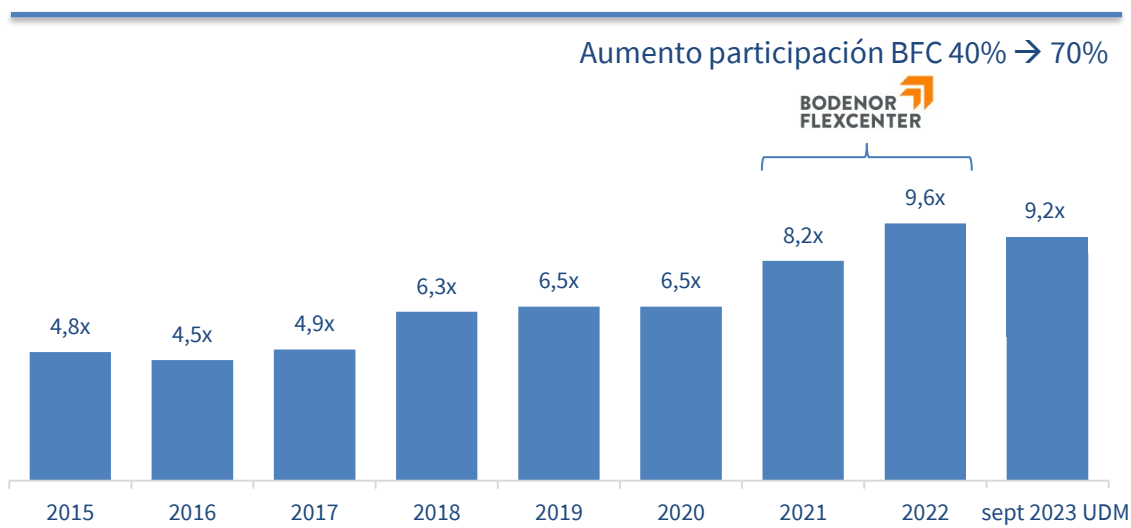
Leverage del Fondo y Agregado

- Deuda Financiera Neta Total (*)/EBITDA de las filiales sube desde 2021, debido a que parte del aumento de capital en Bodenor Flexcenter se hizo con deuda hipotecaria y los desarrollos no generan flujos hasta que son entregados.
- Se cuenta con espacio en el indicador de Activos Libres de Gravámenes, pero estos en su mayoría son activos de menor tamaño
- El Fondo tiene 2 vencimientos de los Bonos series F y G en 2024 y 2025, por un total de UF 3.500.000.
- Dependiendo de las condiciones de mercado en el momento del refinanciamiento, podría requerirse pagar parte de estas deudas con capital.

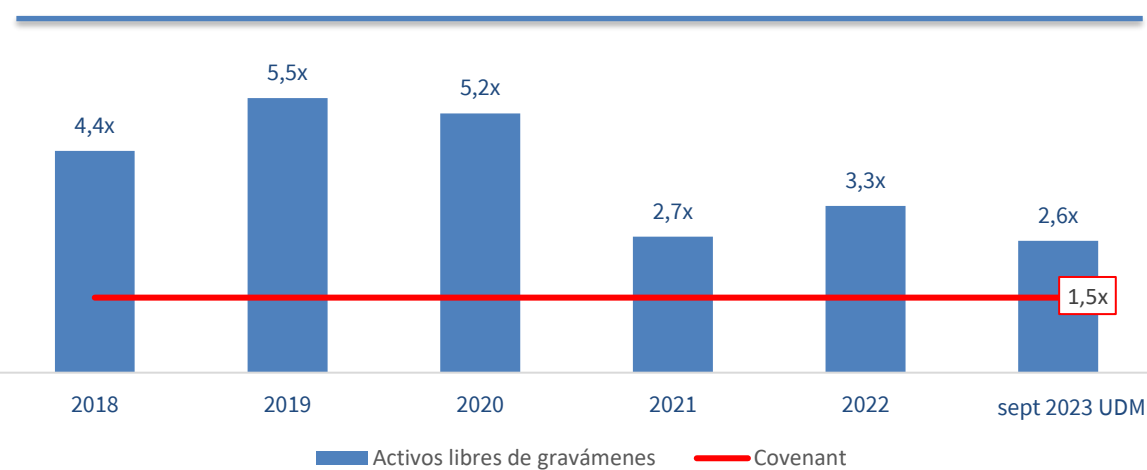
Perfil de Vencimiento de la Deuda del Fondo y Filiales (‘000 UF)



Deuda Financiera Neta Total (*)/EBITDA Filiales



Activos Libres de Gravámenes



(*) Deuda Financiera Neta Total: Suma de Deudas con terceros del Fondo y Filiales, Netos de Caja en el Fondo y filiales, proporcional a la participación del Fondo y EBITDA Filiales: suma de Resultados Operacionales Proporcionales de Filiales menos la remuneración de la Administradora

ESG en el Fondo Rentas



Implementación de un Sistema de Gestión de Energía
Certificados de uso de Energía Renovable



Medición Huella de Carbono
Certificación bajo estándares ISO14064



Medición Huella Hídrica
Certificación bajo estándares ISO14046



Plan de reciclaje de residuos



Independencia AGF es signataria de PRI, Incorporando ESG en procesos de inversión y gestión



Proyectos de voluntariado social para impactar positivamente en las comunidades donde se han materializado inversiones.



- 
1. Descripción de la Oferta
 2. Independencia Administradora General de Fondos
 3. Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias
 - 4. Bodenor Flexcenter**

Bodenor Flexcenter S.A.

Bodenor Flexcenter nace de la fusión de las ambas empresas (Bodenor y Flexcenter), actualmente tiene más de 25 años de experiencia en el desarrollo y posterior arriendo de Centros de Distribución y Bodegas en las modalidades de Condominios, bodegas flex y Proyectos Built to Suit. Fondo Rentas es accionista de la sociedad desde el año 1998.

Especialistas en el arriendo de bodegas y centros de distribución de clase mundial, con alternativas desde los 500 m² hasta los 30.000 m². Además, proyectos hechos a la medida.



CERTIFICACIÓN LEED

En Bodenor Flexcenter desde año 2014, contamos con uno de nuestros edificios certificados como LEED, lo cual nos otorga una certificación internacional de edificios sustentables, con construcción ecológica, para un cuidado integral, salud humana y ambiental, uso eficiente del agua y la energía. Estamos comprometidos cada vez más.

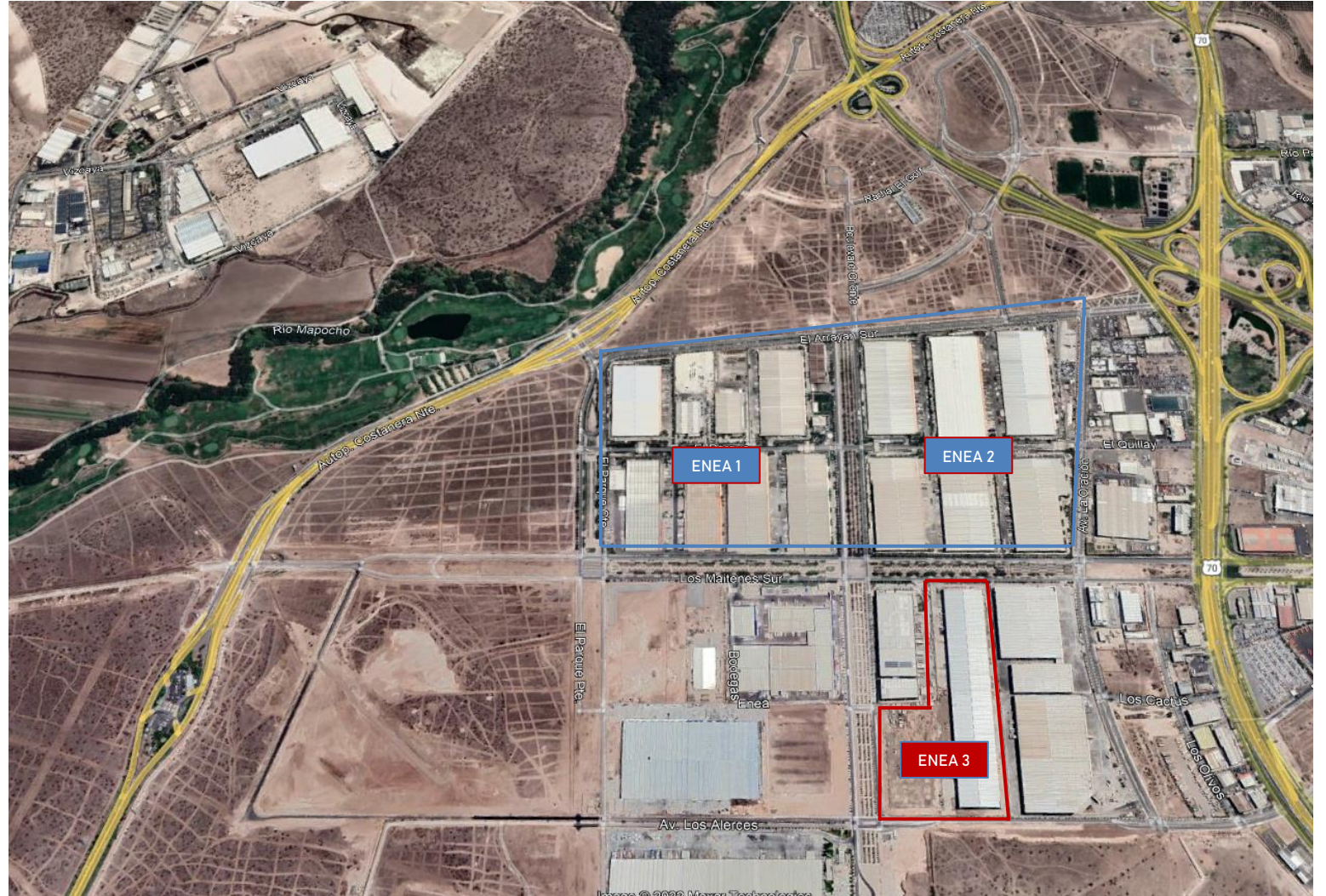


Fundación Alto Las Condes

Bodenor Flexcenter tiene una relación cercana con la fundación, la cual apoya con carreras técnicas al colegio Esteban Mártir de Lo Barnechea y a niños en sus estudios desde hace años como colaboradores en instancias particulares y las que requiera la fundación en su día a día. Estamos tomando el compromiso de ir comprometidos aún más con el futuro de nuestros niños.

Principal Inversión del Fondo Rentas: Bodenor Flexcenter

- Principal desarrollador de Parque Logísticos y Centros de Distribución en Chile.
- **Principal inversión del Fondo Rentas Inmobiliarias**, representando un 42% del total de propiedades bajo administración y un 53% del NOI proporcional del Fondo.
- BFC terminó de construir y colocar el 100% del proyecto ENEA que constaba de 2 Etapas:
 - ENEA 1 y 2 con sobre 395.000 m² de superficie arrendable y ENEA 3 con 70.000 m². Este último proyecto fue terminado de construirse a fines de 2022 y se encuentra 100% arrendado, al igual que los dos primeros Parques Logísticos.
- **BFC tiene 0,0% de vacancia**, por lo que requiere de construir nuevos Parque Logísticos para satisfacer la demanda de clientes actuales y potenciales nuevos clientes.



Nuevas Inversiones En Ejecución

Lo Boza 422

- Arriendo de largo plazo de terreno de **22 hectáreas**.
- Tres naves por un total de cerca de **40.000 m² arrendables cada una**.
- Primera Nave entregada el 1 de julio 2023 (100% arrendada).
- Fechas de recepción estimadas otras naves: 4to trimestre de 2023 y 4to trimestre 2024.
- Del total de 120.000 m² **se encuentra pre-colocada el 83%** de la superficie.
- Este es el último terreno que BFC tiene disponible para desarrollar inversiones en nuevos Parques Logísticos.
- Se requiere de un **nuevo banco de terrenos para poder desarrollar su actividad comercial** y dar soluciones a su actuales y nuevos potenciales clientes.



Vista Aérea del terreno Lo Boza 422, el cual será construido en tres etapas, de acuerdo al masterplan proyectado en la imagen.



Cifras nuevo terreno prometado

- 33 hectáreas de terreno al costado de la autopista Panamericana Norte, se construirían 181.565 m² de Parque Logístico y de 9.400 m² de oficinas, 6 naves principales de entre 23.500 y 37.000 m² cada una y una nave menor de aproximadamente 3.300 m².
- Incluye de equipamiento de primer nivel con el estándar Bodenor Flexcenter como Casino, Multicancha, Quincho y Áreas Verdes, para dar así a las personas que trabajen en el Parque una alta calidad de vida laboral.
- **Escenario Base** compra del terreno en 2023, urbanización y construcción de la primera nave en 2025 desarrollándose el resto de la construcción hasta 2030. Considera un canon de arriendo levemente inferior al de mercado actual y tasa de vacancia del 2%. Proyecto se vende el 2032, una vez desembolsada la inversión de la última etapa que maximizaría el valor en caso de que se decida la liquidación del Fondo. Considera financiamiento para construcción con sólo pago de intereses y al finalizar la construcción de las naves se re-estructura con deuda de largo plazo por 70% del valor comercial.
- **Escenario Conservador**, considera una menor velocidad de colocación y desarrollo y la primera nave se entrega en 2026 , lo que implicaría que el desarrollo del proyecto sobrepase el plazo del Fondo actual. Adicionalmente considera estructura de financiamiento en base a leasing una vez se reciba cada etapa.
- **Escenario Positivo**, considera que demanda se mantiene estable hasta 2025 y luego vuelve a crecer por lo que a partir de 2027 se acelera la construcción de las naves.

TIR	Cap de Salida		
	UF +5,5%	UF +6%	UF +6,5%
Financiada			
Base	12,7%	11,1%	9,6%
Conservador	9,7%	8,4%	7,1%
Positivo	14,0%	12,4%	10,9%



Supuestos Modelo Base:

Inversiones	Año	Superficie		
		Terreno	Parque Logistico	Oficinas
Terreno	2023	330.000		
Urbanización	2025	330.000		
Nave 1	2025		23.525	1.200
Nave 2	2026		36.988	1.900
Nave 3	2027		31.223	1.600
Nave 4	2028		28.243	1.500
Nave 5	2029		26.700	1.400
Nave 6	2030		31.586	1.600
Nave 7	2031		3.300	200
			181.565	9.400

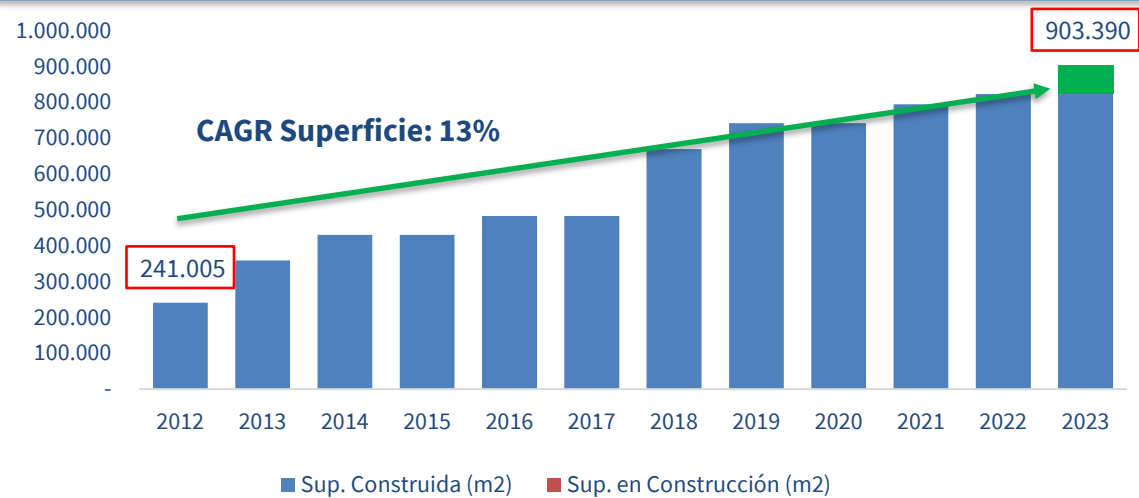
Pipeline de Inversiones Futuras BFC

Plan de Inversiones 2023-2030 BFC	
Inversiones Comprometidas 2023-2024	
Proyecto Lo Boza 422 (Etapa 1 Saldo)	UF 270.000
Proyecto Lo Boza 422 (Etapas 2 y 3)	UF 895.000
Otras Inversiones Menores	UF 164.490
Total Comprometido 2023-2024	UF 1.329.490
Nuevo Proyecto Promesa 2024-2030	
Compra Terreno Promesado + OO.CC.	UF 1.870.001
Desarrollo y Construcción Nuevo Proyecto	UF 2.226.944
Total Proyecto Promesado	UF 4.096.945
Inversiones 2023-2027 BFC	UF 5.426.435
Futuras Inversiones 2028- en adelante	
Nuevos Terrenos	UF 1.500.000
Nuevas Inversiones	UF 3.000.000
Total Futuras Inversiones	UF 4.500.000
Total Inversiones BFC 2023-2030	UF 9.926.435
Deuda al Cierre 2022	UF 5.055.931
Deuda Adicional Límite 2023	UF 1.300.000
EBITDA 2023E	UF 1.060.000
Deuda/EBITDA	6,00x

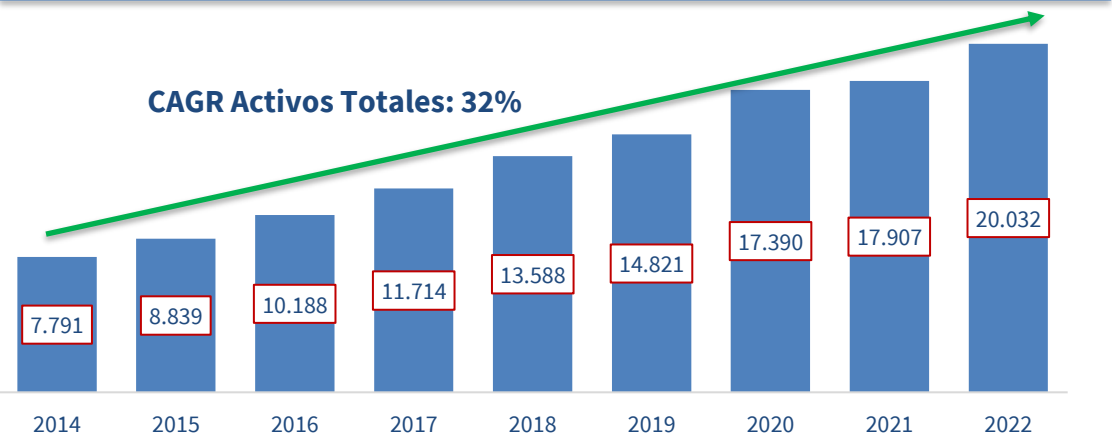
- El plan de desarrollo de BFC hasta el 2030 contempla inversiones por más de **10 MMUF durante el período.**
- De dichas inversiones hay **1,3 MMUF ya comprometidas y en desarrollo, y otras 4,1 MMUF por comprometer** correspondientes a construcciones a desarrollar en los terrenos ya promesados.
- Con el desarrollo de estos proyectos BFC superaría el **1.000.000 de m²** de superficie arrendable en los próximos años.
- Además, se consideran durante el período compras de **nuevos terrenos de aproximadamente 30 há adicionales** que permitan seguir desarrollando parques logísticos a futuro y continuar el crecimiento de BFC.
- El EBITDA proyectado para el cierre 2023 de BFC, implicaría una capacidad de deuda adicional para BFC de **1,3 MMUF** tomando en cuenta los actuales “covenants” que tiene con sus financistas.
- **Considerando el financiamiento que tomaría BFC, al Fondo Rentas por su 70% de participación, le correspondería concurrir con al menos 3,5 MMUF para el plan de inversiones de su filial hasta el 2030.**

Gran crecimiento de activos administrados

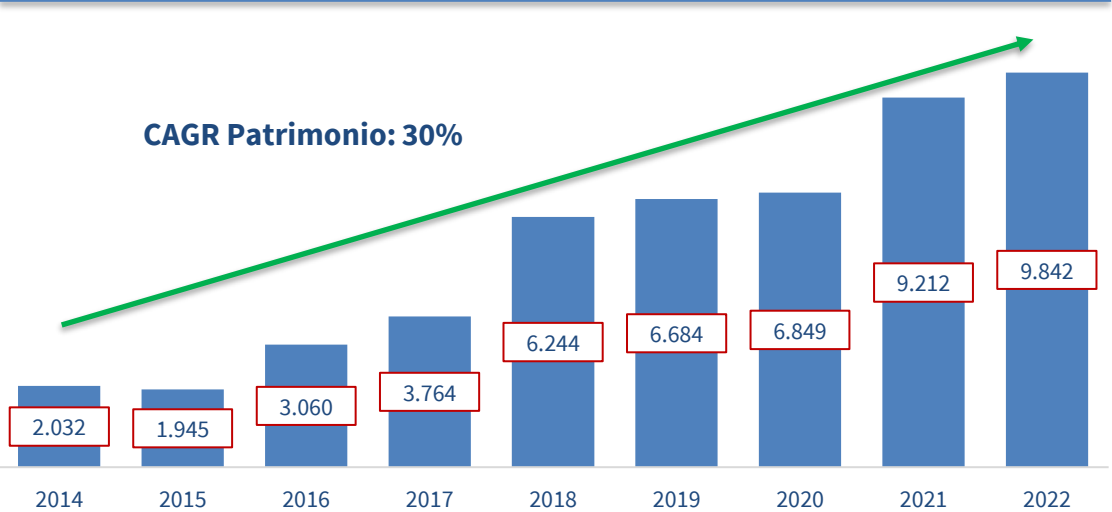
Superficie Arrendable (m²)



Activos totales ('000 UF)

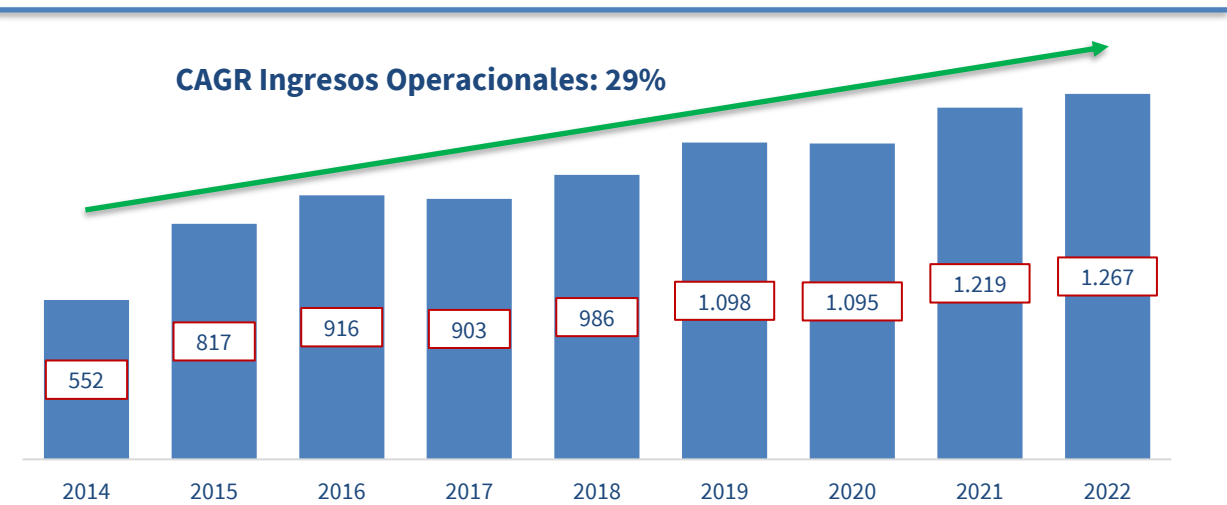


Patrimonio ('000 UF)

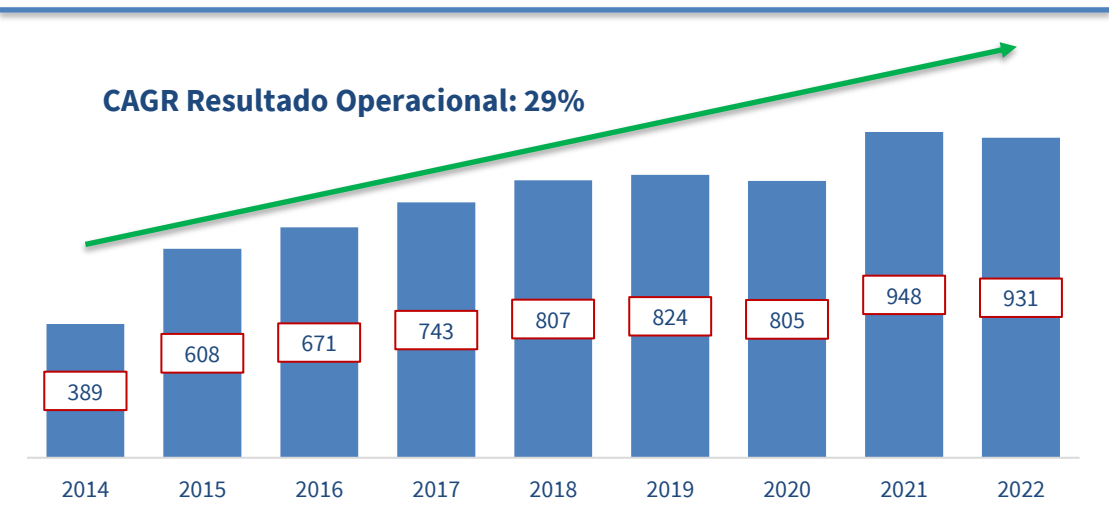


Crecimiento sostenido en ingresos y resultados

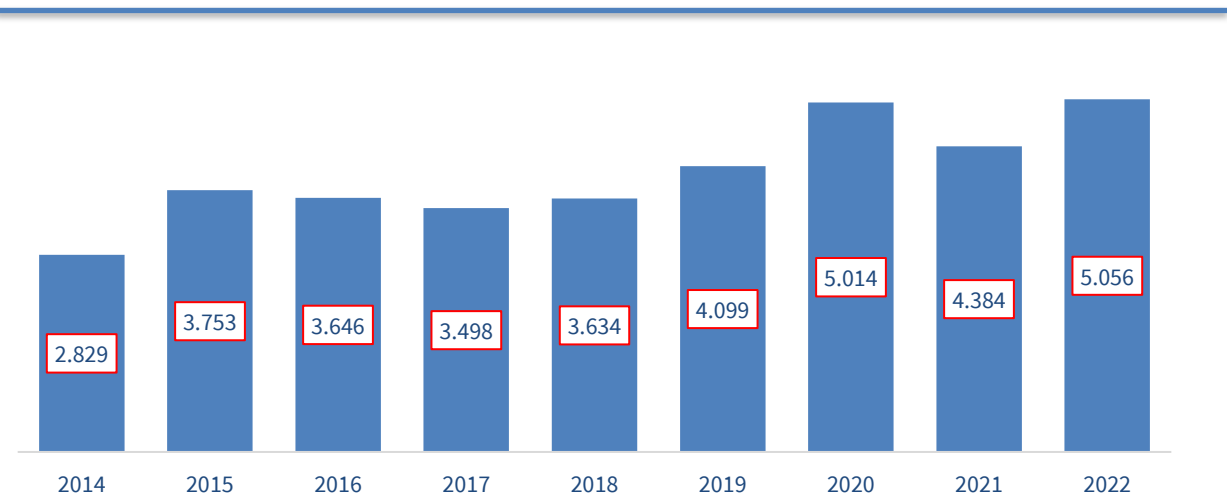
Ingresos por Renta (‘000 UF)



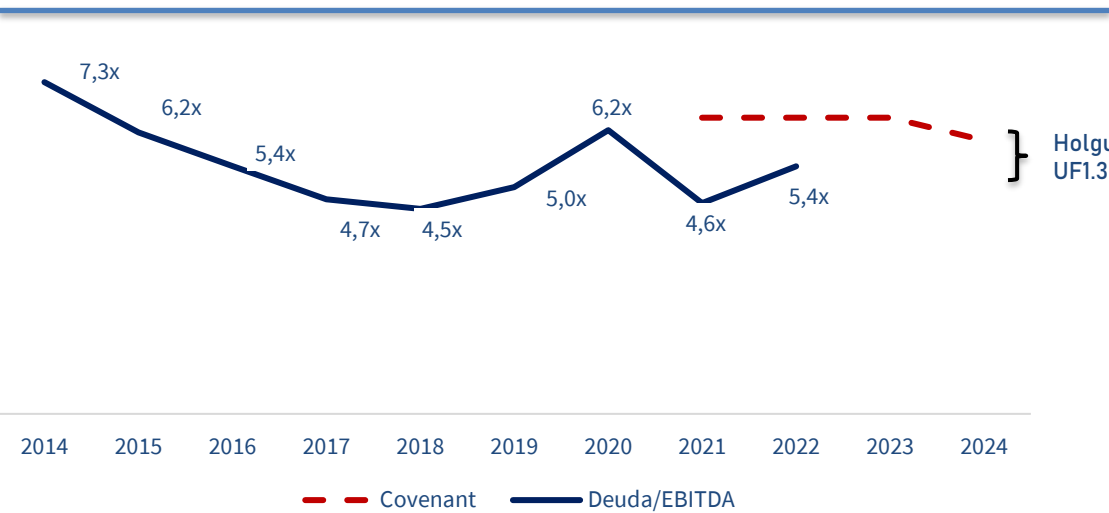
Resultado Operacional (‘000 UF)



Deuda Financiera Total (‘000 UF)



Deuda / EBITDA (x)



Bodenor Flexcenter S.A.

Directorio



Juan Pablo Grez P.
Director
Independencia



Mónica Schmutzer v.O.
Directora
Independencia



Giancarlo Fantoni S.
Director
Bodegas del Norte S.A.



Gonzalo Picó C.
Director
Flexcenter S.A.



Enrique Ovalle P..
Director
Independencia



M. Francisca López H,
Directora
Independencia

Administración



Fernando Ureta R.
Gerente General



Fernando Arancibia
Gerente Comercial



Renato Momberg
Gerente de Obra



Mauricio Meta B.
**Gerente de Ingeniería
y Desarrollo**



Emilio Ulloa A.
Gerente de
Administración y Finanzas



Matías Melgarejo J..
**Sub-Gerente de Control
de Gestión**

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Aumento de Capital
Enero 2024



Asesores Financieros y Agentes Colocadores

LarrainVial

≡ BICE INVERSIONES