



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Análisis Razonado al 30 de junio de 2025

Resumen ejecutivo

Principales hitos del semestre

El primer semestre del año se vio marcado principalmente por una disminución en las vacancias del mercado de oficinas, tanto para el Fondo como el mercado en general, lo que se reflejó, para los activos del Fondo, en una alta tasa de renovación de contratos del año y una importante gestión en nuevos arriendos.

Por otra parte, el Fondo ha reducido su deuda y se encuentra en proceso de negociación de sus futuros vencimientos de pasivos tanto para 2025 como 2026 y nuevos financiamientos de una de sus filiales.

Vacancia de activos del Fondo

La vacancia de oficinas cayó de un 14,1%, al cierre del 2024, a un 12,7% al 30 de junio de 2025 y la vacancia total de los activos administrados del Fondo cae de 4,5% a 3,6% en el mismo período. La principal vacancia de oficinas se da en la zona Estoril/Las Condes. Por otra parte, la vacancia en parques logísticos cerró en 0,4% a junio 2025.

Financiamiento

La deuda del fondo bajó en MUF1.382 al pagarse el bono serie G en enero 2025, y que se financió con nuevas colocaciones de bonos realizadas durante 2024.

Para el 2S25 se está negociando extender el crédito por MUF1.000 que vence a fines de septiembre en la filial Rentas Magdalena y refinanciar MUF1.000 de un crédito de corto plazo en Bodenor Flexcenter, mediante la emisión de MUF1.500 de su primer bono corporativo.

Gestión de Arriendos

Del total de vencimientos de superficie de oficinas y locales del año 2025, se han renovado el 91% de los m², quedando a la fecha sólo el 3% de los m² pendientes de renovar.

Durante el semestre se han firmado 13 contratos nuevos de oficinas y locales, por un total de 4.438m², equivalentes a un 21% de la superficie disponible al cierre del año 2024.

Valorización de Activos

En el semestre se revalorizó el 18% de la cartera de propiedades, la cual tuvo una desvalía neta de MUF165, lo que se compensa con la plusvalía generada en Bodenor Flexcenter producida por la recepción de la tercera nave del proyecto de Lo Boza 422, lo que implicó pasar el proyecto a "fair value" por un total de MUF525. Como es habitual, el resto de la cartera se tasarà para los EE.FF. de Septiembre y Diciembre.

Resumen ejecutivo

Principales antecedentes

Tamaño



UF 39 millones en propiedades Inmobiliarias bajo administración y UF 32 millones de valor proporcional para el Fondo.

Activos Prime



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.

Bajo Riesgo



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.

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.

Flujo



UF 2,05 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.

Dividendos



UF 928.161 en dividendos con cargo a los resultados de los últimos 12 meses Considerando la UF de cada reparto, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido.

Dividend Yield



Retorno de dividendos de 7,9% sobre el precio de mercado de la cuota a junio de 2024.

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.



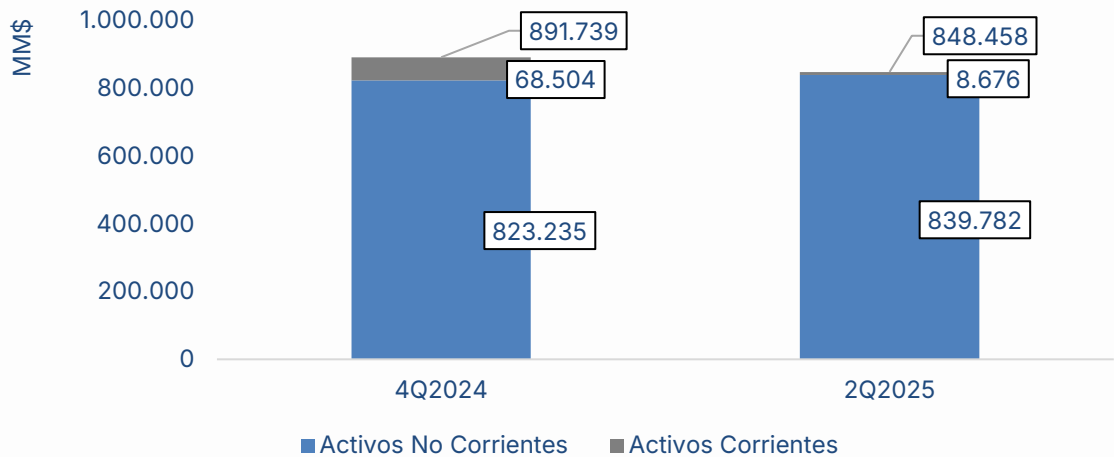
1

*Situación
financiera*

Análisis de las cifras

Análisis del balance

Activos

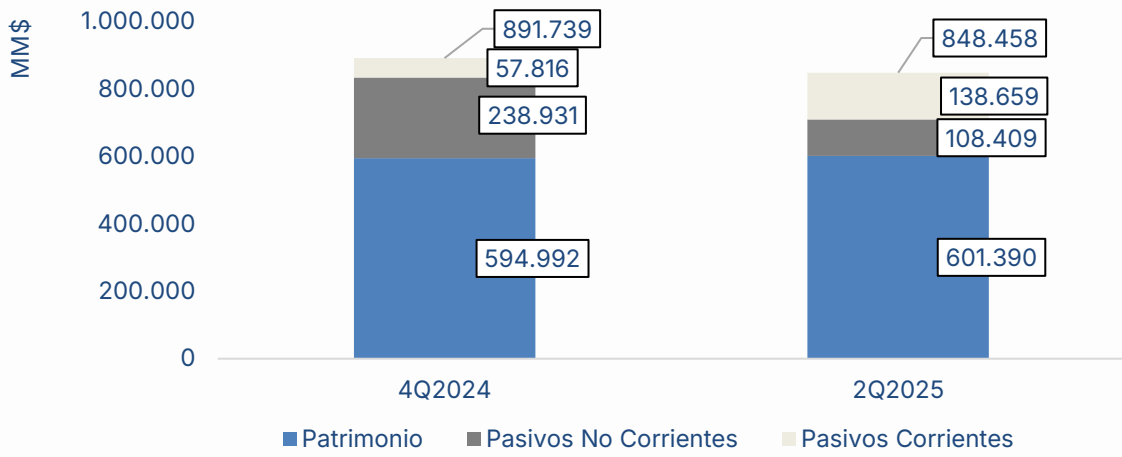


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (M\$ 848.458), un 99% (M\$ 839.782) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (M\$ 8.676).

La disminución en los Activos Totales se explica principalmente por

- El pago del bono BINDE-G (MM\$ 53.051) a fines de enero del 2025, lo que explica la baja en los activos corrientes.
- El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto de la primera etapa de tasaciones, afectado positivamente por la plusvalía reconocida en la nave 3 de Lo Boza 422 ocurrido en Bodenor Flexcenter.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2025 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 6.398 desde MM\$ 594.992 a MM\$ 601.390, lo cual se explica principalmente por:

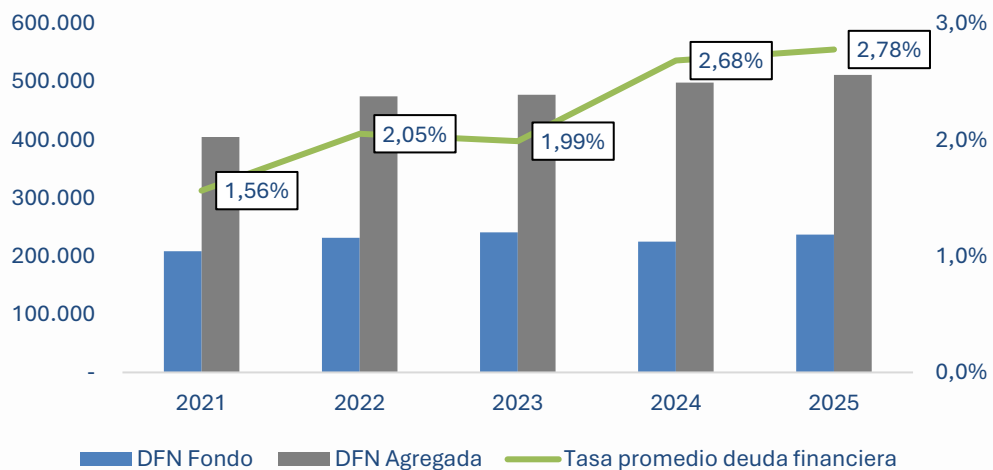
El resultado del período de	MM\$	33.199
Los aportes de capital del período	MM\$	0
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$	(652)
Los repartos de dividendos por	MM\$	(26.149)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo (\$13 por cuota) y junio (\$13 por cuota) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2024) por \$64 por cuota que fue pagado el 30 de abril de 2025.

Análisis de las cifras

Análisis del pasivo

Leverage financiero (Millones de pesos)

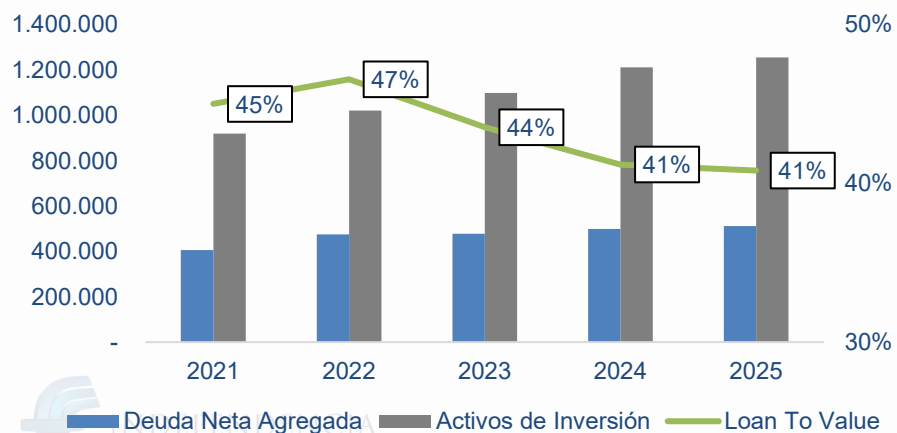


El leverage financiero del Fondo (pasivos financieros netos sobre patrimonio) llega al 39%.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, llega al 85%.

La tasa de interés promedio ponderada sube por el vencimiento en enero 2025 del bono BINDE-G, que había sido colocado a una tasa de UF+0,0%

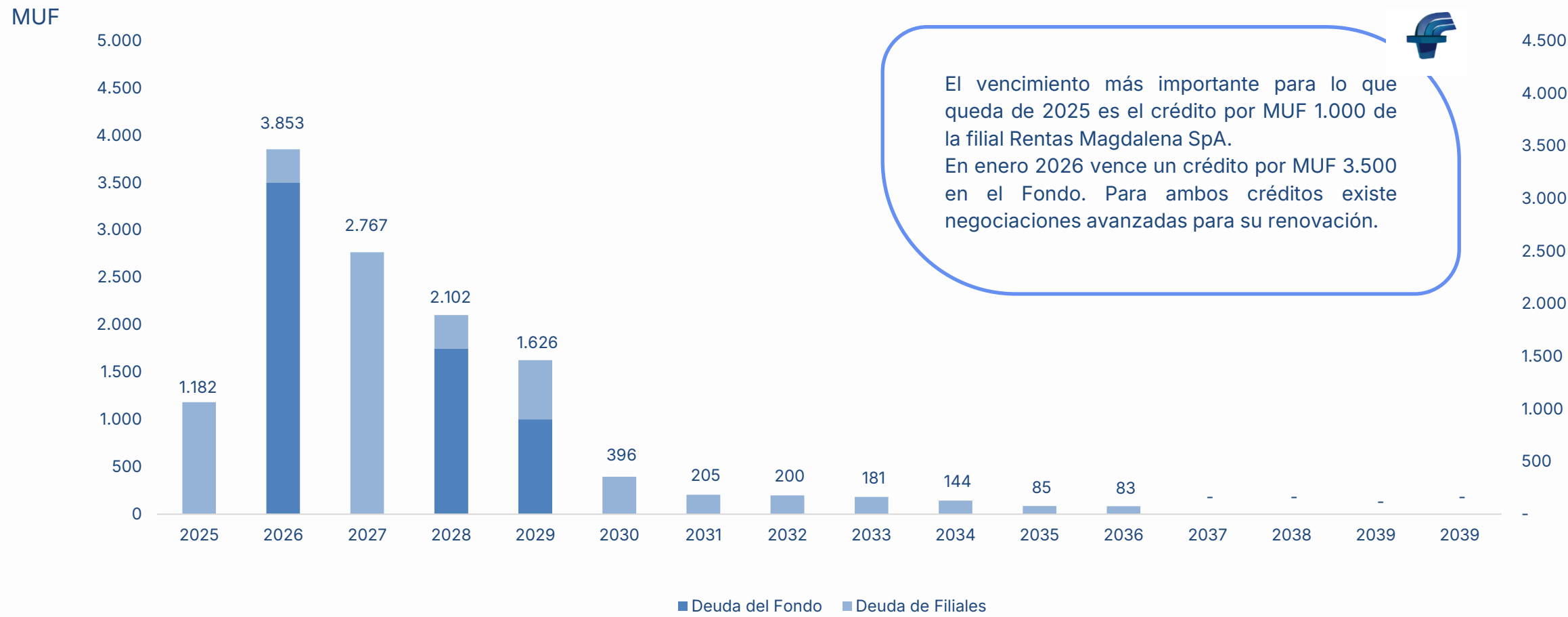
Loan to Value (Millones de pesos)



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%, lo que significa que sus deudas están cubiertas 2,4 veces por las propiedades que administra.

Análisis de las cifras

Perfil de vencimientos de la deuda



(*) 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

Análisis de las cifras

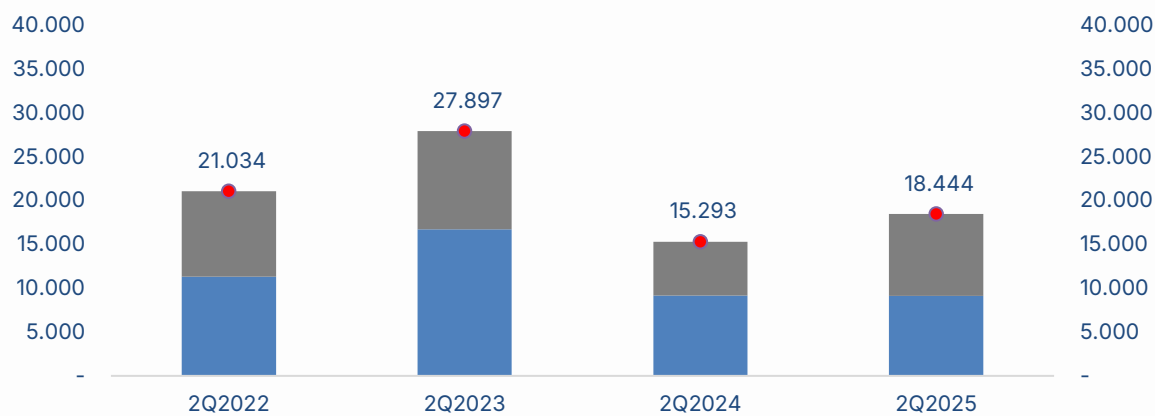
Resultados del período

El resultado del Fondo aumentó un 17% respecto del año 2024 obteniendo una utilidad de MM\$ 33.200 a junio de 2025 vs MM\$ 28.413 a junio del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, es MM\$ 18.444 al mes de junio del año 2025, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del período.

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 un aumento de los flujos del año 2025 a MM\$ 25.935, desde MM\$ 24.346 en 2024.

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



■ Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio ■ Beneficio neto percibido en el ejercicio ● BNP total

	Junio 2025	Junio 2024	Diferencia YtD	12M junio 2025	12M junio 2024	Diferencia 12M
Resultados del Fondo(MM\$)						
INGRESOS DEL FONDO	36.743	30.600	6.143	72.017	61.787	10.230
Intereses (a)	10.991	11.415	(424)	22.628	21.272	1.357
Reajustes	4.207	3.336	871	7.677	6.193	1.484
Otros Ingresos	11	53	(42)	421	95	326
Resultado Sociedades	21.534	15.797	5.737	41.290	34.227	7.064
- Distribuido al Fondo (b)	9.154	8.988	166	18.106	15.892	2.215
- Utilidad Devengada	19.870	15.862	4.009	38.623	34.548	4.075
- Pérdida Devengada (c)	(7.491)	(9.053)	1.562	(15.439)	(16.213)	774
GASTOS DEL FONDO (d)	(3.544)	(2.187)	(1.357)	(10.370)	(7.563)	(2.807)
Gastos de la operación	(678)	(649)	(29)	(4.408)	(4.732)	324
Gastos Financieros	(2.865)	(1.538)	(1.327)	(5.962)	(2.831)	(3.131)
TOTAL	33.200	28.413	4.786	61.647	54.224	7.423
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	9.111	9.163	(52)	14.926	13.388	1.538
BNP ejercicios anteriores	9.333	6.130	3.203	9.333	6.269	3.064
BNP total	18.444	15.293	3.151	24.259	19.657	4.602
Generación de caja	25.935	24.346	1.589	39.698	35.870	3.828

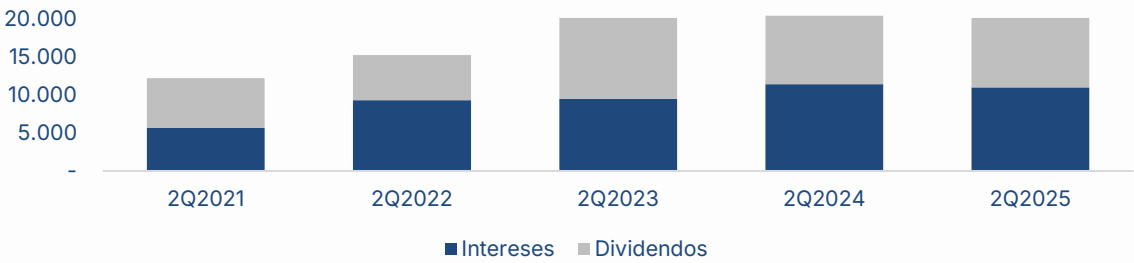
El “BNP ejercicios anteriores” corresponde a dividendos distribuidos por filiales, correspondientes a utilidades de ejercicios anteriores.

Generación de Caja = (a) + (b) + (d) + BNP Ejercicios anteriores

Análisis de las cifras

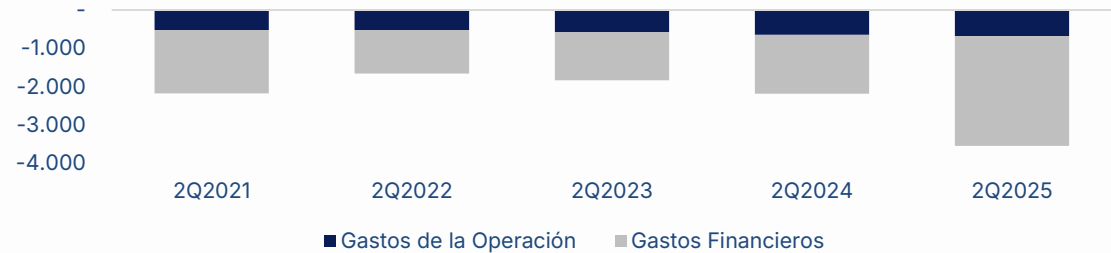
Estado de variación patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones (MM\$)



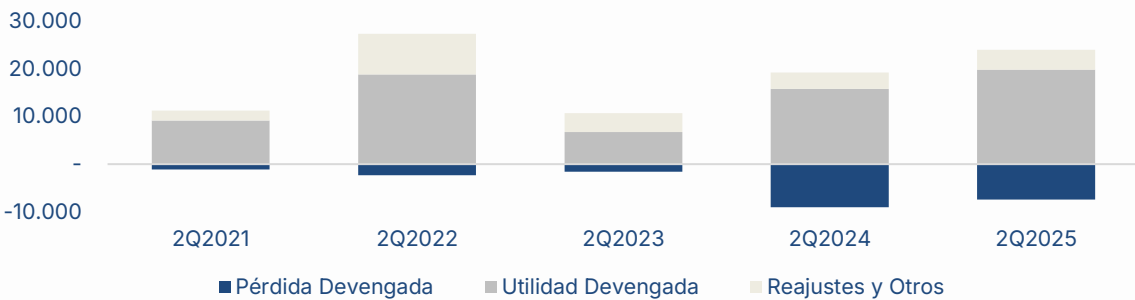
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de junio de 2025 alcanzó MM\$ 20.146, lo que significa una disminución de un 1% respecto al mismo período del año anterior.

Gastos del Fondo (MM\$)



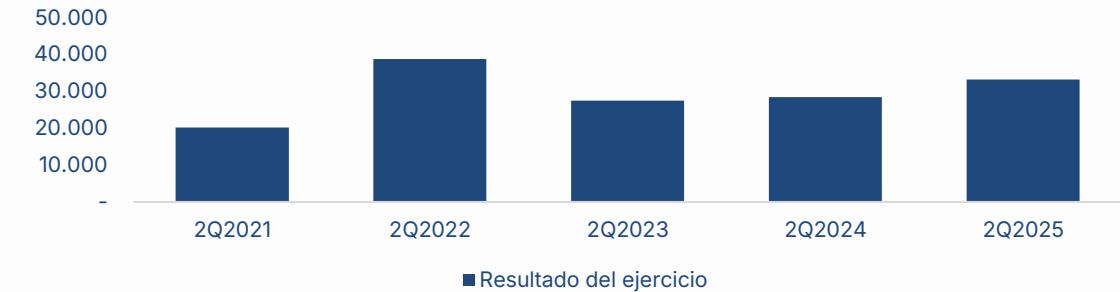
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 3.544, siendo un 62% mayores a los gastos acumulados a junio del año 2024, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K, colocados en 2024. Estos fondos se usaron para el refinanciamiento de los bonos series F y G, que actualmente se encuentran pagados.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones (MM\$)



Los resultados devengados son similares en los años 2024 y 2025 pues esos años se tasaron las naves 1 y 3 de Lo Boza 422 respectivamente reconociendo pasando de valor costo a fair value.

Resultado del Ejercicio (MM\$)



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al primer trimestre del año 2025 aumentó un 17% respecto del segundo trimestre de 2024, a pesar de los mayores gastos financieros los que fueron contrarrestados por un el traspaso a fair value de la nave 3 de Lo Boza 422 y un aumento en el valor del Edificio Magdalena que el año anterior había sufrido una baja es su valor por la salida de un cliente dejando el edificio con 53% de ocupación, cifra que hoy supera el 85%.

Análisis de las cifras

Indicadores financieros

Indicador	Fórmula	Unidad	jun-25	dic-24	jun-24
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	41,1	49,9	51,0
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,06	1,18	0,15
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	56,1	19,5	53,6
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	43,9	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	\$	2.069,9	2.047,8	2.021,9
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	114,3	195,7	105,1
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	31,4	51,6	33,9
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	1,8	3,1	1,9
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	124,0	120,5	126,4
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados en los últimos 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre hace 12 meses	%	6,1	5,9	6,4
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	10,4	10,0	10,3
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	7,0	6,6	6,8

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



2

Información Bursátil



Dividendos y situación bursátil

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



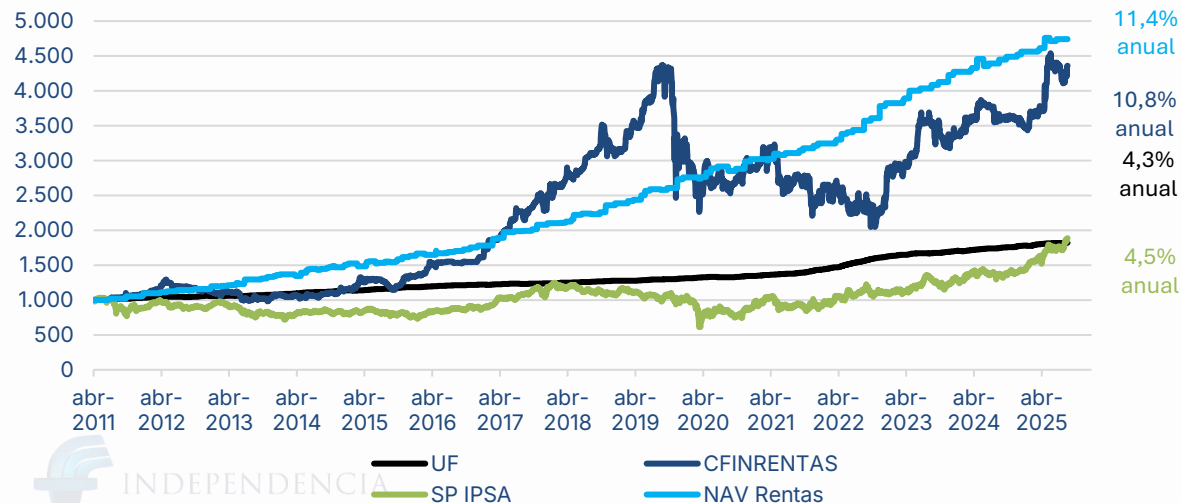
Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses, al 30 de junio de 2025, fueron de UF 928.161. Este monto considera los dividendos calculados a la UF del momento de cada distribución.

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

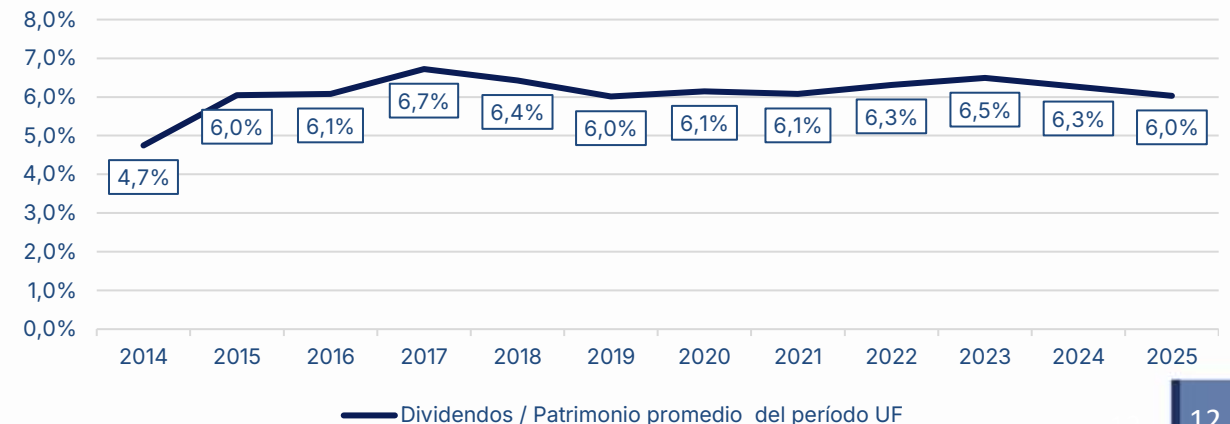
La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre el 8 de abril de 2011 y el 22 de agosto de 2025 es de un 11,4% compuesto anual, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un 10,8% compuesto anual, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 4,5% anual en el mismo período.

El dividend yield a NAV cea de UF+6,3% a UF+6,0% por un desfase en la generación de flujos

Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 22 /ago/25



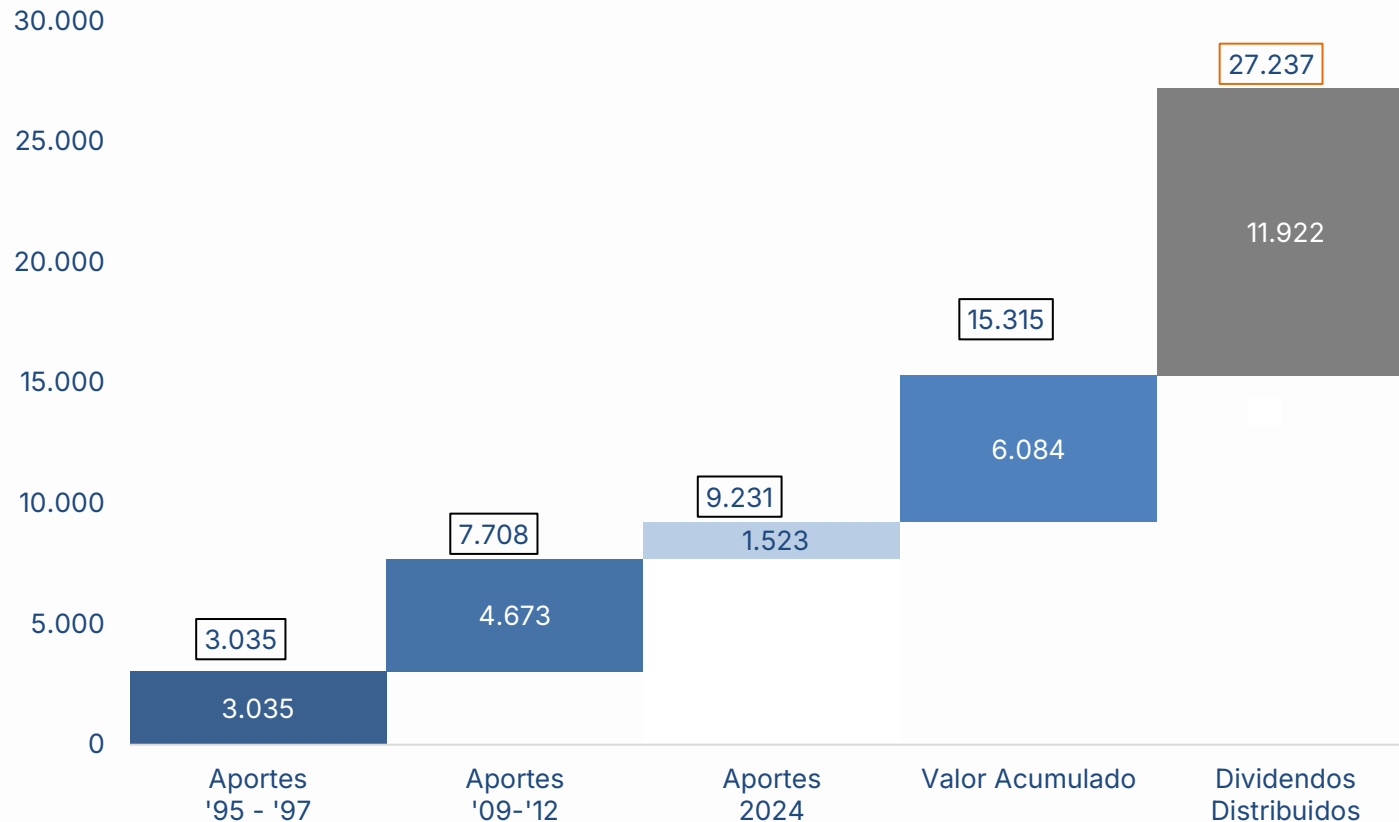
Dividendos en UF pagados durante el año sobre patrimonio promedio del período (en UF).



Situación bursátil y financiera

Rentabilidad de la cuota

Generación de Valor sobre los Aportes de Capital (MUF)



El Fondo ha distribuido desde el inicio en 1995, MUF 11.922 en Dividendos lo que implica un múltiplo de Distribuciones al Capital Pagado (DPI) ajustado por inflación de 1,29x y un Valor Patrimonial Residual de MUF15.315 lo que implica un múltiplo de Valor Residual sobre el Capital Pagado (RVPI) ajustado por inflación de 1,66x.

Esto significa que los aportes en UF percibidos por el Fondo se han multiplicado 2,95x.

La rentabilidad contable del Fondo (TIR) desde el inicio llega a 11,20% anual en pesos al 30 de junio de 2025.

El Fondo ha logrado mantener un flujo de dividendos estable durante el tiempo para sus aportantes, incluso en épocas de altas vacancias y tasas de financiamiento altas, como el período post pandemia, gracias a la diversificación de clases de activos y perspectiva de sus inversiones inmobiliarias de largo plazo.

Situación bursátil y financiera

Rentabilidad de la cuota

	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/dic/24	30/jun/25
Valor libro (NAV)	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.070
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 120	\$ 124,00
Rentabilidad valor libro 12M	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%	8,5%
Valor bolsa	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423	\$ 1.687
Dividend Yield (P. Inicial)	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%	7,9%
Dividend Yield (P. Final)	7,92%	8,12%	8,40%	8,47%	7,35%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-11,9%	12,4%	15,0%	4,5%	14,7%
Presencia bursátil	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%	73,3%
Razón bolsa / libro	0,76	0,71	0,72	0,69	0,82
TIR Nominal Contable 12M	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%	2,9%
TIR Real de Mercado 12M	-17,7%	-0,4%	10,4%	-13,3%	7,3%

El valor de mercado de la cuota al 30 de junio de 2024 se encontraba en \$1.578,79, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 7,9%. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de junio de 2025 para los últimos 12 meses, este llegó a un 7,4%. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los \$1.687,16 por cuota, lo que implica un descuento de un 18% respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 8,5% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,1% considerando el valor al 30 de junio de 2024.

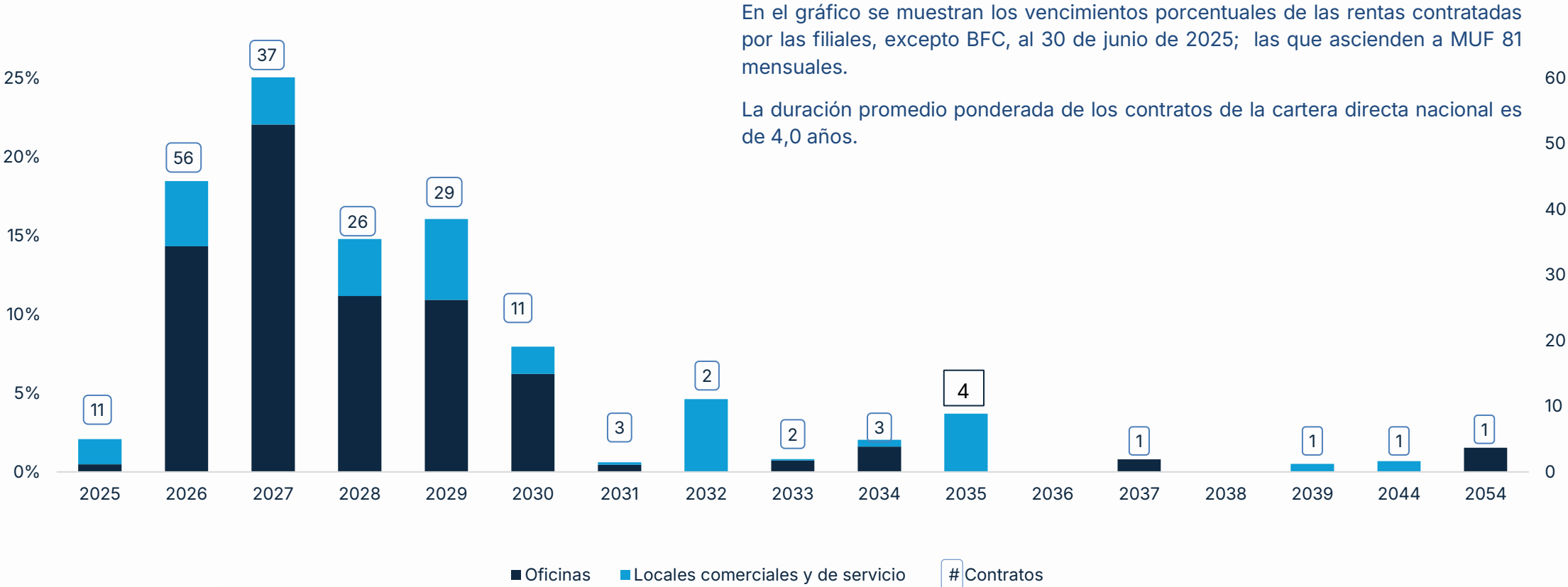
La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 30/06/24, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes de capital realizados desde junio de 2024 y como valor final el NAV al 30/06/25 fue de 2,9%. Esta TIR se debe principalmente a que durante el 2024 se realizó el aumento de capital del Fondo por MUF1.523 que se usó, entre otras inversiones, 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.



3 | *Cartera de bienes raíces*

Análisis del riesgo de mercado

Perfil de vencimientos de arriendo — Cartera directa (Oficinas, locales y centros de servicios) (% de la renta mensual)



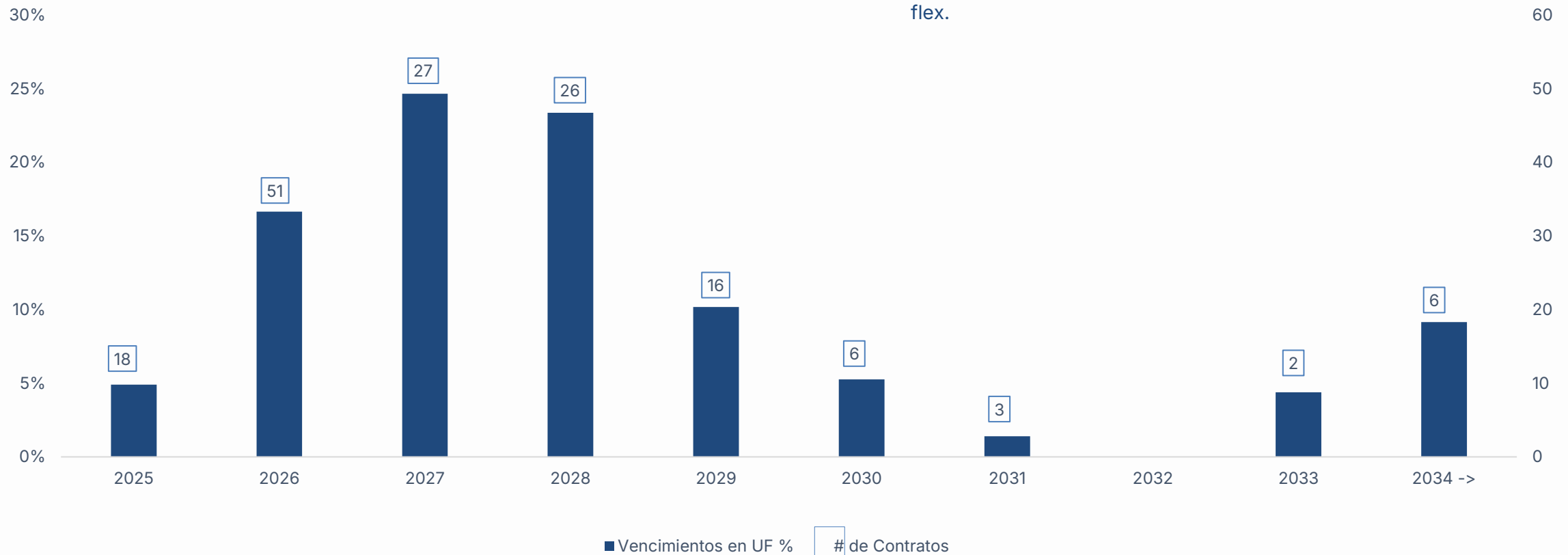
Análisis del riesgo de mercado

Perfil de vencimientos – BFC (Centros de distribución)

(% de la renta mensual)

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

La cartera de BFC se compone de 155 contratos y su duración promedio es de 3,4 años para los parques logísticos y 2,2 años para las bodegas flex.



Gestión de arriendos

2025 - 2026

NUEVOS ARRIENDOS 2025 - A AGOSTO



11 Contratos Cerrados **X** **4.155** m², equivalentes al **22%** de los m2 vacantes al inicio del año



2 Contratos Cerrados **X** **283** m² equivalentes al **19%** de los m2 vacantes al inicio del año

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2025 - A AGOSTO



30 Contratos a renovar X 39.905 m²	22 renovados X 36.528 m² 92%	1 pendiente X 1.143 m² 3%
---	--	---



24 Contratos a renovar X 11.958 m²	18 renovados X 10.635 m² 89%	3 pendientes X 534 m² 4%
---	--	--

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2026



33 Contratos a renovar X 42.897 m²	6 renovados X 10.518 m² 25%	26 pendiente X 32.204 m² 75%
---	---	--



19 Contratos a renovar X 6.321 m²	0 renovados X 10.635 m² 0%	19 pendientes X 534 m² 100%
--	--	---

Análisis del riesgo de mercado

Primera etapa de tasaciones

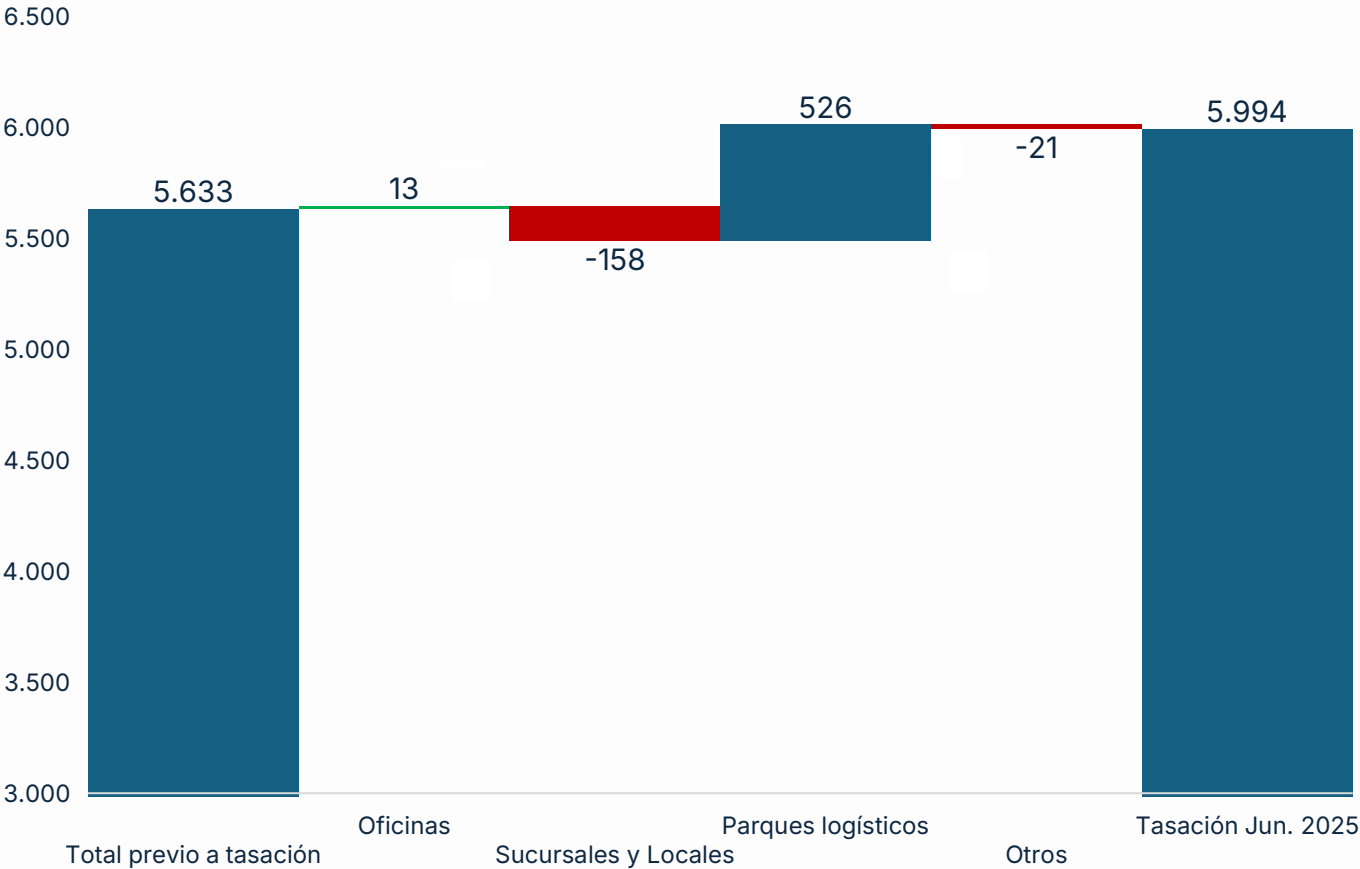
Para la publicación de la FECU correspondiente a junio se tasaron las propiedades de las filiales Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Magdalena SpA y la nave 3 de Lo Boza 422 en la filial BFC.

Los activos tasados corresponden al 18% de la cartera de propiedades en Chile, equivalente a aproximadamente MUF 31.257 al cierre del año 2024.

Al cierre de junio, las tasaciones reflejaron una plusvalía neta de UF 360.565, equivalente a un alza de 6,40% respecto de la tasación anterior. El incremento se explica principalmente por la nave 3 de Lo Boza 422, que estaba registrada al costo de construcción y, al ser tasada por primera vez como activo en operación, reconoció íntegramente su revalorización como inmueble arrendado y operativo.

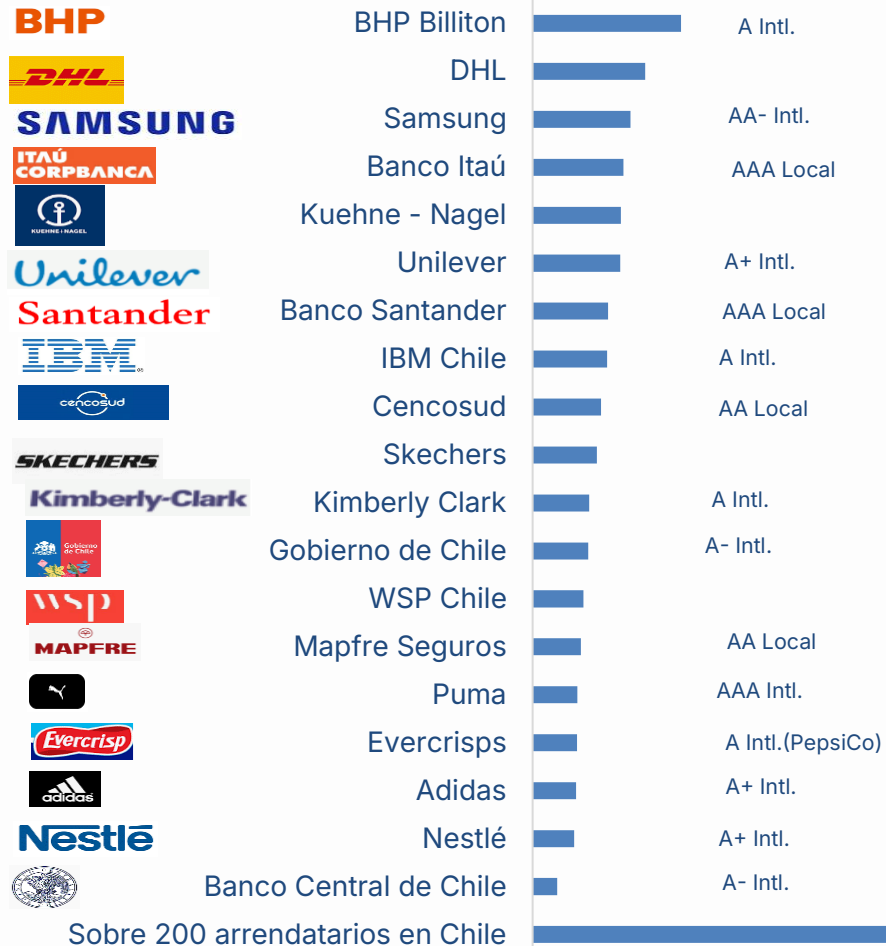
ETAPA 1	Total Previo a retasación	Tasación Jun-2025	UF/m² Jun - 2025	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	2.951.979	2.965.183	99,5	13.204	0,45%
Sucursales y Locales	1.909.678	1.752.025	62,2	-157.653	-8,26%
Parques logísticos	329.715	855.273	29,6	525.558	159,40%
Otros	441.681	421.137	n/a	-20.544	-4,65%
Total Etapa 1	5.633.053	5.993.618		360.565	6,40%

Evolución del valor de las propiedades tasadas en junio 2025 (miles de UF)



Análisis del riesgo de mercado

Diversificación de clientes



+200

Arrendatarios

+40%

Clasificación A- o superior

MUF 180

Renta proporcional mensual

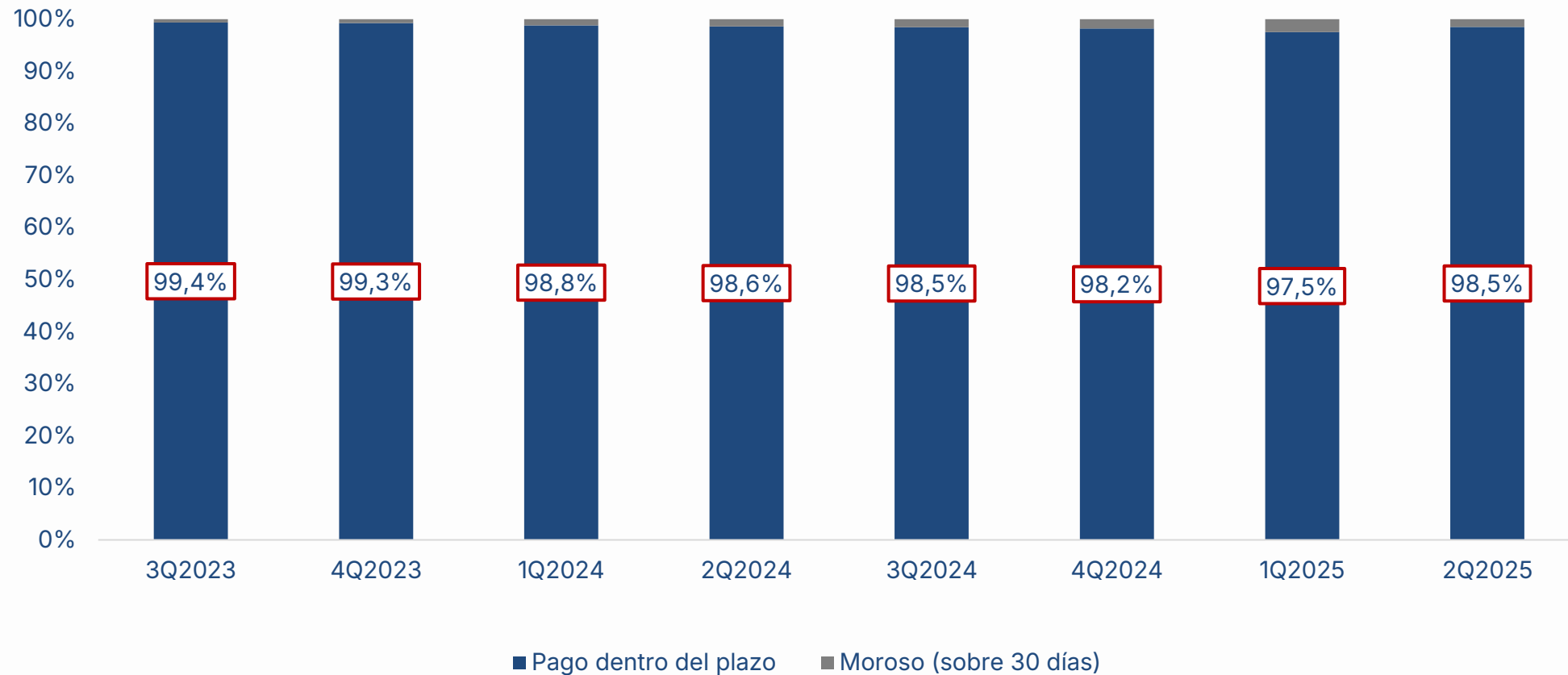
0,0% 5,0% 10,0% 15,0% 20,0% 25,0% 30,0% 35,0% 40,0% 45,0%

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

Análisis del riesgo de mercado

Recaudación de rentas

Cartera de Oficinas y Locales con gran comportamiento de pago



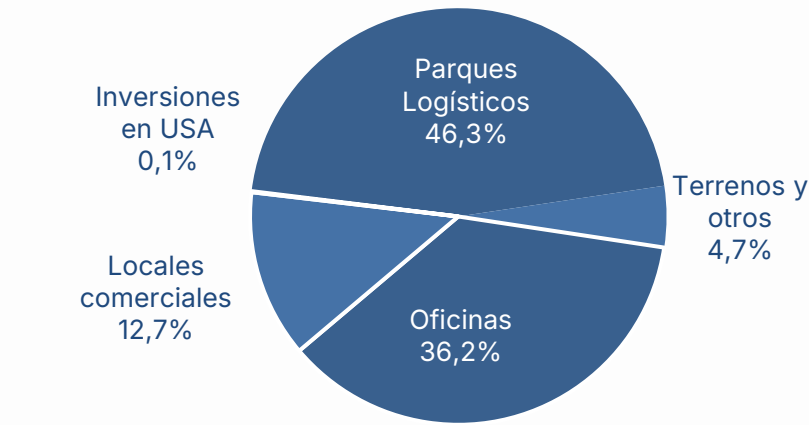
Para el cierre al 30 de junio de 2025 la morosidad para los últimos 12 meses de las oficinas y locales nacionales correspondía a 1,5% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (*).

Estas cifras no consideran las rentas netas de Bodenor Flexcenter S.A que tiene 0,02% de morosidad.

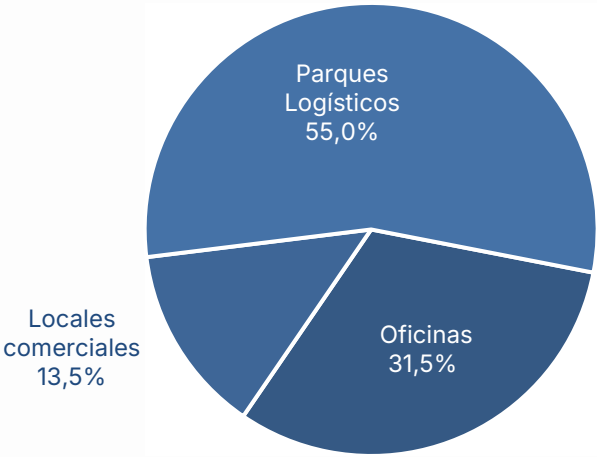
Análisis del riesgo de mercado

Diversificación por tipo de activo

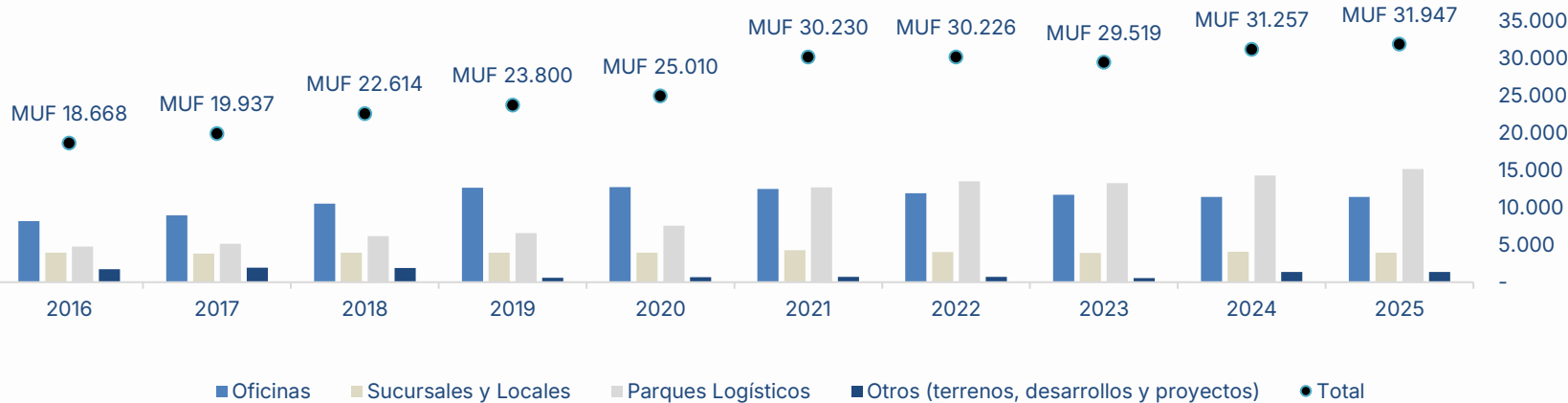
Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos



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.



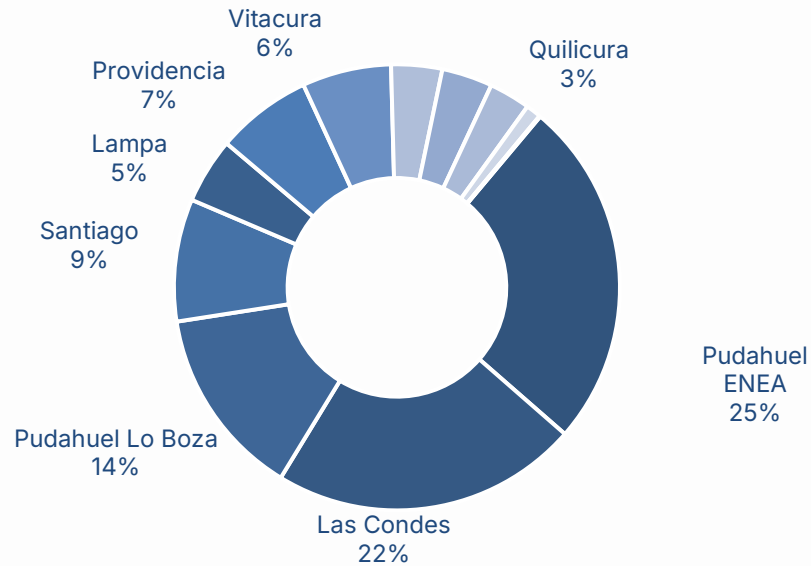
Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70%. Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 6,9%⁽¹⁾, mientras que BFC cerró el mes de junio con un 0,4% de vacancia financiera.

(1) Informe de centros de bodegaje 1S 2025, CBRE

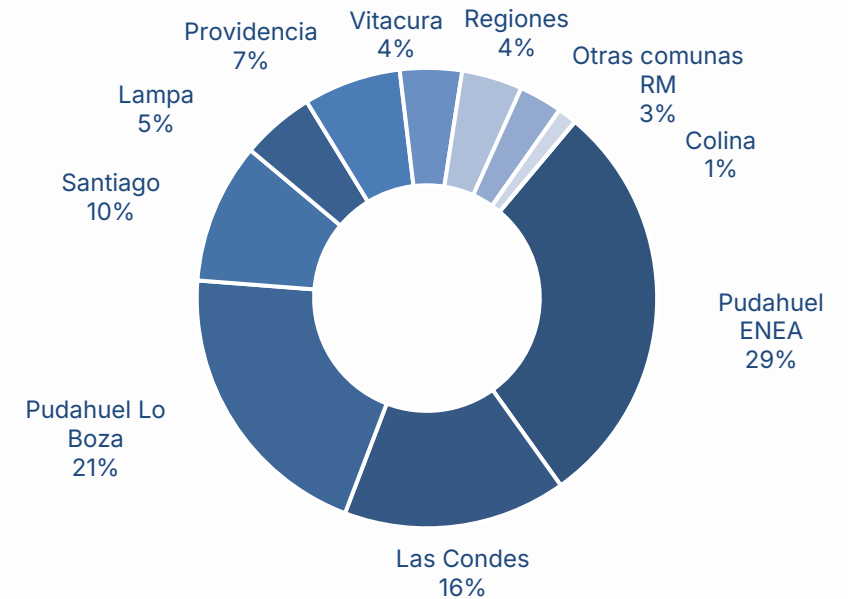
Análisis del riesgo de mercado

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 39% del valor de la cartera se encuentra en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza), que corresponden a Parques Logísticos.

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.

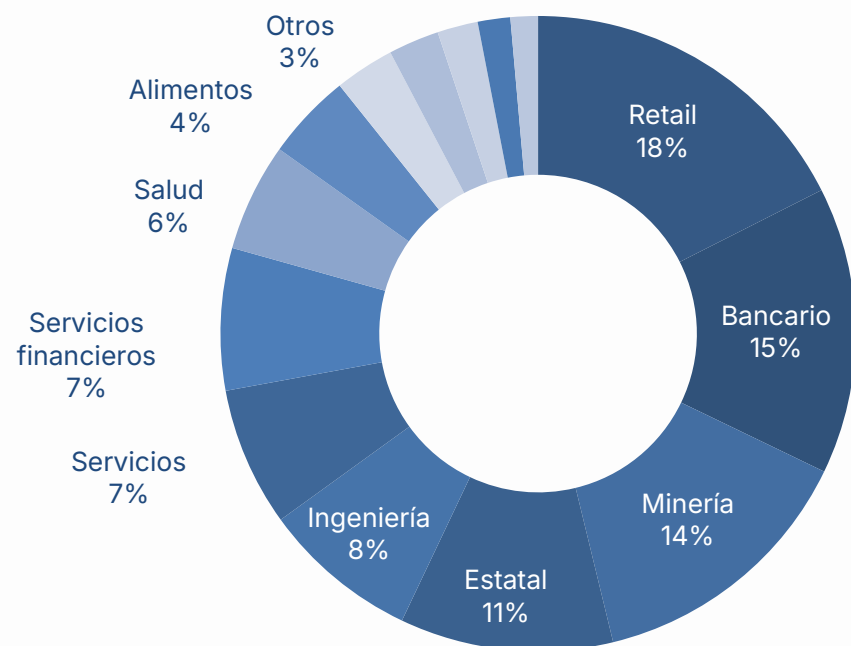
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Análisis del riesgo de mercado

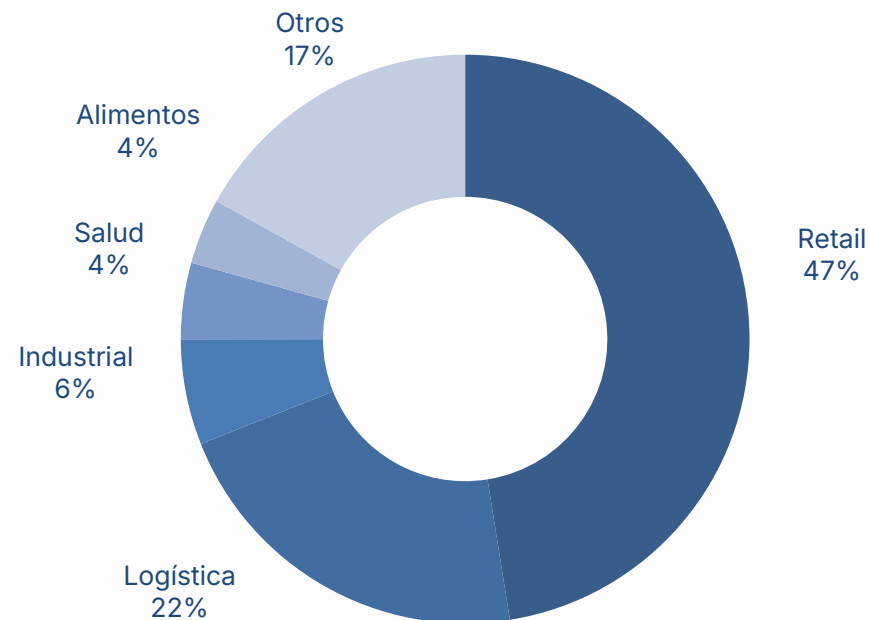
Diversificación por sector económico de arrendatarios

Criterio de renta

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

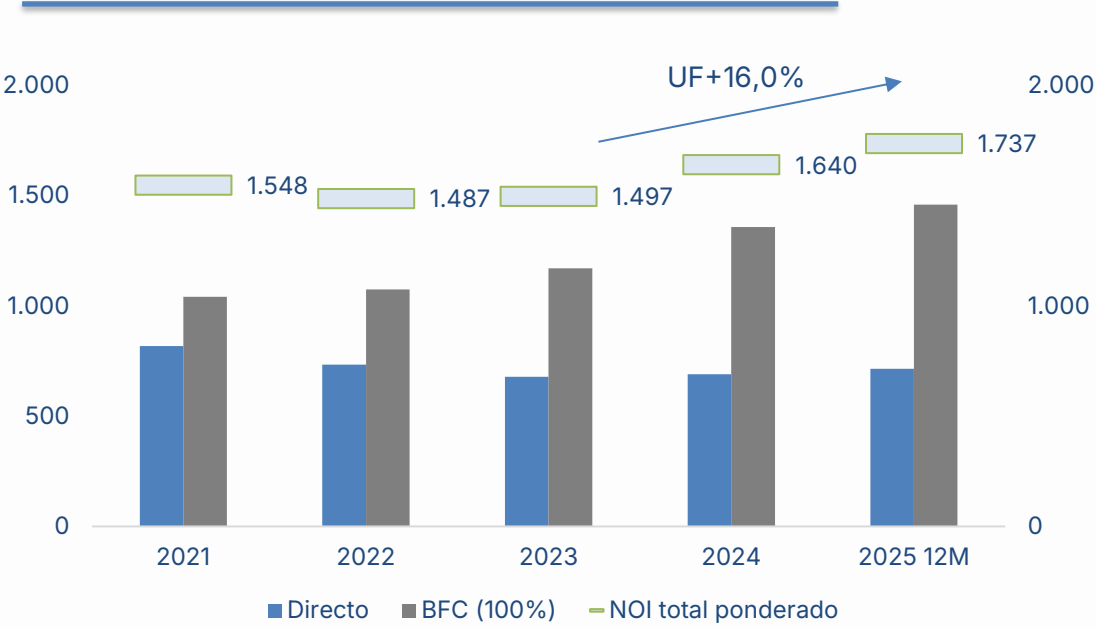


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

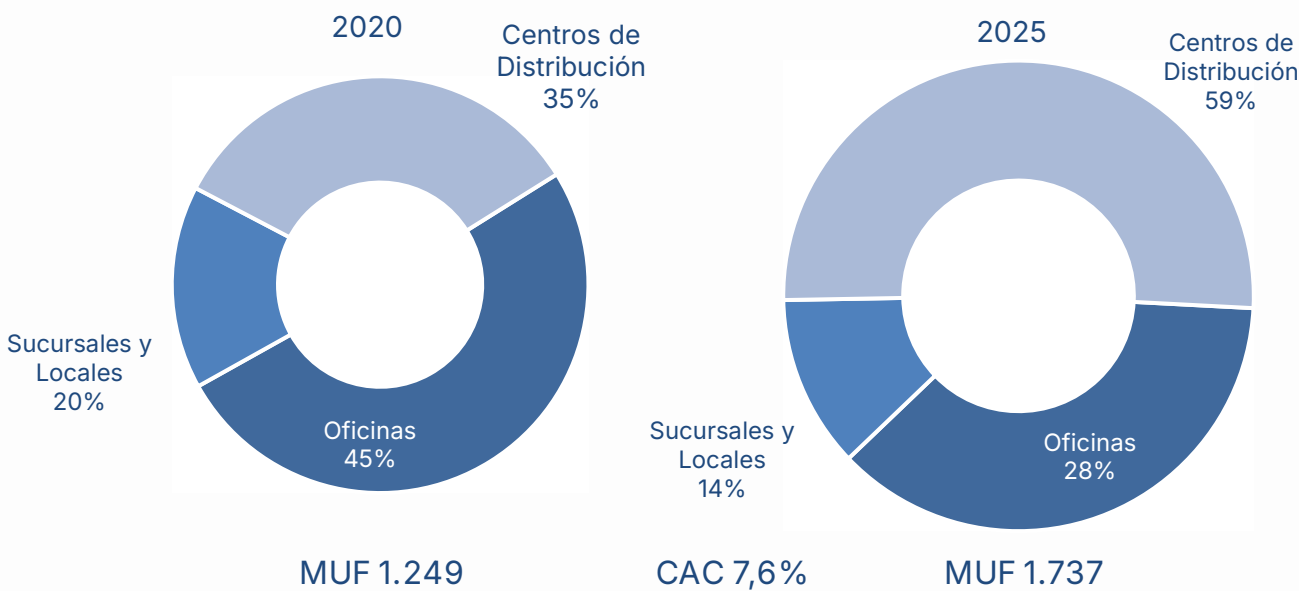
Análisis del riesgo de mercado

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 2023, 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 +16,0% (total) desde el año 2023.

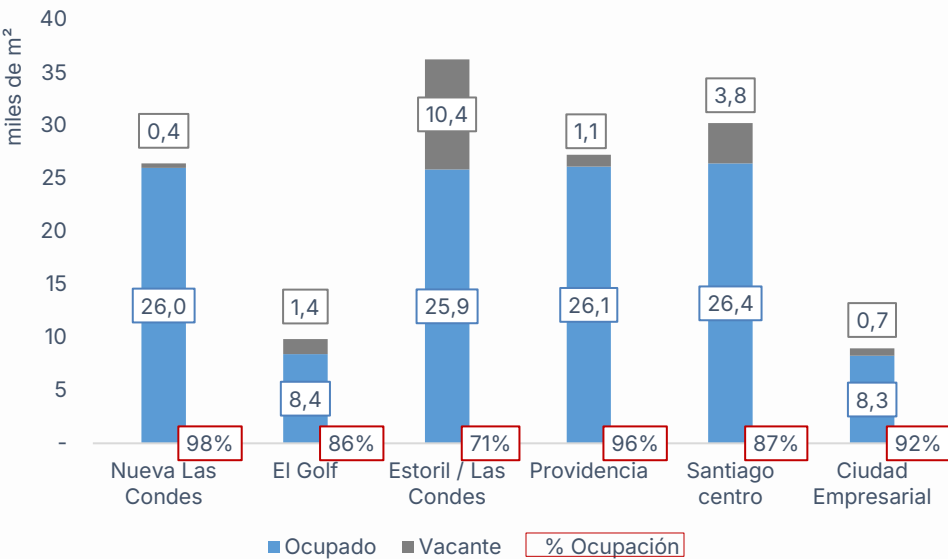
El aporte creciente del negocio de centros de distribución al NOI ponderado demuestra la importancia de que el Fondo haya decidido aumentar su participación en este tipo de activo donde los centros de distribución pasan a ser el 58% del NOI del Fondo, a pesar de haber vendido más de 60.000 metros cuadrados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

Análisis 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 junio de 2025



CARTERA	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-25
Número de propiedades	82	82	81	81	81
Número de contratos	321	319	328	361	343
NOI UDM total	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641	MUF 1.737
NOI UDM Oficinas	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 479
Superficie	136.802	136.784	136.791	139.262	138.974
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,421	0,435	0,397	0,402	0,401
Renta UF / est, bod, hab	9.555	9.260	9.044	8.620	6.579
Vacancia física	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%	12,5%
Vacancia financiera	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%	12,7%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225	MUF 237
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	0,462
Vacancia física	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%	3,6%
Vacancia financiera	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%	4,4%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950	MUF 1.021
Superficie total	618.860	639.256	605.588	668.318	669.951
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%	0,6%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,4%
Total metros en Chile	808.313	828.330	794.634	855.715	857.060
Vacancia física	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%	2,7%
Vacancia financiera	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%	3,6%
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 3,6 % de las rentas (4,5% al 31 de diciembre de 2024). La vacancia financiera cae en los activos de oficinas de un 14,1% al cierre de diciembre a un 12,7% al cierre de junio.

1. Activos Totales: Cuenta de total Activos del balance individual del Fondo.
2. DFN Fondo: Deuda Financiera Neta del Fondo
3. DFN Agregada: Deuda Financiera Neta del Fondo y Filiales proporcionales
4. BFC: Bodenor Flexcenter.
5. Cartera Directa Nacional: las filiales nacionales excluyendo a Bodenor Flexcenter.
6. 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).
7. Leverage Financiero : Deuda financiera neta (pasivos bancarios descontando la caja, en ambos casos del Fondo y filiales ponderando participación) / Patrimonio del Fondo.
8. Loan to Value: Deuda financiera neta proporcional del Fondo y sus filiales / Valor contable de las propiedades inmobiliarias proporcionales en las filiales.
9. Morosidad: Deuda de rentas de clientes por pagar acumulada superior a 30 días sobre los ingresos por rentas de los últimos 12 meses.
10. Net Asset Value (NAV): Patrimonio Contable del Fondo.
11. Net Operating Income (NOI): Ingresos por renta – contribuciones – seguros – gastos comunes por vacancia – otros gastos propios de la propiedad.
12. 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.
13. Rentas Proporcionales: suma de los ingresos por rentas de las filiales del Fondo por la participación que tiene el Fondo en estas filiales.
14. 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.
15. 12M: Últimos doce meses.
16. Vacancia Financiera: porcentaje de los activos que no se encuentra arrendada considerando su renta esperada sobre la renta potencial de la cartera en UF.
17. Vacancia Física: porcentaje de los activos que no se encuentra rentado en metros cuadrados.
18. 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.



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Análisis Razonado