

FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Cuenta Anual 2024



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of:



Temas

1

Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces

2

Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2024

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 38 millones en propiedades Inmobiliarias bajo administración y **UF 31 millones** de valor proporcional para el Fondo

Flujos



UF 2,04 millones de ingresos por renta en el año medidos proporcionalmente según la participación del Fondo en las propiedades

Activos Prime



55% 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 41% de deuda agregada sobre los activos inmobiliarios lo que implica un bajo riesgo ante cambios bruscos en el mercado y refinanciamiento de deuda

Dividendos



UF 942.338 en dividendos con cargo al año 2024 Considerando la UF de fin de año, lo que entrega a los aportantes un flujo de caja frecuente y sostenido

Dividend yield



Retorno de dividendos de 8,2% sobre el precio de mercado de la cuota al cierre de diciembre de 2024. 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 y diversificación de sus flujos, como por la cobertura natural a la inflación al estar todos los contratos de arriendo indexados a la Unidad de Fomento.

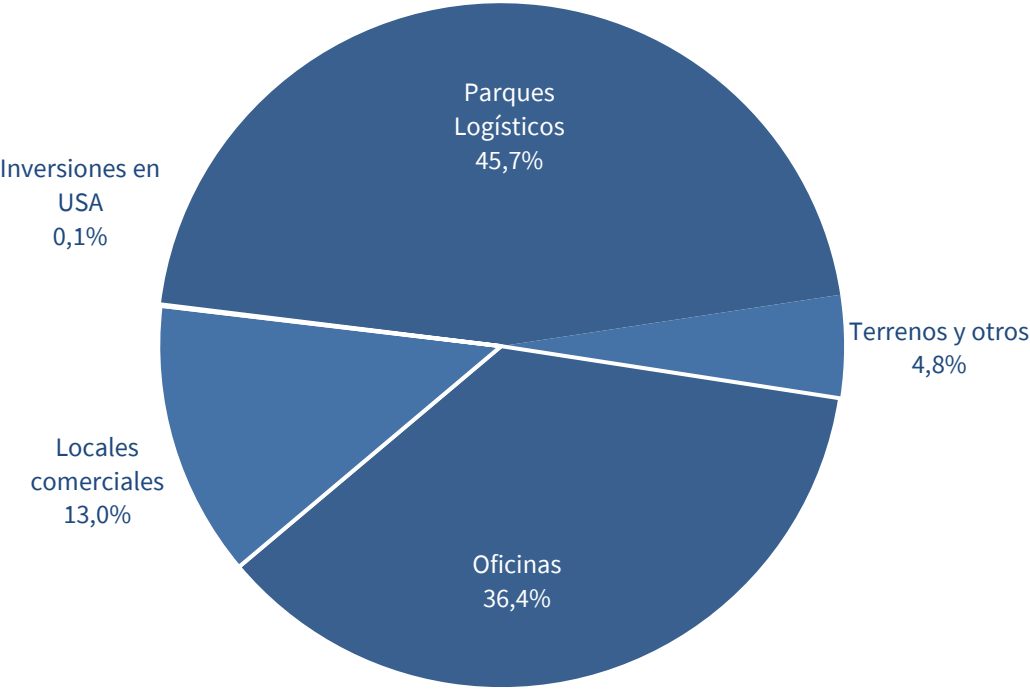
Estos atributos de la cartera han sido constantes durante más de 30 años, considerando diversos horizontes de inversión a largo plazo, dado su bajo riesgo y altos niveles de generación de rentas.

Cartera diversificada y de gran tamaño

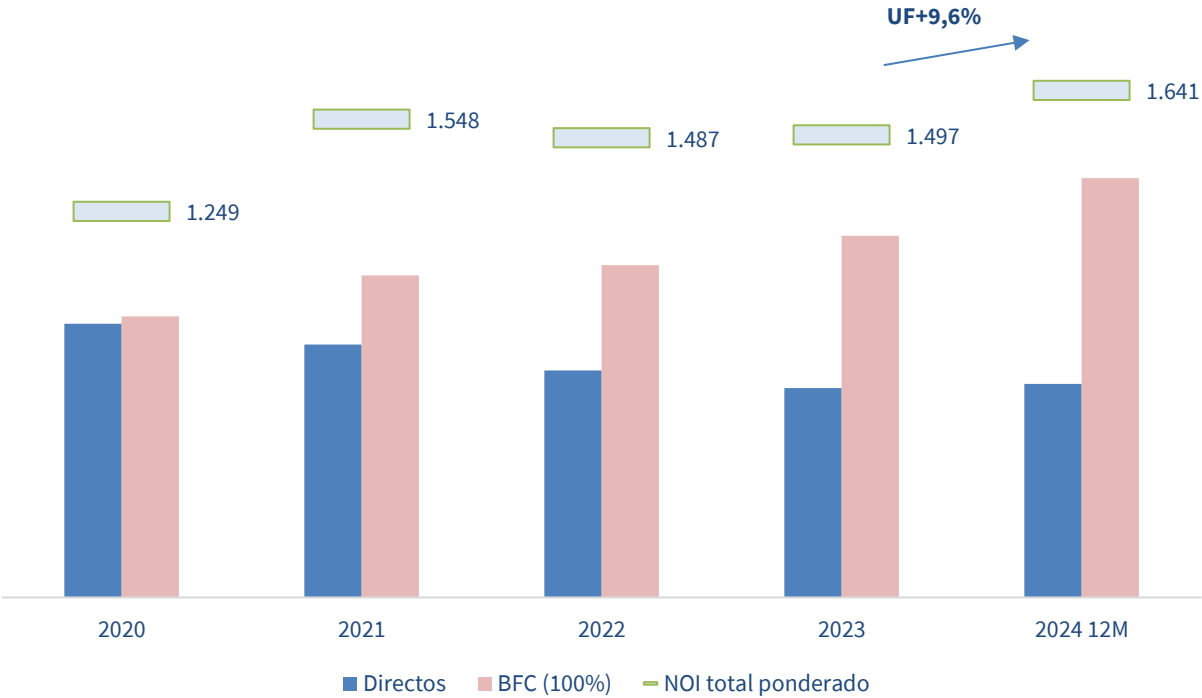


Diversificación de cartera

% del total de inversiones al 31 de diciembre de 2024 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

Cartera diversificada y de gran tamaño

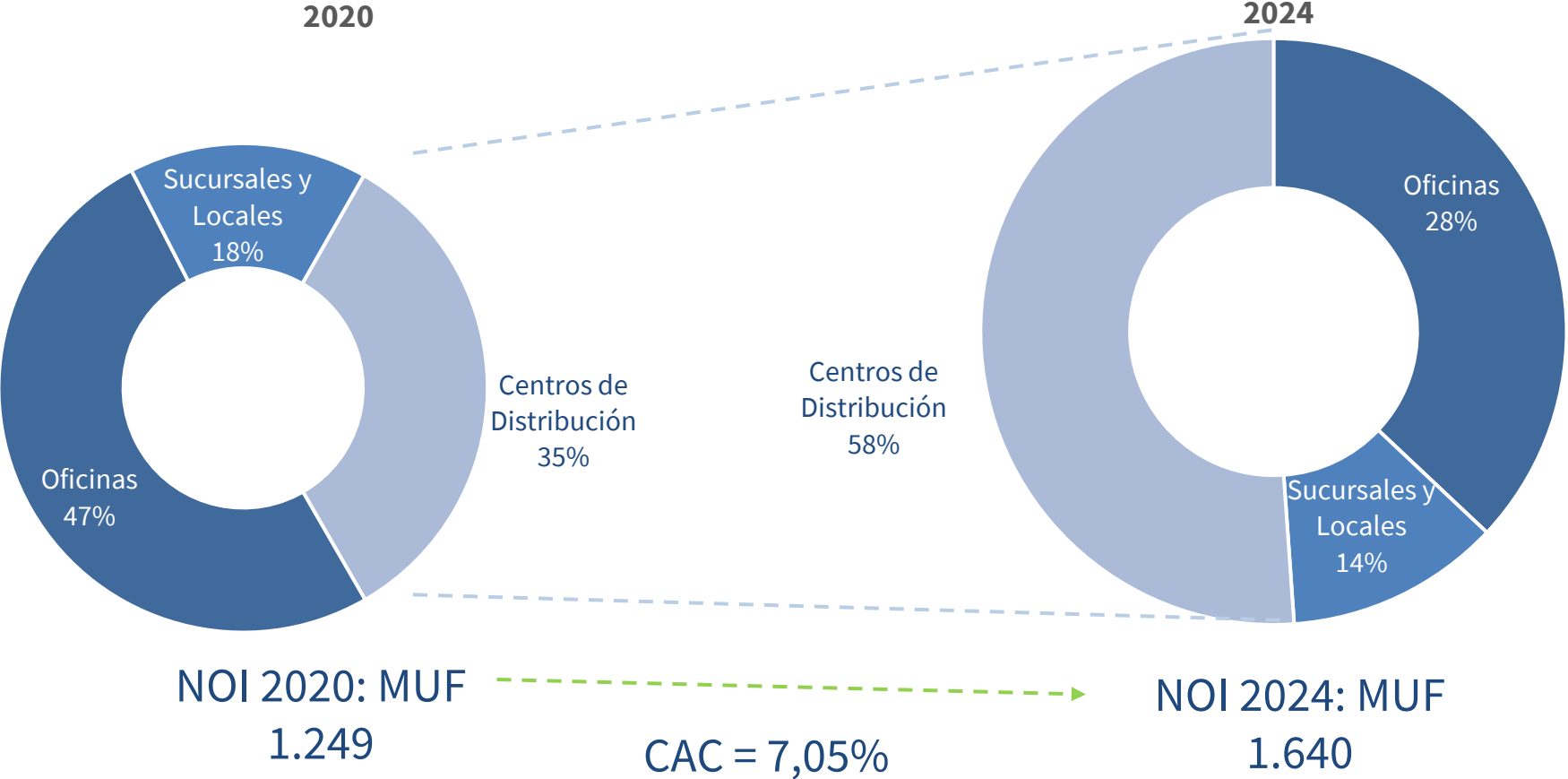


Valor de tasación de las propiedades



Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo

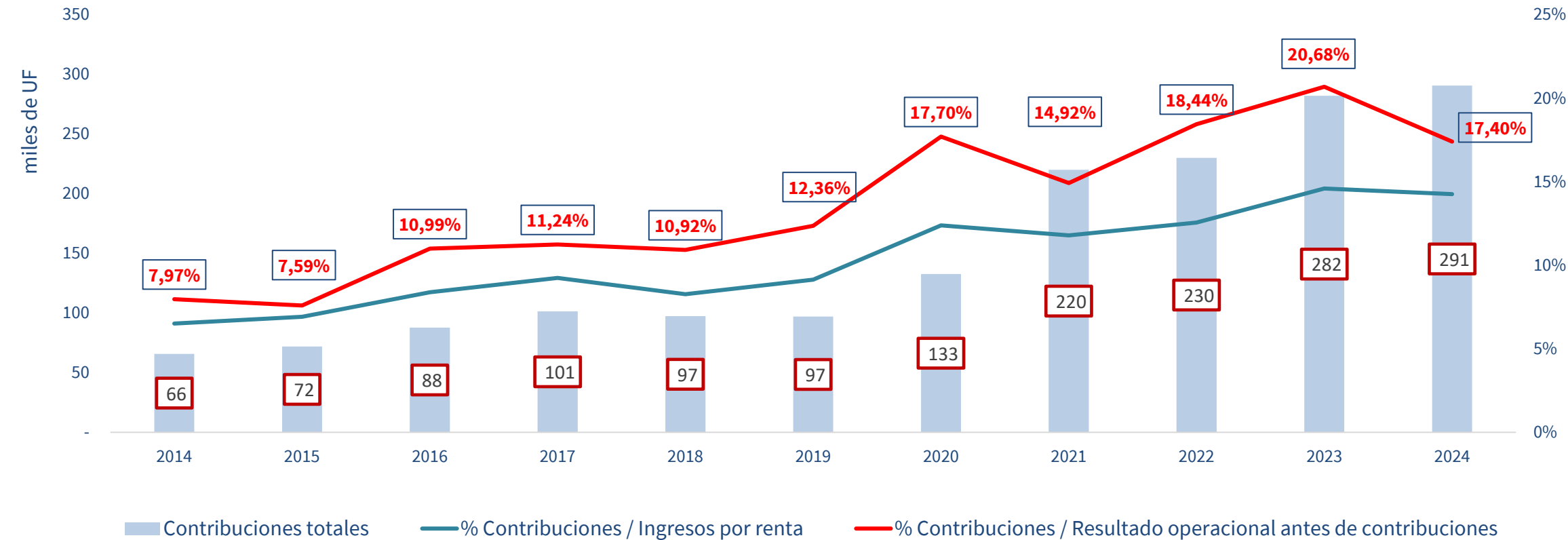
4Q20 – 4Q24



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 Bodenor Flex Center gracias a lo cual los centros de distribución pasan a ser el **58%** del NOI del Fondo.

Crecimiento del NOI a pesar de mayores tributos

Aumento sostenido de costos por contribuciones y sobretasa



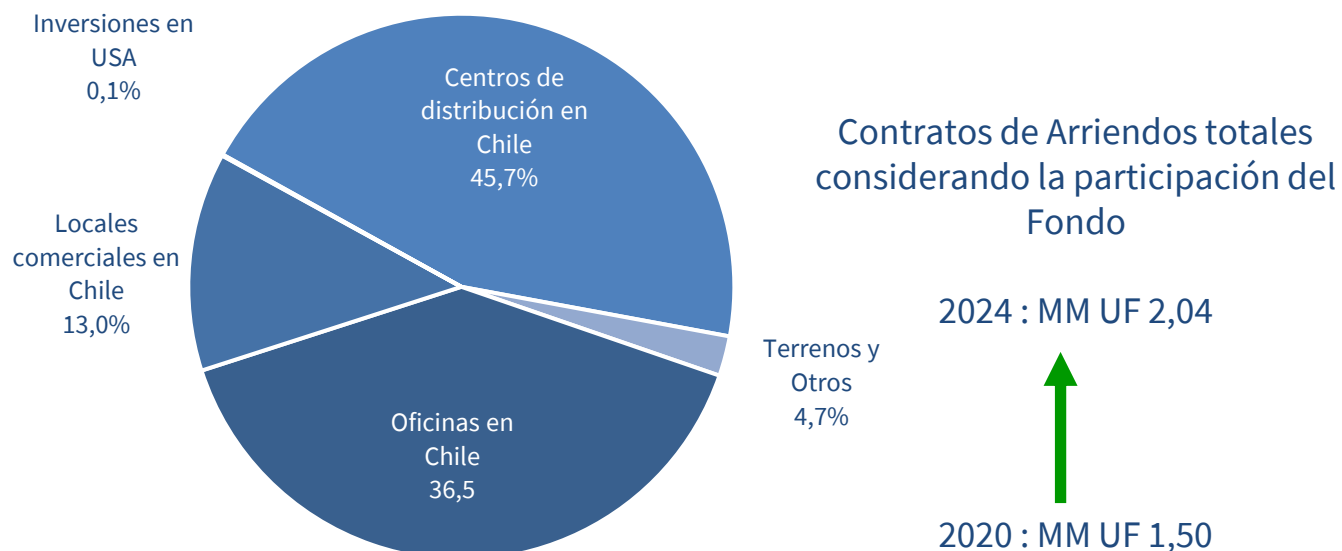
Las contribuciones de bienes raíces que pagan las propiedades que administra el Fondo se ha **más que duplicado desde 2014 como porcentaje del resultado operacional de las filiales**, debido a los reavalúos de bienes raíces y las sobretasas de contribuciones

(*)De 2014 a 2020 sólo cartera directa y a partir de 2021 se agrega 70% de BFC

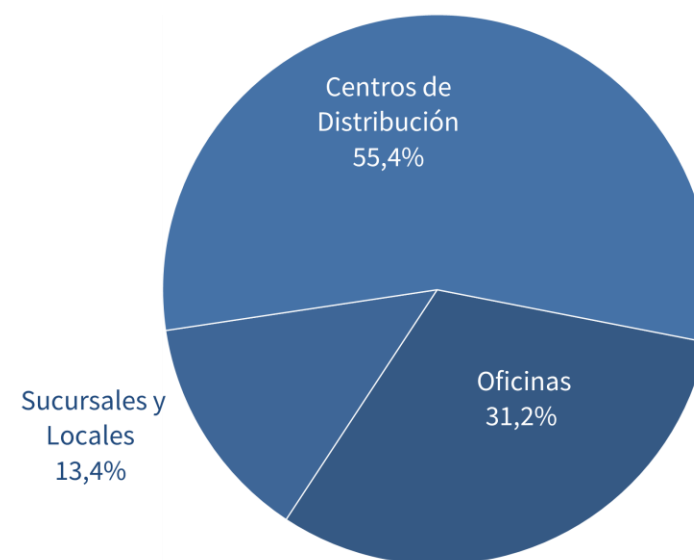
Diversificación por tipo de activo y por ingresos



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.

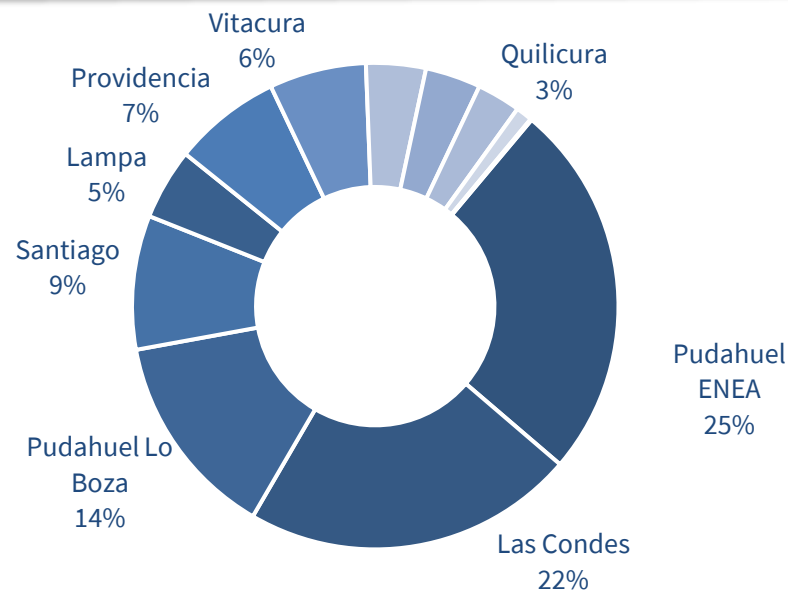
Luego de concretar el aumento de capital de BFC en 2021 los Centros de Distribución en el Fondo superan el valor de las oficinas y son la mayor inversión, esto debido al aumento de su participación de un 40% a un 70%. Esta clase de activo que tiene una vacancia baja de mercado de aprox. 5,0% (1), la cual se explica principalmente por bodegas antiguas que han sido reemplazadas por Parques Logísticos nuevos de mayor calidad y seguridad. BFC cerró el año con 0,5% de vacancia financiera.

Durante el año 2024 BFC ha reconocido un mayor valor en sus activos por la recepción de la nave 2 de Lo Boza 422 y los Parques Logísticos de ENEA. Toda la cartera de BFC fue tasada durante este año.

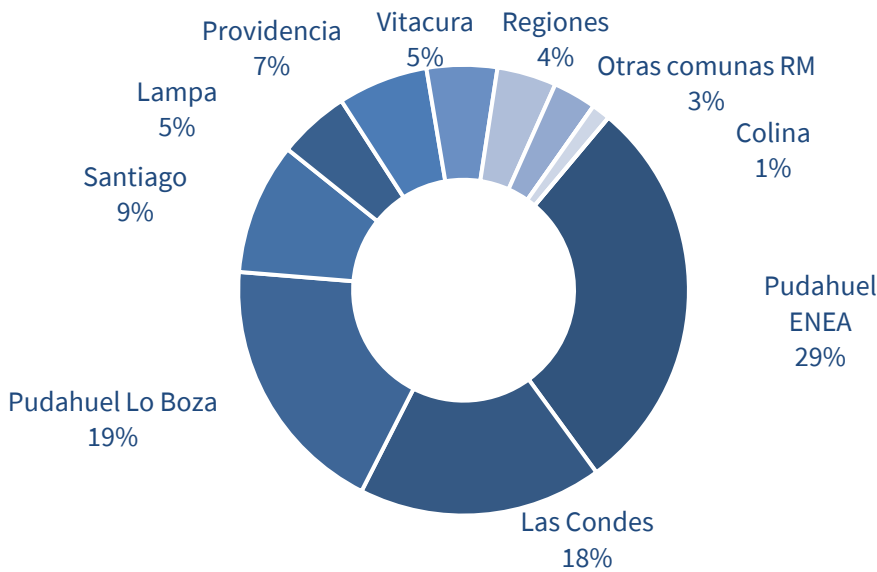
Distribución Geográfica



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 48% de la cartera genera sus ingresos en la zona de Pudahuel (sectores de ENEA y Lo Boza), que corresponden a centros de distribución y bodegas.

Por otra parte, cerca de un tercio de los activos genera sus ingresos en comunas como Providencia, Las Condes y Vitacura y tan sólo un 9% de la cartera los genera en Santiago Centro.

Si se observa con más detalle dentro del sector oriente, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

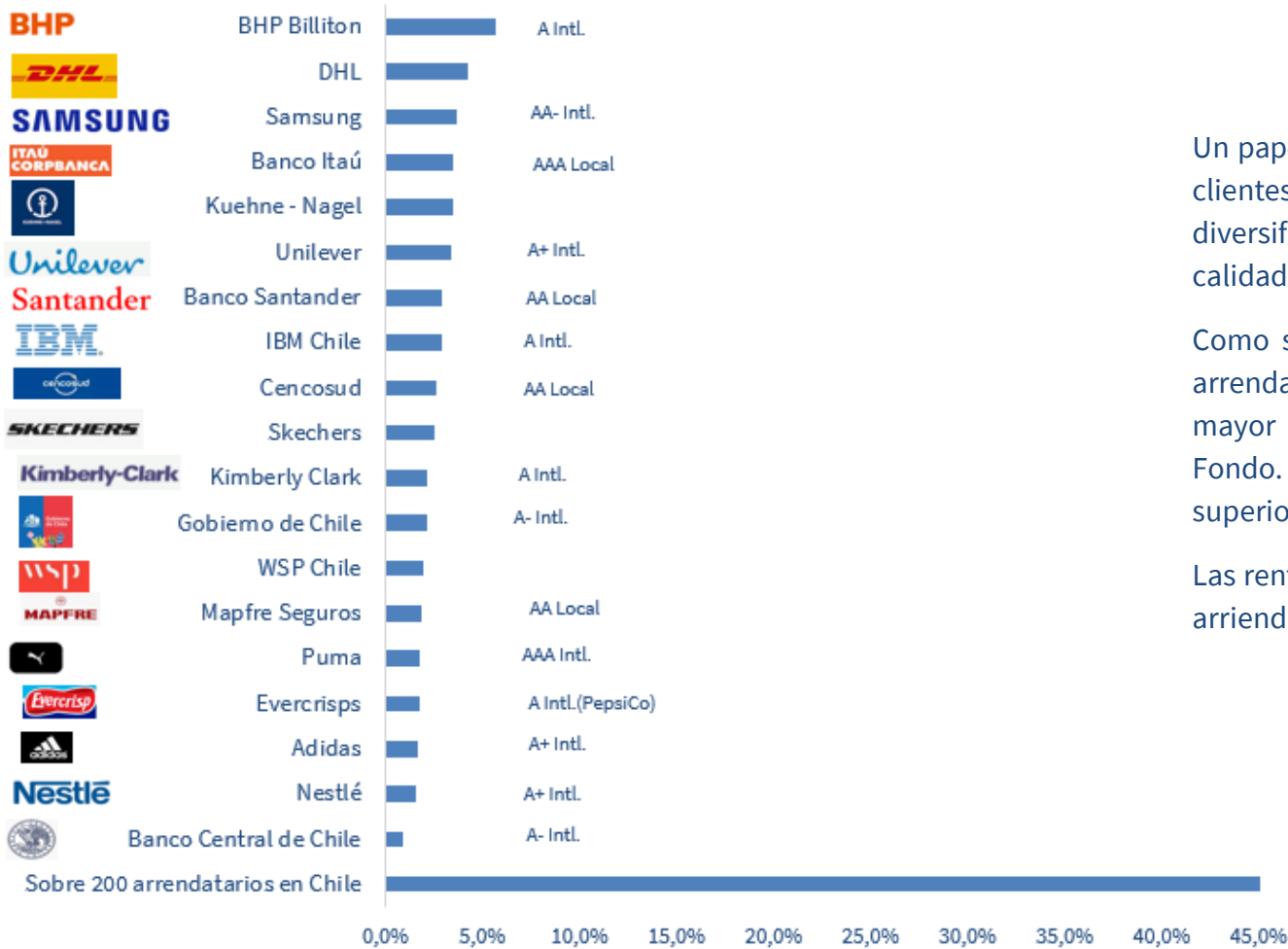
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Base de arrendatarios atomizada y de calidad crediticia



Atomización de locatarios. Considera toda la cartera.

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2024⁽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 proporcionales totales para el Fondo, considerando el 70% de los arriendos de BFC, se sitúa en torno a las UF 179.000 al mes.

Fuente: la Administradora

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

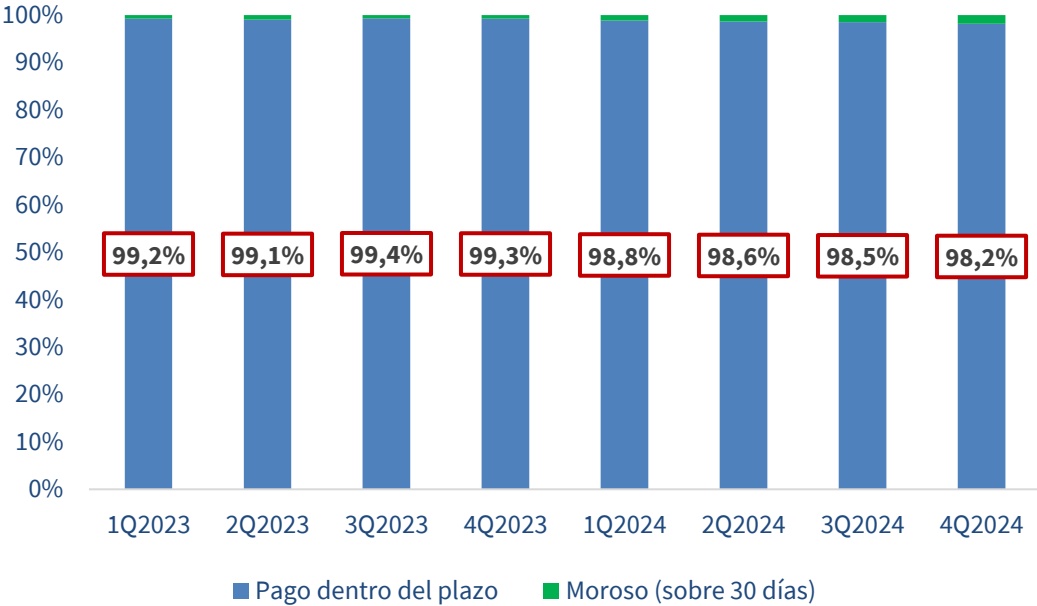
(2) La barra horizontal representa los arriendos del cliente sobre los arriendos totales del Fondo, considerando su participación en la propiedad del contrato. (100% cartera directa y 70% en BFC).

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 4,5% de las rentas (4,7% al 31 de diciembre de 2023), no obstante, la vacancia financiera en los activos de oficinas llega a un 14,1%, lo que se contrasta con una vacancia de 3,8% en locales comerciales y de 0,5% en Centros de Distribución.

Los espacios arrendados a fin de 2023 en Santiago Centro, al cierre de diciembre recién han ido generando ingresos, ya que se encontraban en proceso de habilitación, por lo que su aporte al NOI del año es menor pues comenzaron a rentar a partir de julio 2024.

CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	361
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	139.262
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,402
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8.620
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	48.135
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,459
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	668.318
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,148
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	855.715
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	238.288 m²	256.234 m²	256.234 m²	256.234 m²	492.834 m²
Superficie en los EEUU	38.771 m²	17.456 m²	17.456 m²	17.456 m²	7.062 m²



Para el cierre al 31 de diciembre de 2024 la morosidad acumulada histórica de las oficinas y locales nacionales correspondía a 1,80% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (*)

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

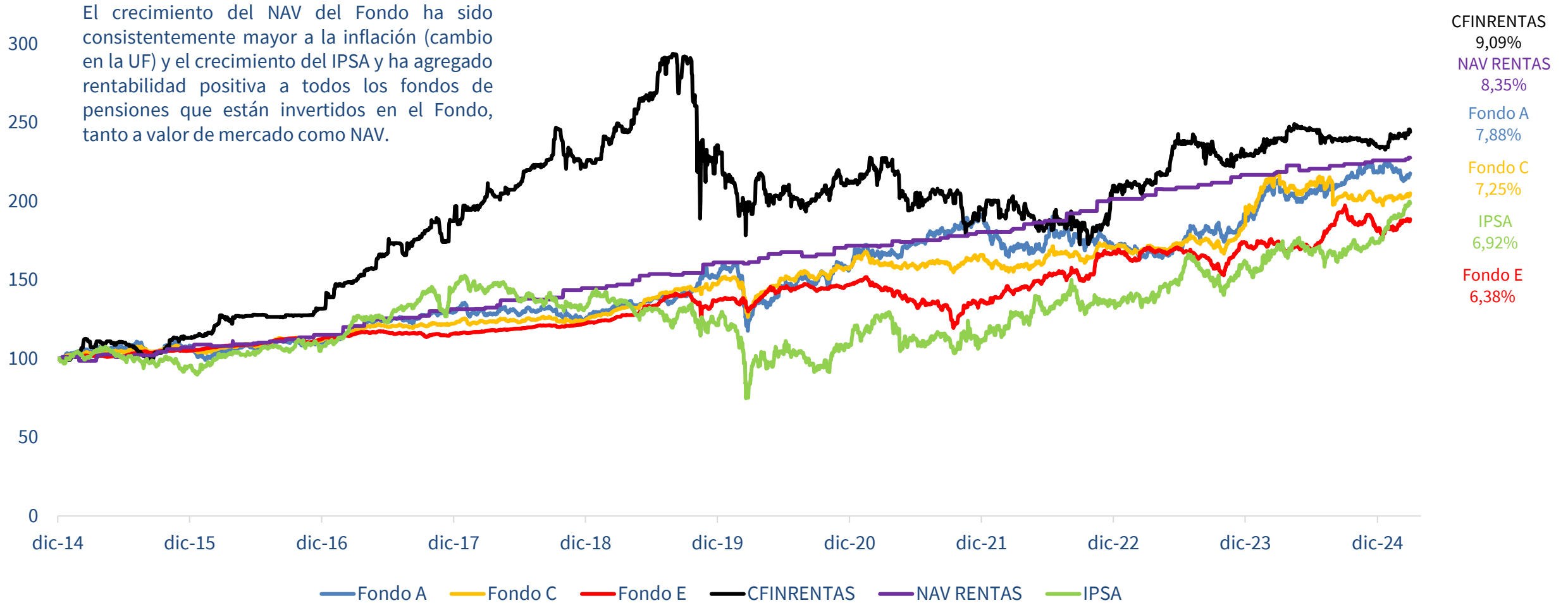
Las superficies indicadas son las proporcionales a la participación del Fondo.

Agregación de Valor a las Pensiones



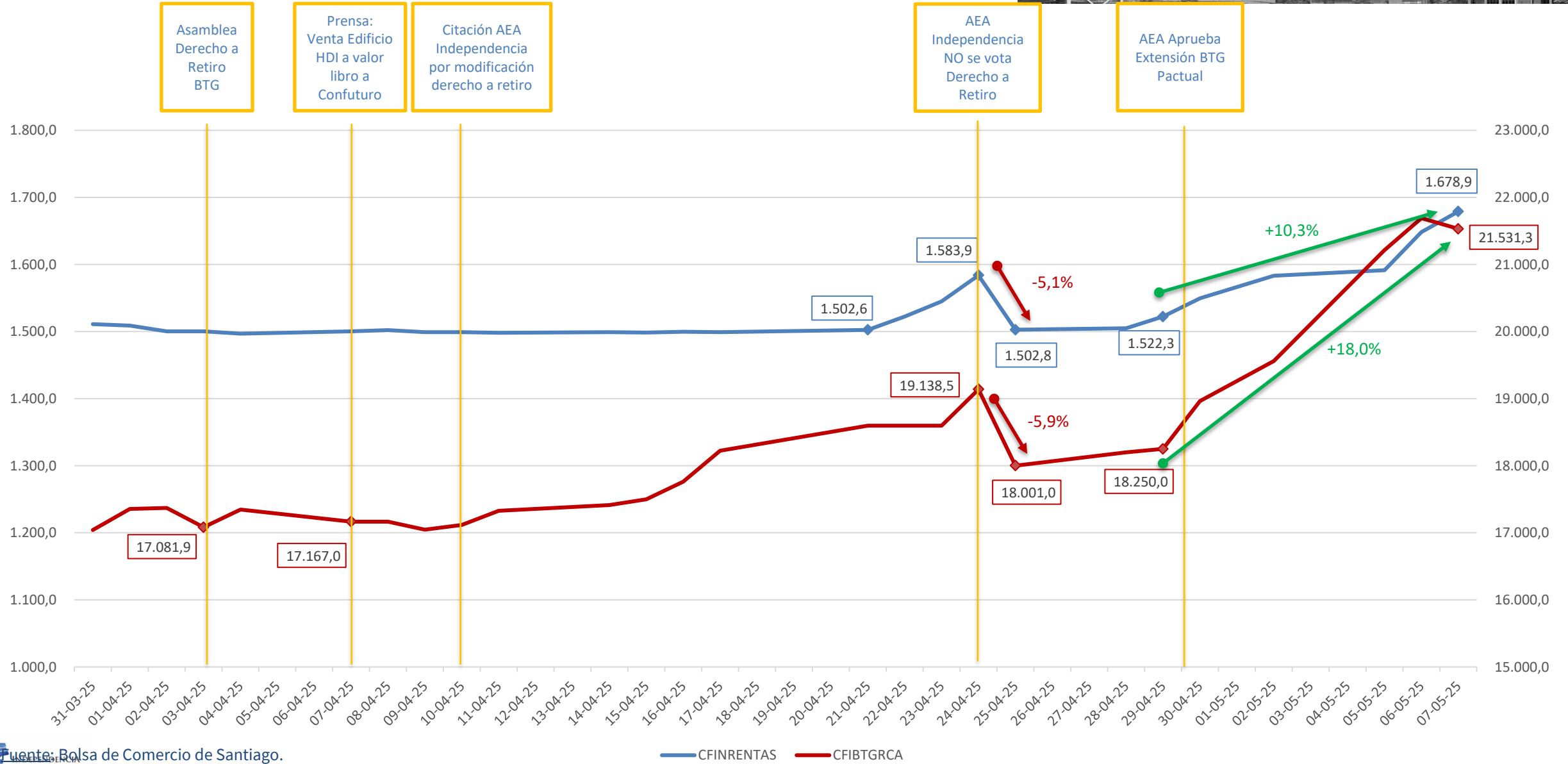
Variación Rentabilidad Fondos 10 años (base 100 = 31-12-14)

El crecimiento del NAV del Fondo ha sido consistentemente mayor a la inflación (cambio en la UF) y el crecimiento del IPSA y ha agregado rentabilidad positiva a todos los fondos de pensiones que están invertidos en el Fondo, tanto a valor de mercado como NAV.



Hitos en Valores Cuota CFINRENTAS y CFIBTGRCA

Movimientos post asambleas y noticias relevantes



Gestión de Activos

San Damián

Parque San Damián

El conjunto Parque San Damián, compuesto por 2 edificios de oficina que totalizan 20.273 m² fue inaugurado en enero 2019, pocos meses antes del estallido social y la pandemia del Covid-19, lo que mermó la demanda de oficinas, clase de activo que se ha venido recuperando y desde el año pasado ha ido tendiendo a la normalidad.

La ocupación del conjunto está levemente por sobre el 70% con un ritmo de colocación más bajo que otros sectores, lo que en parte está afectado por el retraso de la llegada del Metro de Santiago al sector, que originalmente era para 2026 y hoy se espera ocurra en 2028. Se espera que la demanda continúe, esperando llegar en 2 años a un nivel de ocupación normal.



Gestión de Activos

Santiago Centro



Morandé 115

Este edificio emblemático de oficinas del centro de Santiago, está ubicado frente a la Plaza de la Constitución, ubicación privilegiada en este sector de la ciudad.

Los últimos metros cuadrados disponibles, fueron colocados durante 2024 encontrándose el edificio arrendado en un 100% y generado flujo por todo el edificio desde 2025.



Gestión de Activos

Las Condes



Edificio Magdalena

Edificio de oficinas ubicado en pleno barrio El Golf, con 11.235 m². El 1 de Julio de 2024 luego de no renovar el contrato, un cliente dejó 6 pisos del edificio quedando este con una ocupación de 53%, golpeando fuertemente su tasación.

Se esperaba que estas oficinas se colocaran paulatinamente dentro de un período de 2 años.

Hoy el edificio esta con una ocupación del 90% con sólo 2 pisos disponibles los cuales siguen con fuerte demanda y se espera colocarlos durante este año.

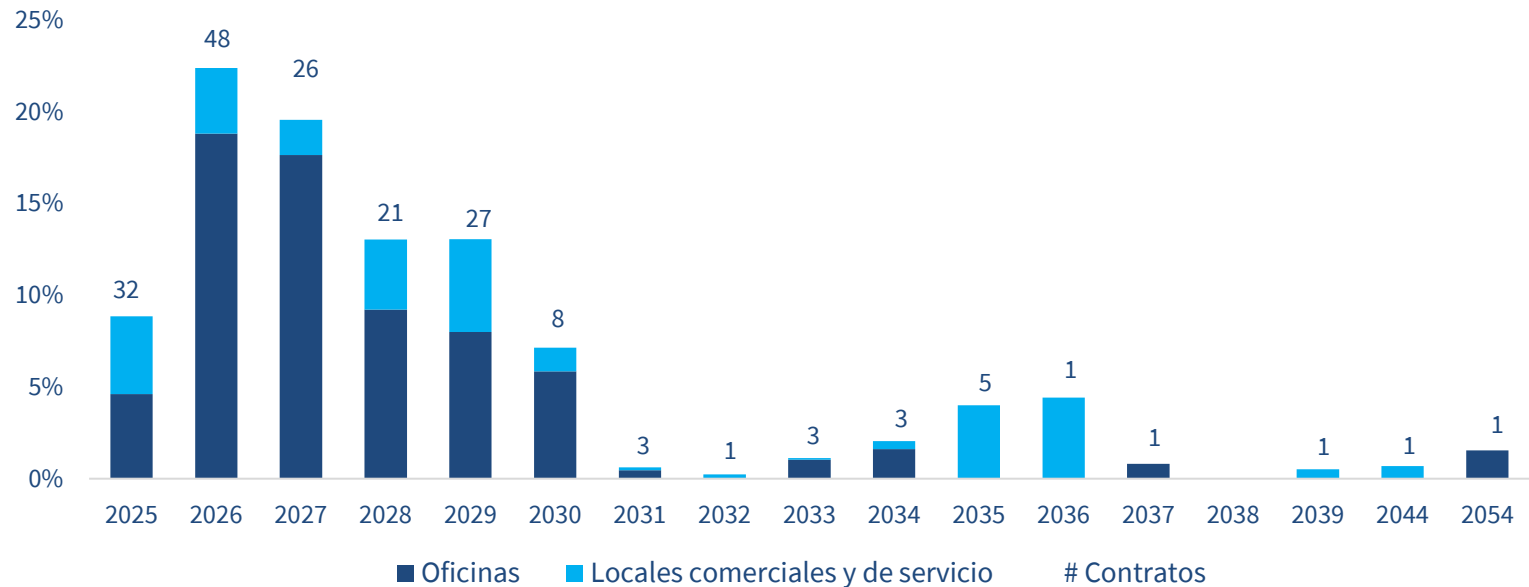


Importante base de contratos de arriendo a largo plazo

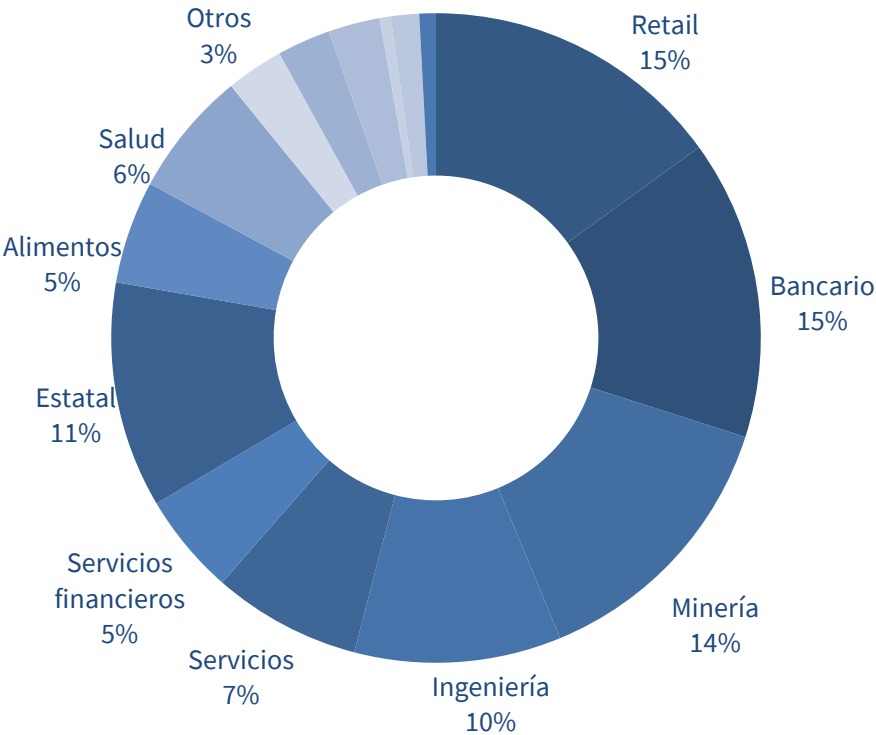


Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa

% de cartera directa



Diversificación por sectores de la economía



UF 3,9 millones
en ingresos contratados por arriendo acumulados de la cartera directa entre el primer trimestre de 2023 al vencimiento del Fondo

4,4 años
de duración promedio⁽¹⁾ de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa

~90%
tasa de renovación de contratos histórica

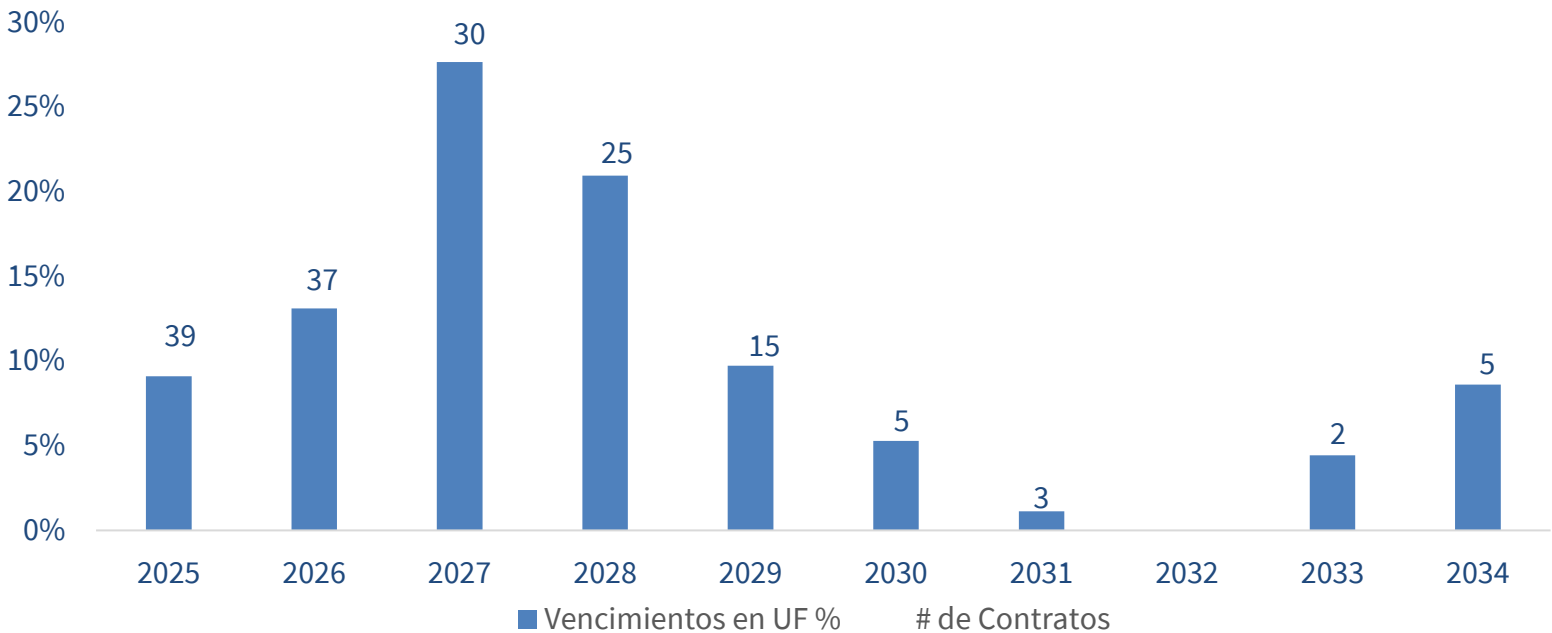
Fuente: La Administradora

Importante base de contratos de arriendo a largo plazo



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

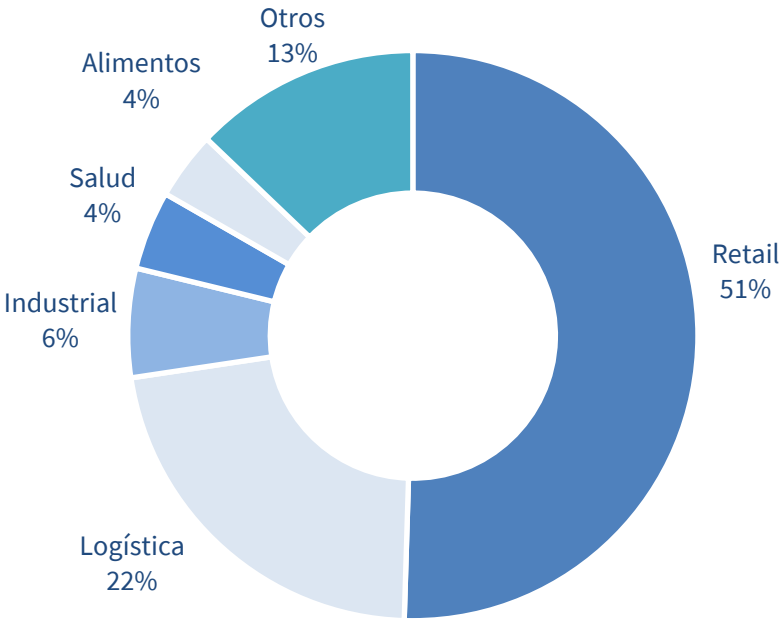
100% de la cartera indirecta



Las rentas totales de Bodenor Flexcenter del mes de diciembre de 2024 ascienden a MUF 141 aproximadamente.

3,9 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

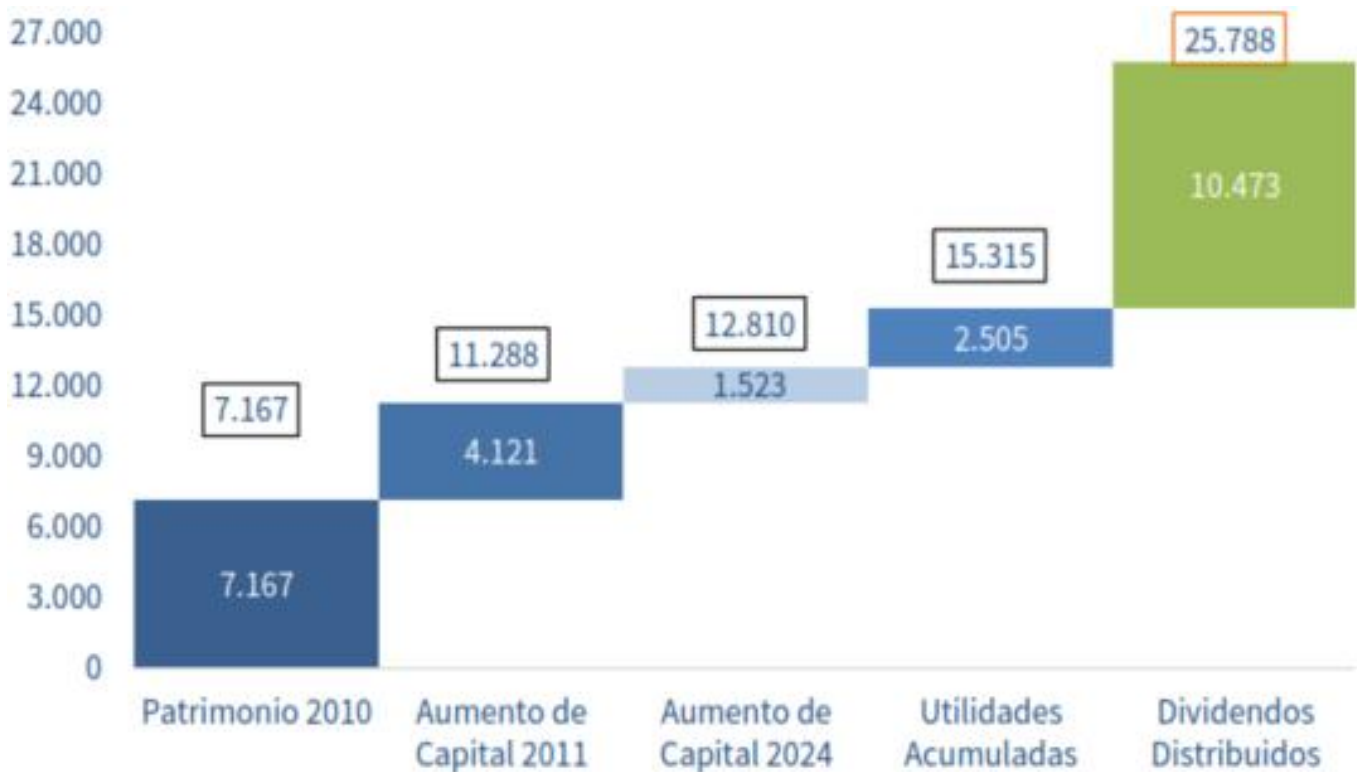
Diversificación por sectores de la economía



Fuente: La Administradora

Generación de valor entre los años 2010 y 2024

Miles de unidades de fomento

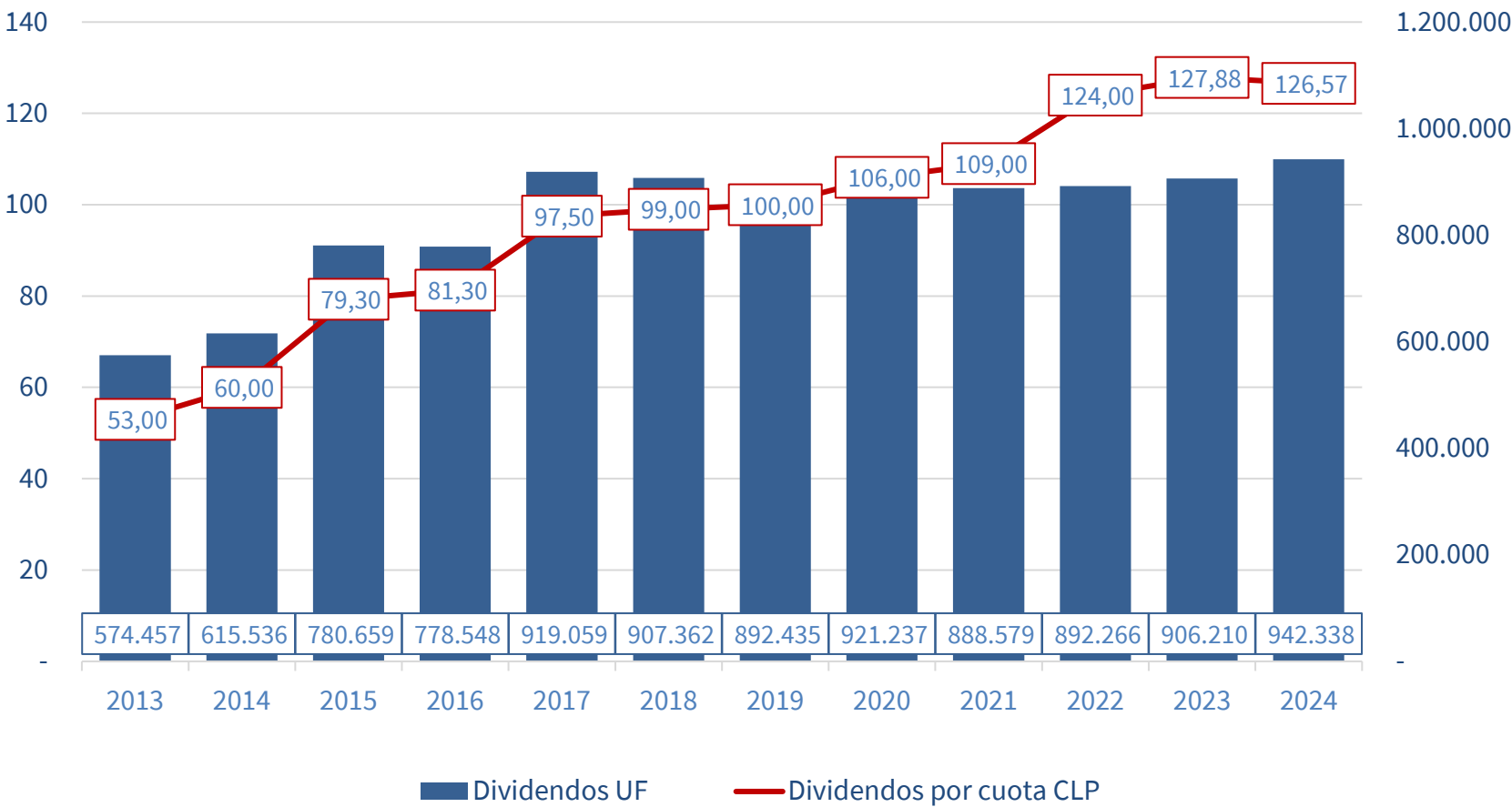


Desde 2011, año en que se hizo el aumento de capital por MUF 4.121, hasta el 31 de diciembre de 2024 el Fondo ha repartido MUF 10.473.

Durante el año 2024 se hizo una colocación de capital por MUF 1.523.

Rentabilidad del Fondo Independencia Rentas

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



Los dividendos pagados durante 2024 fueron de \$126,57 por cuota, lo que equivale a UF 942.338, este monto considera los dividendos provisorios 2024 y el dividendo definitivo de \$64 del año 2025, reajustados por la UF de fin de año. Parte de dichos dividendos se repartieron entre una mayor cantidad de cuotas por el aumento de capital.

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 2024 a pagarse el 30/04/25 considera 290.545.000 cuotas
El monto total de dividendos se calcula usando la UF de cierre de cada año

Cifras financieras al 31 de diciembre de 2024

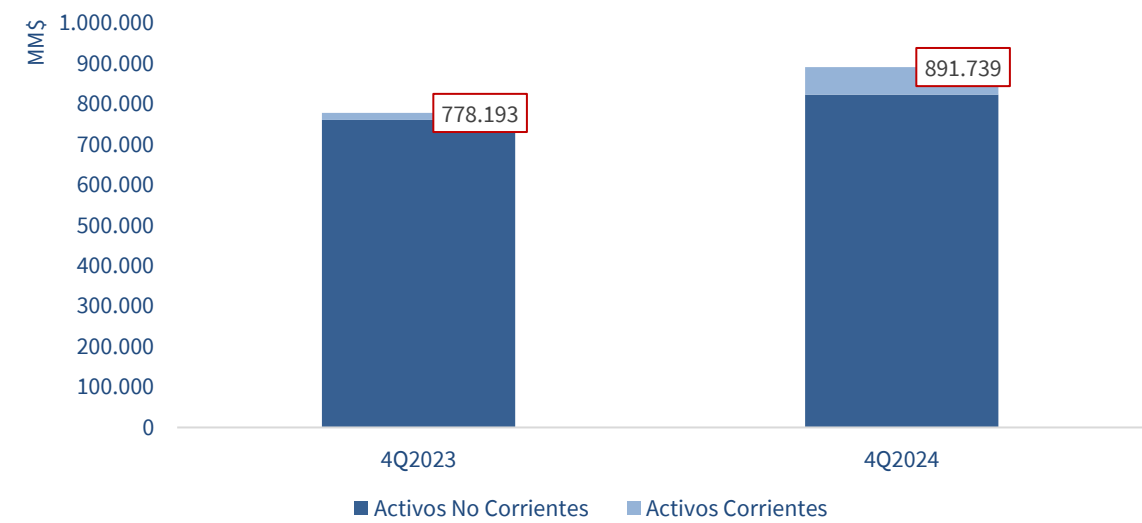


Análisis de las cifras

Análisis del Balance



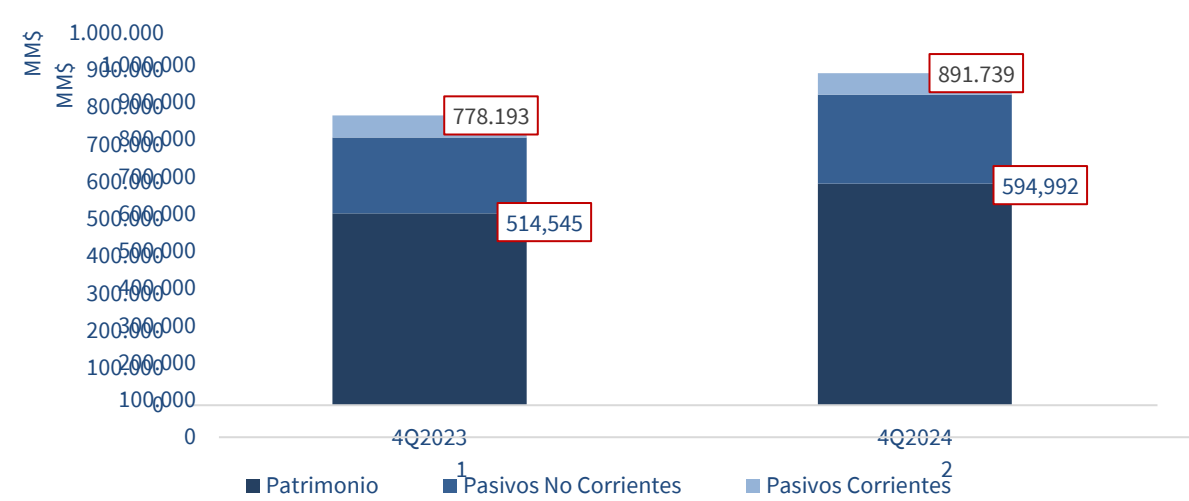
Activos



De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 23.212), un 92% (MUF 21.429) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (MUF 1.783), de los cuales una parte se utilizó para el pago del saldo del bono BINDE-G (M UF 1.382) a fines de enero del 2025.

El aumento de los Activos Totales se explica principalmente por
El aumento de capital suscrito durante el período, del cual una parte fue invertido en títulos de deuda y acciones de Bodenor Flexcenter (BFC).
El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto positivo de las filiales.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de **MM\$ 79.447 desde MM\$ 514.545 a MM\$ 594.992**, lo cual se explica principalmente por:

El resultado del período de	MM\$	56.861
Los aportes de capital del período	MM\$	56.028
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$	(182)
Los repartos de dividendos por	MM\$	(33.260)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo, junio, septiembre y diciembre (**\$13,63, \$14,95, \$17 y \$17** por cuota, respectivamente) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2023) por **\$57,88 por cuota** distribuido en abril.

Análisis del resultado del ejercicio 2024

Cifras en MM\$



	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diferencia
Resultados del Fondo(MM\$)			
INGRESOS DEL FONDO	65.874	60.479	5.395
Intereses (a)	23.052	19.321	3.731
Reajustes	6.806	6.807	(1)
Otros Ingresos	463	71	392
Resultado Sociedades	35.553	34.279	1.274
- Distribuido al Fondo (b)	17.940	17.551	389
- Utilidad Devengada	34.614	25.462	9.152
- Pérdida Devengada (c)	(17.001)	(8.734)	(8.267)
GASTOS DEL FONDO (d)	(9.013)	(7.204)	(1.809)
Gastos de la operación	(4.379)	(4.660)	282
Gastos Financieros	(4.634)	(2.544)	(2.091)
TOTAL	56.861	53.274	3.586
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	14.978	20.935	(5.957)
BNP ejercicios anteriores	6.130	11.326	(5.196)
BNP total	21.108	32.261	(11.153)

El resultado del Fondo aumentó un 7% respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 56.861 a diciembre 2024 vs MM\$ 53.274 al diciembre del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del ejercicio, es menor al del año 2023, debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur y se realizó una utilidad y porque el 2024 aumentaron las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos, principalmente terrenos. 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 2024 a MM\$ 31.979, desde MM\$ 29.668 en 2023, a pesar del mayor gasto en intereses.

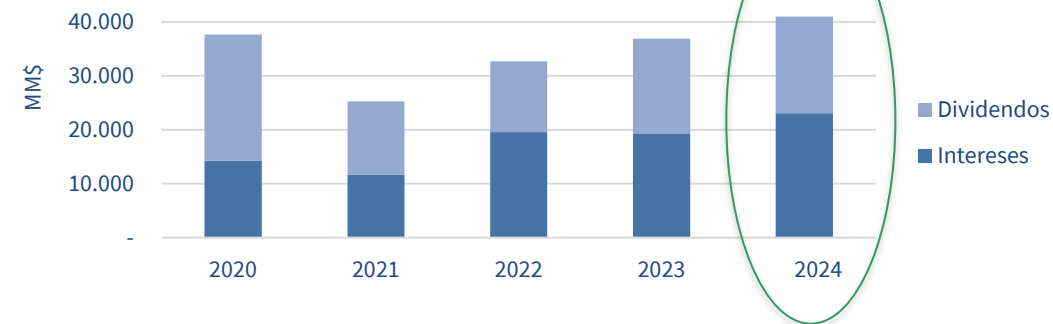
La explicación detallada de cada parte del resultado se muestra en la diapositiva siguiente.

Análisis del resultado

Estado de Variación Patrimonial

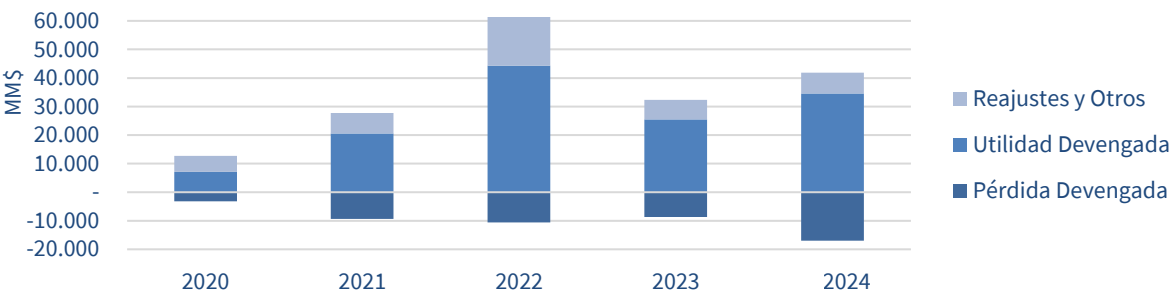


Utilidad Realizada de Inversiones



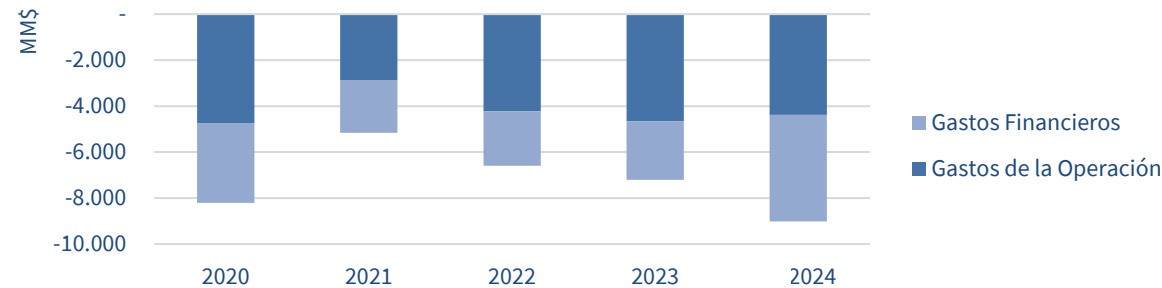
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de diciembre de 2024 alcanzó MM\$ 40.992, lo que significa un aumento de un 11% respecto al mismo período del año anterior.

Utilidad (Pérdida) Devengada de Inversiones



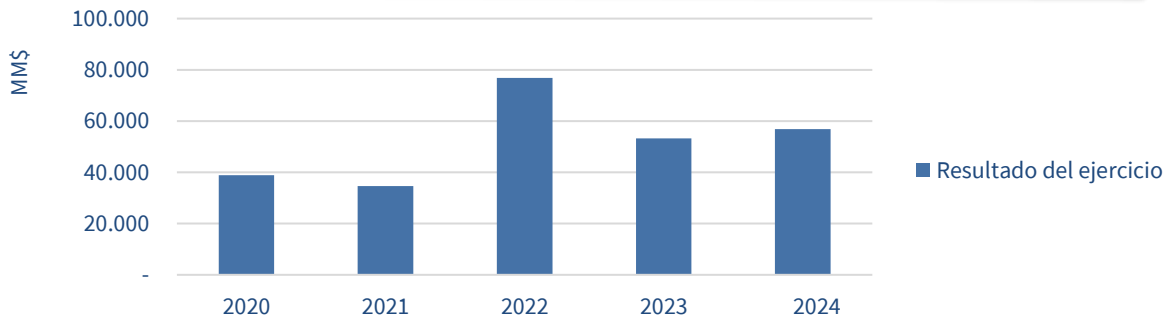
Los resultados devengados son consecuencia de los resultados de algunas de las filiales. Cabe destacar que estas reconocen como gasto financiero los intereses pagados al Fondo. El resultado neto de la tercera etapa del proceso de tasación arrojó un resultado de un 2% de desvalía neta.

Gastos del Fondo



Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 9.013, siendo un 25% mayores a los acumulados a diciembre del año 2023, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K colocados en agosto y septiembre de 2024. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos series F y G, que a la fecha de este informe se encuentran pagados.

Resultado del Ejercicio



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al 4Q2024 aumenta un 7% respecto del 4Q2023.

Análisis del resultado del proceso de tasaciones 2024



Evolución del valor de las propiedades tasadas en el año 2024 (UF)

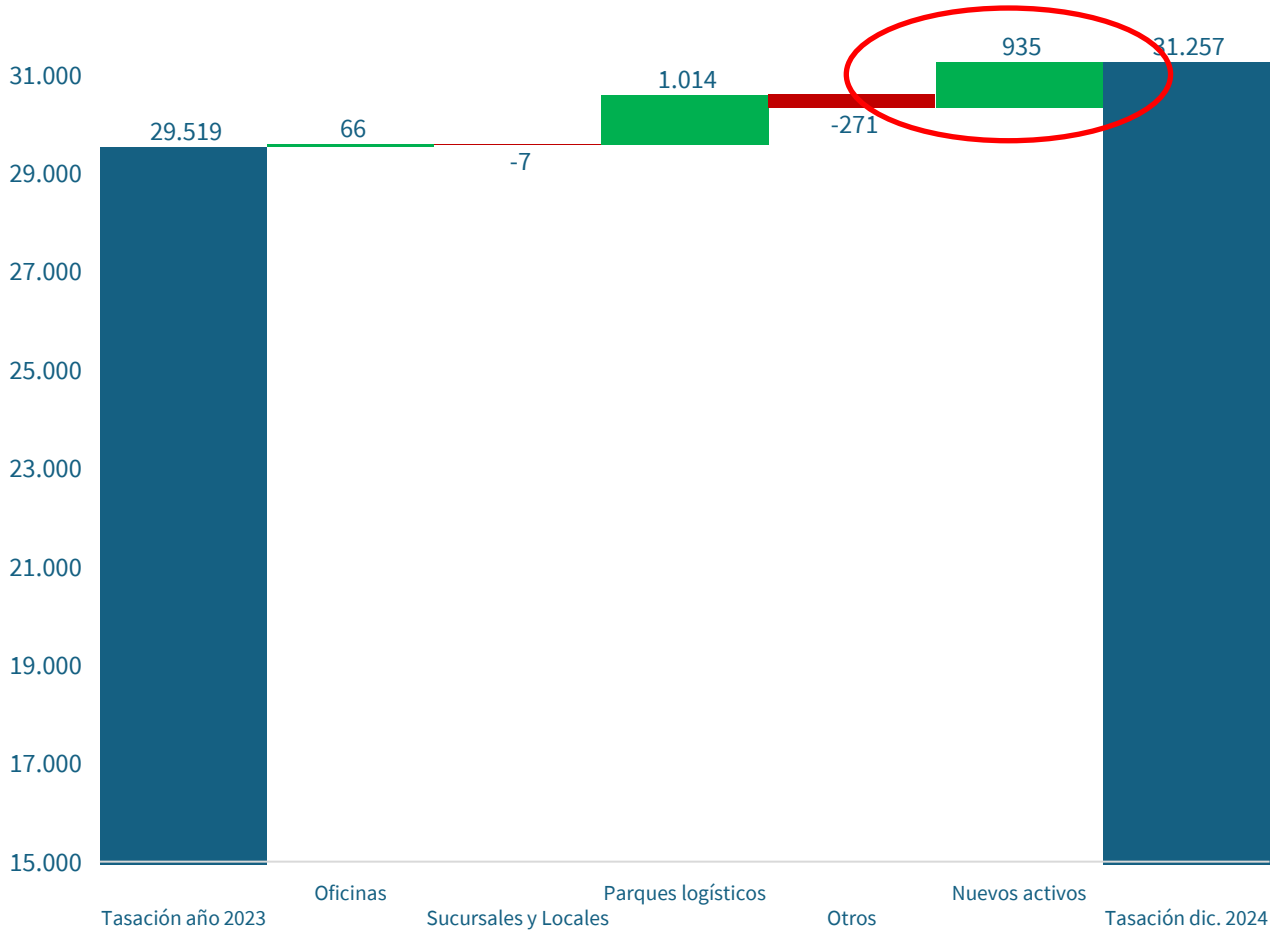
Al cierre del año 2024 la cartera tasada del Fondo equivalía a aproximadamente MUF 29.519.

El resultado del proceso de tasaciones del año 2024 resultó en una plusvalía neta de MUF 802, lo que equivale a una aumento de 2,72% respecto del año anterior. El valor final de la cartera tasada llega a M UF 30.322.

En el análisis se incluye el terreno adquirido por BFC a principios de año, el cual deberá ser tasado por primera vez durante el año 2025.

Año 2024	Tasación año 2023	Tasación año 2024	UF/m² Dic-2024	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	11.384.159	11.450.415	83,4	66.256	0,58%
Sucursales y Locales	4.105.039	4.097.898	77,1	-7.141	-0,17%
Parques logísticos	13.309.819	14.323.660	23,7	1.013.842	7,62%
Otros	720.476	449.915	n/a	-270.561	-37,55%
Total Tasaciones 2024	29.519.493	30.321.888		802.395	2,72%
Nuevos activos		934.728	n/a	934.728	
Activos Proporcionales 2024	29.519.493	31.256.616		1.737.123	5,88%

Los nuevos activos corresponden al terreno comentado arriba

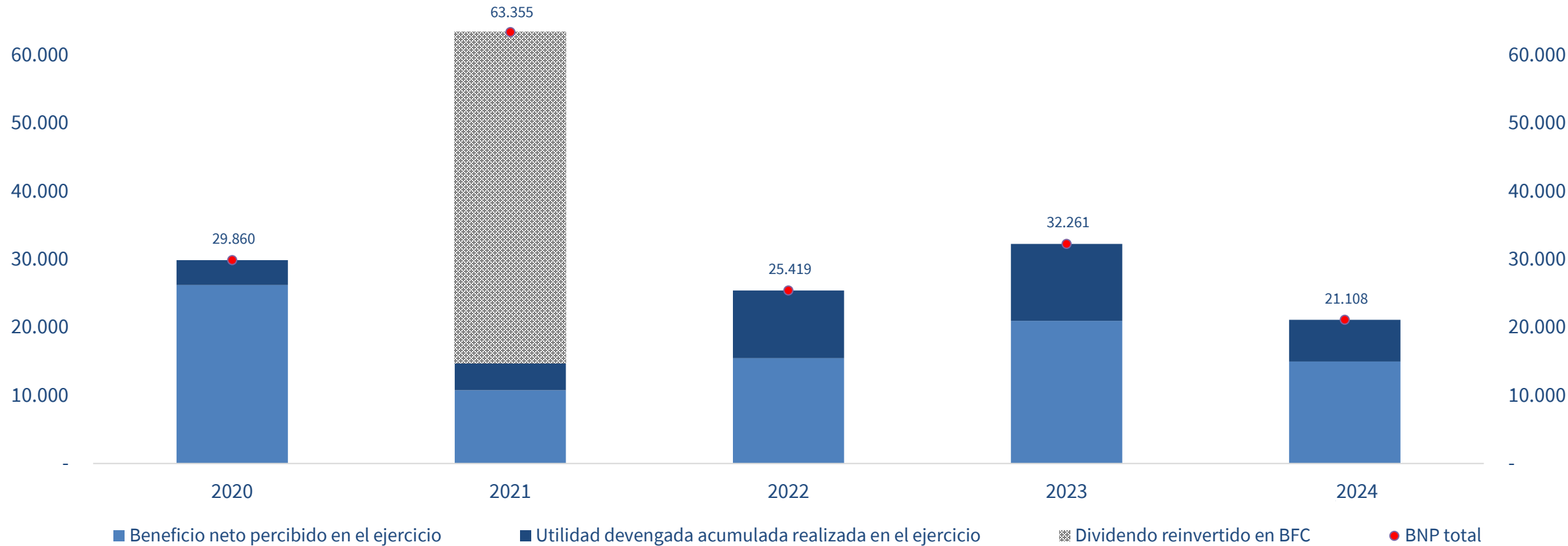


Análisis del resultado

Estado de Utilidad para Distribución de Dividendos



Beneficio neto percibido en el ejercicio y Utilidad devengada acumulada Realizada en el ejercicio – MM\$



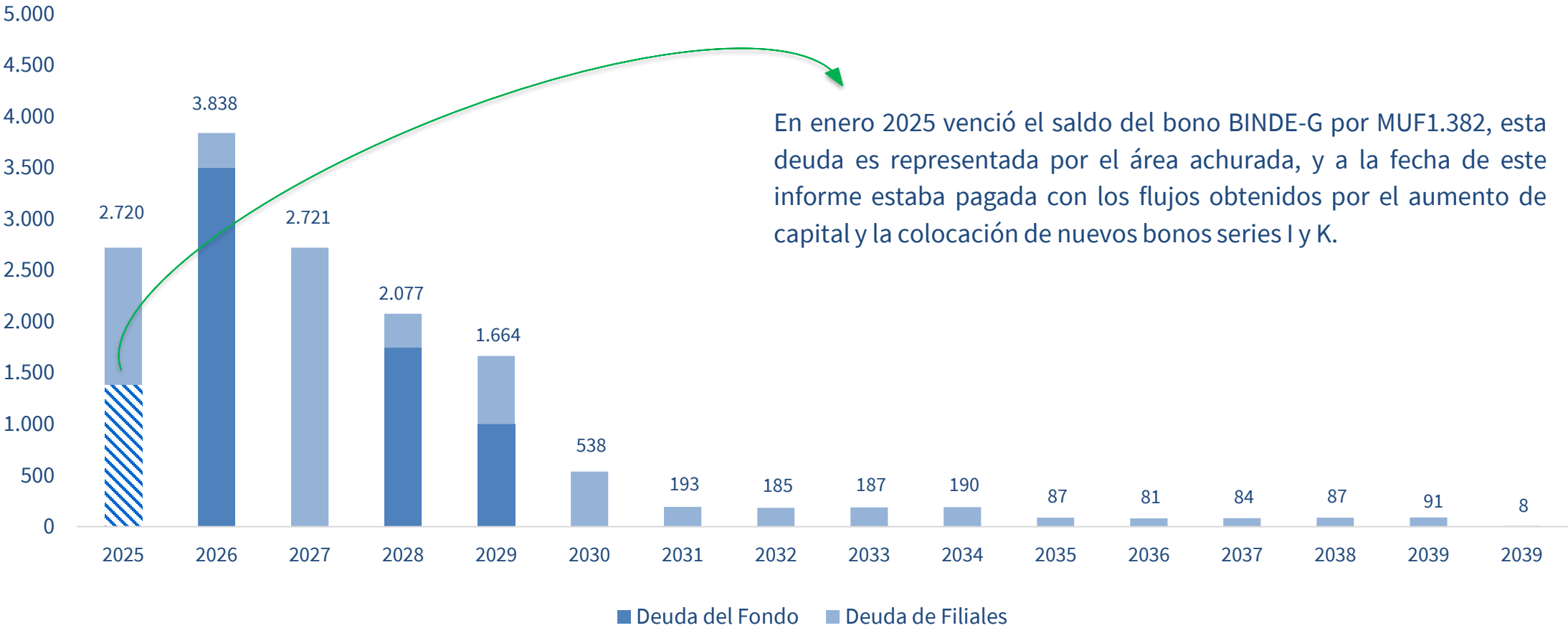
El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del ejercicio, es menor al del año 2023, debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur y se realizó una utilidad y porque durante el año 2024 aumentaron las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos, principalmente terrenos.

Análisis de las cifras - Perfil de Vencimientos de la Deuda

Al 31 de diciembre de 2024



MUF



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

Proyectos de Desarrollo



Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter



Lo Boza 422

Durante 2024 se terminó de construir la segunda y tercera nave del Parque Lo Boza 422, el cual tiene más de 120.000 m² y se encuentra 100% arrendado y rentando.

Adicionalmente, se tomó un terreno de aproximadamente una hectárea adicional para arrendar a un cliente que requería espacio para estacionamiento de vehículos.



Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter



Parque 16 – ENEA 2

El primer trimestre de 2025 comenzó la construcción de un Parque adicional de 6.500 m² aproximadamente en un terreno que estaba arrendado a empresas rent-a-car. Esta inversión permitirá rentabilizar aún más un terreno ya existente.



Nuevas Inversiones

Bodenor Flexcenter



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 200.000 m² de nueva superficie arrendable.

Además, se firmó promesa de compraventa por un pequeño terreno de 0,8 há. el cual permitirá al proyecto tener mejor frente a Panamericana Norte y además agregar más superficie de bodegas a las originalmente proyectadas.

En el segundo trimestre 2025 comienza el movimiento de tierras y se esta trabajando en la obtención de los permisos de construcción.

El proyecto ya se encuentra con un cierre de arriendo para 2026 por 15.000 m².



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 2024, se avanzó en la homologación e implementación de un Sistema de Gestión de Energía (SGE) basado en la norma ISO50001:2018.

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), al igual que los desarrollos de BFC a contar de 2021.

Durante el año 2024 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.

Durante 2024 Bodenor Flex Center construyó y puso en marcha en el centro LB 422, su primera planta de energía fotovoltaica, con una capacidad de 400 kW que abastece necesidades energéticas del centro e inyecta a la red publica en momentos de baja demanda interna. Esto permitirá a la empresa realizar un aporte adicional a la comunidad en aras del cuidado del medioambiente y el mayor uso de energías renovables.

Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza

Impacto Social y de Gobernanza



Impacto Social: colaborando junto con nuestros arrendatarios



Durante el año 2024, 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.

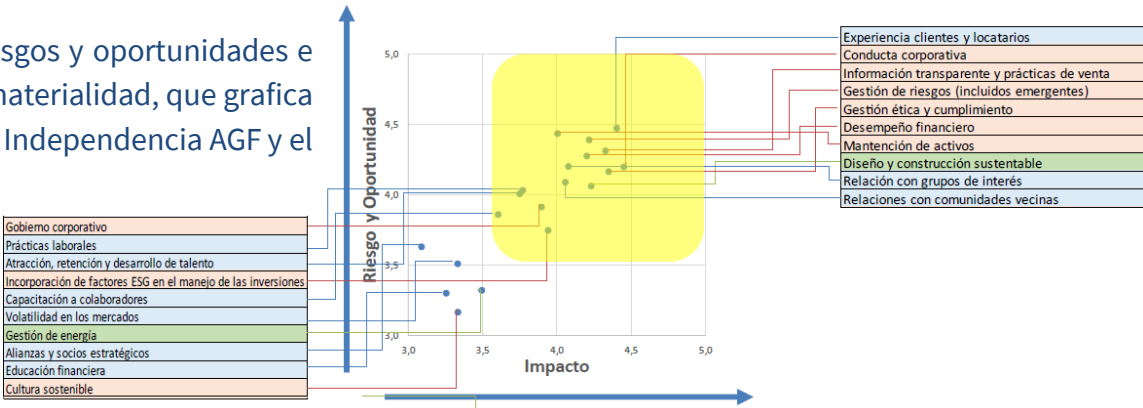
Esta participación se traduce en **301 HH (horas hombre) donadas por los distintos colaboradores voluntarios** que fueron parte de las distintas actividades.

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





El punto de inflexión del teletrabajo

Enero 2025

El reciente informe de JLL "Future of Work" revela un cambio significativo en las preferencias laborales y la importancia del diseño de espacios de trabajo.

La dinámica laboral en Chile ha experimentado transformaciones significativas en los últimos años, y el 2024 marcó un punto crucial en la evolución del teletrabajo. A pesar de que el trabajo híbrido había sido visto como una solución clave para atraer talento, las estadísticas recientes indican una tendencia creciente hacia la presencialidad. Según el informe "Future of Work" realizada por JLL en 2022, el 77% de los responsables de toma de decisiones consideraban que el trabajo híbrido era esencial para captar talento. Sin embargo, para 2024, el panorama ha cambiado drásticamente: el 44% de las organizaciones ahora se identifican como "defensores de la oficina", lo que contrasta con solo el 34% de empleados que trabajaban a tiempo completo en la oficina en 2021.



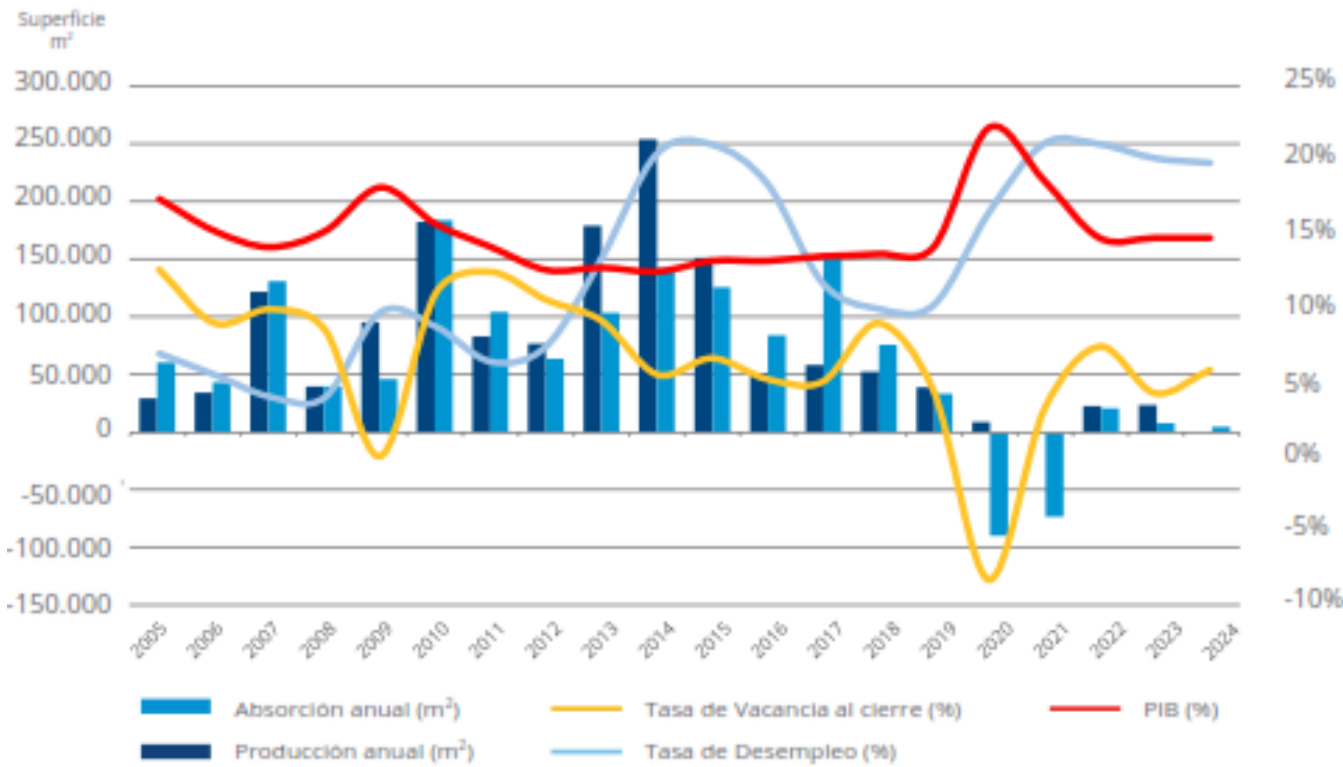
Los resultados muestran que a pesar de un entorno cambiante, existe un consenso sobre la importancia fundamental de la oficina para el trabajo. Un sorprendente 85% de las organizaciones tiene una política que exige al menos tres días de asistencia a la oficina por semana. Además, el 43% prevé que el número de días en la oficina aumente para 2030, aunque esto podría estar dentro de un marco híbrido.

Mercado local de oficinas

31 de diciembre de 2024

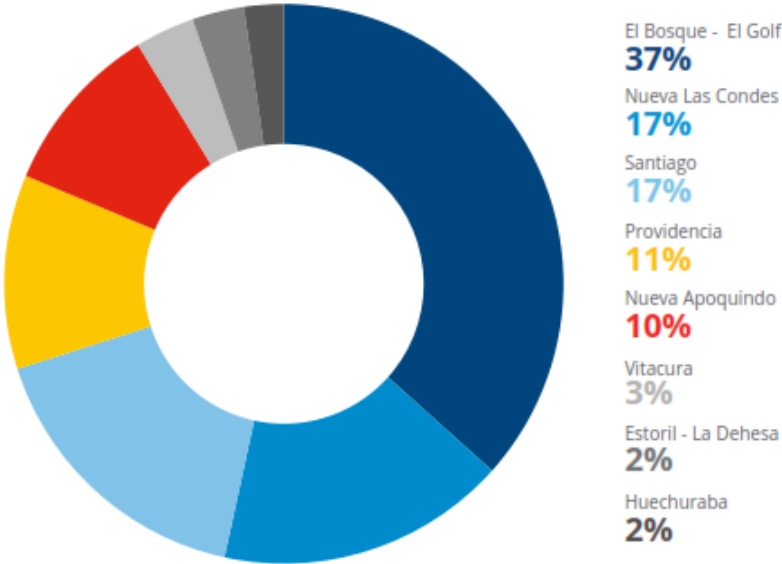


Comportamiento histórico del mercado de oficinas clase A+/A



* Producción, absorción y tasa de vacancia corresponden a los datos acumulados al 3T 2024. PIB porcentual y tasa de desempleo son indicadores del Banco Central e Ine.

Participación de mercado

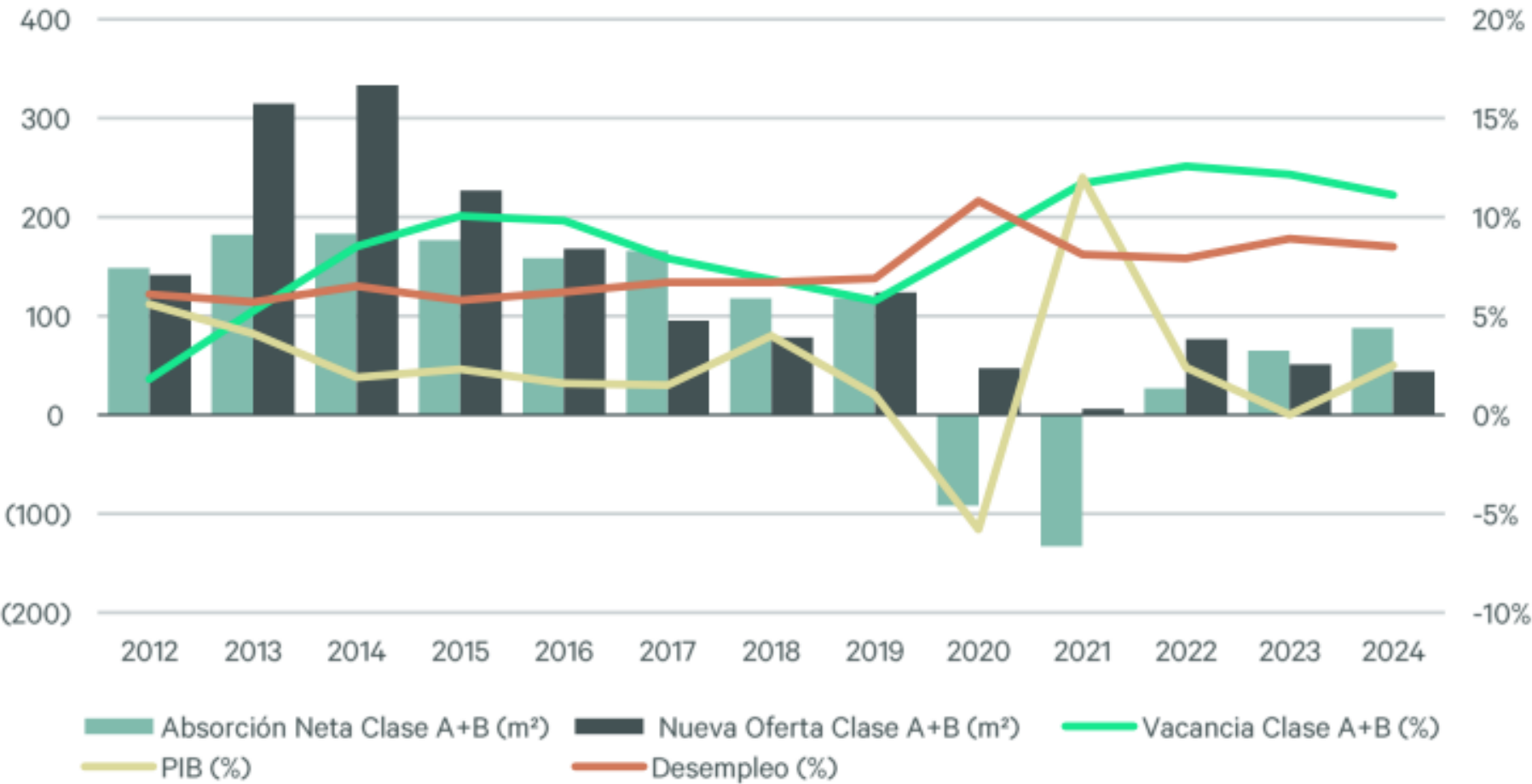


Indicadores de mercado	3T 2024	4T 2024	VARIACIÓN
Vacancia	10,6%	10,3%	↓
Producción	10.440 m²	-	↓
Absorción	997 m²	7.267 m²	↑
Precio arriendo	0,48 UF/m²	0,48 UF/m²	—

Simbología: Baja ↓ Alza ↑ Se mantiene —



Evolución Histórica del Mercado de Oficinas
Clases A y B

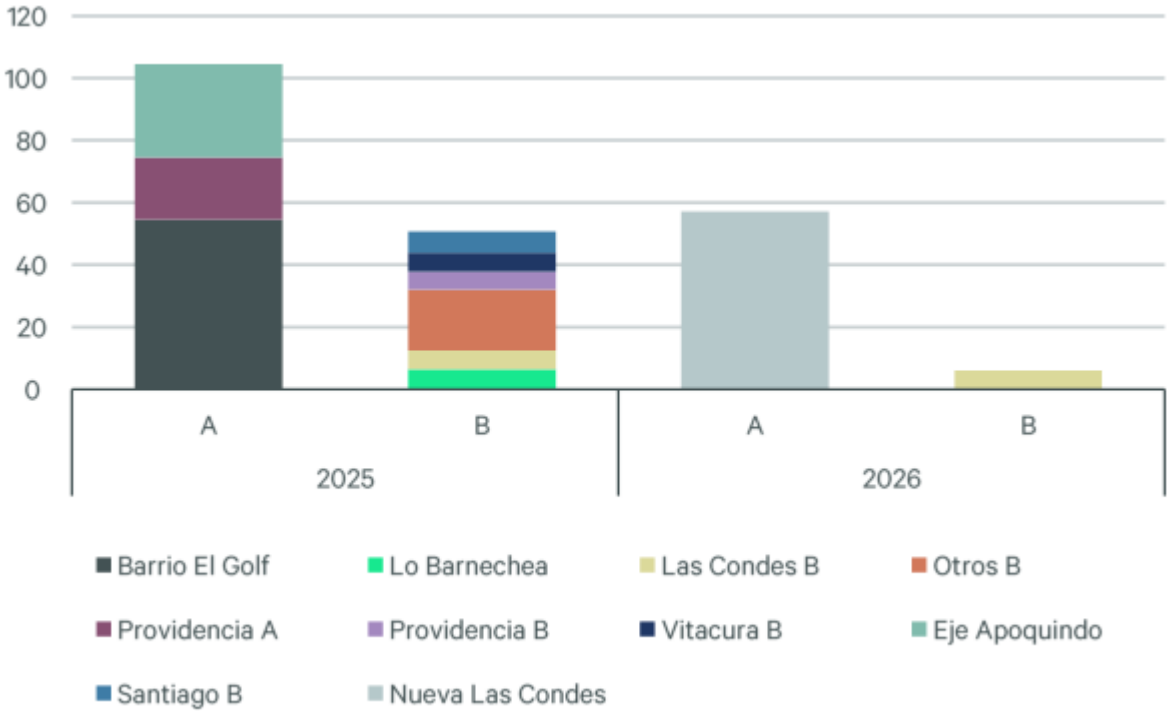


Mercado local de oficinas

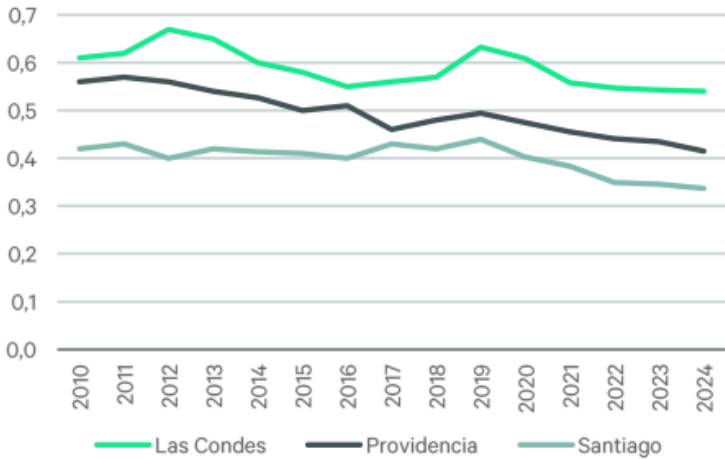
31 de diciembre de 2024



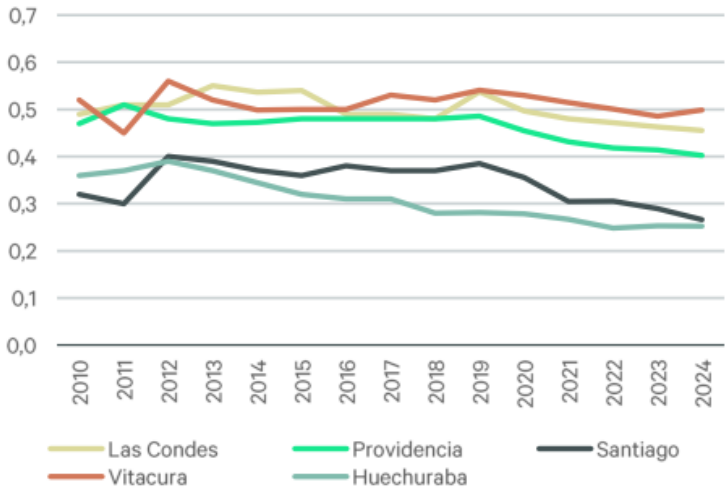
Superficies en Construcción por Submercados Clases A y B



Rentas de Oficinas Clase A



Rentas de Oficinas Clase B

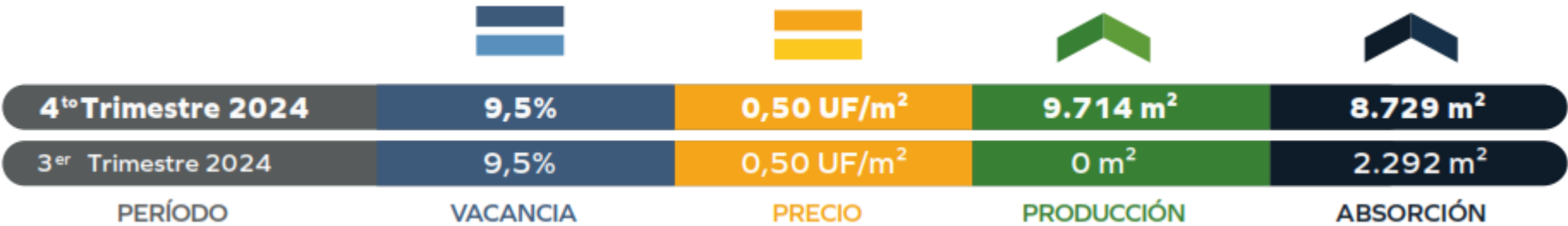


Mercado local de oficinas

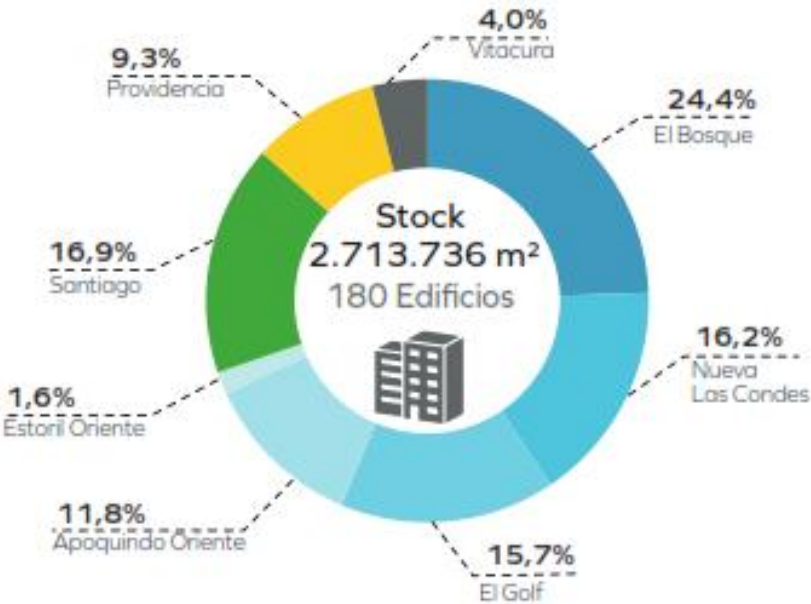
31 de diciembre de 2024



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 2024



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 (**)	Precio USD/m² (**)	Producción Futura m² (2025-2027)*
Providencia	Providencia	9,3%	253.500	16	9.714	4.716	43.472	17,1%	0,44	16,67	40.772
Vitacura	Vitacura	4,0%	108.824	13	0	478	15.229	14,0%	0,52	20,45	9.160
Santiago	Santiago	16,9%	458.394	28	0	-326	68.424	14,9%	0,32	13,35	0
Las Condes	Total Las Condes	69,8%	1.893.018	123	0	3.861	131.463	6,9%	0,54	21,20	175.289
Las Condes	El Bosque	24,4%	662.568	35	0	-3.819	64.685	9,8%	0,55	21,12	6.300
Las Condes	El Golf	15,7%	427.032	36	0	5.082	22.353	5,2%	0,58	23,21	0
Las Condes	Nueva Las Condes	16,2%	439.403	23	0	2.812	15.711	3,6%	0,53	21,21	118.479
Las Condes	Apoquindo Oriente	11,8%	320.003	23	0	-27	14.513	4,5%	0,53	19,48	50.509
Las Condes	Estoril Oriente	1,6%	44.012	6	0	-186	14.201	32,3%	0,39	16,66	0
TOTAL		100%	2.713.736	180	9.714	8.729	258.587	9,5%	0,50	19,44	225.221

(*) : Considera proyectos en fase de anteproyecto y construccion comprendido entre los periodos 4T-2024 y 4T-2026

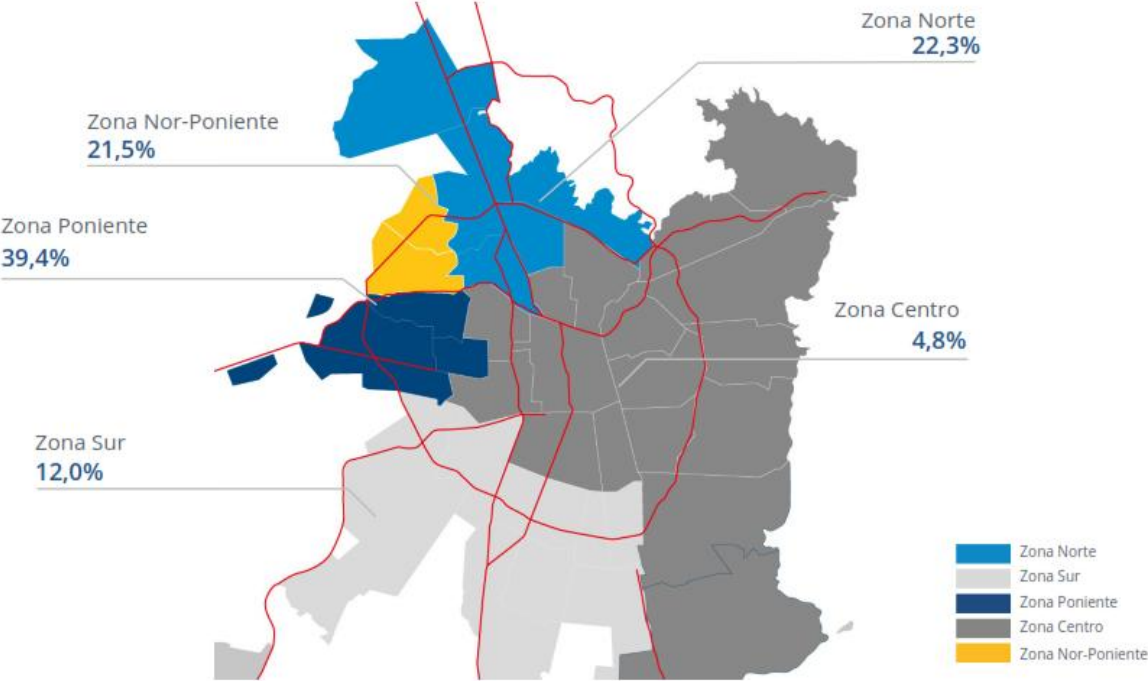
(**) Dólar Observado al 13-09-2024: \$ 933,57 CLP, UF observada al 30-09-2024: \$37.910,42 CLP

Mercado local de bodegas

31 de diciembre de 2024



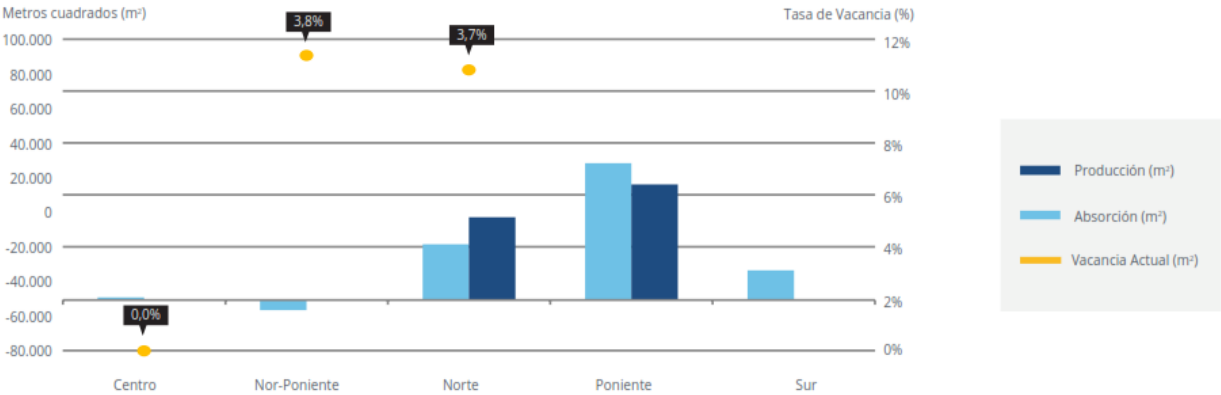
Zonas Centros de Bodegaje



Participación de Mercado



Variables de Mercado



Mercado local de bodegas

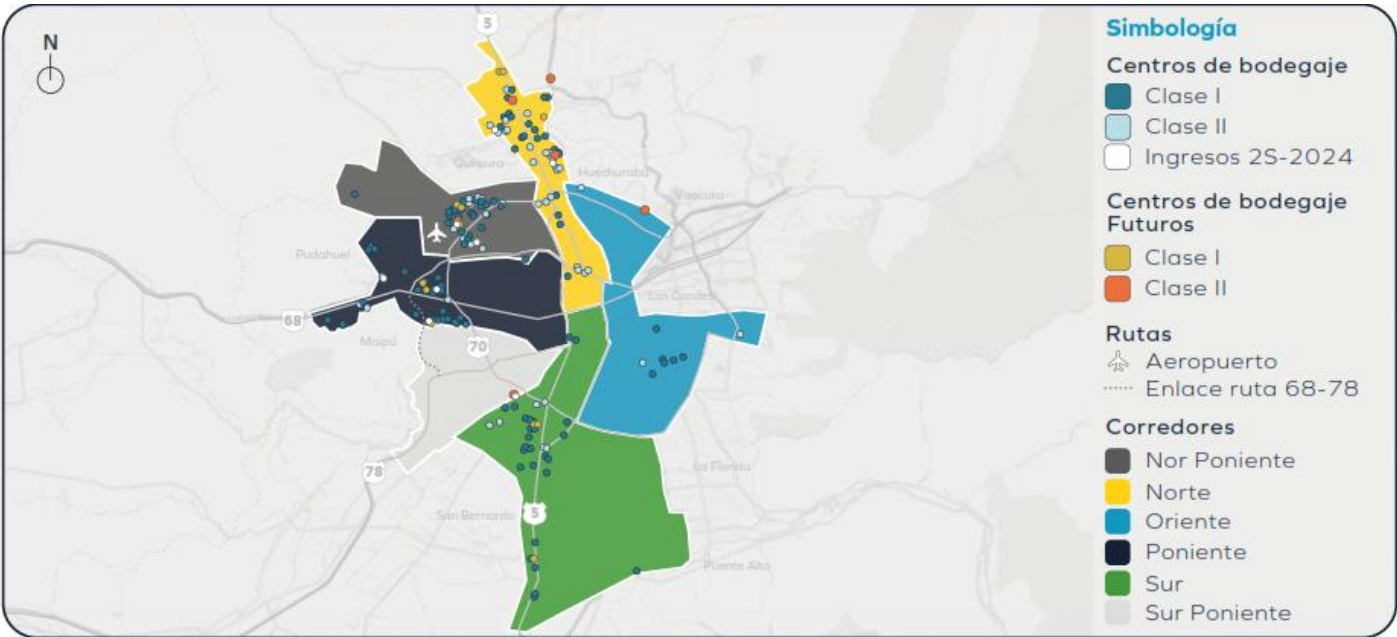
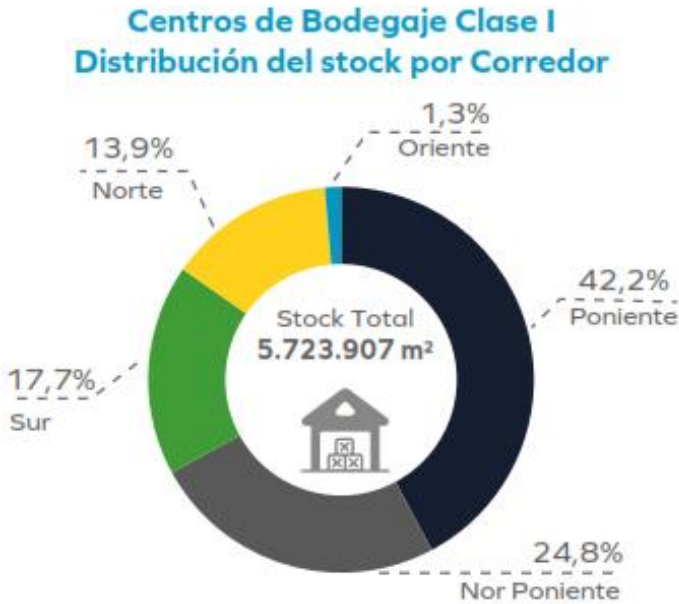
31 de diciembre de 2024



Tendencias de Mercado Bodegas



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



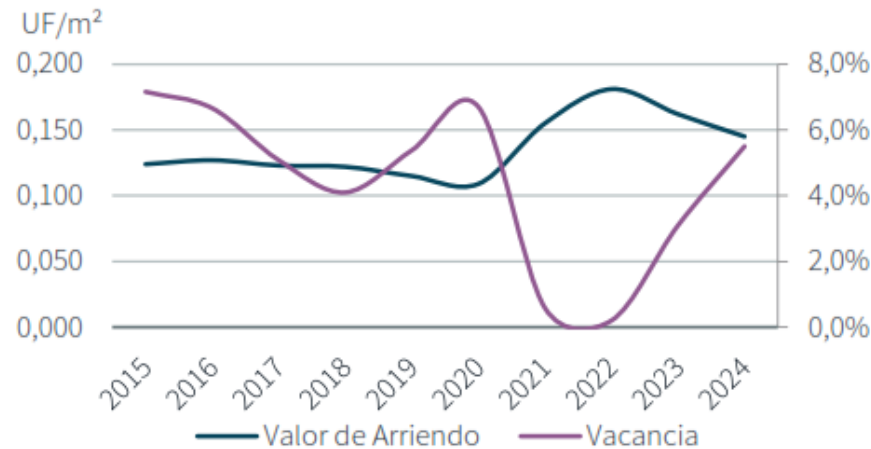
Mercado local de bodegas

31 de diciembre de 2024



Indicadores		Proyección
Absorción neta semestral	236.930 m ²	↓
Producción semestral	245.726 m ²	↓
Vacancia general	5,5 %	→
Renta pedida	0,145 UF/m ²	→
En construcción	562.761 m ²	→

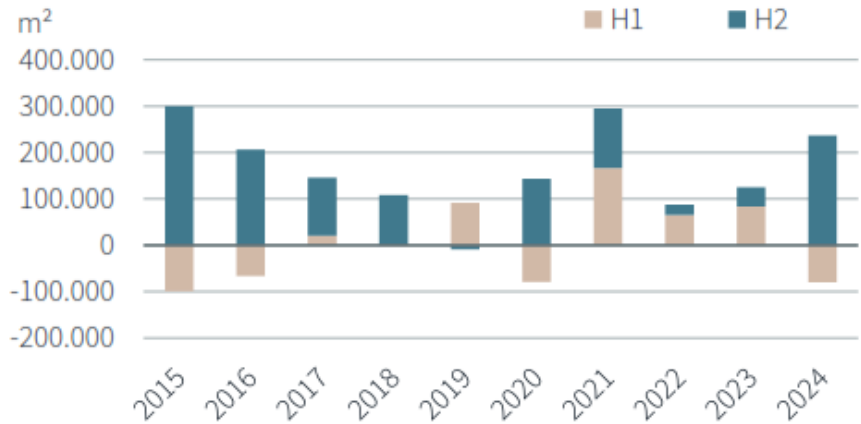
Renta mensual histórica



Principales indicadores

	Inventario (m ²)	Absorción neta semestral (m ²)	Absorción neta últimos 12 meses (m ²)	Vacancia (%)	Renta pedida promedio (UF/m ²)	Renta pedida promedio (USD/m ²)	Producción semestral (m ²)	Producción últimos 12 meses (m ²)	En construcción (m ²)
Norte	917.230	24.659	38.030	4,0%	0,174	6,87	18.000	49.600	143.765
Norponiente	1.467.373	88.697	122.386	3,5%	0,149	5,88	88.260	128.260	16.182
Poniente	2.869.557	92.875	-10.656	5,6%	0,131	5,15	102.792	130.942	284.134
Centro	42.905	0	480	0,0%	0,000	0,00	0	0	0
Sur	924.404	30.700	7.018	10,2%	0,157	6,21	36.675	70.427	118.680
Santiago	6.221.469	236.930	157.258	5,5%	0,145	5,74	245.726	379.228	562.761

Absorción neta histórica semestral



Mercado local Strip Centers

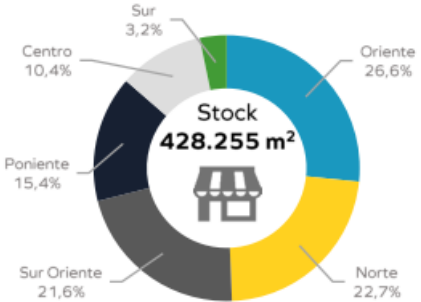
31 de diciembre de 2024



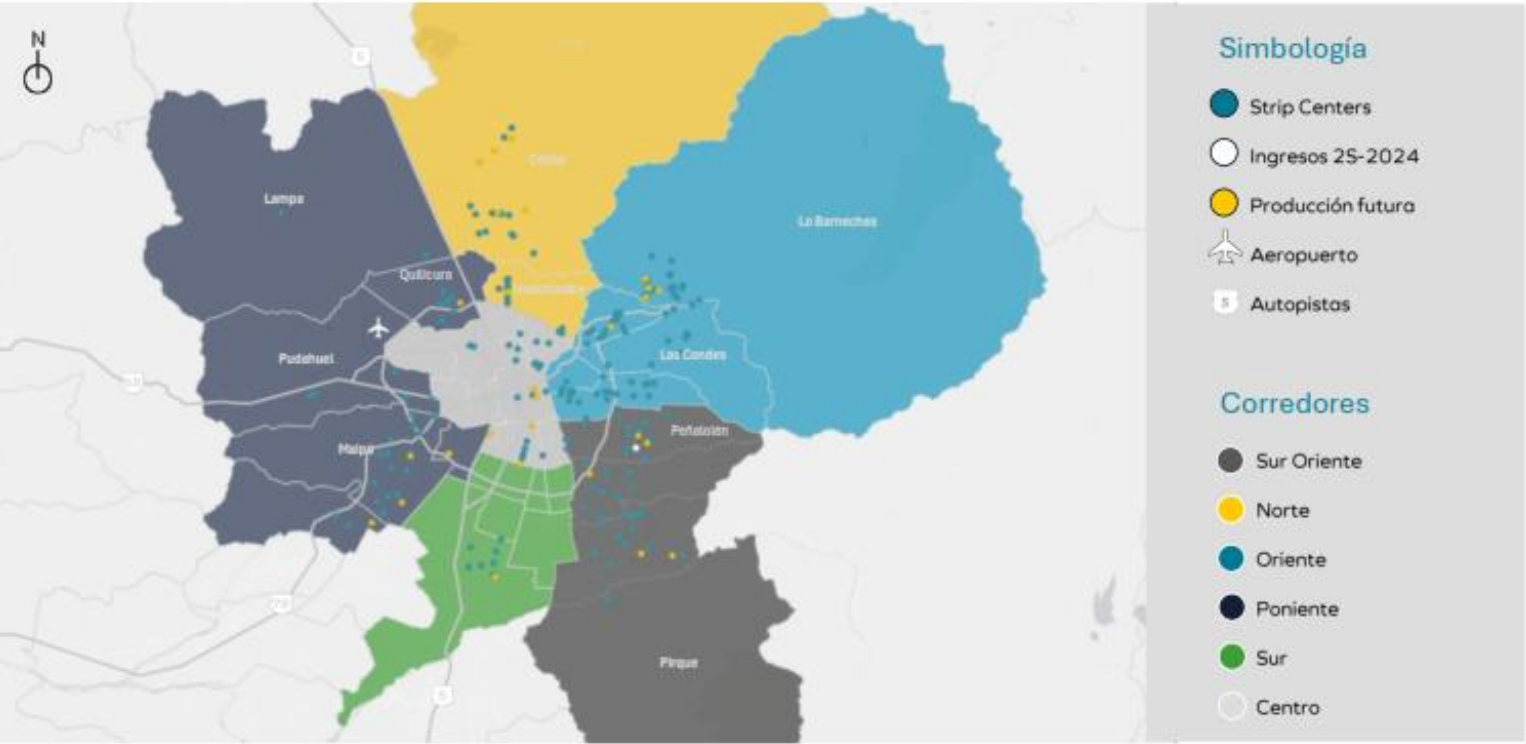
Tendencias de Mercado Strip Centers

2do Semestre 2024	4,1%	0,63	0,50	1.183	-1.090
1er Semestre 2024	3,5%	0,59	0,48	11.457	9.810
Período	Vacancia	Precio Piso 1 UF/m²	Precio Otros Pisos UF/m²	Producción m²	Absorción m²

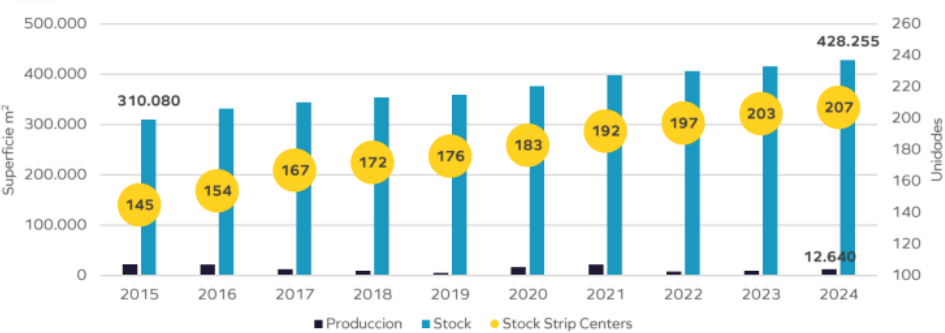
Distribución del Stock por Corredor



Situación Strip Centers RM



Evolución de la producción

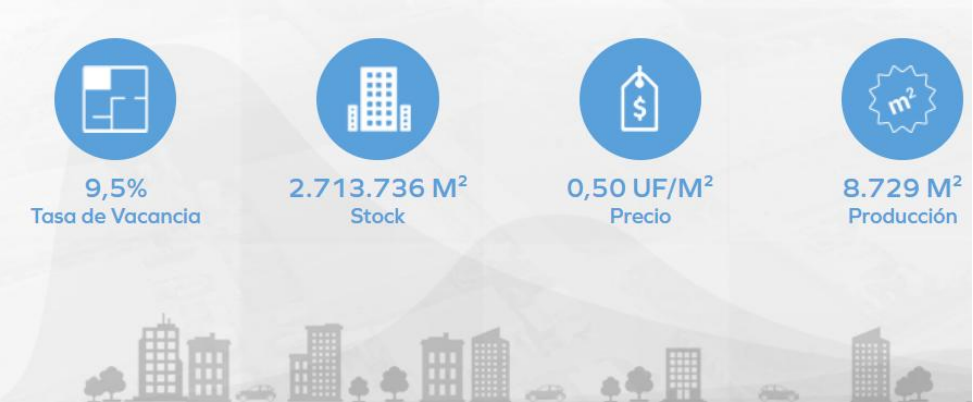


Cifras generales del Mercado Inmobiliario

31 de diciembre de 2024



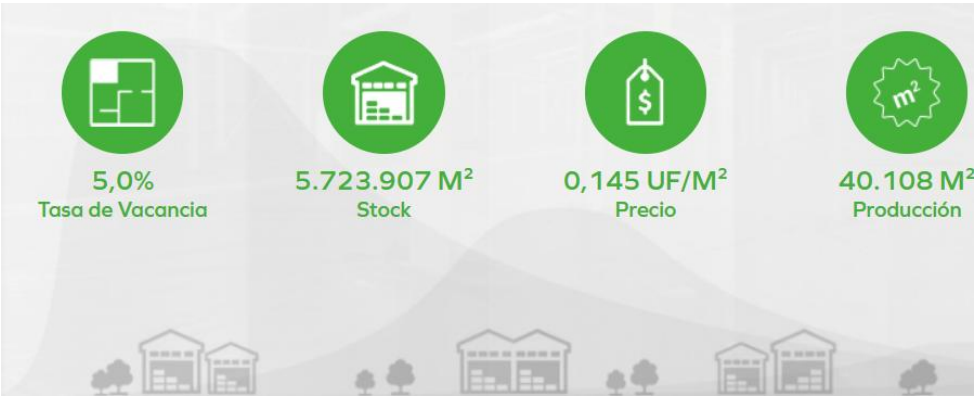
Oficinas clase A – A+



Stripcenter



Centros de bodegaje



FONDO DE INVERSION

Independencia Rentas Inmobiliarias

Asamblea Ordinaria de Aportantes – 24 de abril de 2025



Ejercicio 2024



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS

Signatory of:

