



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Cifras financieras y de inversiones
FECU junio de 2025



1

*Situación
financiera*



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

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



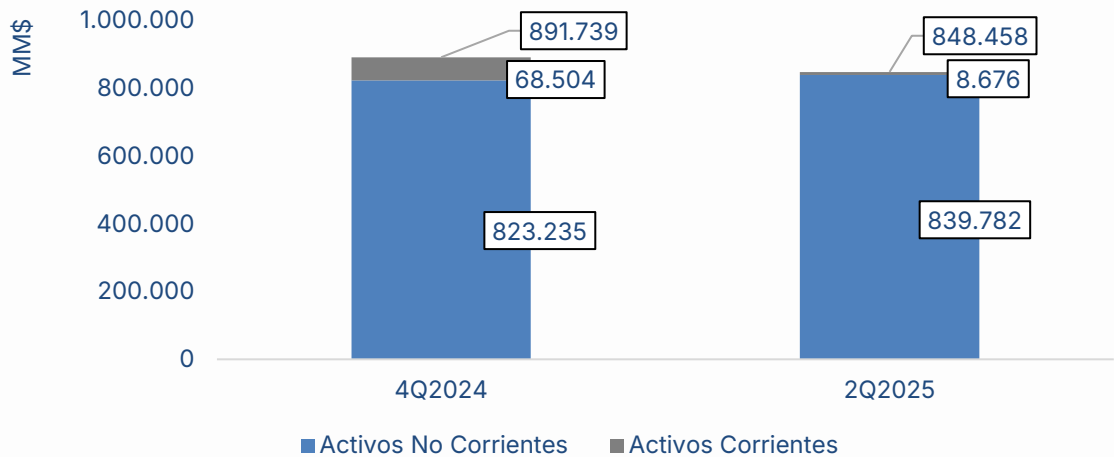
Retorno de dividendos de 7,9% sobre el precio de mercado de la cuota a junio de 2024.

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.

Análisis de las cifras

Análisis del balance

Activos

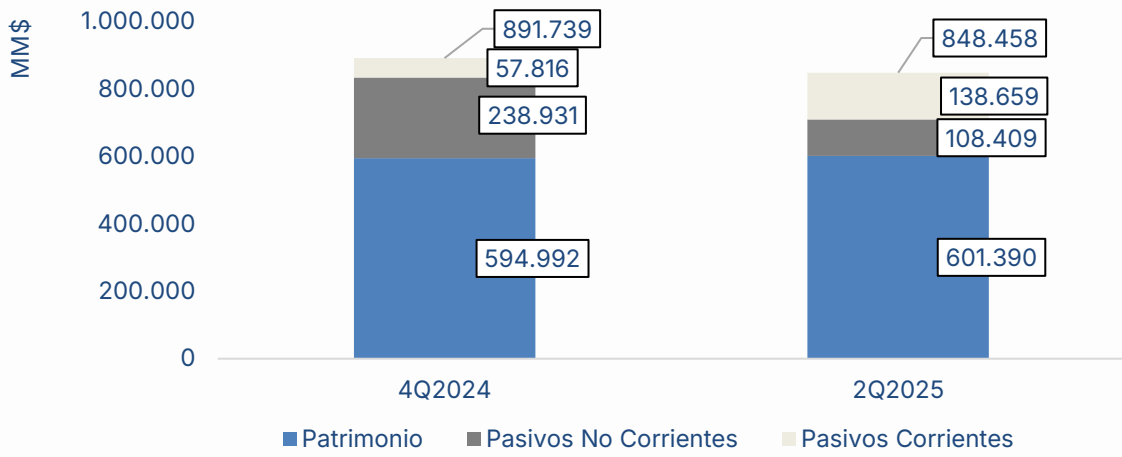


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (M\$ 848.458), un 99% (M\$ 839.782) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (M\$ 8.676).

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



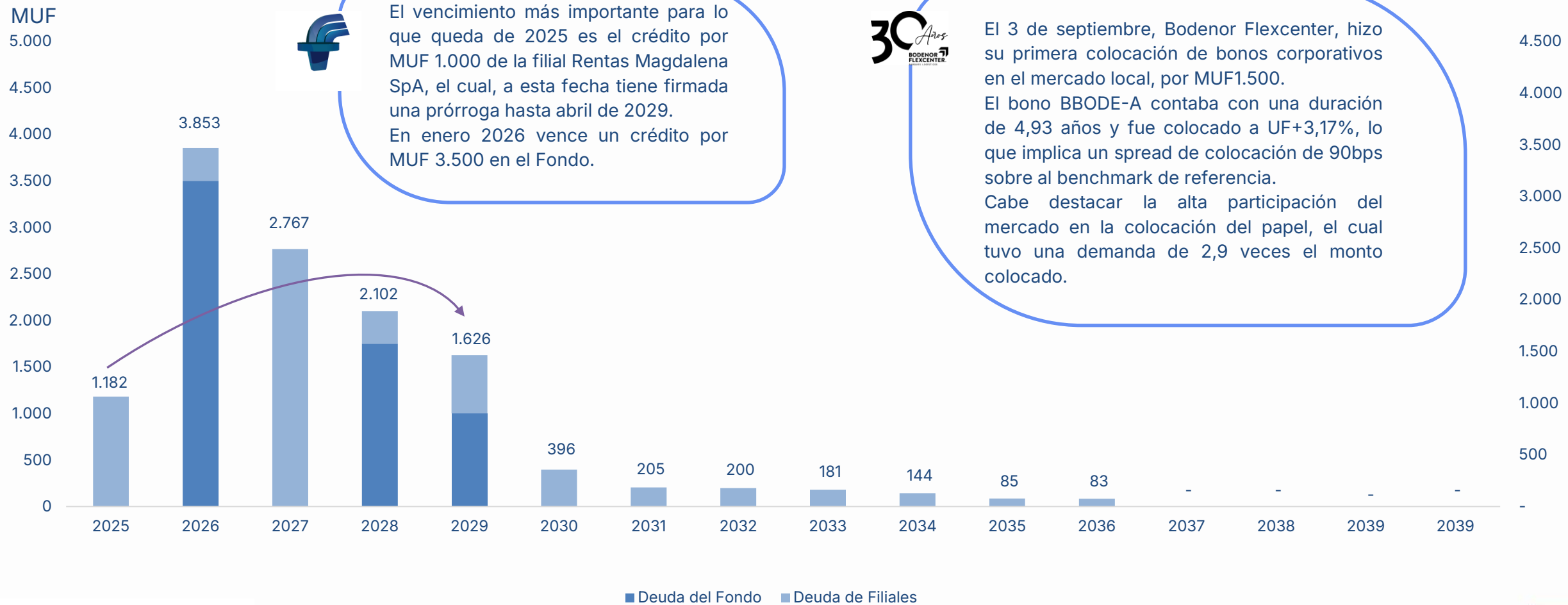
Durante el año 2025 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 6.398 desde MM\$ 594.992 a MM\$ 601.390, lo cual se explica principalmente por:

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

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

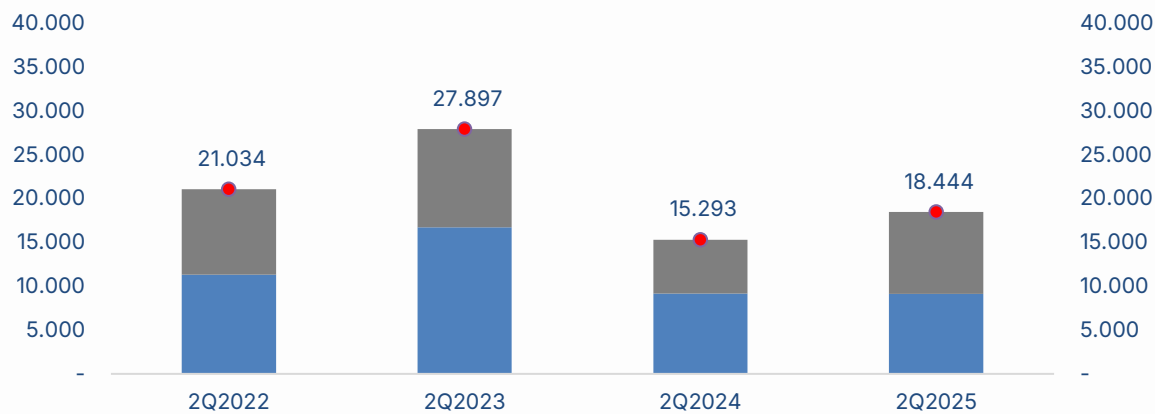
Resultados del período

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



2

Información Bursátil



Desempeño en la bolsa de la cuota del Fondo

Rentabilidad e indicadores al 3 de septiembre de 2025

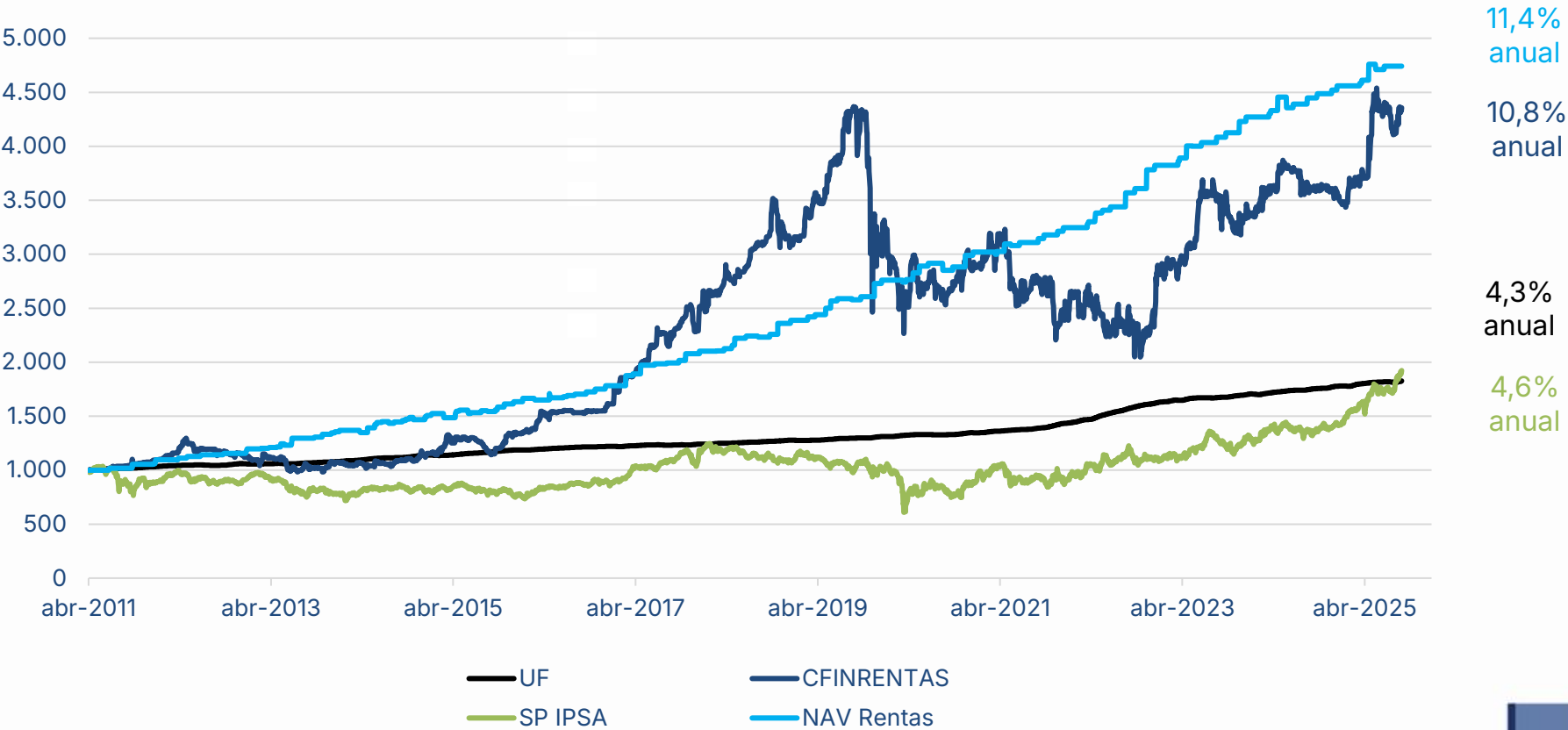
Rentabilidad 12M 19,36% al 3 de septiembre de 2025

Al 03 de septiembre de 2025	
Presencia Bursátil	79%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.676
Valor cuota libro	\$ 2.027
Razón Bolsa / Libro	0,83
Dividend Yield (últ. 12 m)	7,40%
Precio / Utilidad (12 m)	8,82

Al 30 de junio de 2025		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota	\$ 2.027	1.687
Divid. (12 m)	\$ 124	124
V. Cuota jun24	\$ 1.995	1.579
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	8%	15%

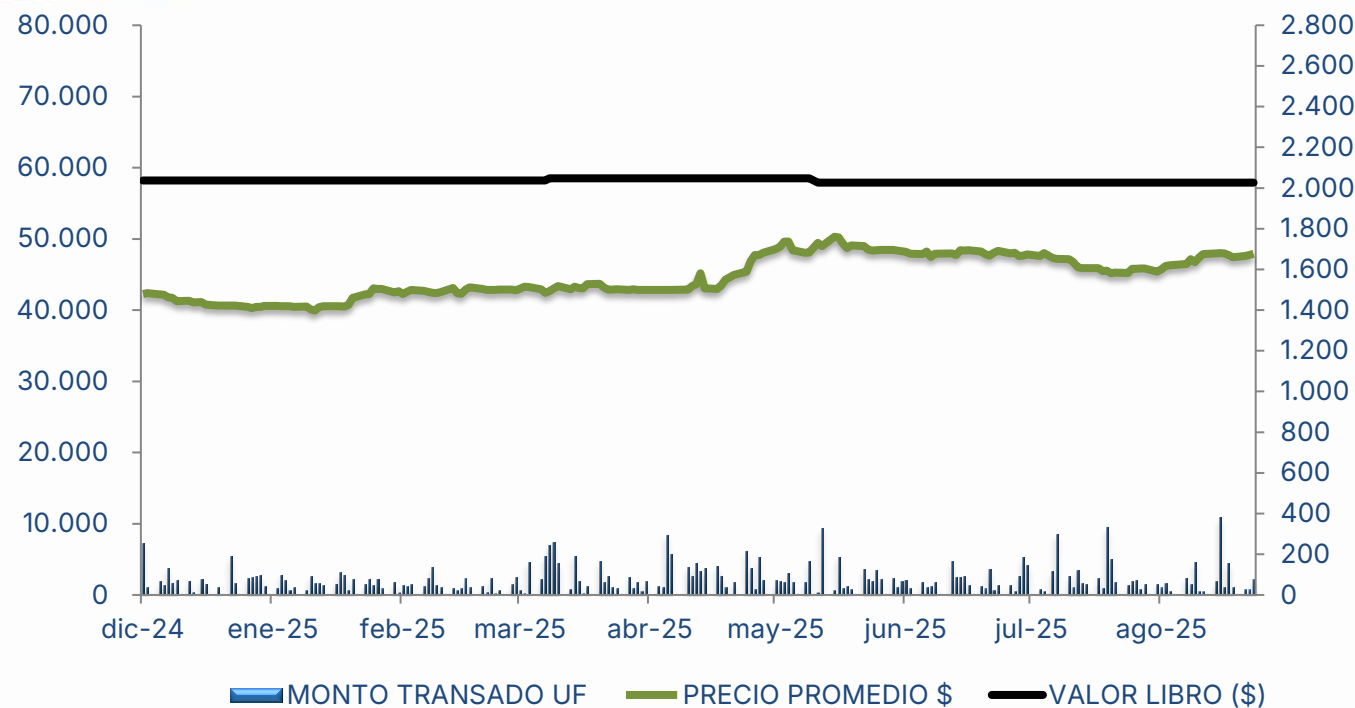
Entre el 31-dic-24 y 03-sept-25 el valor bolsa aumentó en \$253 los que se explican:

- \$ 88 de aumento entre el 01-ene-25 y el 31-mar-25.-
- \$ 176 de aumento entre el 01-abr-25 y el 30-jun-25.-
- \$ 11 de disminución entre el 01-jul-25 y el 03-sep-25.-



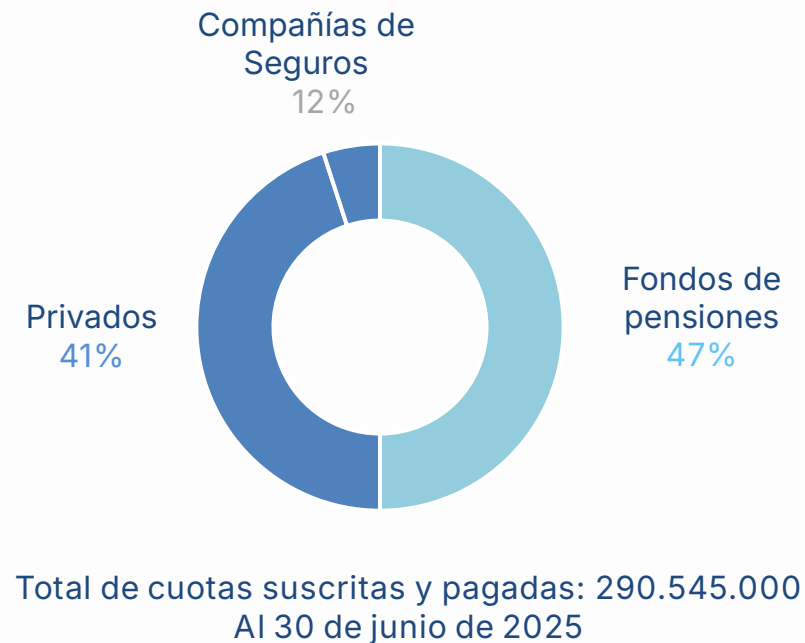
Transacciones en la bolsa de la cuotas del Fondo

Últimos 180 días al 3 de septiembre de 2025



Monto Promedio diario transado últimos 180 días:
 Volumen Promedio diario transado últimos 180 días:
 Monto Promedio diario transado últimos 30 días:
 Volumen Promedio diario transado últimos 30 días:

M\$ 88.790*
 56.661cuotas*
 M\$ 92.650*
 56.928 cuotas*



Patrimonio Bursátil
 MM\$ 490.196
 al 30 de junio de 2025



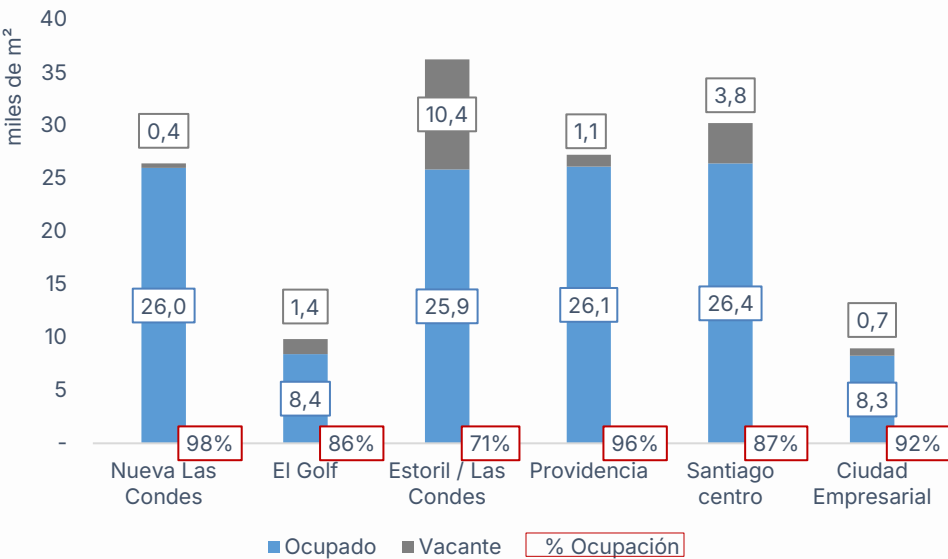
3 | *Cartera de bienes raíces*



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



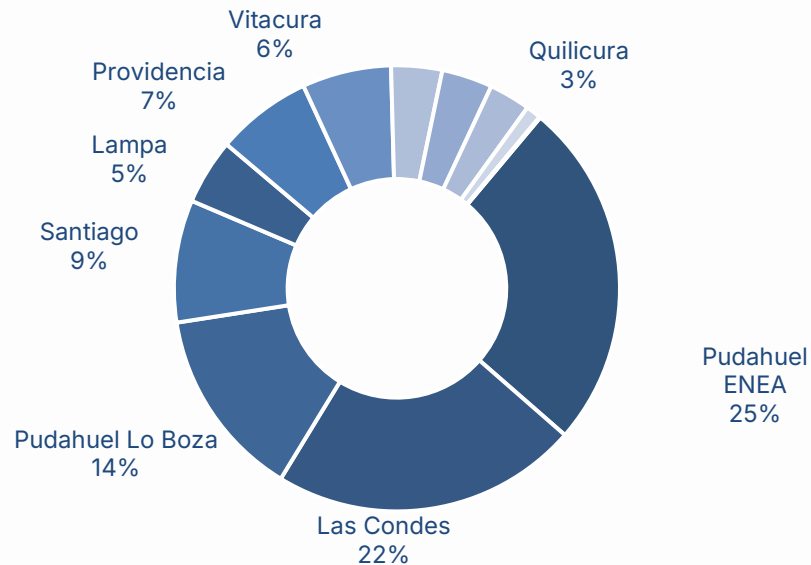
CARTERA	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-25
Número de propiedades	82	82	81	81	81
Número de contratos	321	319	328	361	343
NOI UDM total	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641	MUF 1.737
NOI UDM Oficinas	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 479
Superficie	136.802	136.784	136.791	139.262	138.974
Renta UF/M² 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.

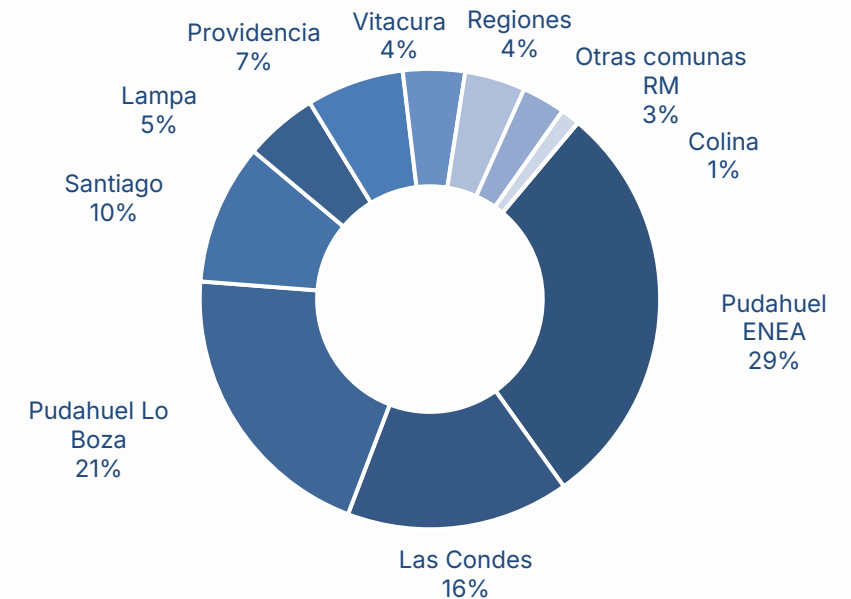
Análisis del riesgo de mercado

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.

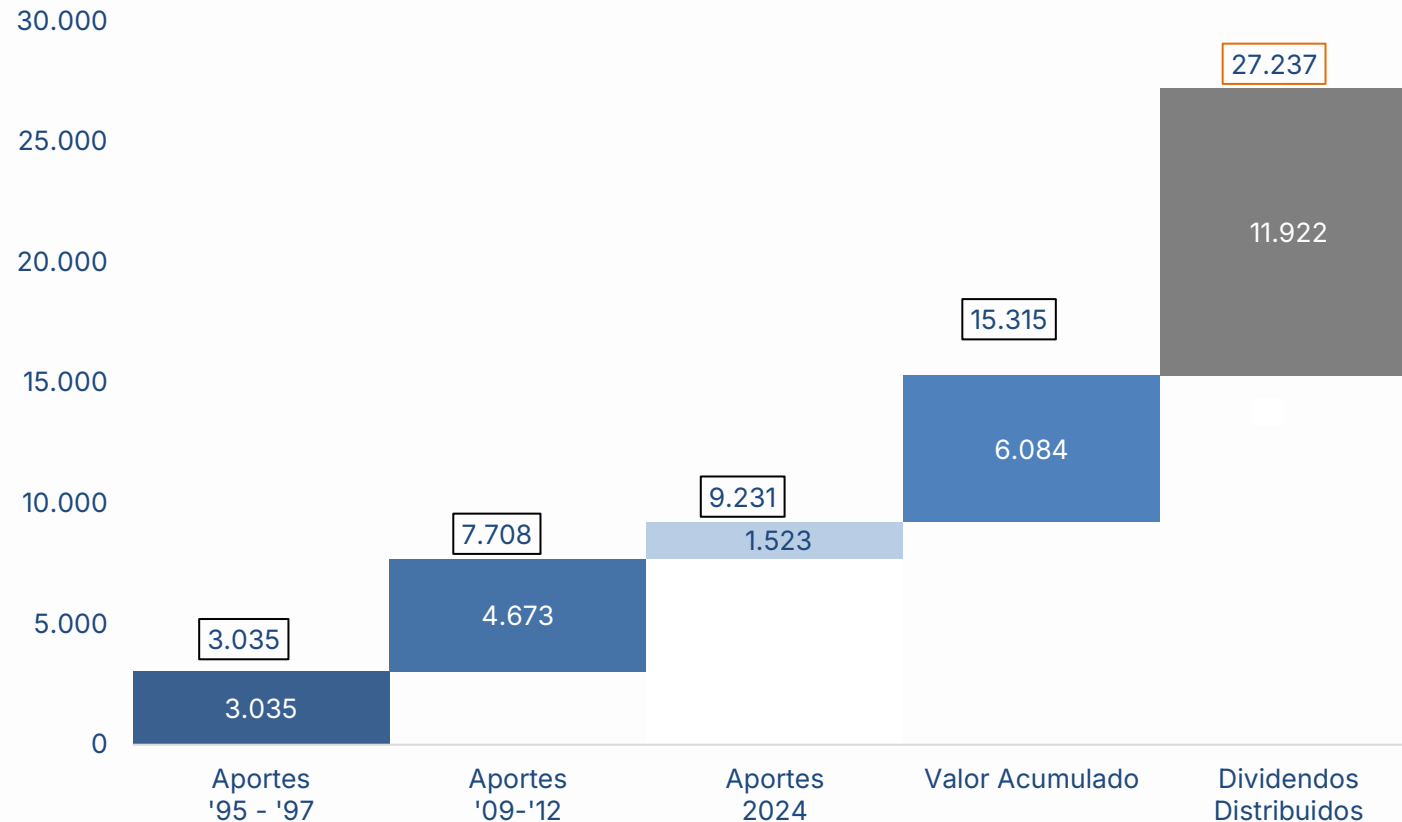
Si se observa con más detalle dentro del sector oriente, también, existe diversificación de activos con edificios en sectores establecidos como Isidora Goyenechea y Nueva Las Condes, pero también con una visión de futuro con edificios de primera categoría en San Damián.

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

Situación bursátil y financiera

Generación de valor

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 MUF 15.315 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.

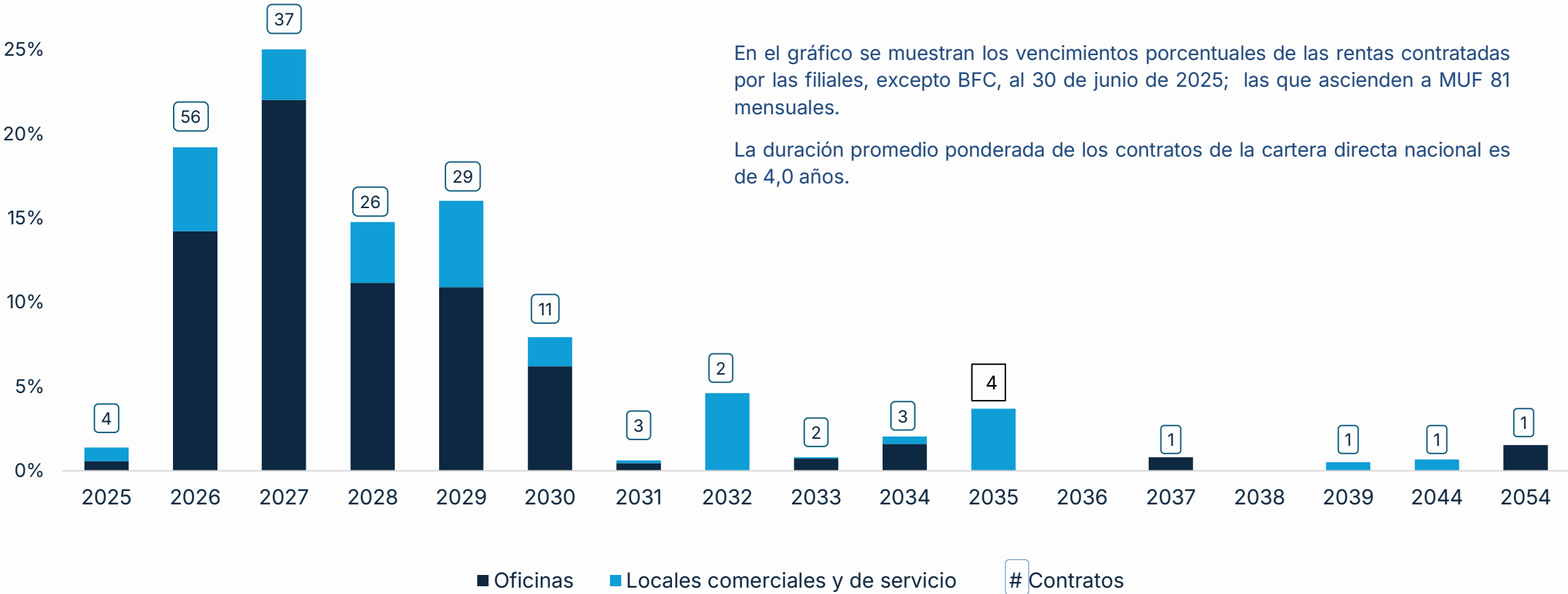
El Fondo ha logrado mantener un flujo de dividendos estable durante el tiempo para sus aportantes, incluso en épocas de altas vacancias y tasas de financiamiento altas, como el período post pandemia, gracias a la diversificación de clases de activos y perspectiva de sus inversiones inmobiliarias de largo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

Análisis del riesgo de mercado

Perfil de vencimientos de arriendo

(% de la renta mensual)

— Cartera directa (Oficinas, locales y centros de servicios)



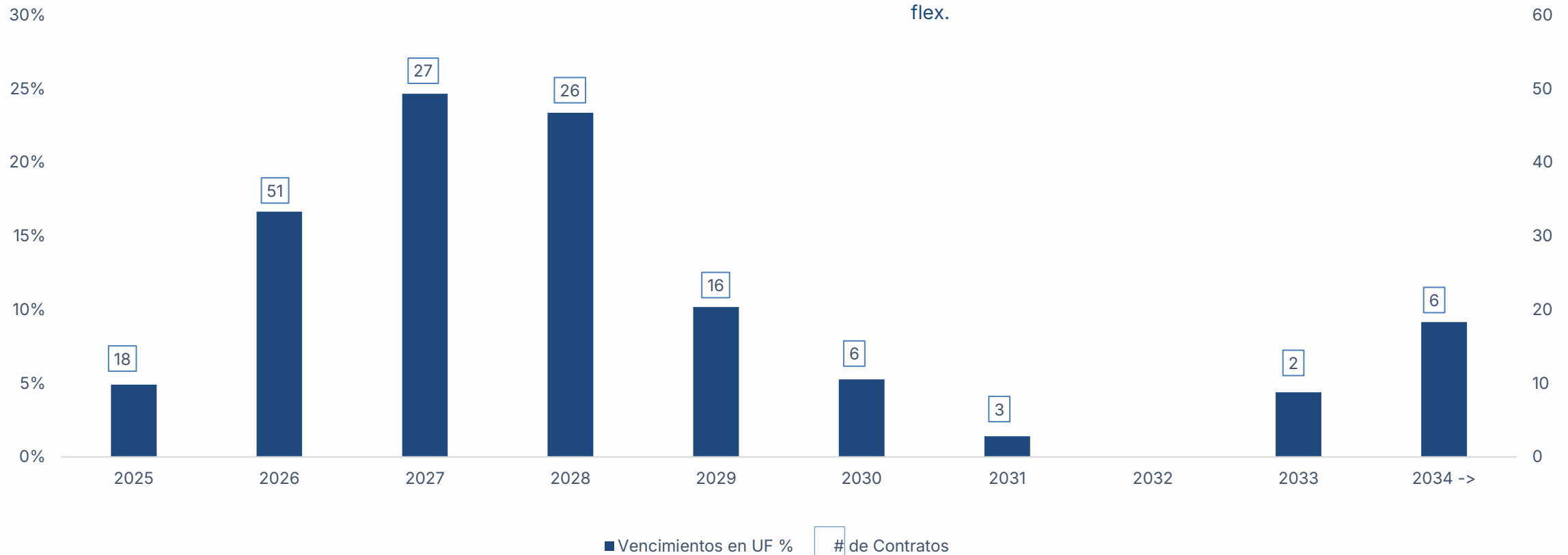
Análisis del riesgo de mercado

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



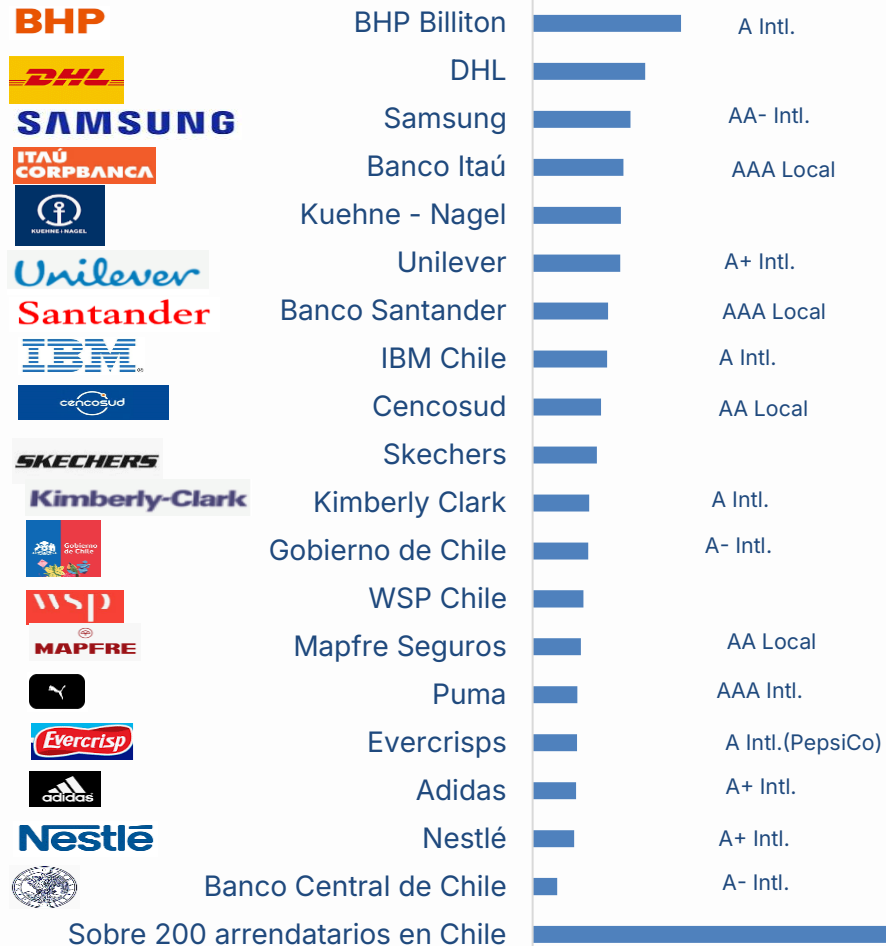
33 Contratos a renovar X 42.897 m²	6 renovados X 10.518 m² 25%	26 pendiente X 32.204 m² 75%
---	---	--



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

Diversificación de clientes



+200

Arrendatarios

+40%

Clasificación A- o superior

MUF 180

Renta proporcional mensual

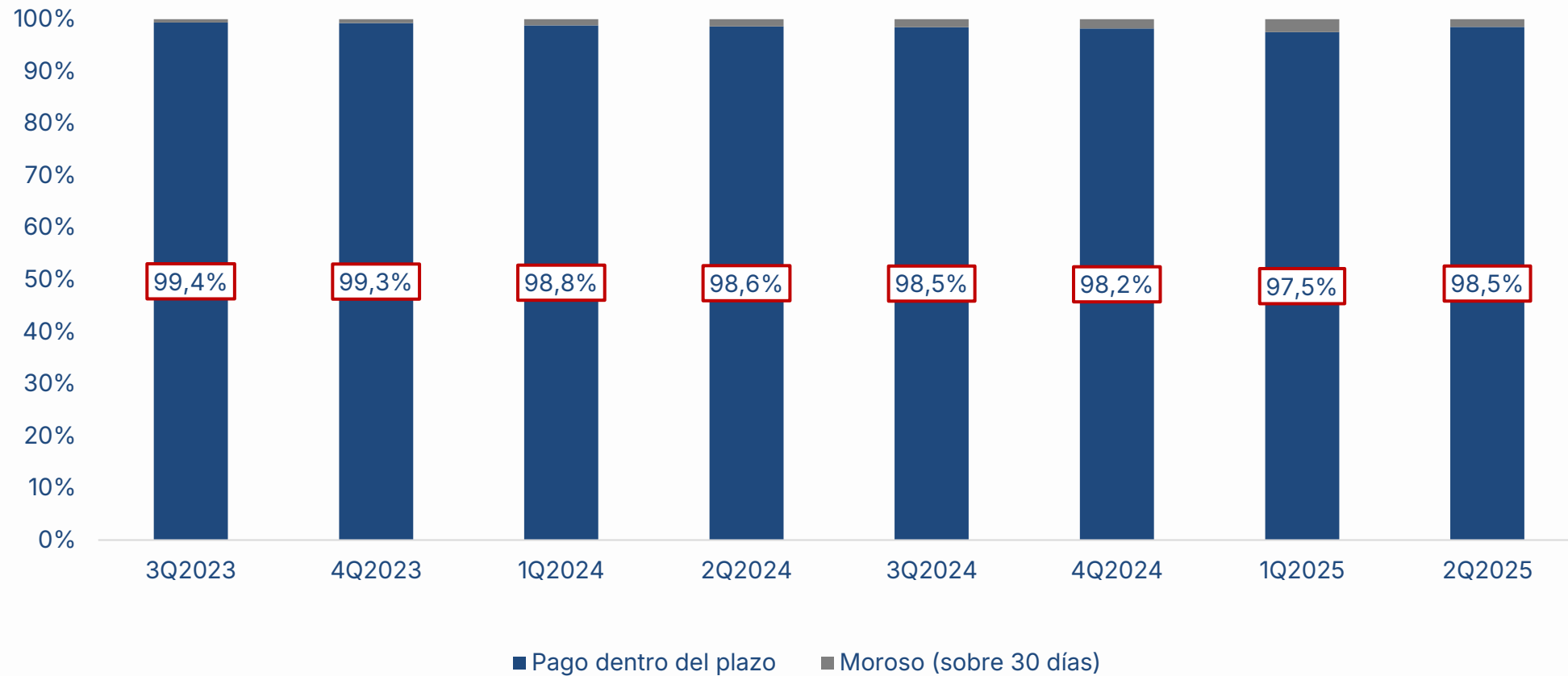
0,0% 5,0% 10,0% 15,0% 20,0% 25,0% 30,0% 35,0% 40,0% 45,0%

*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

Primera etapa de tasaciones

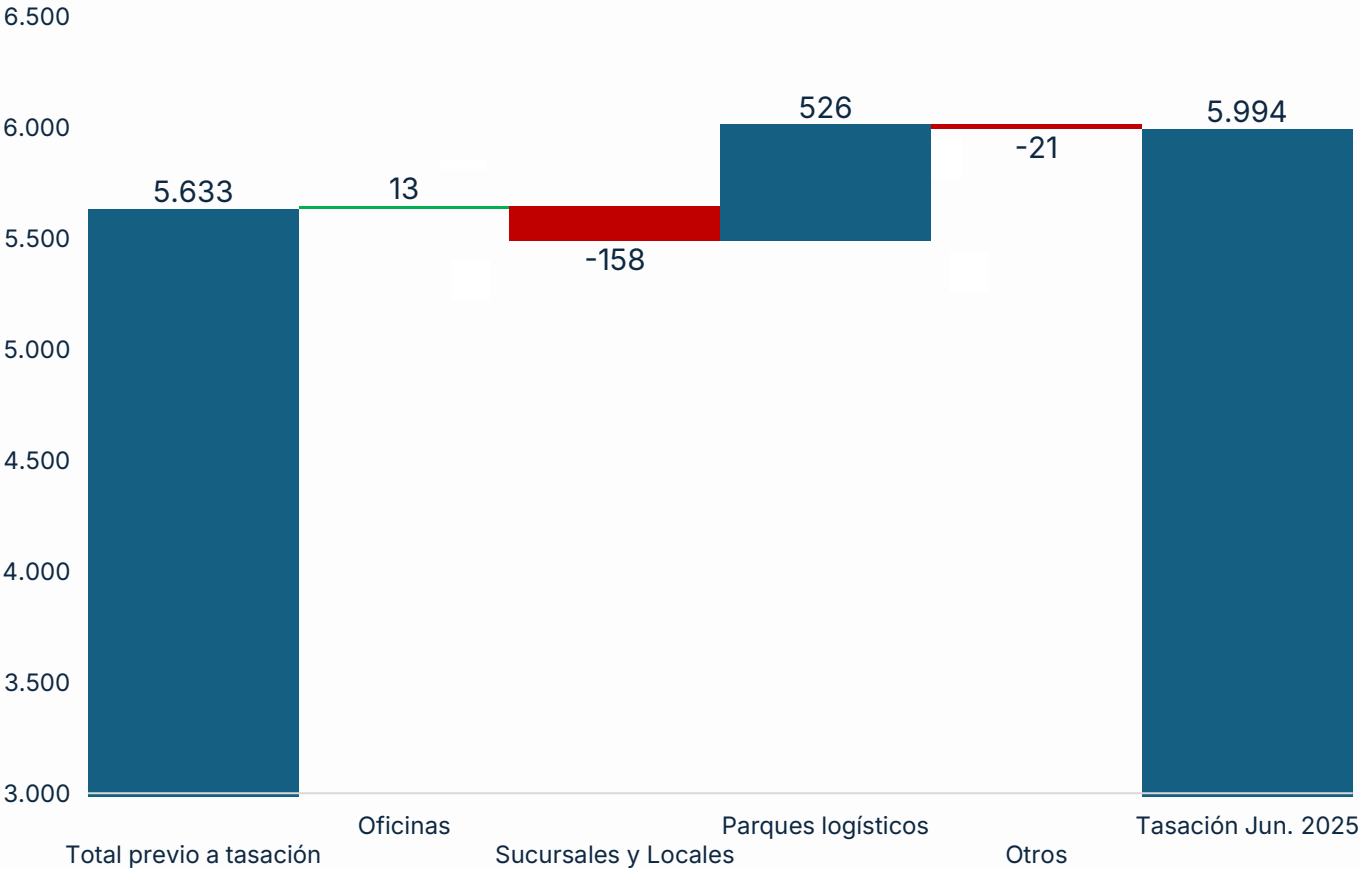
Para la publicación de la FECU correspondiente a junio se tasaron las propiedades de las filiales Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Magdalena SpA y la nave 3 de Lo Boza 422 en la filial BFC.

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)



Nuevos Proyectos

Nave 16 – ENEA 2

En septiembre se entregó la Nave 16 del Parque ENEA 2 de aproximadamente 6.500m², que se construyó aprovechando un espacio de terreno que estaba arrendado a empresas de rent-a-car.

La nave se encuentra ocupada por un cliente desde mediados del mes generando renta desde el primer día.



Nuevos Proyectos

Parque Centro Norte - Quilicura

En 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.

Durante mayo 2025 se firmó la 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 proyectada.

El proyecto cuenta con permisos ambientales y de tránsito, y se espera obtener el permiso definitivo de construcción durante este año.

El proyecto ya se encuentra con un cierre de arriendo para 2026 por 15.000 m² y un segundo acuerdo de negocio por 5.000 m² más.





4 | *Información de mercado*

Mercado local de bodegas

Al 30 de junio de 2025

Evolución histórica del mercado industrial de bodegas

CBRE

▲ 6,89%

Vacancia

▼ 69.167 M²

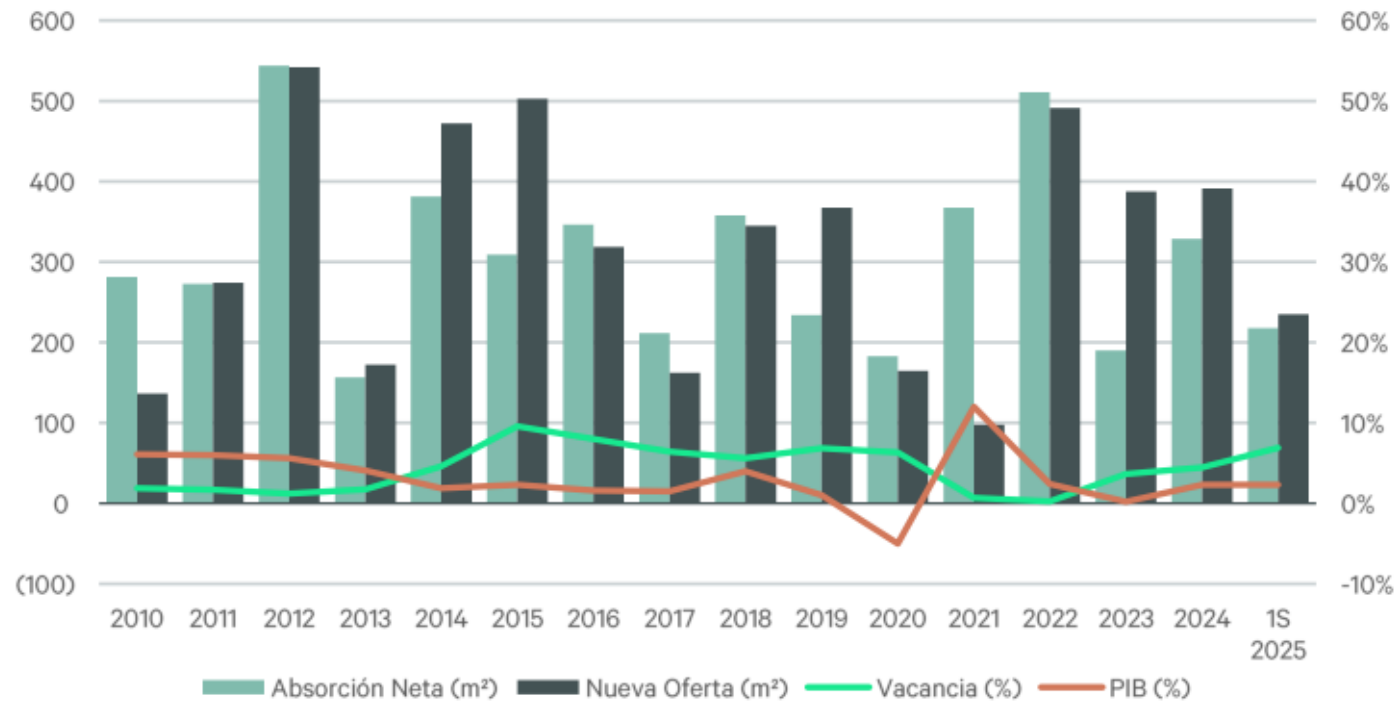
Absorción Neta

▲ 235,160 M²

Producción

▼ 0,164 UF/M²

Arriendo Promedio

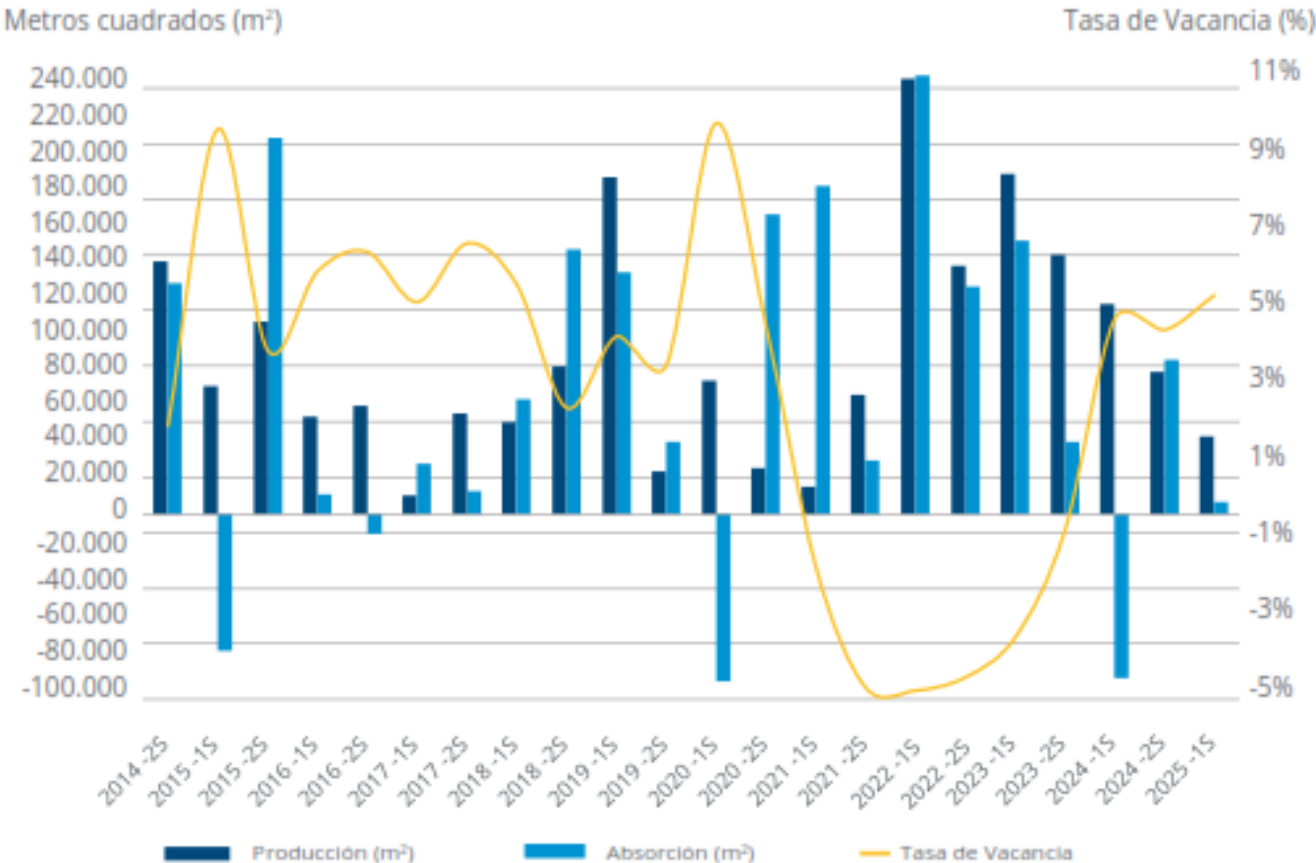


Mercado local de bodegas

Al 30 de junio de 2025

Evolución histórica del mercado industrial de bodegas

Colliers

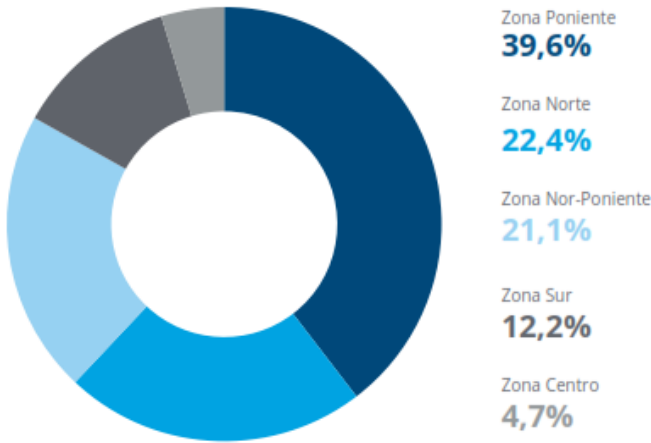


Principales Indicadores

Indicadores de Mercado	2S 2024	1S 2025	Variación
Vacancia	5,70%	6,23%	↑
Producción (m²)	77.000	42.246	↓
Absorción (m²)	83.317	6.936	↓
Precio Arriendo (UF/ (m²)	0,144	0,151	↑

Simbología: Baja ↓ Alza ↑ Se mantiene —

Participación de Mercado



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

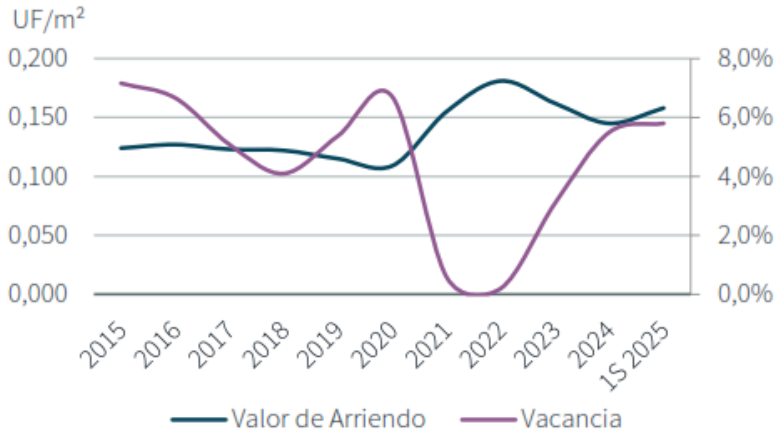
Mercado local de bodegas

Al 30 de junio de 2025

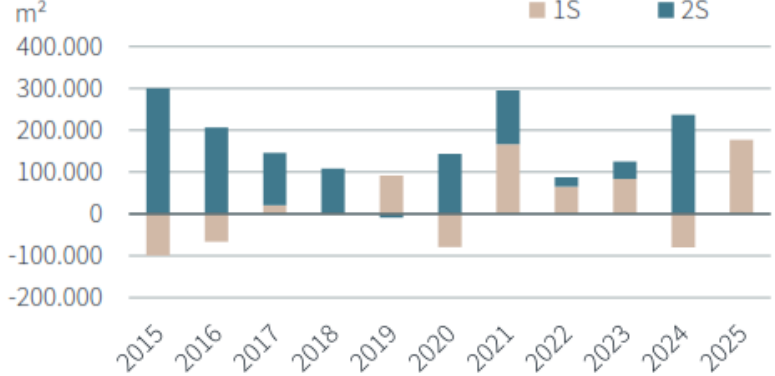


	Inventario (m²)	Absorción neta semestral (m²)	Absorción neta últimos 12 meses (m²)	Vacancia (%)	Renta pedida promedio (UF/m²)	Renta pedida promedio (USD/m²)	Producción semestral (m²)	Producción últimos 12 meses En construcción (m²)	
Norte	998.942	48.925	73.583	7,0 %	0,183	7,67	81.712	99.712	131.866
Norponiente	1.485.857	18.847	107.543	3,4 %	0,166	6,94	18.484	106.744	16.182
Poniente	2.949.255	75.455	168.330	5,6 %	0,134	5,59	79.698	182.490	227.514
Centro	42.905	0	0	0,0 %	0,000	0,00	0	0	0
Sur	950.902	33.441	64.141	9,2 %	0,180	7,54	26.498	63.173	112.980
Santiago	6.427.861	176.668	413.597	5,8 %	0,158	6,62	206.392	452.118	488.542

Renta mensual histórica



Absorción neta histórica semestral



Mercado local de oficinas

Al 30 de junio de 2025

FIGURES | SANTIAGO OFICINAS | 2T 2025

CBRE

Brotes verdes en Santiago Centro que retrocede su tasa de vacancia en 4 puntos porcentuales

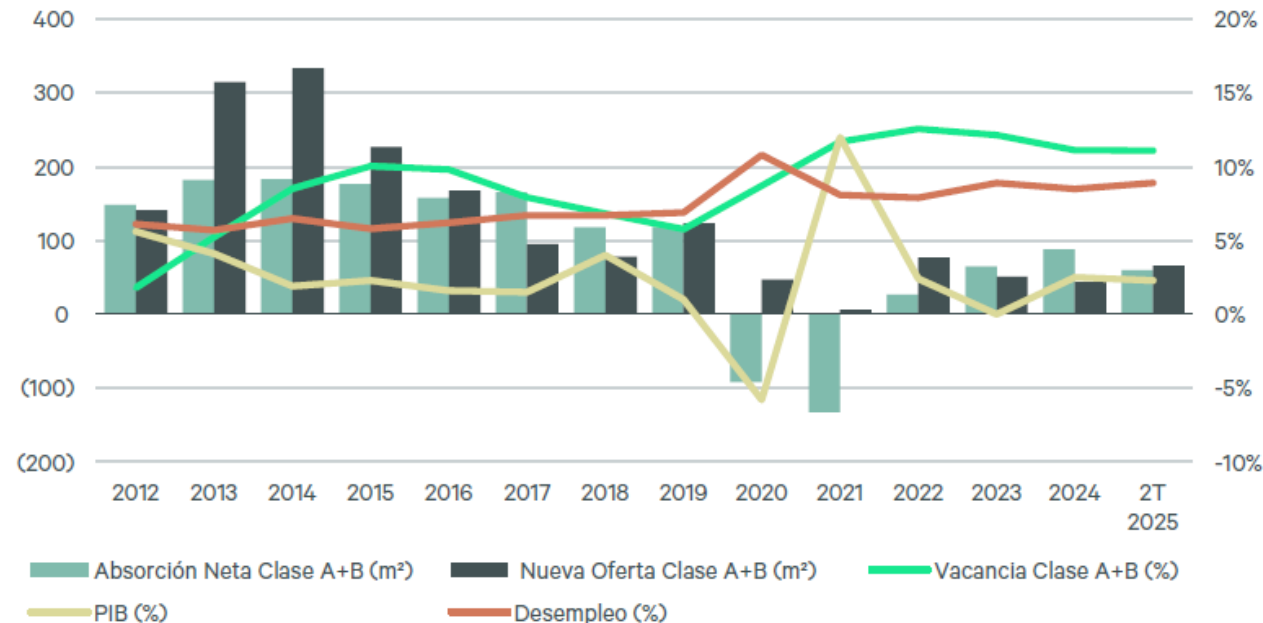
▲ 11,0%
Vacancia Clase A

▲ 20,623 m²
Absorción Neta Clase A

▲ 47.885 m²
Producción Clase A

▲ 0,481 UF/m²
Arriendo Clase A

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B (000s, m²)



Mercado local de oficinas

Al 30 de junio de 2025



2^{do} Trimestre 2025
1^{er} Trimestre 2025
Período

9,8%
9,4%
Vacancia

0,52
0,50
Precio
UF/m²

48.153
0
Producción m²

33.127
916
Absorción m²

Elaborado por: GPS Property



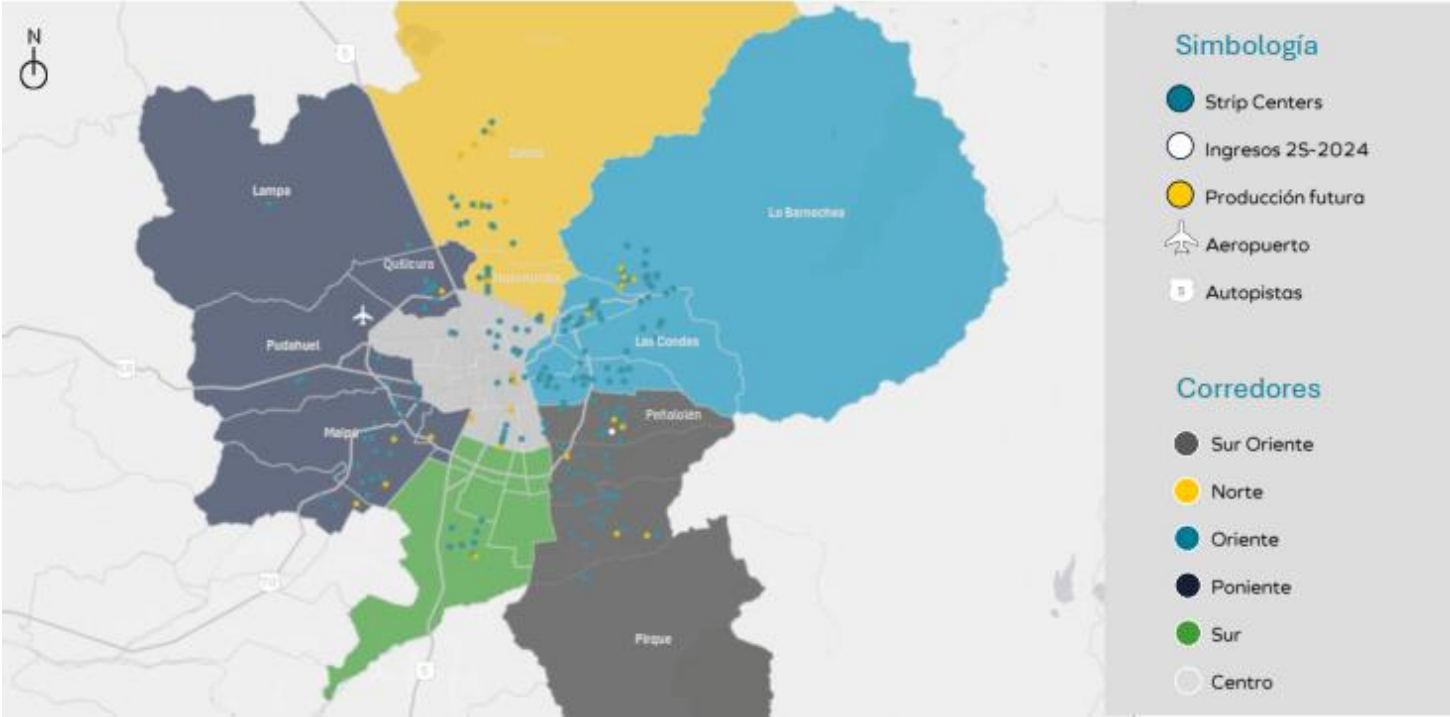
Al cierre del **segundo trimestre de 2025**, el mercado de **oficinas Clase A+/A** muestra variaciones en todos sus indicadores clave. Si bien estos cambios no son abruptos, marcan un quiebre respecto a la tendencia de 2024. La **vacancia aumentó levemente**, aunque se mantiene **bajo el umbral del 10%**, mientras que el **precio promedio** registró un alza tras **siete trimestres sin cambios**, alcanzando las **0,52 UF/m²**. En paralelo, tanto la absorción como la producción aumentaron, reflejando un ritmo más dinámico en un escenario de estabilidad estructural.

Mercado local de strip centers

Al 30 de junio de 2025



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





INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Cifras financieras y de inversiones