



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión *Independencia Rentas Inmobiliarias*

Análisis Razonado al 30 de septiembre de 2025

Resumen ejecutivo

Principales hitos del año

Al mes de septiembre del año 2025 se observa una disminución en las vacancias del mercado de oficinas, tanto para el Fondo como para el mercado en general, lo que se refleja, en los activos del Fondo, en una alta tasa de renovación de contratos del año y una importante gestión en nuevos arriendos.

Por otra parte, respecto de la deuda, los vencimientos del Fondo correspondientes a 2025 ya han sido acordados, y actualmente se encuentra en curso la negociación de un vencimiento previsto para 2026.

Se destaca la emisión, por parte de BFC, de su primer bono corporativo por UF 1.500.000.

Ocupación de activos

La ocupación de oficinas aumentó de un 85,9%, al cierre del 2024, a un 87,1% al 30 de septiembre de 2025 y la ocupación total de los activos administrados del Fondo aumenta de 95,5% a 96,3% en el mismo período. La principal vacancia de oficinas se da en la zona Estoril/Las Condes. Por otra parte, la ocupación en Parques Logísticos cerró en 99,6% a septiembre de 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.

Se renovó crédito por MUF 1.000 en la filial Rentas Magdalena hasta 2029 a una tasa TAB + 125bps.

Mediante emisión de MUF1.500 en bonos, BFC prepagó un crédito bancario por MUF1.000. LA tasa de colocación fue de UF+3,17% con una demanda de casi 3x el monto colocado.

Gestión de Arriendos

Al mes de septiembre se han cerrado 15 contratos nuevos, por 4.966 m².

Al cierre del año 2024, los contratos que vencían el año 2025 llegaban a 53.278 m² de superficie y al mes de septiembre se han renovado 47.567 m², lo que equivale al 89% de esa superficie.

Valorización de Activos

Durante el trimestre se revalorizó el 69% de la cartera de propiedades. Esta revaluación, en el segmento de oficinas y locales, arrojó una desvalía neta de MUF 134, compensada por la plusvalía registrada en Bodenor Flexcenter, por la tasación del resto de su cartera, por MUF 890. Como es habitual, una parte menor del portafolio del Fondo será tasado para los EE.FF. al cierre de diciembre.

Resumen ejecutivo

Principales antecedentes

Tamaño



UF 40 millones en propiedades Inmobiliarias bajo administración y UF 33 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 2,07 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 922.963 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 8,3% sobre el precio de mercado de la cuota al mes de septiembre 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*

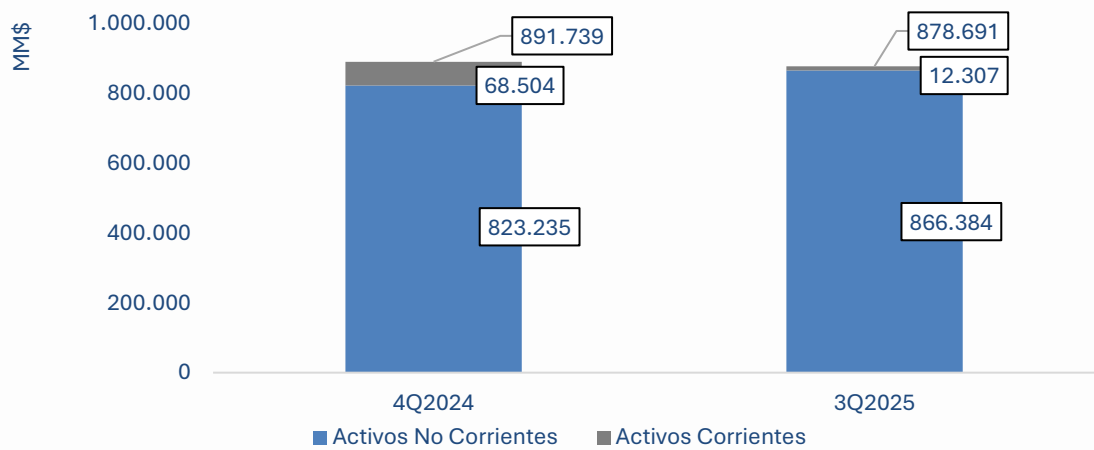


INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

Análisis de las cifras

Análisis del balance

Activos

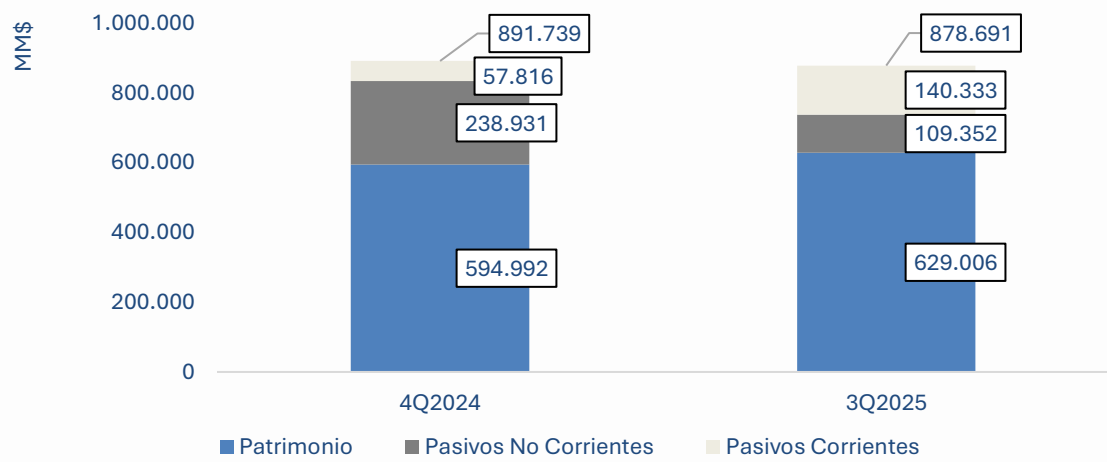


De los Activos Totales del balance individual del Fondo (M\$ 878.691), un 99% (M\$ 866.384) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (M\$ 12.307).

La disminución en los Activos Totales se explica principalmente por

- El pago del bono BINDE-G, por MM\$ 53.051, efectuado a fines de enero de 2025, explica la disminución de los activos corrientes.
- El aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto del ambas etapas de tasaciones, influido positivamente por la plusvalía reconocida en la valoración de las propiedades de Bodenor Flexcenter.

Pasivos y Patrimonio



Durante el año 2025 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 34.014 desde MM\$ 594.992 a MM\$ 629.006, lo cual se explica principalmente por:

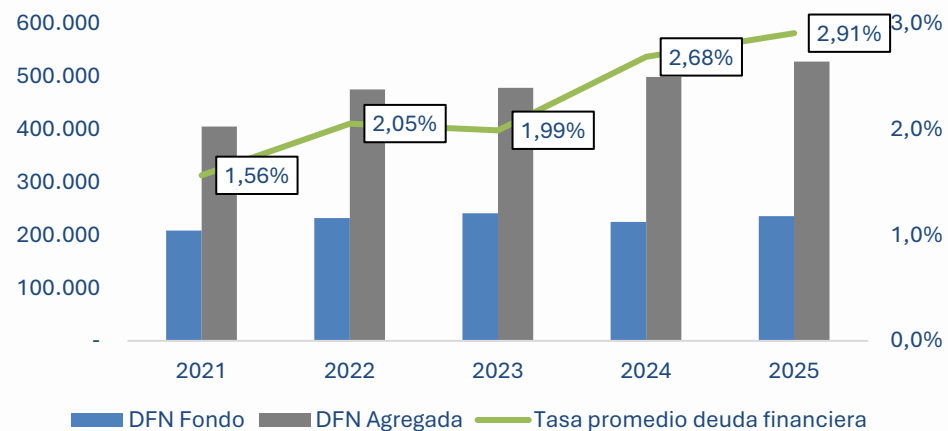
El resultado del período de	MM\$	65.220
Los aportes de capital del período	MM\$	0
Otras reservas y resultados acumulados	MM\$	(118)
Los repartos de dividendos por	MM\$	(31.188)

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo (\$13 por cuota), junio (\$13 por cuota), septiembre (\$17 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)

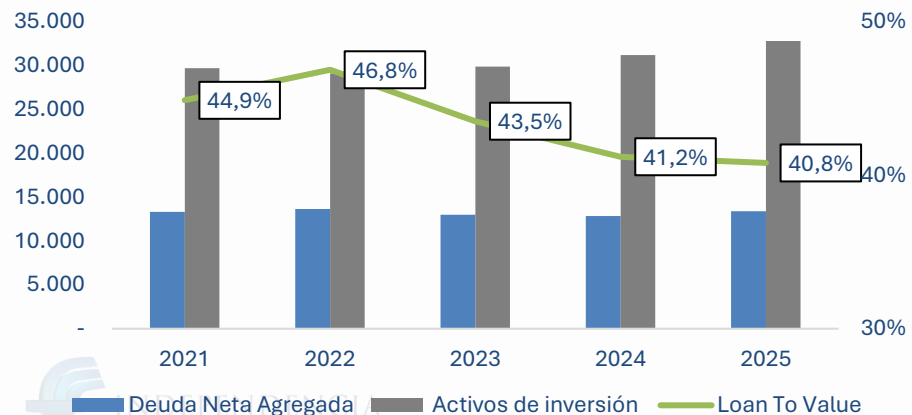


El leverage financiero del Fondo (pasivos financieros netos sobre patrimonio) llega al 37%.

El leverage agregado, que incluye la Deuda Financiera Neta Agregada Proporcional de las filiales, llega al 84%, lo que incluye UF500.000 de deuda nueva en BFC por la colocación de su primer bono corporativo, monto que se destinará al desarrollo del Parque Centro Norte en Quilicura.

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%, además de la colocación de nuevos bonos durante el año 2024 a tasas de mercado más altas que el promedio que tenía la deuda del Fondo.

Loan to Value (Millones de pesos)

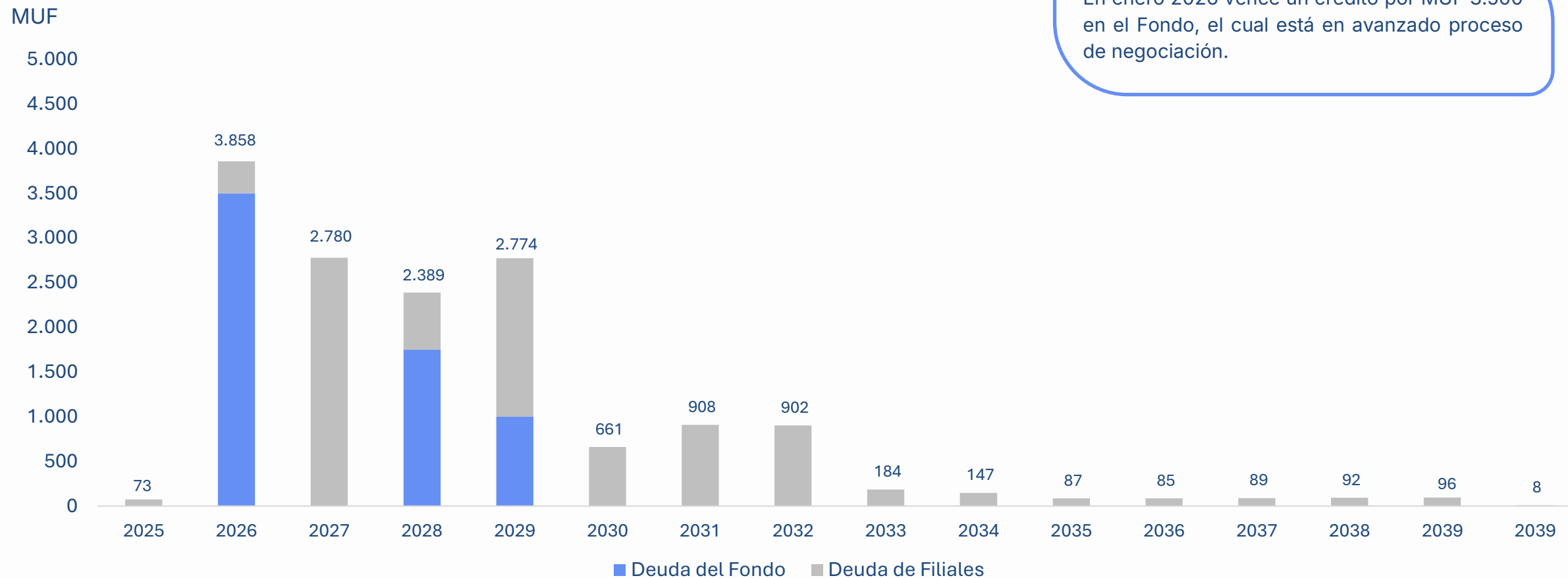


El indicador Loan to Value (LTV) asciende a 41%, calculado como la deuda financiera neta proporcional del Fondo y sus filiales sobre el valor proporcional de las propiedades mantenidas en dichas filiales. Esto implica que las obligaciones del Fondo están respaldadas 2,4 veces por los activos inmobiliarios que administra.



Análisis de las cifras

Perfil de vencimientos de la deuda



Análisis de las cifras

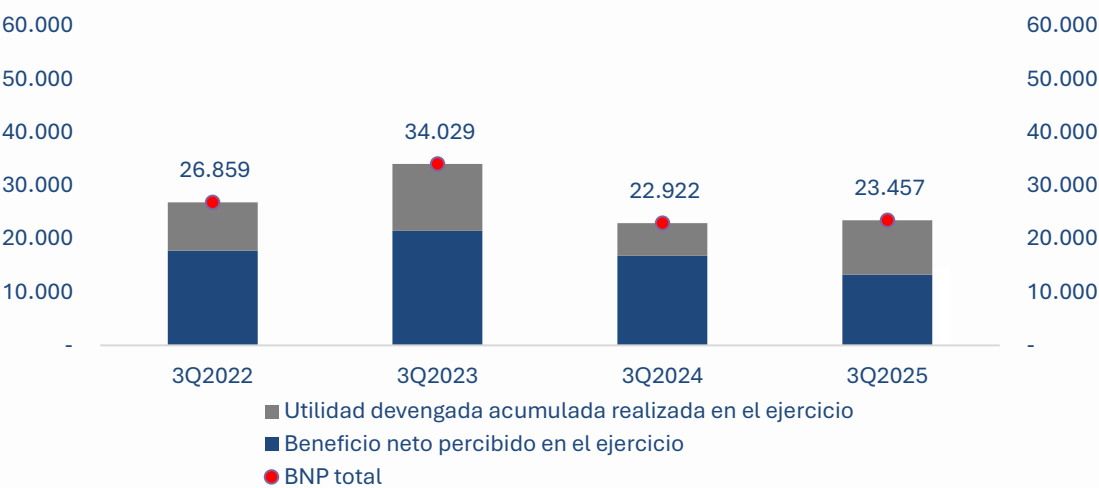
Resultados del período

El resultado del Fondo aumentó un 34% respecto del año 2024 obteniendo una utilidad de MM\$ 65.220 a septiembre de 2025 vs MM\$ 48.815 a septiembre del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, es MM\$ 23.457 al mes de septiembre 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\$ 33.793, desde MM\$ 32.862 en 2024.

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



	Septiembre 2025	Septiembre 2024	Diferencia YtD	12M septiembre 2025	12M septiembre 2024	Diferencia 12M
Resultados del Fondo(MM\$)						
INGRESOS DEL FONDO	70.578	53.158	17.420	83.294	66.386	16.908
Intereses (a)	15.883	17.612	(1.730)	21.322	22.572	(1.249)
Reajustes	4.882	4.512	370	7.176	6.932	243
Otros Ingresos	14	68	(54)	409	81	328
Resultado Sociedades	49.799	30.965	18.834	54.388	36.801	17.587
- Distribuido al Fondo (b)	13.091	13.462	(371)	17.569	17.857	(288)
- Utilidad Devengada	47.044	27.443	19.601	54.215	34.376	19.839
- Pérdida Devengada (c)	(10.336)	(9.940)	(396)	(17.397)	(15.432)	(1.965)
GASTOS DEL FONDO (d)	(5.358)	(4.342)	(1.015)	(10.029)	(8.779)	(1.249)
Gastos de la operación	(1.017)	(964)	(53)	(4.432)	(4.750)	319
Gastos Financieros	(4.341)	(3.379)	(962)	(5.597)	(4.029)	(1.568)
TOTAL	65.220	48.815	16.405	73.266	57.606	15.659
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	13.280	16.792	(3.512)	11.466	16.217	(4.751)
BNP ejercicios anteriores	10.176	6.130	4.046	10.176	4.936	5.240
BNP total	23.457	22.922	534	21.643	21.154	489
Generación de caja	33.793	32.862	930	39.040	36.586	2.454

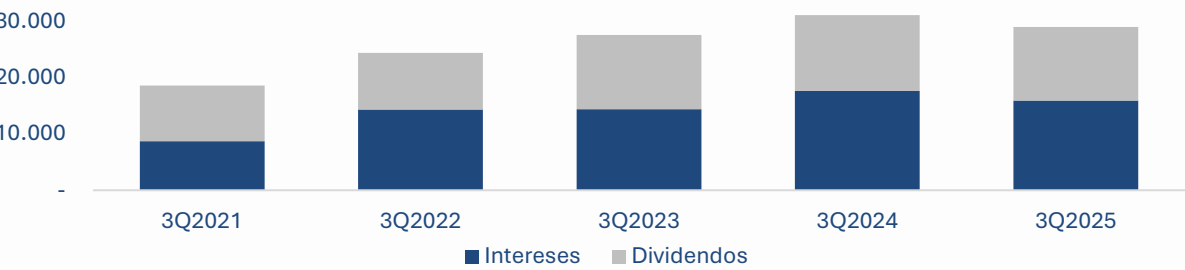
El “BNP ejercicios anteriores” corresponde a dividendos distribuidos por filiales, correspondientes a utilidades de ejercicios anteriores.

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

Análisis de las cifras

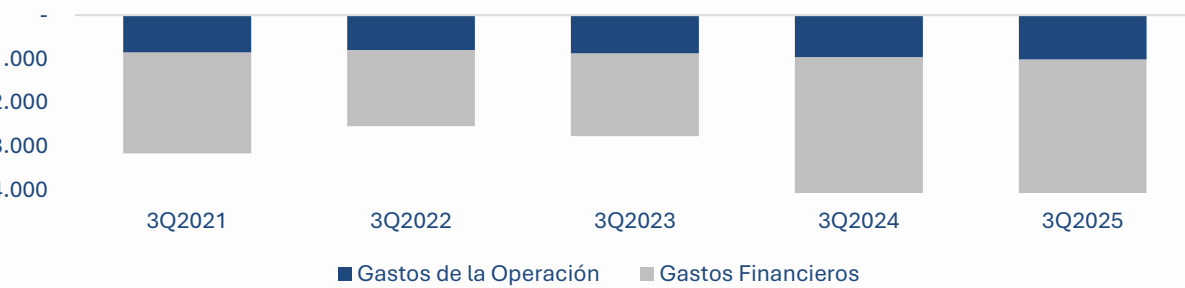
Estado de variación patrimonial

Utilidad Realizada de Inversiones (MM\$)



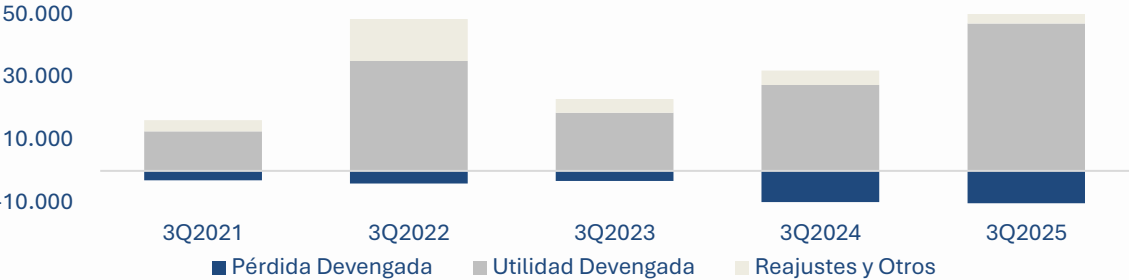
La utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de septiembre de 2025 alcanzó MM\$ 28.974, lo que significa una disminución de un 7% respecto al mismo período del año anterior.

Gastos del Fondo (MM\$)



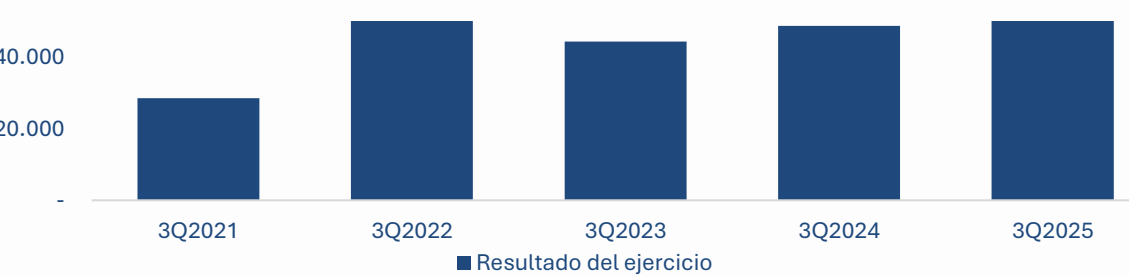
Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 5.358, siendo un 23% mayores a los gastos acumulados a septiembre del año 2024, debido a mayores gastos financieros.

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



Con la tasación del 69% de la cartera (durante el año se ha tasado el 87% de la cartera) y el reconocimiento de plusvalías por MUF 756 (muy influenciados por los valores de los Parques Logísticos) los resultados devengados de este año son un 88% superiores a los del año 2024.

Resultado del Ejercicio (MM\$)



Finalmente, el Resultado del Ejercicio al tercer trimestre del año 2025 aumentó un 34% respecto del tercer trimestre de 2024.

Análisis de las cifras

Indicadores financieros

Indicador	Fórmula	Unidad	sept-25	dic-24	sept-24
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	39,7	49,9	53,3
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,09	1,18	1,15
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	56,2	19,5	25,3
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	43,8	80,5	74,7
Cuotas suscritas y pagadas	Cantidad	#	290.545.000	290.545.000	290.545.000
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	2.164,9	2.047,8	2.037,7
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	224,5	195,7	168,0
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	45,7	51,6	57,8
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrimonio 2014 (en UF)	%	2,7	3,1	3,5
Dividendos pagados en últimos 12 meses	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	124,0	120,5	123,4
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	6,1
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Patrimonio promedio 12 meses	%	12,1	10,0	10,5
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida últimos 12 meses / Activo promedio 12 meses	%	8,4	6,6	6,9

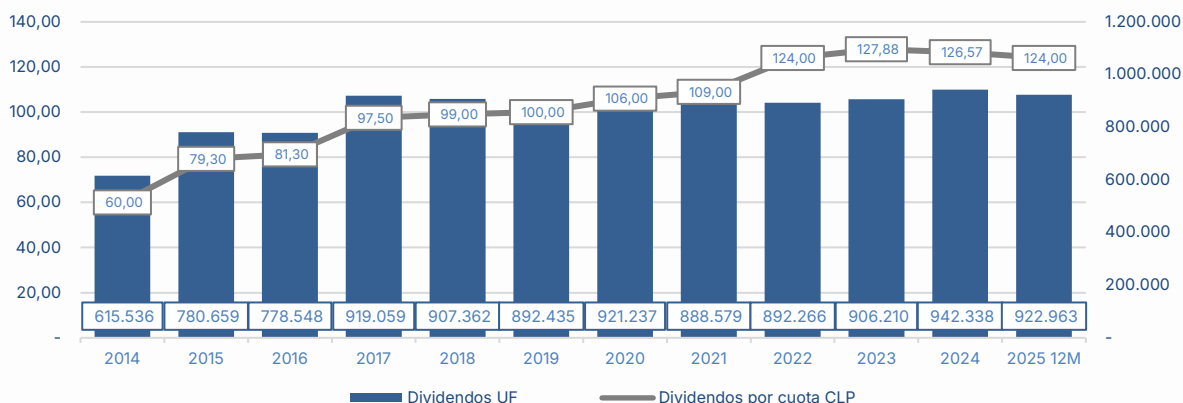
*para los indicadores por cuota debe considerarse el aumento de cuotas suscritas durante el año 2024

2

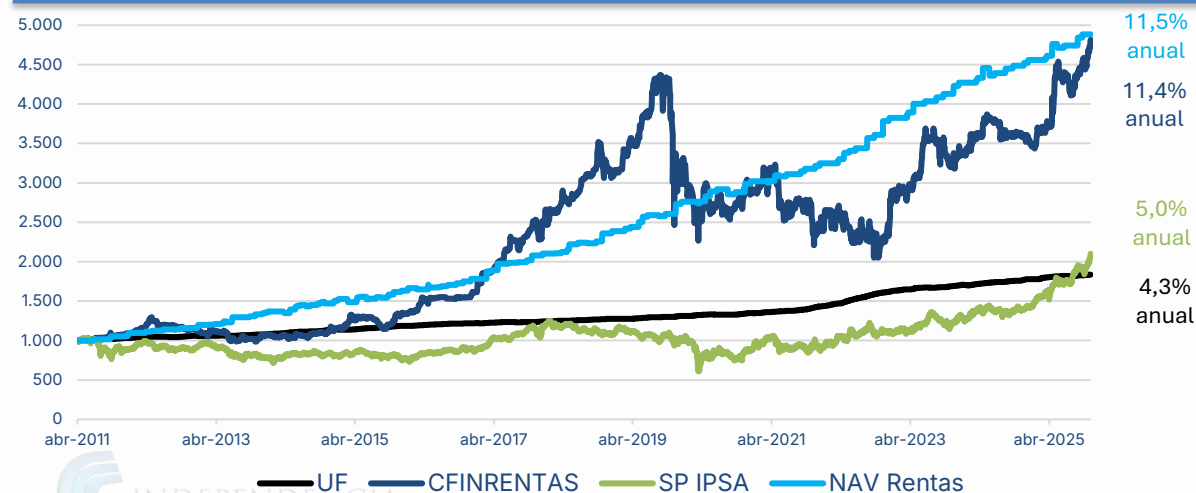
Información Bursátil

Dividendos y situación bursátil

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



Variación Cuota ajustada por dividendos 08/abr/11 – 13/nov/25



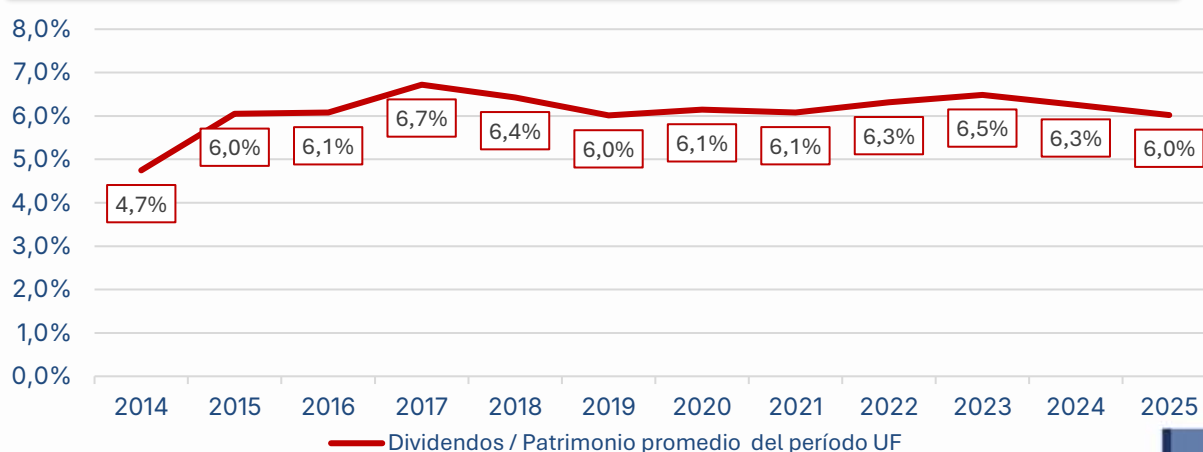
Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses, al 30 de septiembre de 2025, fueron de UF 922.963. Este monto considera los dividendos calculados a la UF del momento de cada distribución.

El dividend yield sobre el patrimonio promedio de los últimos 12 meses en UF llega a 6,0% para el mes de septiembre 2025 y se ha mantenido sobre el 6,0% desde el año 2015.

La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre el 8 de abril de 2011 y el 13 de noviembre de 2025 es de un 11,5% compuesto anual, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un 11,4% compuesto anual, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 5,0% anual en el mismo período.

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

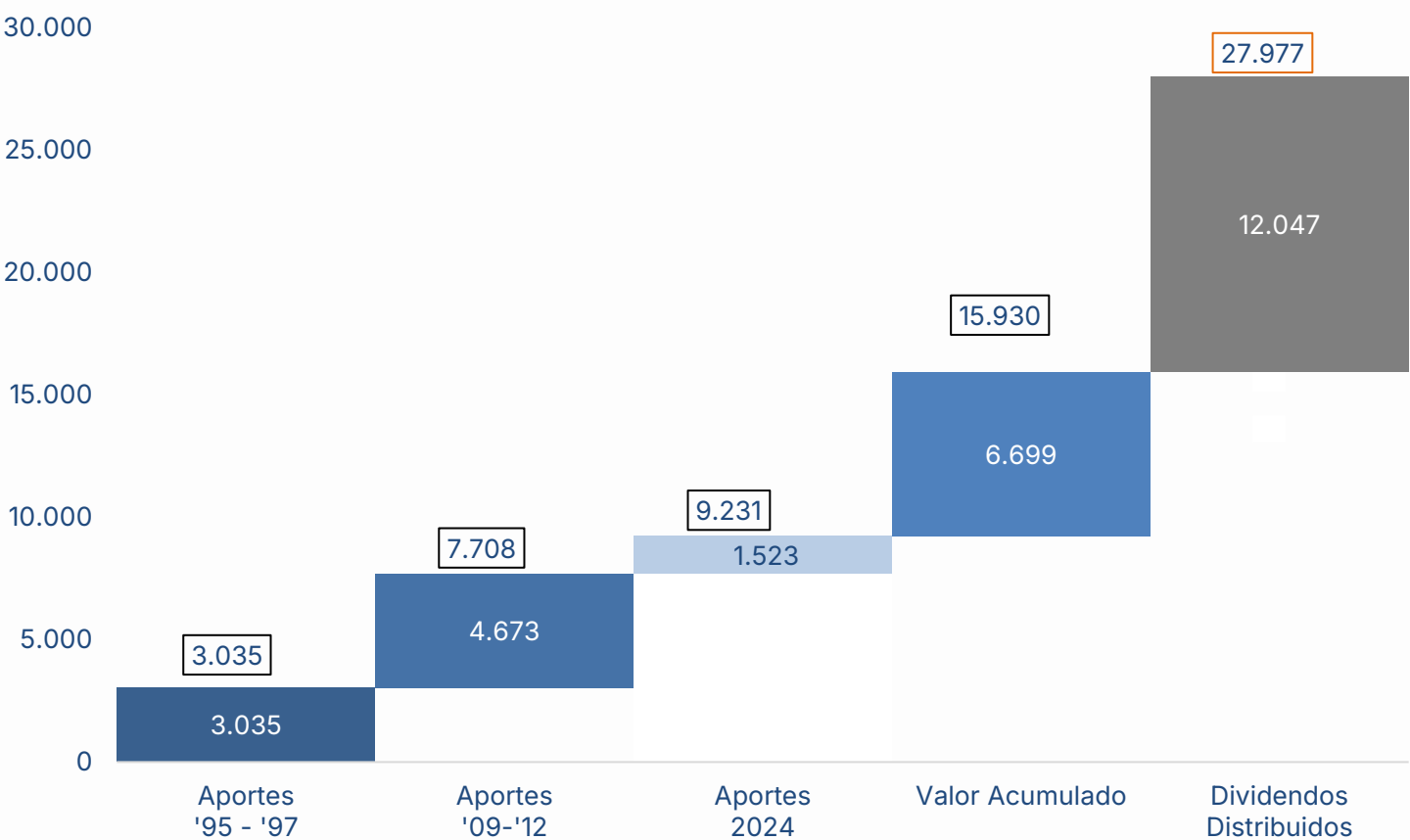
Dividendos en UF pagados durante el año sobre patrimonio promedio del período (en UF).



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 12.047 en Dividendos lo que implica un múltiplo de Distribuciones al Capital Pagado (DPI) ajustado por inflación de 1,31x y un Valor Patrimonial Residual de MUF 15.930 lo que implica un múltiplo de Valor Residual sobre el Capital Pagado (RVPI) ajustado por inflación de 1,73x.

Esto significa que los aportes en UF percibidos por el Fondo se han multiplicado 3,03x.

La rentabilidad contable del Fondo (TIR) desde el inicio llega a 11,27% anual en pesos al 30 de septiembre 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/sept/25
Valor libro (NAV)	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.165
Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 120	\$ 124,00
Rentabilidad valor libro 12M	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%	12,3%
Valor bolsa	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423	\$ 1.727
Dividend Yield (P. Inicial)	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%	8,3%
Dividend Yield (P. Final)	7,9%	8,1%	8,4%	8,5%	7,2%
Rentabilidad valor bolsa 12M	-11,9%	12,4%	15,0%	4,5%	23,5%
Presencia bursátil	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%	73,3%
Razón bolsa / libro	0,76	0,71	0,72	0,69	0,80
TIR Nominal Contable 12M	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%	12,6%
TIR Real de Mercado 12M	-17,7%	-0,4%	10,4%	-13,3%	19,5%

El valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2024 se encontraba en \$1.498,91, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 8,3%. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2025 para los últimos 12 meses, este llegó a un 7,2%. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los \$1.727,41 por cuota, lo que implica un descuento de un 20% respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 12,3% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,1% considerando el valor al 30 de septiembre de 2024.

La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 30/09/24, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, y como valor final el NAV al 30/09/25 fue de 12,6%. La TIR registrada en 2024 se explica por el aumento de capital del Fondo por MUF 1.523, recursos que se destinaron, entre otras inversiones, a la adquisición de un terreno de 34 hectáreas a través de Bodenor Flexcenter, desarrollo que se espera comience a generar rentas hacia fines de 2026.



3 | *Cartera de bienes raíces*

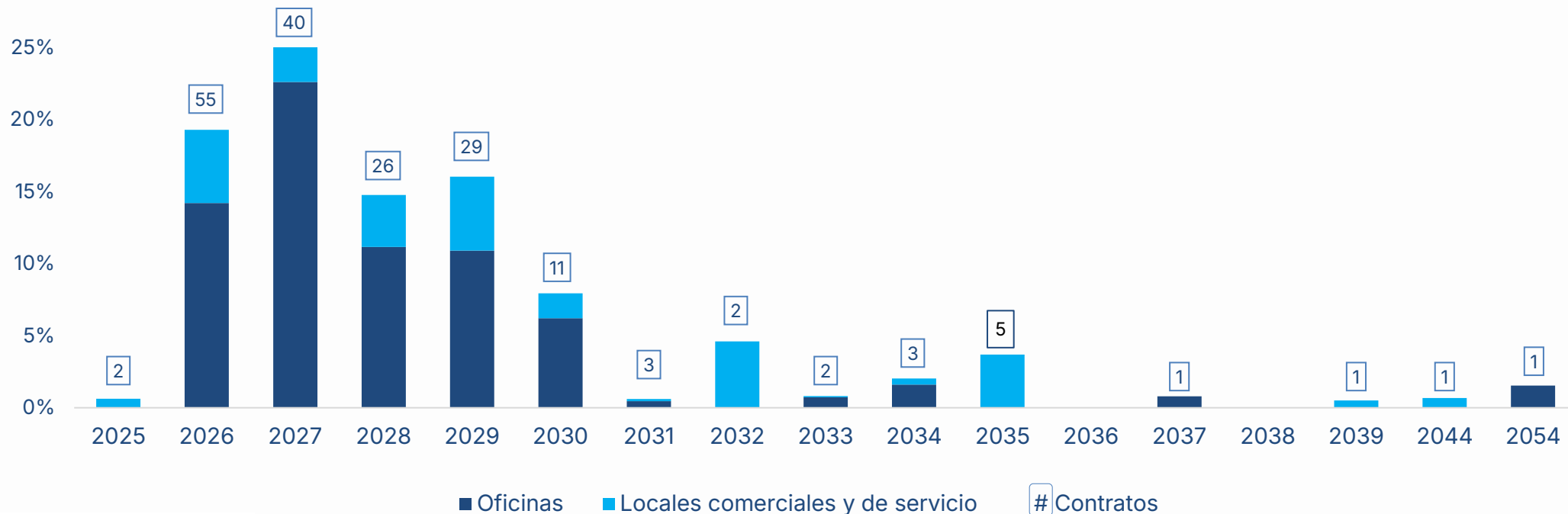
Análisis del riesgo de mercado

Perfil de vencimientos de arriendo (% de la renta mensual)

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

En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC, al 30 de septiembre de 2025; las que ascienden a MUF 81 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,0 años.



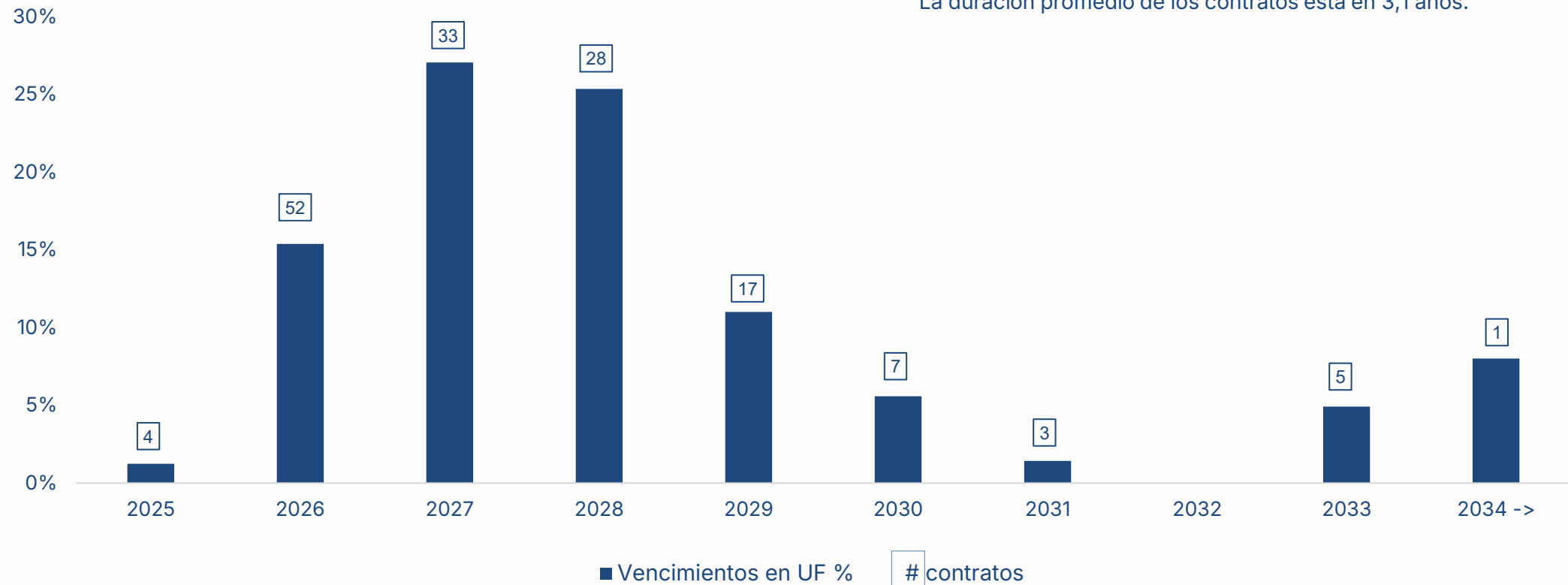
Análisis del riesgo de mercado

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

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

La cartera de BFC se compone de 152 contratos y su duración promedio es de 3,4 años para los parques logísticos y 2,2 años para las bodegas flex.

La duración promedio de los contratos está en 3,1 años.



Gestión de arriendos

2025 - 2026

NUEVOS ARRIENDOS 2025 - A SEPTIEMBRE



13 Contratos Cerrados **X** **4.683** m², equivalentes al **25%** 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 SEPTIEMBRE



36 Contratos a renovar X 41.320 m²	25 renovados X 36.754 m² 89%	1 pendiente X 1.143 m² 3%
---	--	---



24 Contratos a renovar X 11.958 m²	19 renovados X 10.813 m² 91%	1 pendientes X 253 m² 2%
---	--	--

GESTIÓN DE VENCIMIENTOS 2026



35 Contratos a renovar X 42.331 m²	8 renovados X 13.029 m² 31%	26 pendiente X 29.128 m² 69%
---	---	--



20 Contratos a renovar X 6.758 m²	3 renovados X 2.199 m² 33%	17 pendientes X 4.559 m² 67%
--	--	--

Análisis del riesgo de mercado

Primera etapa de tasaciones

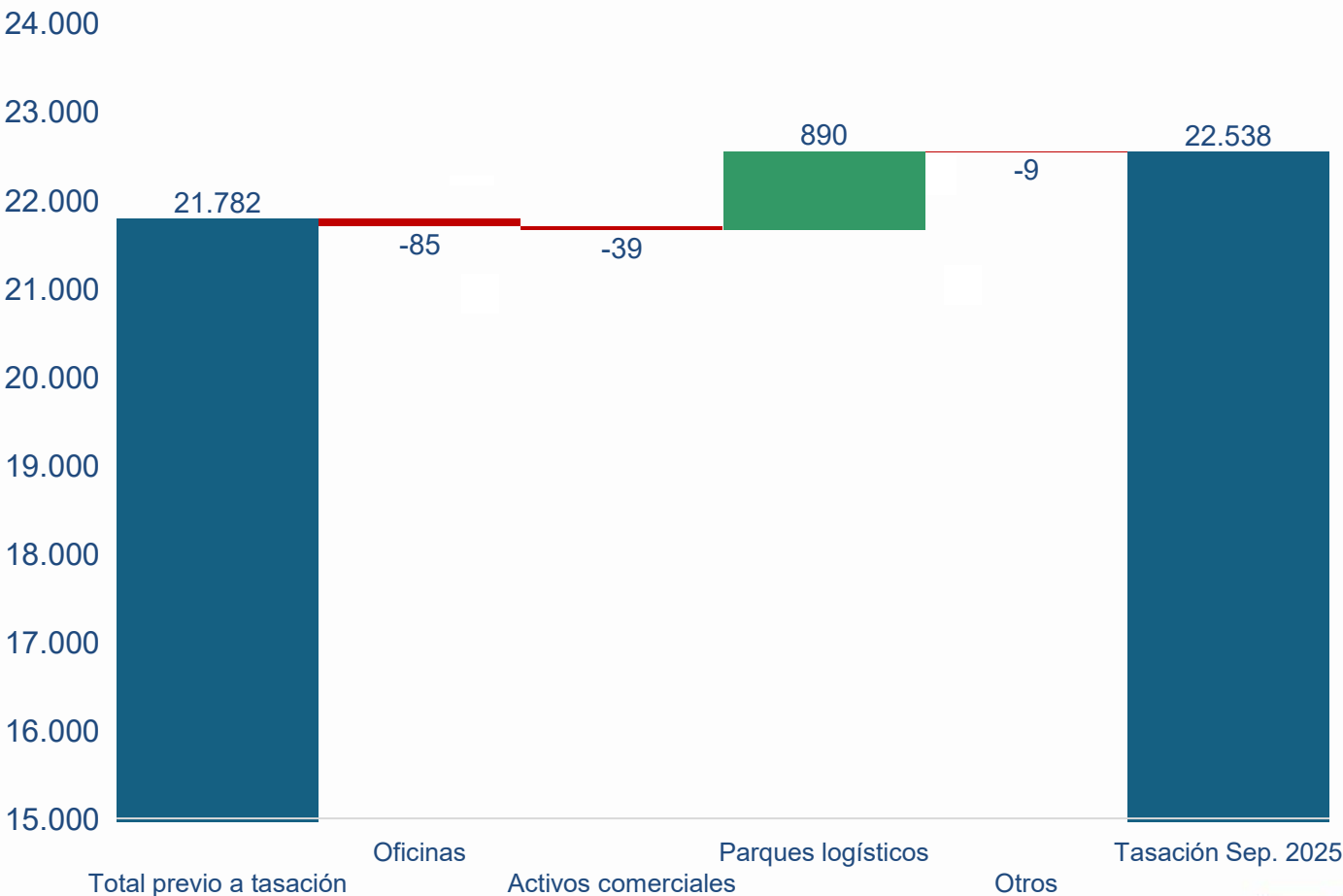
Para la publicación de la FECU correspondiente a septiembre se tasaron las propiedades de las filiales Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, y la filial BFC (exceptuando la nave 3 de Lo Boza 422 la cual fue tasada a principios de año).

Los activos tasados corresponden al 69% de la cartera de propiedades en Chile, equivalente a aproximadamente MUF 31.257 al cierre del año 2024.

El proceso de tasaciones de septiembre reflejó una plusvalía neta de UF 756.240, equivalente a un alza de 3,47% respecto de la tasación anterior. El incremento se explica principalmente a un alza de los Parques Logísticos.

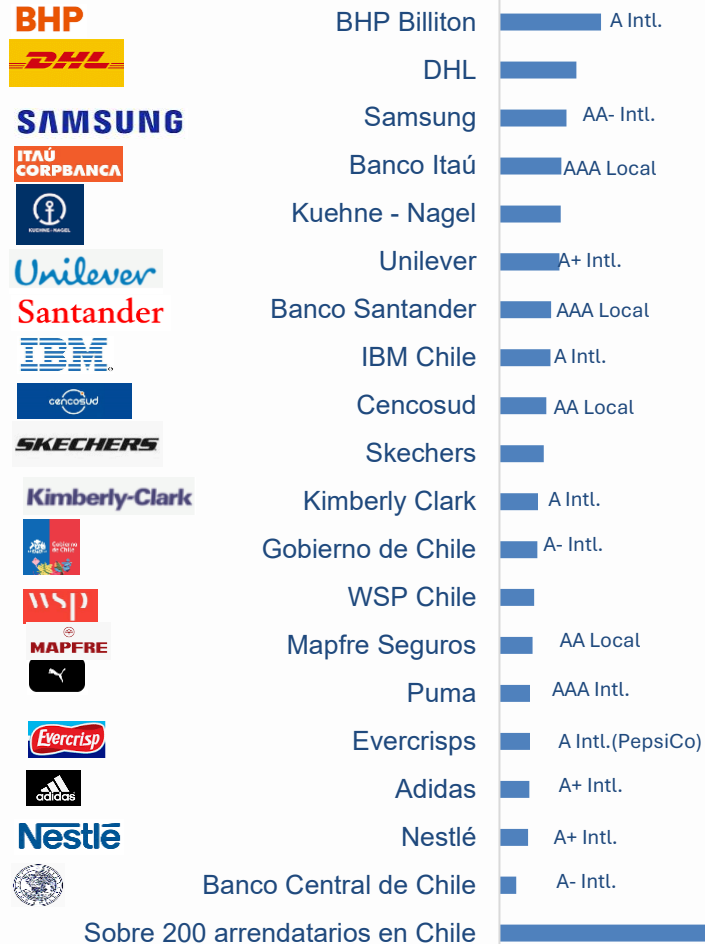
ETAPA 2	Total Previo a retasación	Tasación Sep-2025	UF/m² Sep - 2025	Cambio (UF)	Cambio (%)
Oficinas (incl. Est. y Bod.)	6.106.888	6.021.512	102,7	-85.376	-1,40%
Activos comerciales	668.232	629.436	89,0	-38.796	-5,81%
Parques logísticos	13.993.945	14.883.742	22,3	889.796	6,36%
Otros	1.013.000	1.003.616	n/a	-9.384	-0,93%
Total Etapa 2	21.782.065	22.538.305		756.240	3,47%

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



Análisis del riesgo de mercado

Diversificación de clientes



+200

Arrendatarios

+40%

Clasificación A- o superior

MUF 180

Renta proporcional mensual

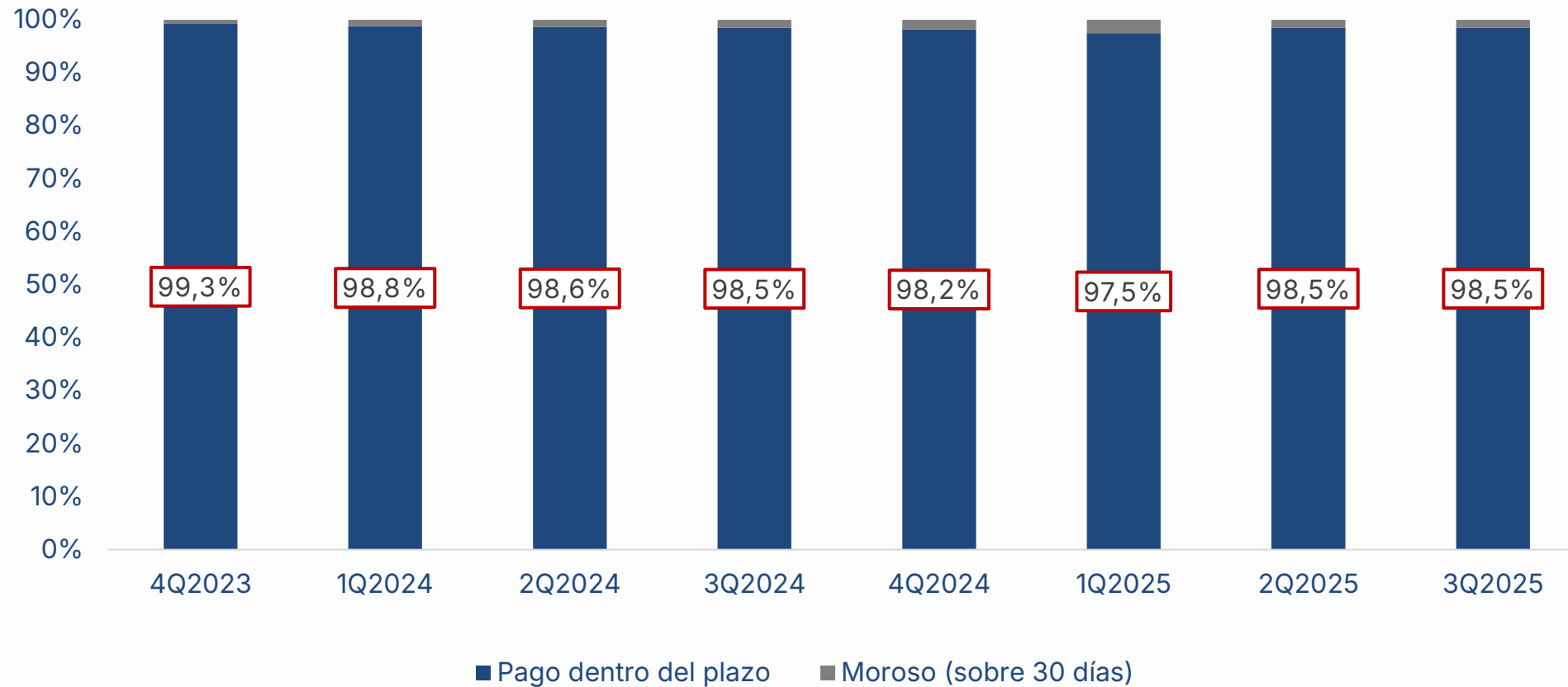
-5,0% 5,0% 15,0% 25,0% 35,0% 45,0%

*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

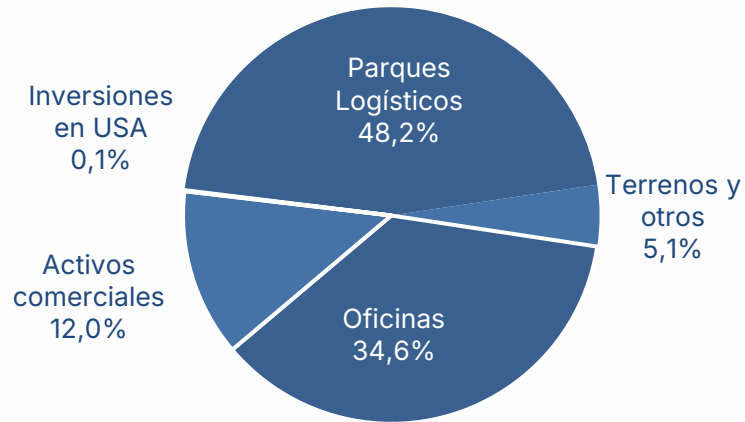


Para el cierre al 30 de septiembre de 2025 la morosidad para los últimos 12 meses de las oficinas y locales nacionales correspondía a 1,5% de las rentas netas de los últimos 12 meses. (*).

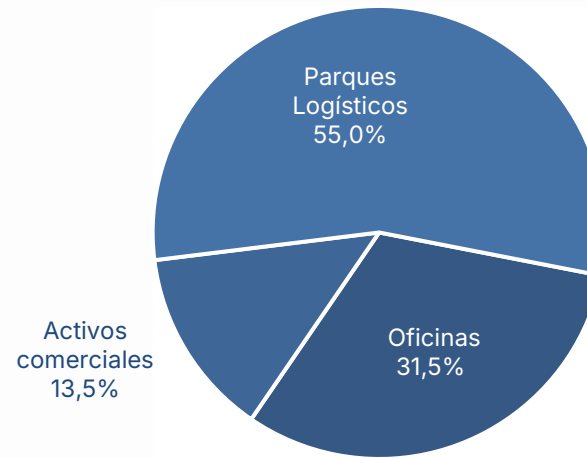
Análisis del riesgo de mercado

Diversificación por tipo de activo

Diversificación del Fondo por el valor de tasación de sus Activos

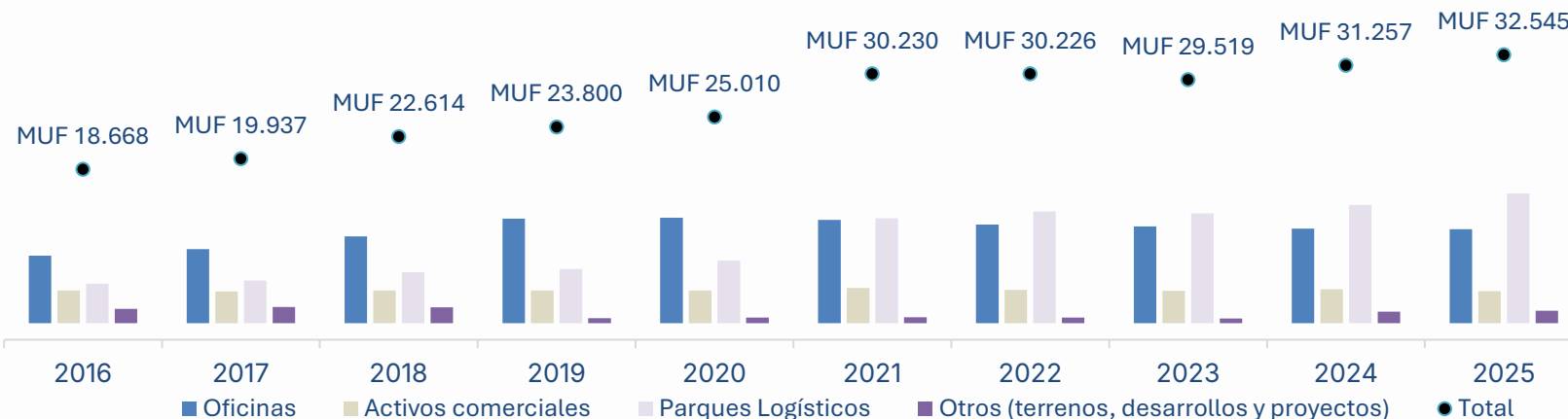


Diversificación del Fondo por ingresos por renta



El Fondo invierte, principalmente por intermedio de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores pueden fluctuar por condiciones de mercado —en especial la oferta y demanda asociadas a ubicación, superficie y rentabilidad— y por cambios normativos, lo que podría generar distintos efectos sobre los activos del Fondo.

Tras el aumento de capital de BFC en 2021, los centros de distribución del Fondo pasaron a superar en valor a las oficinas y se convirtieron en su principal inversión, debido al incremento de su participación desde 40% a 70%. Esta clase de activo presenta una vacancia de mercado baja, cercana a 6,9%⁽¹⁾, mientras que BFC cerró el mes de septiembre con una vacancia financiera de 0,4%

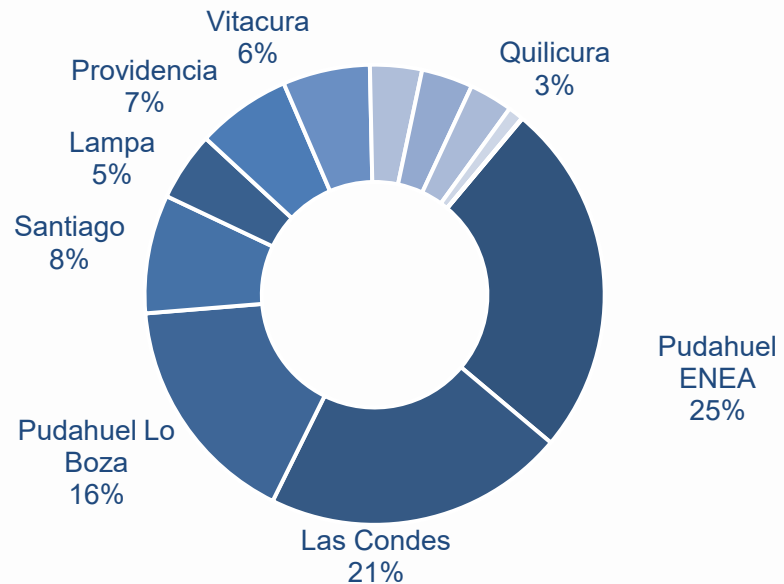


(1) Informe de centros de bodegaje 1S 2025, CBRE

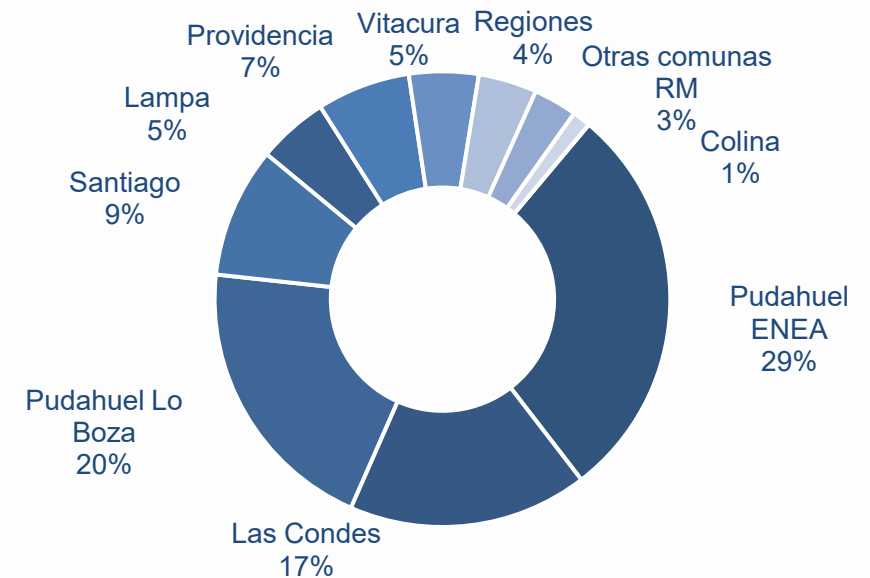
Análisis del riesgo de mercado

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.

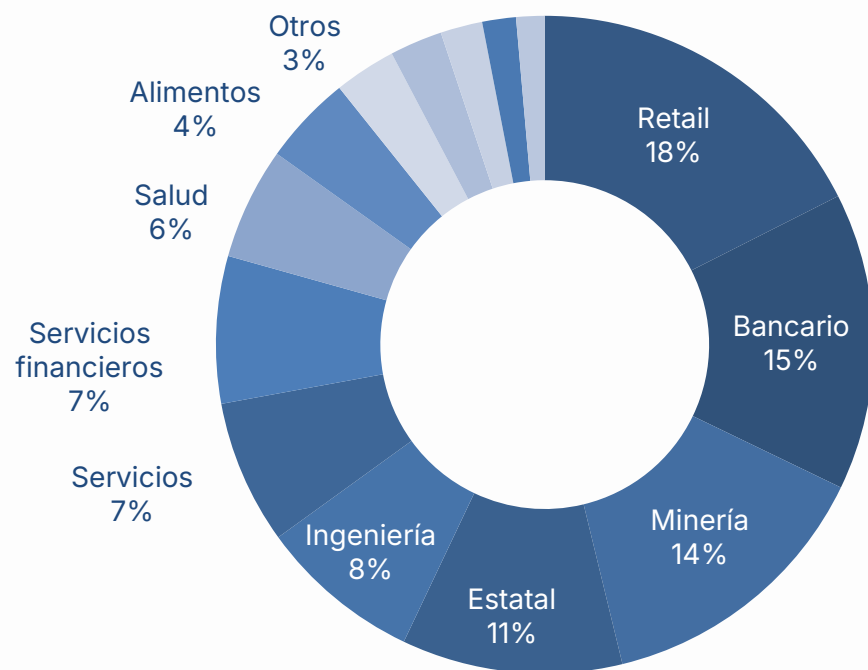
Toda esta diversificación de ubicaciones permite tener oferta para todo tipo de clientes, de acuerdo con sus necesidades específicas.

Análisis del riesgo de mercado

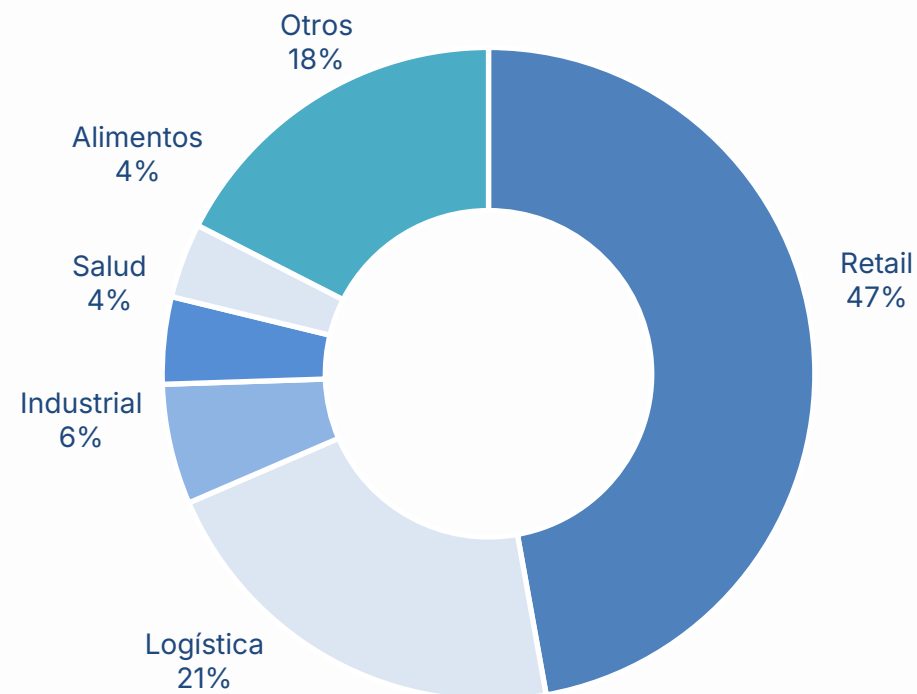
Diversificación por sector económico de arrendatarios

Criterio de renta

Diversificación de la renta – Cartera Directa Nacional



Diversificación de la renta – Bodenor Flexcenter

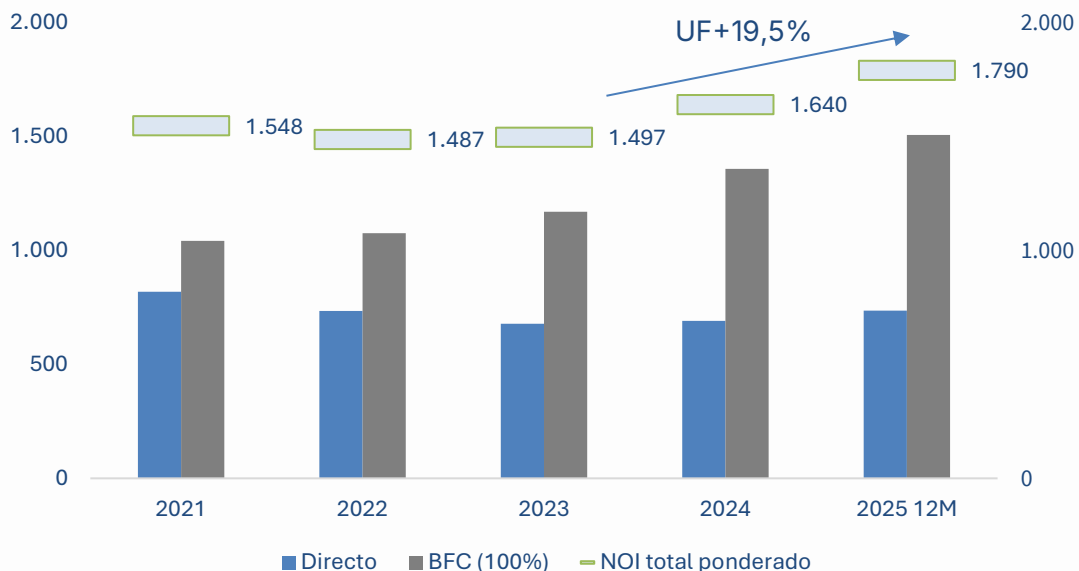


El Fondo diversifica sus ingresos en distintos tipos de activo y procura diversificar también los sectores industriales a los cuales pertenecen los arrendatarios. En los gráficos se muestra de forma separada cómo se distribuyen los ingresos por renta mensuales de la Cartera Directa Nacional y de Bodenor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

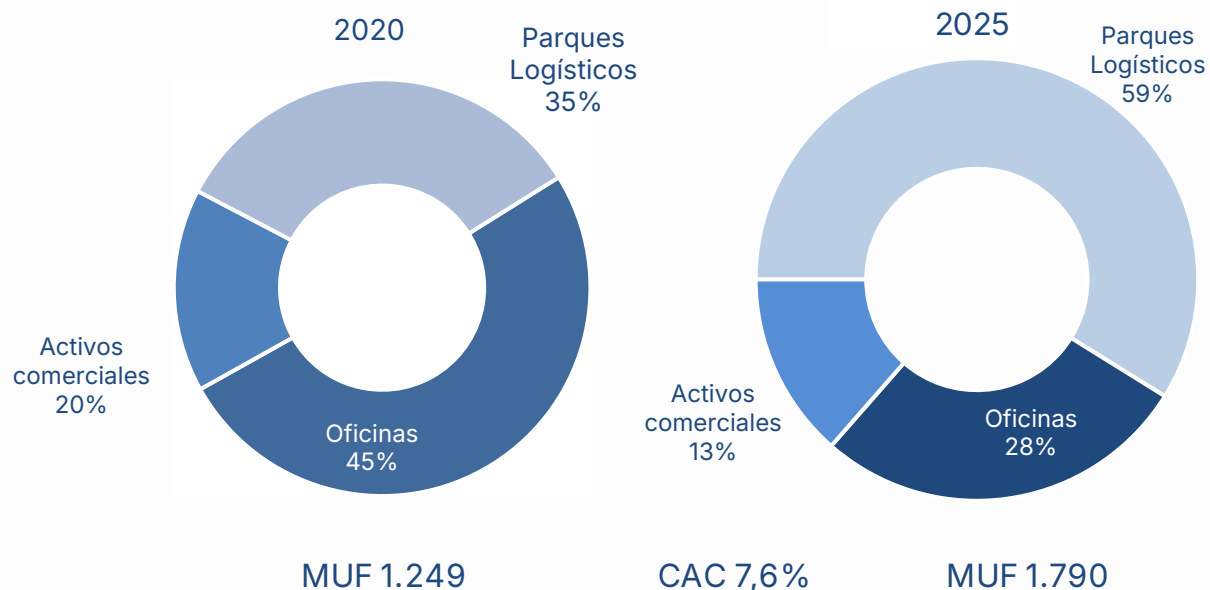
Análisis del riesgo de mercado

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

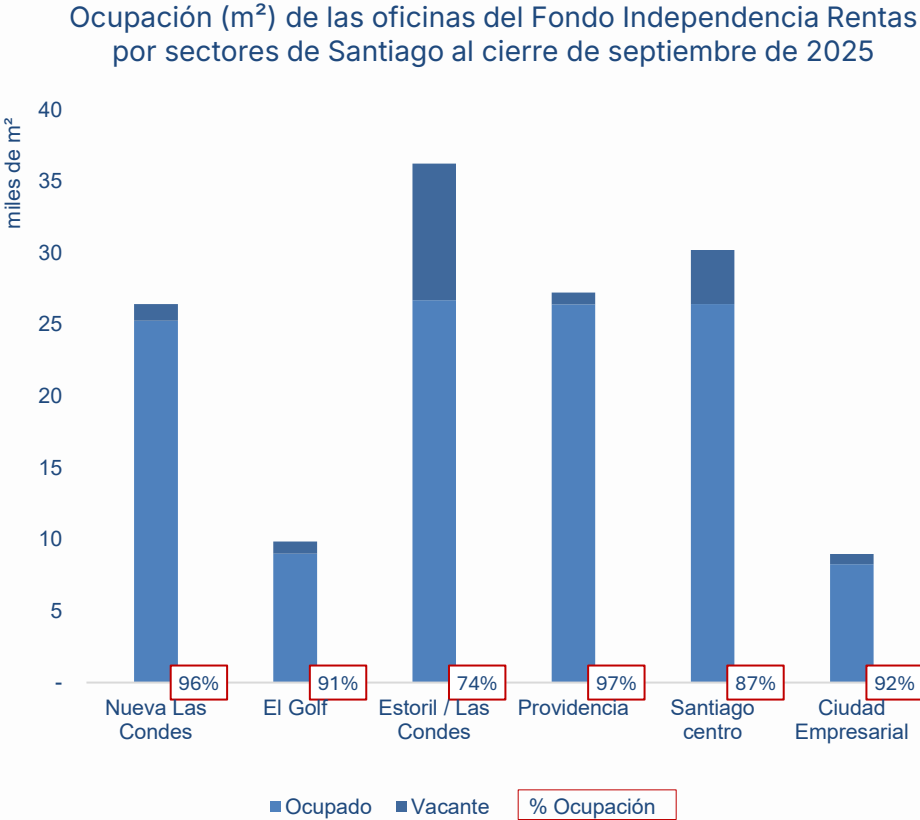


Entre 2021 y 2023 se observó una leve disminución del NOI, atribuible en parte al aumento de la vacancia en oficinas y locales comerciales, originado principalmente por la pandemia; asimismo influyeron la venta del centro de distribución de Laguna Sur y el incremento de contribuciones y sobretasa. Este efecto se compensó con el aumento del NOI de Bodenor Flexcenter en el mismo período, impulsado por mayores ingresos de arriendo provenientes de superficies que mantenían rentas menores y por la incorporación de nuevos m² arrendables. En los últimos dos años se aprecia un repunte del NOI, con un crecimiento acumulado de 19,5% en UF desde 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.

Análisis del riesgo de mercado

Vacancia de la cartera nacional



CARTERA	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	sept-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 1.790
NOI UDM Oficinas	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 494
Superficie	136.802	136.784	136.791	139.262	138.974
Renta UF/M² prom. ardo.	0,421	0,435	0,397	0,402	0,409
Renta UF / est, bod, hab	9.555	9.260	9.044	8.620	9.484
Vacancia física	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%	12,1%
Vacancia financiera	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%	12,9%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225	MUF 242
Superficie total	52.651	52.290	52.255	48.135	48.135
Renta UF/M² prom. ardo.	0,494	0,454	0,464	0,459	0,452
Vacancia física	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%	3,9%
Vacancia financiera	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%	4,0%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950	MUF 1.055
Superficie total	618.860	639.256	605.588	668.318	669.951
Renta UF/M² prom. ardo.	0,133	0,135	0,144	0,148	0,152
Vacancia física	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,4%
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%	2,5%
Vacancia financiera	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%	3,7%
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 3,7% 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 12,9% al cierre de septiembre.

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