



FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

RUN 7014-9 Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS Inicio del Fondo Abril 1995 Vencimiento Abril 2030

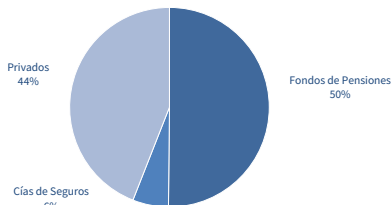
FECU DICIEMBRE 2023

Objetivo del Fondo

El objetivo del Fondo es invertir en negocios inmobiliarios de renta comercial. Su activo subyacente está compuesto por bienes raíces que tienen como destino generar flujos de largo plazo provenientes de arriendos de oficinas, locales comerciales y centros de distribución, generando flujos estables en el tiempo para sus aportantes, los que distribuye como dividendos.

Para invertir en cuotas del Fondo debe contactarse con su corredor de bolsa.

Aportantes al cierre de diciembre de 2023



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 10.143.243

Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de diciembre de 2023

Activo corriente	16.859.805	Pasivo corriente	59.709.536
Activo no corriente	761.333.497	Pasivo no corriente	202.938.683
		Patrimonio	515.545.083
TOTAL	778.193.302	TOTAL	778.193.302

* Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades que poseen bienes raíces para renta, en las cuales el Fondo mantiene acciones y títulos de deuda.

Resultados del Fondo (MM\$)

	31/dic/23	31/dic/22
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	19.321	19.565
Reajustes	6.807	16.937
Otros Ingresos (Egresos)	71	44
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	17.551	13.118
Utilidad devengada	25.462	44.358
Pérdida devengada (c)	(8.734)	(10.621)
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(4.660)	(4.233)
Gastos Financieros	(2.544)	(2.366)
RESULTADO DEL EJERCICIO	53.274	76.802
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	20.935	15.464
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	11.326	9.955
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	32.261	25.419

El beneficio neto percibido (BNP) corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, y constituyen la base sobre la cual se reparten los dividendos del Fondo. El BNP de ejercicios anteriores son utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período.

Comentarios de la Administración

El Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente percibidas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante el ejercicio y representa la base de utilidades del ejercicio, las cuales, junto a los resultados acumulados de períodos anteriores, podrían ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros).

La generación de caja del Fondo (utilidad realizada de inversiones) equivale a MM\$ 36.872 a diciembre de 2023 y a MM\$ 32.683 a diciembre del año 2022, siendo un 13% mayor. El principal motivo son los mayores dividendos distribuidos por parte de BFC. La diferencia en los intereses cobrados a las filiales (que en UF son menores) se debe a que la tasa de interés que el Fondo cobra a las filiales se renovó a la baja respecto del año 2022, el 1 de enero de 2023 y esto implica menor pago de intereses de parte de estas.

Los resultados devengados al cierre de diciembre del año 2023 fueron menores a los del mismo período del año anterior, en parte porque las filiales distribuyeron más dividendos. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, por lo que hay menos utilidades por reajustes UF. Tanto en el año 2023 como en el año 2022 hay cambios muy marginales en los valores de tasación que no afectan materialmente el resultado del Fondo.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 7.204, siendo un 9% mayores a los acumulados al cierre de diciembre del año 2022, debido al aumento del IPC en 12 meses, por lo que vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

Del total de activos del Fondo (MUF 21.153), un 98% (MUF 20.694) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el fondo con las filiales directas de MM\$ 28.724, principalmente por variación de la UF, y los resultados del año.

Durante el año 2023 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 21.700 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 515.545, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 53.274), un aumento en las otras reservas por MM\$ 99 y los repartos de dividendos por MM\$ (31.328); los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, \$54 por cuota en mayo, \$16 por cuota en junio, \$20 por cuota en septiembre, y \$20 por cuota en diciembre.

Al cierre de diciembre del año 2023 la suma del Beneficio Neto Percibido más las Utilidades Devengadas Acumuladas en el ejercicio, esto es, todo el flujo percibido por el Fondo de las filiales menos los gastos, fue de MM\$ 32.261, lo que se compara con los MM\$ 25.419 del año anterior. También se puede destacar que el Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio ha estado en permanente crecimiento desde 2020, año donde comenzó la pandemia.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

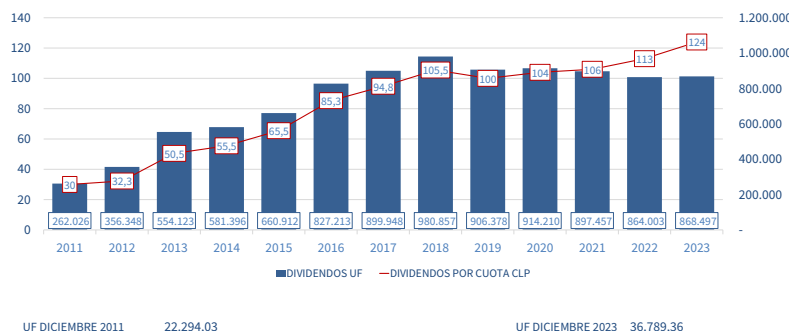
Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%
⁴ Rentabilidad valor libro 12M	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%
⁵ Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa 12M	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%
⁹ Presencia bursátil	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,20	0,95	0,76	0,71	0,72
¹¹ TIR Nominal Contable 12M	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%
¹² TIR Real de Mercado 12M	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%

- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
- ² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- ³ Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
- ⁴ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
- ⁵ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
- ⁶ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
- ⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.
- ⁸ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
- ⁹ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.
- ¹⁰⁻¹² Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

El valor de mercado de la cuota al 31 de diciembre de 2022 se encontraba en \$1.392, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 8,4%. La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 11,52% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,4%. El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de diciembre de 2023 para los últimos 12 meses llegó a un 8,4%. El precio alcanzó los \$1.477 por cuota, sobre equivalente a un descuento de un 27% respecto del NAV. Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/12/22, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses y como valor final el NAV al 31/12/23 fue de +11,2%.

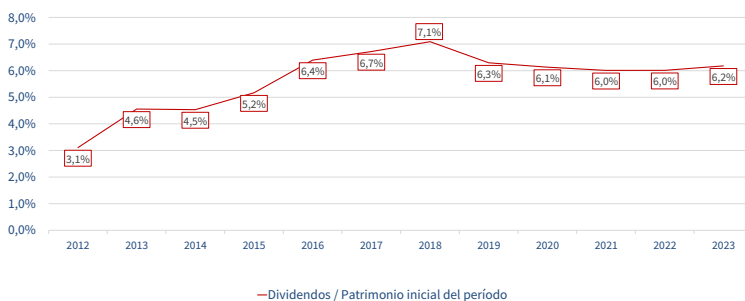
Dividendos Pagados Anuales (UF Totales y \$/cuota)



UF DICIEMBRE 2011 22.294,03

UF DICIEMBRE 2023 36.789,36

Dividendos en UF del año sobre patrimonio inicial (en UF).



Los dividendos pagados durante 2023 fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 868.497, este monto considera los dividendos provisorios 2023 y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023), reajustados por la UF de fin de año.

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.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el 4 de marzo de 2024 es de 11,9% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 10,3% nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,5% anual en el mismo período.



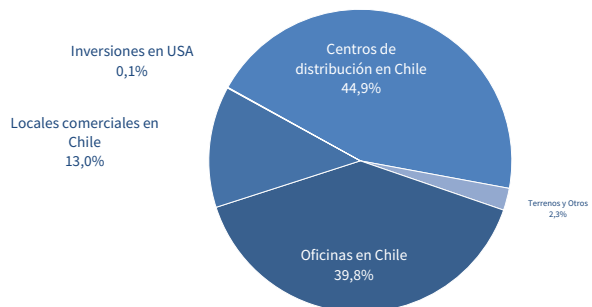
FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

RUN 7014-9 NemoTécnico Bolsa CFINRENTAS Inicio del Fondo Abril 1995 Vencimiento Abril 2030

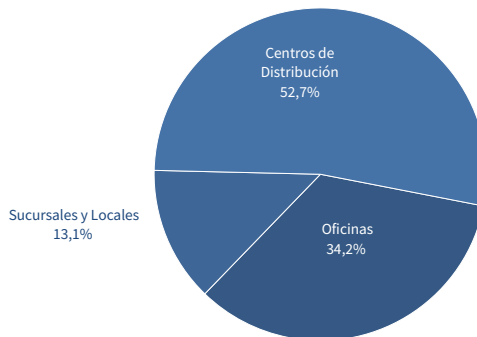
FECU DICIEMBRE 2023

Independencia Administradora General de Fondos S.A. Rosario Norte 100, Of.1501, Las Condes F: 22 636 2000 www.independencia-sa.cl email: rentas@independencia-sa.cl

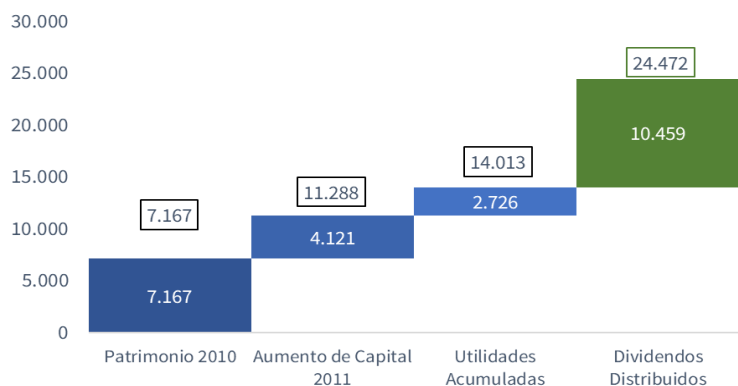
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



Capacidad de Generación de Valor de Dic-2010 a Dic-2023 ('000 UF)

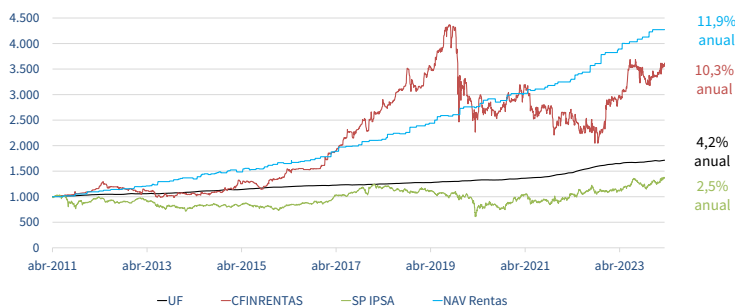


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	84	84	82	82	81
Número de contratos	321	337	321	319	328
NOI 12M	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498
Oficinas	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 478
Superficie	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,421	0,426	0,421	0,435	0,397
Renta UF / est, bod, hab	9,334	9,692	9,555	9,260	9,044
Vacancia física	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%
Vacancia financiera	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	13,5%
Locales comerciales	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 183
Superficie total	48.327	48.327	52.651	52.290	52.255
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,484	0,487	0,494	0,454	0,464
Vacancia física	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%
Vacancia financiera	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%
Centros de distribución	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837
Superficie total	359.769	359.769	618.860	639.256	605.588
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,126	0,128	0,133	0,135	0,144
Vacancia física	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	547.085	547.085	808.313	828.330	794.634
Vacancia física	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%
Vacancia financiera	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	38.771 m ²	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²

La superficie en Chile considera participación en BFC (40% hasta 2020 y 70% desde 2021)
La superficie en EEUU se muestran separada para un mejor análisis de la cartera en Chile

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 04/mar/24

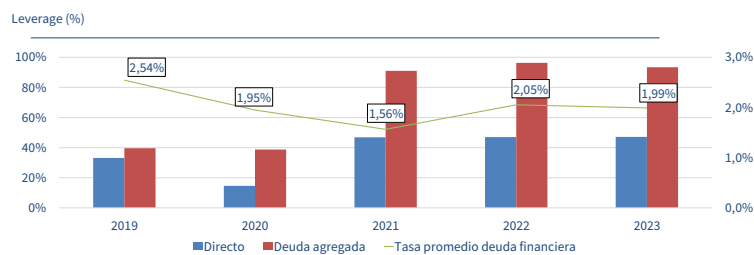


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

La rentabilidad que se muestra corresponde a la anualización (base 365 días) de la rentabilidad diaria compuesta obtenida del cambio total que se muestra en cada indicador ajustado por dividendos.

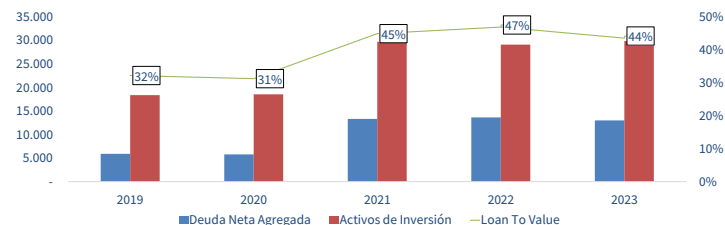
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

Situación de endeudamiento



Tasa promedio deuda financiera: tasa promedio ponderada de todas las deudas del fondo y sus filiales, a partir de 2021 se incluye la deuda de Bodonor Flexcenter.

Loan to Value Total (LTV)



A Partir de 2021, se considera la deuda proporcional de BFC para todos los indicadores.

Leverage directo: Deuda financiera del Fondo sobre el patrimonio del Fondo.

Leverage con Deuda Agregada: Deuda proporcional del Fondo y su participación proporcional en la deuda de las Filiales, sobre el Patrimonio del Fondo.

LTV: Loan to Value. Es la diferencia relativa entre el monto de la Deuda Financiera del Fondo y sus filiales y el valor de tasación de sus propiedades,



FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento
Abril 1995
Abril 2030

FECU DICIEMBRE 2023

ponderado por la participación del fondo.

Independencia Administradora General de Fondos S.A. Rosario Norte 100, Of.1501, Las Condes F: 22 636 2000 www.independencia-sa.cl email: rentas@independencia-sa.cl

Centro de distribución La Estera
- Unilever // Lampa



Unilever
Superficie Util: 60.000 m²

Parque Logístico ENEA



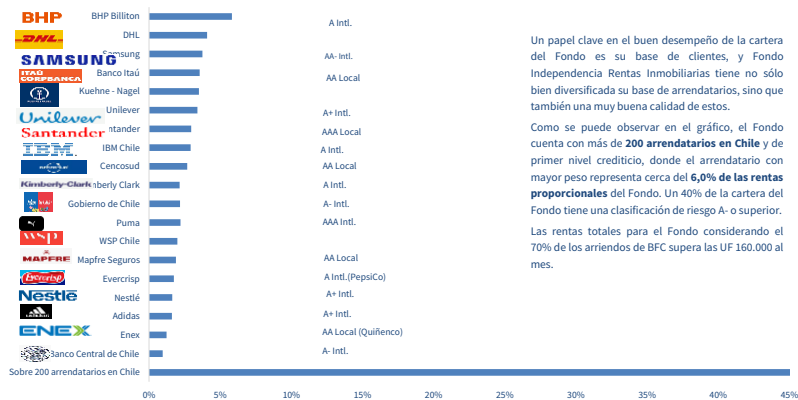
Indumotora - otros
Superficie Util: 190.000 m²

Perfil de vencimientos - cartera nacional directa (como % de la renta mensual en UF)



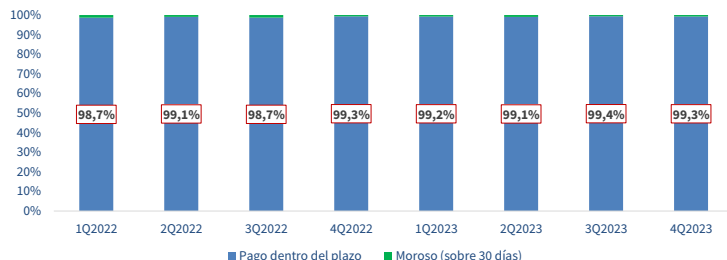
Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de diciembre de 2023 ascienden a MUF 80 aproximadamente. De los 173 contratos en total, 105 vencen después del año 2025 y equivalen al 64% de las rentas. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,2 años.

Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



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 cerca 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 totales para el Fondo considerando el 70% de los arriendos de BFC supera las UF 160.000 al mes.

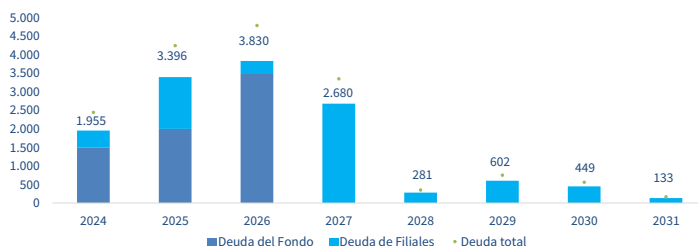
Situación de pagos y morosidad



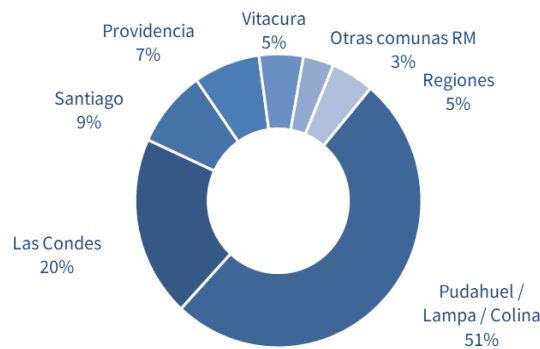
Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio de 3,2 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas en más de 300 contratos para el total de la cartera, lo que le otorga una diversificación en el tiempo y por cliente, que le permite mitigar el riesgo de vacancia y evitar la negociación de precios de arriendo de porcentajes muy relevantes de su cartera en ciclos negativos de la economía. Al cierre de diciembre de año 2023, la morosidad llega al 0,7% de las rentas acumuladas durante los últimos 12 meses.

Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

Perfil de vencimientos de deuda financiera (miles de unidades de fomento)



Diversificación geográfica - por renta - cartera Total



Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI UDM UF	Renta anual UF	Rentabilidad directa (1)
Oficinas	11.721.755	477.971	660.535	5,6%
Locales de servicio y comercial	3.920.204	182.794	254.008	6,5%
Centros de distribución no administrados directamente	13.309.819	836.671	1.018.193	7,6%
Subtotal Fondo	28.951.778	1.497.437	1.932.737	6,7%
Total rentando nacional	UF 28.951.778		UF 1.932.737	

Detalle de los Desarrollos, terrenos y otros

Cartera Directa	Monto UF	Renta anual UF
Desarrollos	51.084	
Terrenos y otros	567.715	6.916
Subtotal Fondo	618.799	6.916
Total otros nacional	UF 618.799	UF 6.916

(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.

Propiedades en USA	UF 19.927	Valor contable de la inversión
Total Fondo	UF 29.590.504	