



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
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------

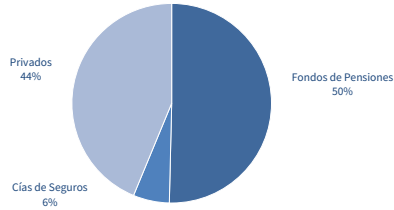
FECU JUNIO 2024

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 junio 2024



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 11.365.342

Total de cuotas suscritas y pagadas 270.471.084

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de junio de 2024

Activo corriente	22.491.854	Pasivo corriente	101.427.387
Activo no corriente	804.540.363	Pasivo no corriente	178.733.334
TOTAL	827.032.217	TOTAL	827.032.217
		Patrimonio	546.871.496

* 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\$)

	30/jun/24	30/jun/23
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	11.415	9.465
Reajustes	3.336	3.950
Otros Ingresos (Egresos)	53	28
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	8.988	10.648
Utilidad devengada	15.862	6.776
Pérdida devengada (c)	(9.053)	(1.574)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(649)	(577)
Gastos Financieros	(1.538)	(1.251)
RESULTADO DEL EJERCICIO	28.413	27.464
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	9.163	16.710
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	6.130	11.187
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	15.293	27.897

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 utilidad realizada del Fondo (intereses y dividendos del año provenientes de las filiales) al cierre de junio de 2024 alcanzó MM\$ 20.403, lo que significa un aumento de un 1,5% respecto al mismo período del año anterior.

Los resultados devengados son consecuencia de los resultados de las filiales. El resultado neto del proceso de tasación arrojó una pérdida de un 1% de desvalía neta.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 2.187, siendo un 20% mayores a los acumulados a junio del año 2023, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes del bono serie I colocado en mayo. El uso de estos fondos es el refinanciamiento del bono serie F que vence en Octubre.

De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 22.012), un 97,3% (MUF 21.413) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

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

Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 31.326 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 546.871, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 28.413), los aportes de capital del período (MM\$ 26.294) y los repartos de dividendos por MM\$ 23.381. Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo y junio (\$13,63 y \$14,95 por cuota, respectivamente) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2023) por \$57,88 por cuota distribuido en abril.

El resultado del Fondo creció un 3,5% respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 28.413 a junio 2024 vs MM\$27.464 al mismo trimestre del año anterior. Por otro lado, el Beneficio Neto Percibido total, (que incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores) es menor al del año 2023, principalmente debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur. Adicionalmente, debido a que una parte de la cartera presentó valores de tasación levemente inferiores al año anterior, hubo pérdidas devengadas por parte de algunas filiales, lo que afecta el cálculo del Beneficio Neto Percibido del Ejercicio.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	30/jun/24
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.022
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 126,45
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%	6,4%
⁴ Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	8,7%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.579
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	7,9%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	8,0%
⁸ Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	6,3%
⁹ Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	81,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,78
¹¹ TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	3,6%
¹² TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	-3,9%

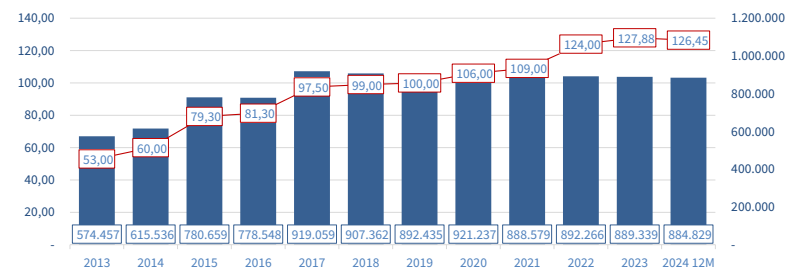
- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
- ² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- ³ Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
- ⁴ Variación valor cuota + dividendos repartidos (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 30 de junio de 2023 se encontraba en \$1.604,75, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 7,9%. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de junio de 2024 para los últimos 12 meses, este llegó a un 8,0%. El precio al cierre de este semestre alcanzó los \$1.579 por cuota, lo que implica un descuento de un 22% respecto del NAV.

La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 8,65% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,4%.

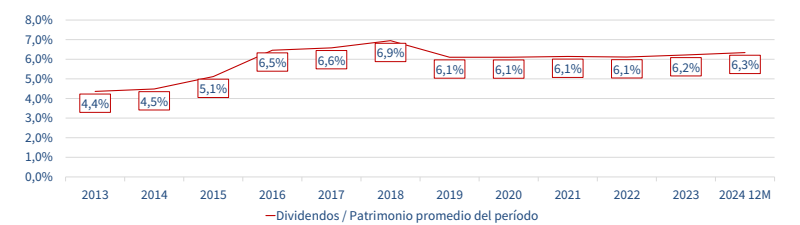
Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/06/23, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes realizados al Fondo durante el período (\$100 por cuota) y como valor final el NAV al 30/06/24 fue de +3,6%, indicador afectado principalmente por el aumento de capital realizado para la inversión el terreno en BFC, la cual generará ingresos en el futuro.

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



UF DICIEMBRE 2011 22.294,03 UF JUNIO 2024 37.571,86

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



Los dividendos repartidos con cargo a los resultados de los 12 meses hasta junio de 2024 fueron de \$126,45 por cuota, lo que equivale a UF 884.829. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada 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 19 de agosto de 2024 es de 11,7% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 10,2% nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,3% anual en el mismo período.



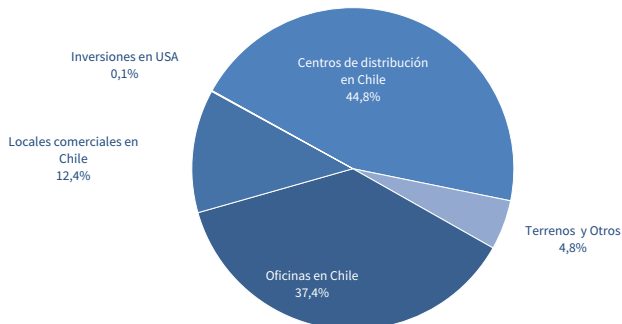
FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

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

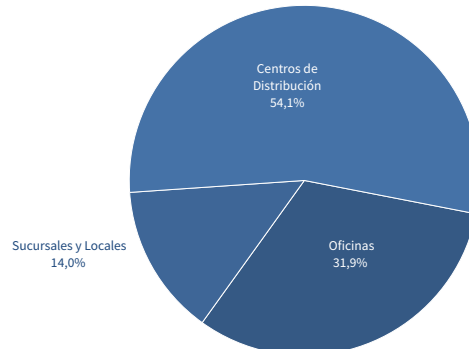
FECU JUNIO 2024

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

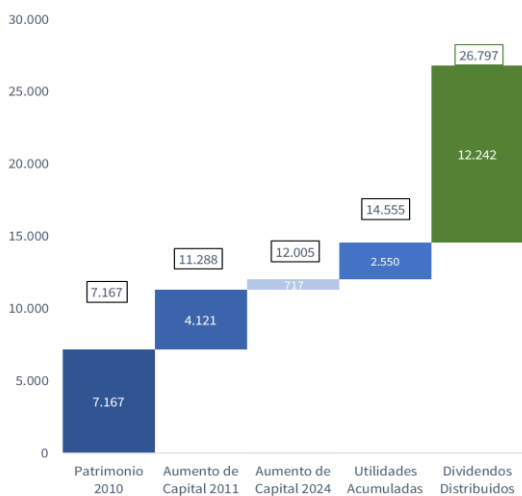
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



Capacidad de Generación de Valor de Dic-2010 a Jun -2024 (*000 UF)

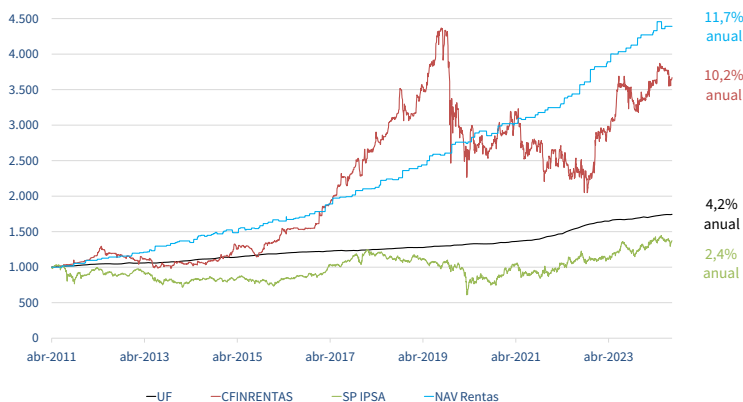


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	298
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.553
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 455
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.791
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,400
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8.270
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	15,2%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	15,4%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 214
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.255
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,456
Vacancia física	4,9%	5,3%	4,3%	2,2%	3,6%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	3,7%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 884
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	638.334
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,145
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	827.380
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,6%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	5,2%
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	17.456 m²

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 - 19/ago/24

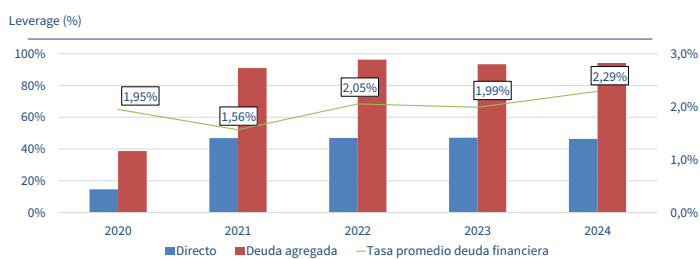


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

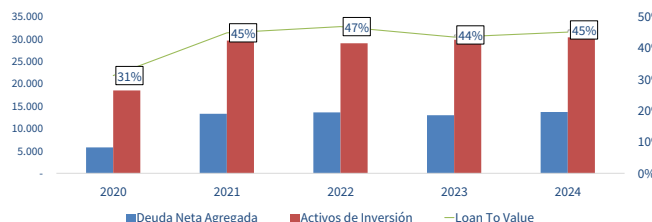
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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, ponderado por la participación del fondo.



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 JUNIO 2024

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

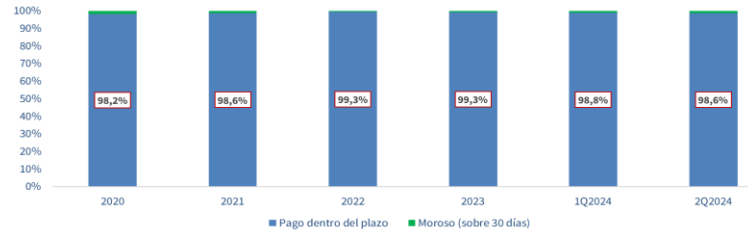
Parque Logístico ENEA



Indumotora - otros

Superficie Util: 190.000 m²

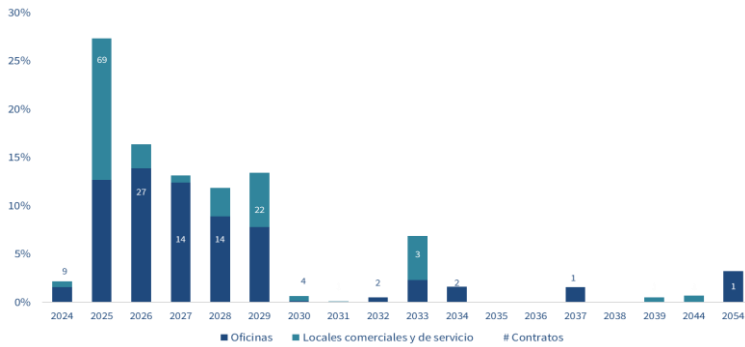
Situación de pagos y morosidad



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 4,0 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 **junio** del año 2024, la morosidad llega al 1,4% de las rentas acumuladas durante los últimos 12 meses.

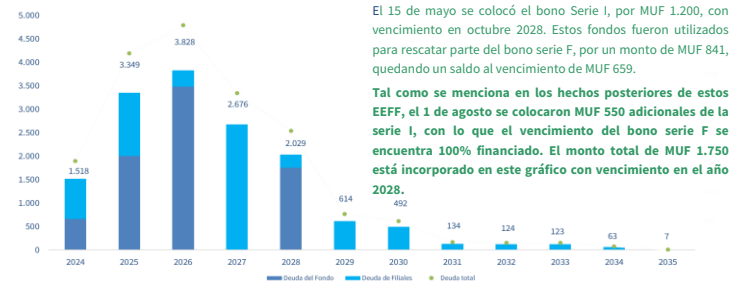
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

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



En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 78 mensuales. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en torno a los 4 años.

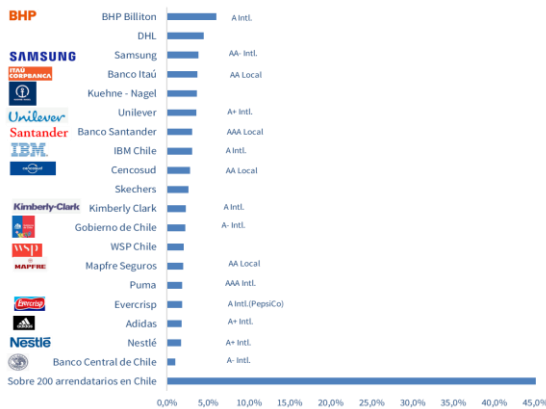
Perfil de vencimientos de deuda financiera (miles de unidades de fomento)



El 15 de mayo se colocó el bono Serie I, por MUF 1.200, con vencimiento en octubre 2028. Estos fondos fueron utilizados para rescatar parte del bono serie F, por un monto de MUF 841, quedando un saldo al vencimiento de MUF 659.

Tal como se menciona en los hechos posteriores de estos EEFF, el 1 de agosto se colocaron MUF 550 adicionales de la serie I, con lo que el vencimiento del bono serie F se encuentra 100% financiado. El monto total de MUF 1.750 está incorporado en este gráfico con vencimiento en el año 2028.

Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Diversificación geográfica - por renta - cartera Total

