



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

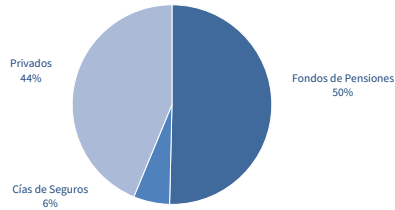
FECU MARZO 2024

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 marzo 2024



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 11.573.591

Total de cuotas suscritas y pagadas 270.471.084

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

Activo corriente	25.158.992	Pasivo corriente	149.559.472
Activo no corriente	793.430.307	Pasivo no corriente	129.354.029
TOTAL	818.589.299	TOTAL	818.589.299

* 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/mar/24	31/mar/23
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses (a)		5.778	4.567
Reajustes		1.306	1.863
Otros Ingresos (Egresos)		44	78
RESULTADO SOCIEDADES			
Distribuido al Fondo (b)		4.397	7.342
Utilidad devengada		7.351	4.692
Pérdida devengada (c)		(793)	(369)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación (d)		(302)	(283)
Gastos Financieros		(646)	(616)
RESULTADO DEL EJERCICIO		17.135	17.274
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)		8.434	10.641
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES		70	5.029
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL		8.503	15.670

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\$ 10.174 a marzo de 2024 y a MM\$ 11.908 a marzo de 2023, siendo un 15% menor. El principal motivo son los menores dividendos distribuidos por parte de las filiales. La diferencia en los intereses cobrados a las filiales (que en MCLP son mayores) se debe a que la tasa de interés que el Fondo cobra a las filiales se renovó al alza respecto del año 2023, el 1 de enero de 2024 y esto implica mayor pago de intereses de parte de estas.

Los resultados devengados al cierre de marzo del año 2024 fueron mayores a los del mismo período del año anterior, principalmente por la recepción de nuevas naves de bodegas en BFC, las que por lo mismo reconocieron plusvalías este año.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 948, siendo un 5% mayores a los acumulados al cierre de marzo del año 2023, debido al aumento del IPC en 12 meses, por lo que vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 22.068), un 97% (MUF 21.390) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

El aumento de los Activos Totales se explica principalmente por, i) el aumento de capital suscrito durante el período, que fue invertido en títulos de deuda y acciones de Bodenor Flexcenter (BFC) y, ii) la variación de la UF y los resultados del primer trimestre del año.

Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 24.131 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 539.676, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 17.135), Los aportes de capital del período (MM\$ 26.317), un aumento en las otras reservas (MM\$ 18) y Los repartos de dividendos por (MM\$ 19.339). Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$13,63 por cuota en marzo, y a un dividendo provisionado de \$57,88 por cuota durante marzo que fue pagado el 24 de abril de 2024.

Al cierre de marzo del año 2024 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\$ 8.419, lo que se compara con los MM\$ 15,670 del año anterior. En 2024 el dividendo definitivo percibido por MM\$6.060 de Bodenor Flexcenter se pagó en abril, por lo que no se ve reflejado en los EE.FF. En el año 2023 este dividendo fue percibido durante el mes de marzo.

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	31/mar/24
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 1.995
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 57,88
NAV ajustado	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.053
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 123,63
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%	6,3%
⁴ Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	11,5%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.587
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	8,8%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	7,8%
⁸ Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	22,2%
⁹ Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	77,8%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,80
¹¹ TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	6,6%
¹² TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	11,0%

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.

⁴⁻⁵ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.

⁶ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.

⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.

⁸ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.

⁹ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.

¹⁰ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.

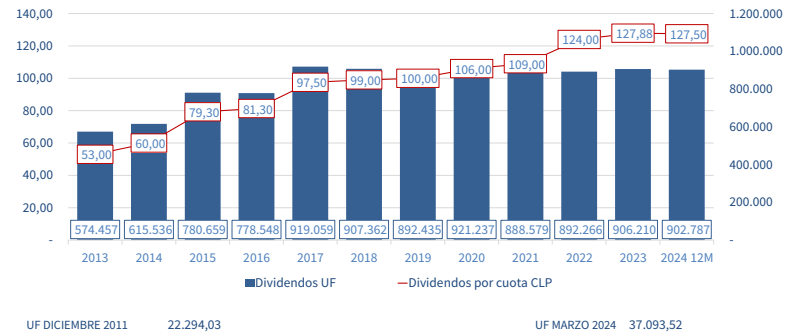
¹¹⁻¹² Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

El valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2023 se encontraba en \$1.400,48, lo que implica un dividendo yield sobre precio inicial de 8,8%. La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 11,49% y el dividendo yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,3%.

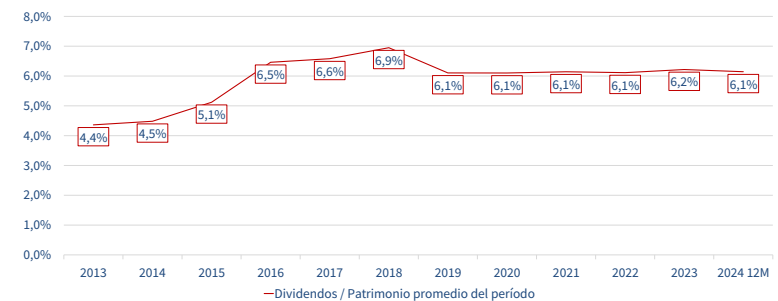
El dividendo yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2024 para los últimos 12 meses llegó a un 7,8%. El precio alcanzó los \$1.587 por cuota, valor equivalente a un descuento de un 20% respecto del NAV.

Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/03/23, 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 31/03/24 fue de +6,6%.

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



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



Los dividendos cargados a los resultados de los 12 meses anteriores de marzo de 2024 fueron de \$127,50 por cuota, lo que equivale a UF 902.787, este monto considera los dividendos cancelados efectivamente durante cada año, reajustados por la UF al momento de cada uno.

El dividendo 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 24 de mayo de 2024 es de 12,1% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 10,8% nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 2,8% 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

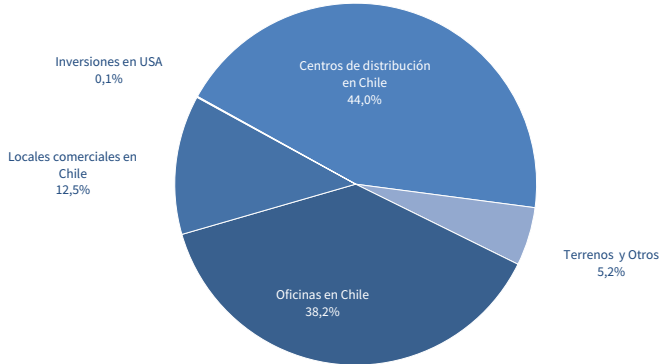
RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

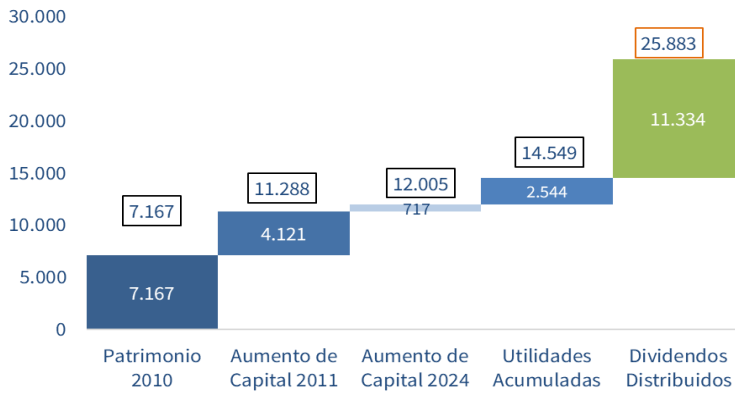
Inicio del Fondo
Vencimiento
Abril 1995
Abril 2030

FECU MARZO 2024

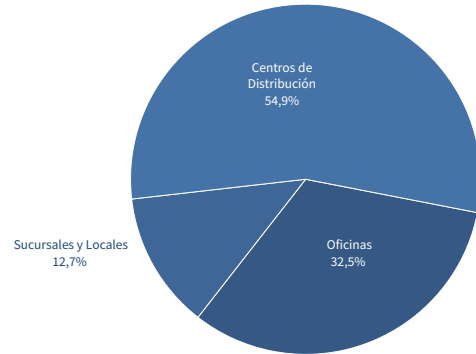
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Capacidad de Generación de Valor de Dic-2010 a Mar -2024 ('000 UF)



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta

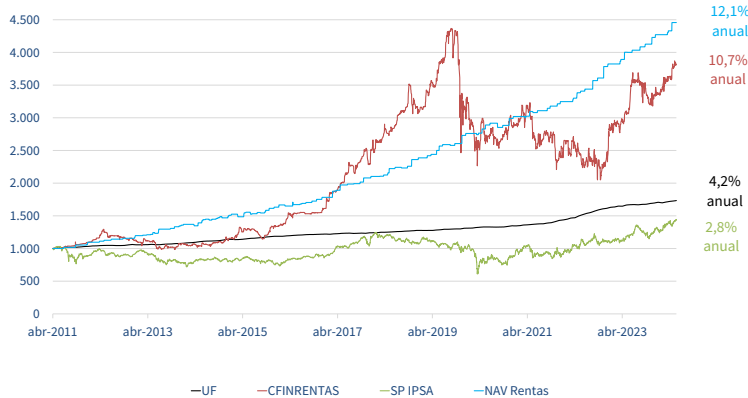


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	297
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.510
Oficinas	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 478	MUF 475
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.791
Renta UF/M² prom. ardo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,380
Renta UF / est, bod, hab	9,692	9,555	9,260	9,044	7,505
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	14,2%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	15,2%
Locales comerciales	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 183	MUF 180
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.255
Renta UF/M² prom. ardo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,448
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,9%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	4,3%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 855
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	605.588
Renta UF/M² prom. ardo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,146
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	794.634
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 - 24/may/24

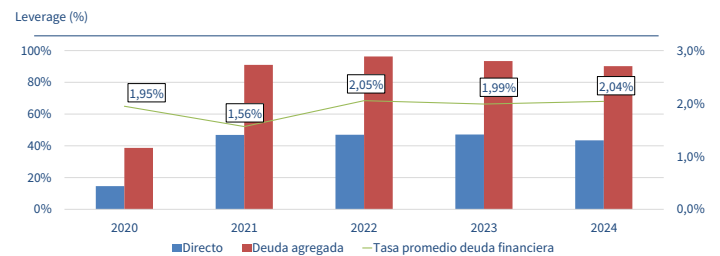


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

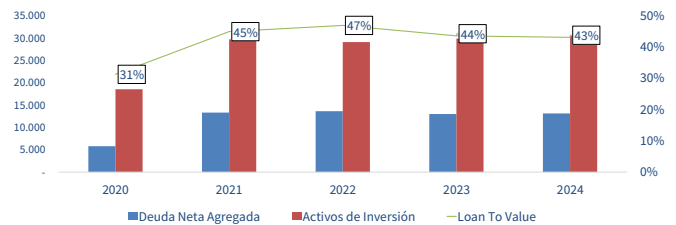
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 Bodenor 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
Abril 1995
Vencimiento
Abril 2030

FECU MARZO 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

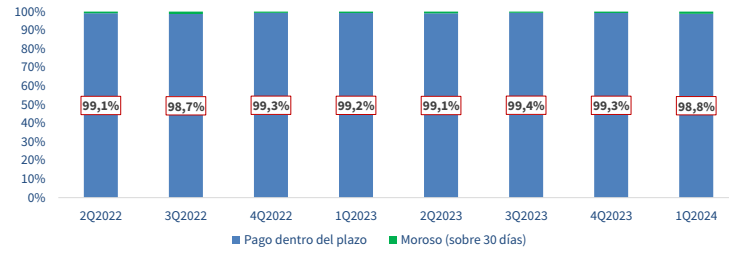
Parque Logístico ENEA



Indumotora - otros

Superficie Util: 190.000 m²

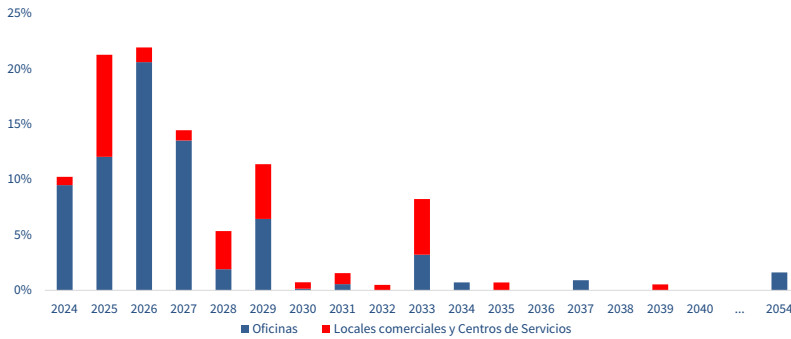
Situación de pagos y morosidad



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 3,9 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 marzo de año 2024, la morosidad llega al 1,2% 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.

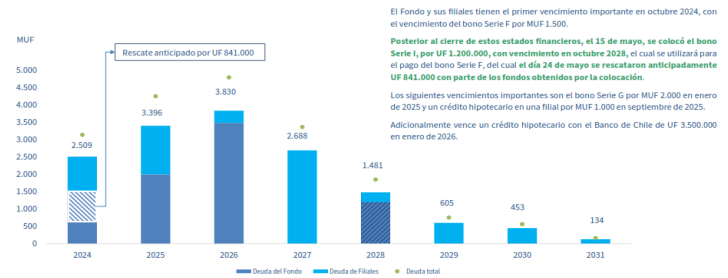
Perfil de vencimientos - cartera nacional directa (como % de la renta mensual en UF)



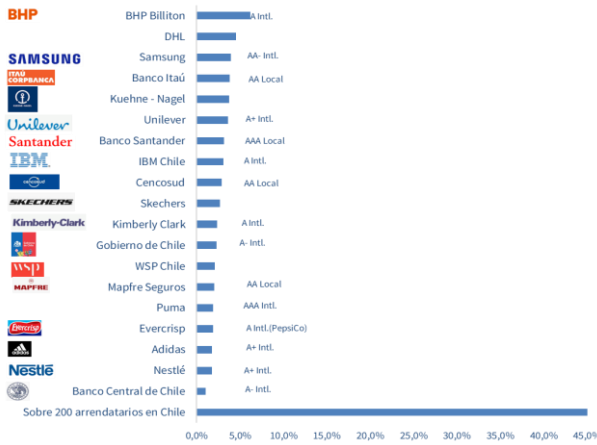
En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 82 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,9 años.

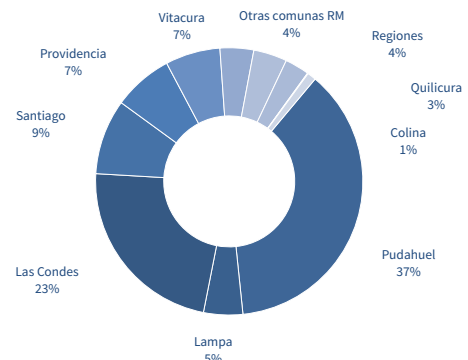
Perfil de vencimientos de deuda financiera (miles de unidades de fomento)



Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Diversificación geográfica - por renta - cartera Total



Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI 12M UF	Renta anual (12M) UF	Rentabilidad directa ⁽¹⁾
Oficinas	11.721.755	474.878	644.828	5,5%
Locales de servicio y comercial	3.920.204	180.432	251.204	6,4%
Centros de distribución no administrados directamente	13.589.666	855.425	1.089.005	8,0%
Subtotal Fondo	29.231.625	1.510.735	1.985.038	6,8%
Total rentando nacional	UF 29.231.625	UF 1.985.038		

Detalle de los Desarrollos, terrenos y otros

Cartera Directa	Monto UF	Renta anual UF
Desarrollos	51.084	
Terrenos y otros	1.477.715	6.916
Subtotal Fondo	1.528.799	6.916
Total otros nacional	UF 1.528.799	UF 6.916

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

Propiedades en USA	UF 26.266	Valor contable de la inversión
Total Fondo	UF 30.786.690	