



**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

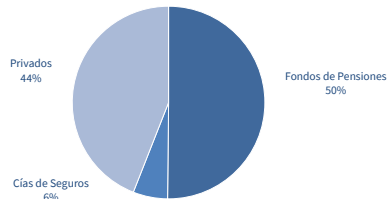
**FECU DICIEMBRE 2023**

**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        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>778.193.302</b> | <b>TOTAL</b>        | <b>778.193.302</b> |

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

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**

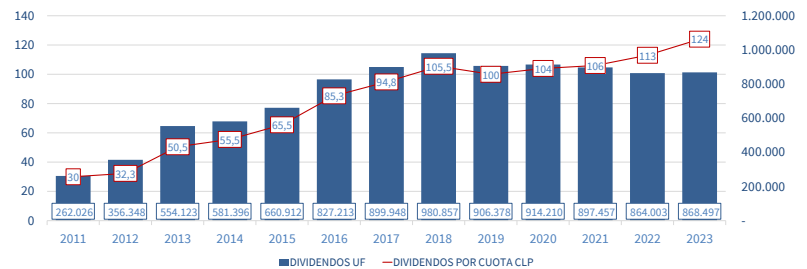
**Valor cuota, dividendos e indicadores**

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

- <sup>1</sup> Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.  
<sup>2</sup> Dividendos pagados en los últimos 12 meses.  
<sup>3</sup> Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.  
<sup>4-8</sup> Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.  
<sup>5</sup> Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.  
<sup>6</sup> Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.  
<sup>7</sup> Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.  
<sup>8</sup> Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.  
<sup>9-10</sup> Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.  
<sup>11-12</sup> 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, valor 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%.

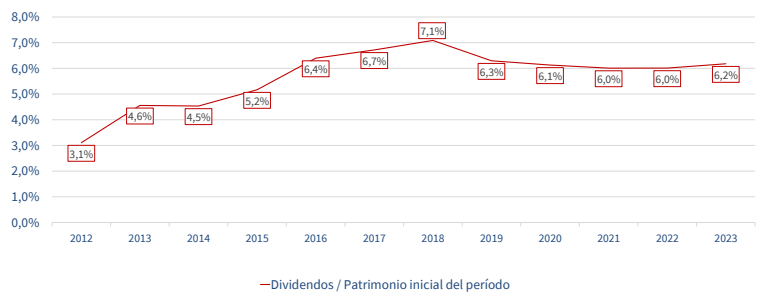
**Dividendos Pagados Anuales (UF Totales y \$/cuota)**



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

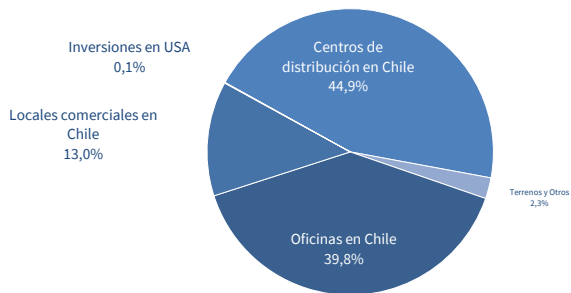
Nemotécnico Bolsa  
CFINRENTAS

Inicio del Fondo  
Vencimiento

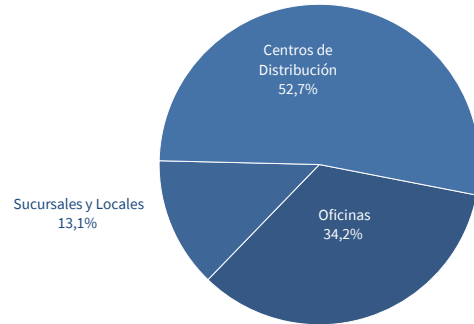
Abril 1995  
Abril 2030

**FECU DICIEMBRE 2023**

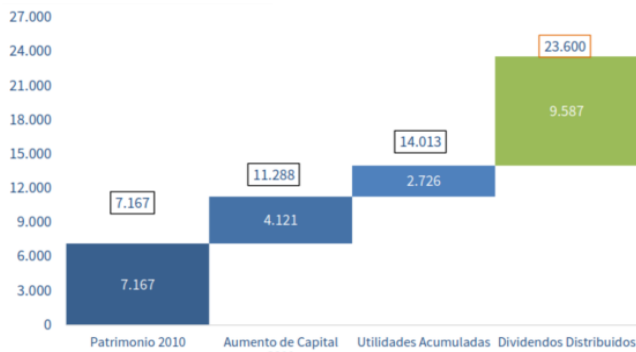
**Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.**



**Diversificación del Fondo por Ingresos por renta**



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

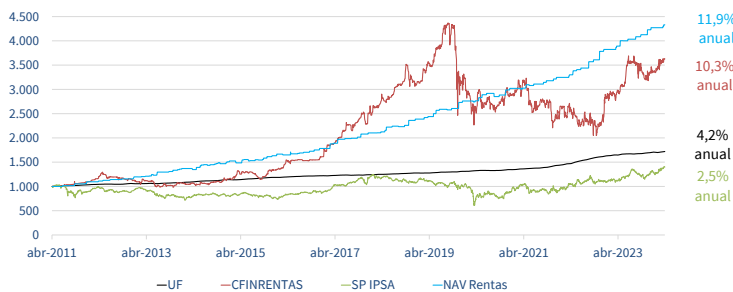


**Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)**

| 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/M² prom. arrend.                          | 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/M² prom. arrend.                          | 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/M² prom. arrend.                          | 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 m² | 238.288 m² | 256.234 m² | 256.234 m² | 256.234 m² |
| Superficie en los EEUU                             | 38.771 m²  | 38.771 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 - 04/mar/24**

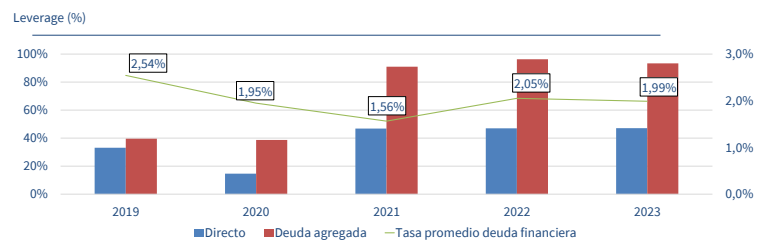


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF ([www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl))

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.

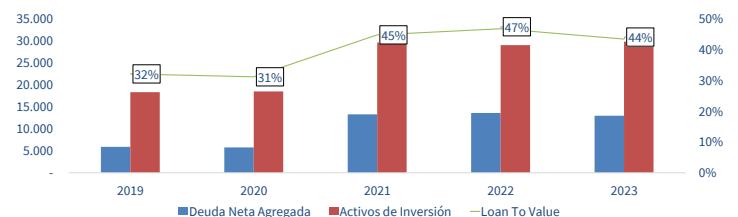
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

**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  
Vencimiento

Abril 1995  
Abril 2030

**FECU DICIEMBRE 2023**

Centro de distribución La Estera  
- Unilever // Lampa



Unilever

Superficie Util: 60.000 m<sup>2</sup>

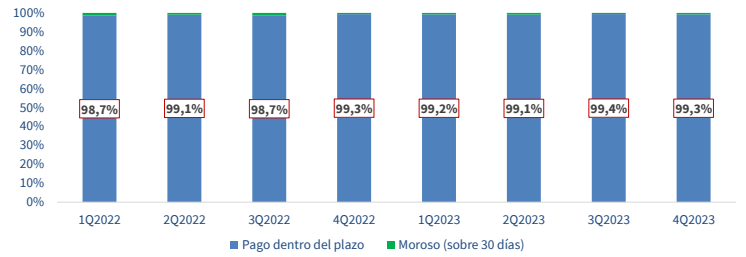
Parque Logístico ENEA



Indumotora - otros

Superficie Util: 190.000 m<sup>2</sup>

**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.

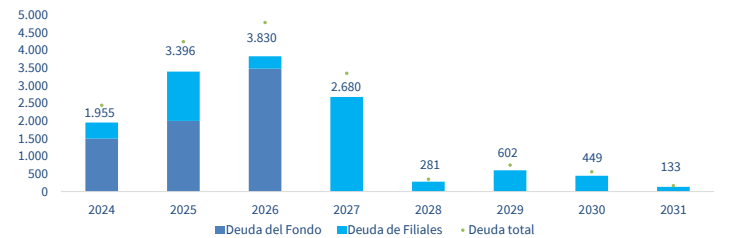
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

**Perfil de vencimientos - 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.

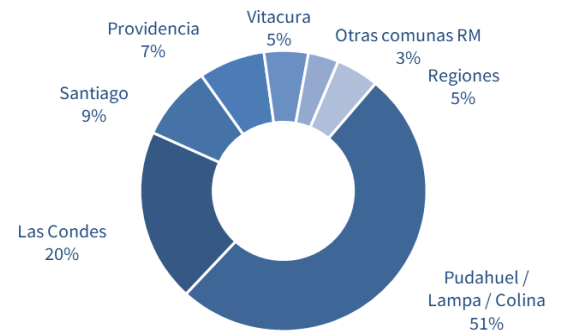
**Perfil de vencimientos de deuda financiera (miles de unidades de fomento)**



**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 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%                     |
| <b>Subtotal Fondo</b>                                 | <b>28.951.778</b>    | <b>1.497.437</b> | <b>1.932.737</b>    | <b>6,7%</b>              |
| <b>Total rentando nacional</b>                        | <b>UF 28.951.778</b> |                  | <b>UF 1.932.737</b> |                          |

**Detalle de los Desarrollos, terrenos y otros**

| Cartera Directa             | Monto UF          | Renta anual UF  |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Desarrollos                 | 51.084            |                 |
| Terrenos y otros            | 567.715           | 6.916           |
| <b>Subtotal Fondo</b>       | <b>618.799</b>    | <b>6.916</b>    |
| <b>Total otros nacional</b> | <b>UF 618.799</b> | <b>UF 6.916</b> |

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

|                           |                      |                                |
|---------------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Propiedades en USA</b> | <b>UF 19.927</b>     | Valor contable de la inversión |
| <b>Total Fondo</b>        | <b>UF 29.590.504</b> |                                |