



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

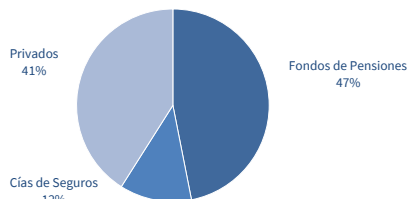
FECU DICIEMBRE 2024

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 diciembre 2024



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 10.758.754
Total de cuotas sucritas y pagadas 290.545.000
Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de diciembre de 2024

Activo corriente	68.503.629	Pasivo corriente	57.815.663
Activo no corriente	823.234.930	Pasivo no corriente	238.931.050
TOTAL	891.738.559	TOTAL	891.738.559

* 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/24	31/dic/23
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses (a)		23.052	5.778
Reajustes		6.806	1.306
Otros Ingresos (Egresos)		463	44
RESULTADO SOCIEDADES			
Distribuido al Fondo (b)		17.940	4.397
Utilidad devengada		34.614	7.351
Pérdida devengada (c)		(17.001)	(793)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación (d)		(4.379)	(302)
Gastos Financieros		(4.634)	(646)
RESULTADO DEL EJERCICIO		56.861	17.135
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)		14.978	8.434
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES		6.130	70
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL		21.108	8.503

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 diciembre de 2024 alcanzó MM\$ 40.992, lo que significa un aumento de un 11% respecto al mismo período del año anterior.

Los resultados devengados son consecuencia de los resultados de algunas de las filiales. Cabe destacar que estas reconocen como gasto financiero los intereses pagados al Fondo El resultado neto de la tercera etapa del proceso de tasación arrojó un resultado de un 2% de desvalía neta.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 9.013, siendo un 25% mayores a los acumulados a diciembre del año 2023, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K colocados en agosto y septiembre de 2024. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos series F y G, que a la fecha de este informe se encuentran cancelados.

De los Activos totales del balance individual del Fondo (MUF 23.212), un 92% (MUF 21.429) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (MUF 1.783), de los cuales una parte se utilizó para el pago del saldo del bono BINDE-G (M UF 1.382) a fines de enero del 2025. El aumento de los Activos Totales se explica principalmente por el aumento de capital suscrito durante el período, del cual una parte fue invertido en títulos de deuda y acciones de Bodenor Flexcenter (BFC) y al 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\$ 79.447 desde MM\$ 514.545 a MM\$ 594.992, lo cual se explica principalmente por el resultado del período de MM\$ 56.861, los aportes de capital del período MM\$ 56.028, un aumento en otras reservas y resultados acumulados MM\$ (182) y los repartos de dividendos por MM\$ (33.260).

Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo, junio, septiembre y diciembre (\$13,63, \$14,95, \$17 y \$17 por cuota, respectivamente) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2023) por \$57,88 por cuota distribuido en abril. Ya está anunciado un dividendo de \$13 por cuota para marzo y un dividendo de \$64 para el mes de abril.

El resultado del Fondo aumentó un 7% respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 56.861 a diciembre 2024 vs MM\$ 53.274 al diciembre del año anterior.

El Beneficio Neto Percibido total, el cual incluye la utilidad realizada de ejercicios anteriores y las pérdidas devengadas del ejercicio, es menor al del año 2023, debido a que en ese año se efectuó la venta de la propiedad en Laguna Sur y se realizó una utilidad y porque el 2024 aumentaron las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos, principalmente terrenos.

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 2024 a MM\$ 31.979, desde MM\$ 29.668 en 2023, a pesar del mayor gasto en intereses.

Valor cuota, dividendos e indicadores

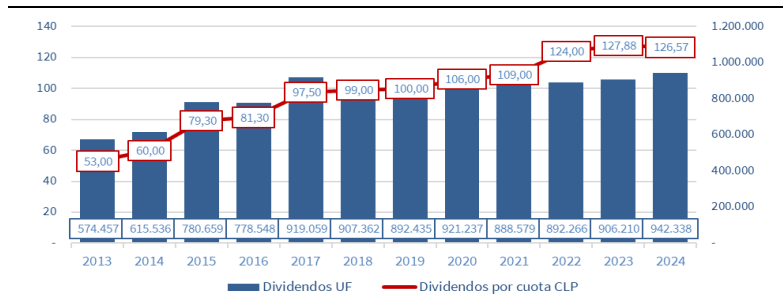
	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/dic/24
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 120,45
³ Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%
⁴ Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423
⁵ Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%
⁶ Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	8,5%
⁷ Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	4,5%
⁸ Presencia bursátil	78,3%	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%
⁹ Razón bolsa / libro	0,95	0,76	0,71	0,72	0,69
¹⁰ TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%
¹¹ TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	-13,3%

- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
³ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
⁴ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
⁵ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
⁶ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.
⁷ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
⁸ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.
⁹⁻¹⁰ 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 2023 se encontraba en \$1.477,01, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 8,2%. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de diciembre de 2024 para los últimos 12 meses, este llegó a un 8,5%. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los \$1.422,54 por cuota, lo que implica un descuento de un 31% respecto del NAV. La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 6,2%.

La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 31/12/23, los dividendos repartidos durante 2024, los aportes de capital realizados y como valor final el NAV al 31/12/24 fue de -4%. Esta TIR negativa se debe principalmente a que durante el 2024 se realizó el aumento de capital del Fondo por MUF1.523 se usó, entre otras cosas, para la compra de un terreno de 33 hectáreas a través de Bodenor Flexcenter, el cual es un desarrollo que se espera comience a generar rentas a fines de 2026.

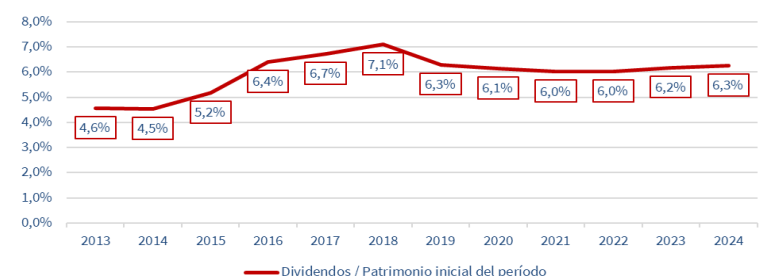
Dividendos Pagados Anuales (UF Totales y \$/cuota)



UF DICIEMBRE 2011 22.294,03

UF DICIEMBRE 2024 38.416,69

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



Los dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2024 son de UF 942.338. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada año.

El dividend yield sobre NAV de inicio de año en UF fue de UF+6,3% manteniéndose en niveles sobre UF+6,0% desde 2016. La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y el 12 marzo de 2025 es de un 11,5% compuesto anual, mientras que la del valor de mercado ajustado por dividendos es de un 9,8% compuesto anual, ambas con un rendimiento superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 3,5% anual en el mismo período. Durante el año 2024 se hizo un aumento de capital y sobre patrimonio promedio el dividend yield sobre NAV es de un 5,9%.



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

RUN
7014-9

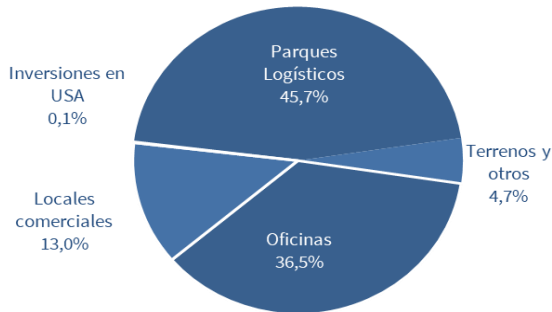
Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento

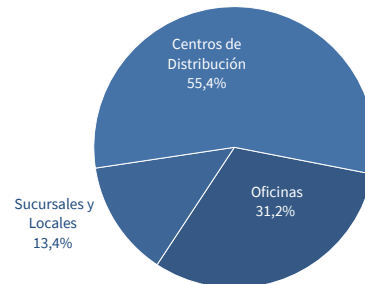
Abril 1995
Abril 2030

FECU DICIEMBRE 2024

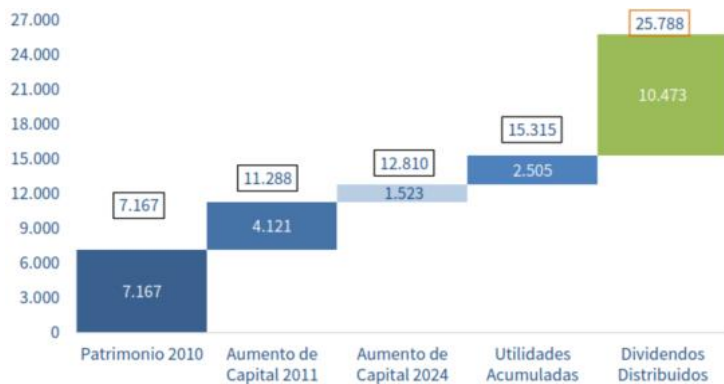
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



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

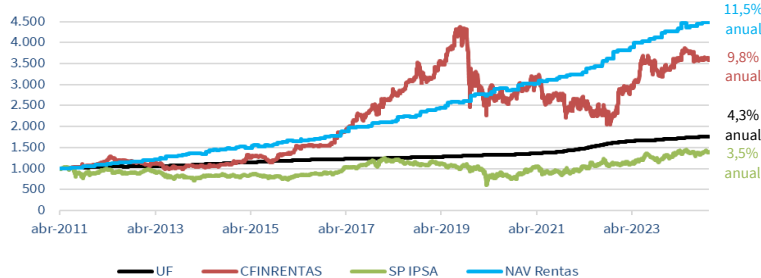


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	361
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	139.262
Renta UF/M² prom. ardo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,402
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8.620
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	48.135
Renta UF/M² prom. ardo.	0,487	0,494	0,454	0,464	0,459
Vacancia física	4,4%	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	668.318
Renta UF/M² prom. ardo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,148
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	855.715
Vacancia física	4,7%	4,1%	4,1%	2,5%	3,0%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%
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	7.062 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 - 17/03/25



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.

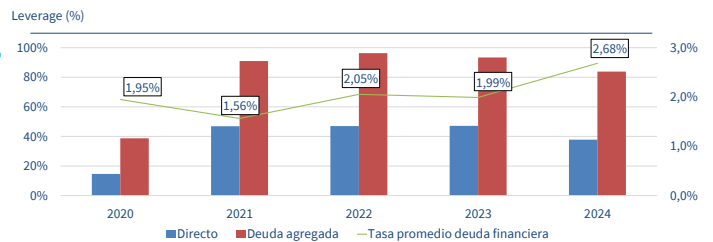
Torres Parque San Damián / Vitacura



Varos arrendatarios

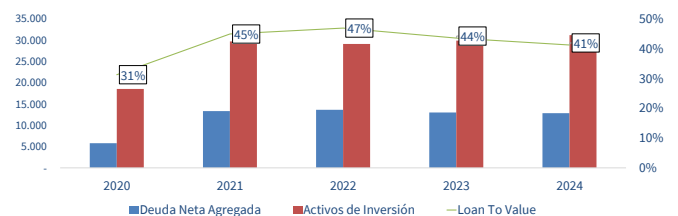
Superficie Util: 20.000 m²

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 neta 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 2024

Parque logístico ENEA - Los
Alerces Fase 3 // Pudahuel

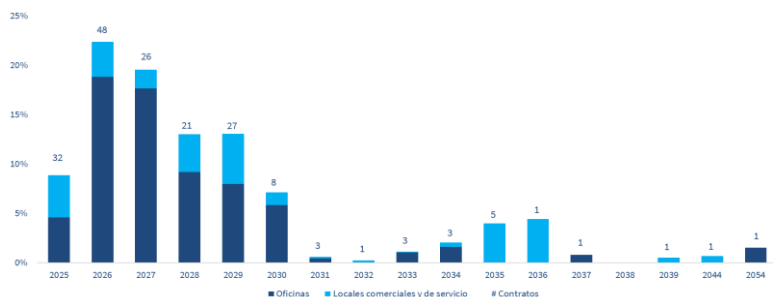
Parque Logístico ENEA



Varos arrendatarios
Superficie Util: 70.000 m²

Indumotora - otros
Superficie Util: 190.000 m²

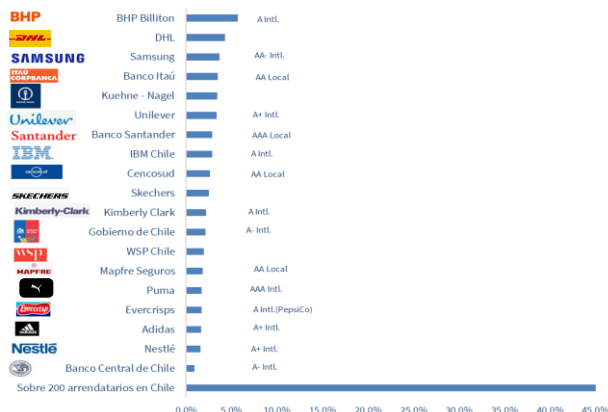
Perfil de vencimientos - cartera nacional directa (como % de la renta mensual en UF)



En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 80 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en torno a los 4,4 años.

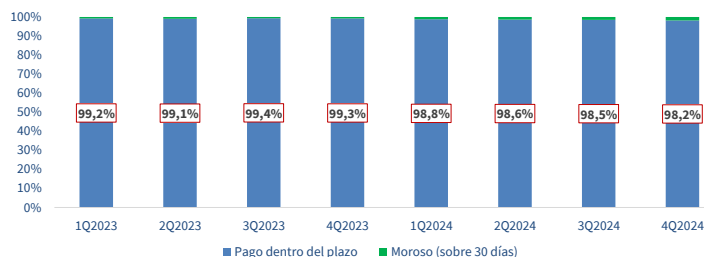
Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Información sobre Circular 1835 de la CMF

Subyacente	Segmento Fondo	Tipo inmobiliario	Cuotas suscritas	Desarrollo Avance	Tipo Gestión
APO	07	02	290.545.000	0	0

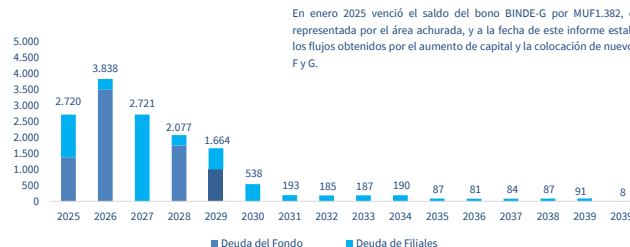
Situación de pagos y morosidad



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 **diciembre** del año 2024, la morosidad llega al 1,8% 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)



En enero 2025 venció el saldo del bono BINDE-G por MUF1.382, esta deuda es representada por el área achurada, y a la fecha de este informe estaba pagada con los flujos obtenidos por el aumento de capital y la colocación de nuevos bonos series F y G.

Diversificación geográfica - por comuna - cartera Total

