



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

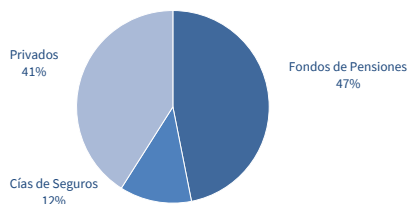
FECU MARZO 2025

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 2025



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 11.286.656

Total de cuotas suscritas y pagadas 290.545.000

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de marzo 2025

Activo corriente	18.504.762	Pasivo corriente	159.808.630
Activo no corriente	836.265.564	Pasivo no corriente	106.150.072
TOTAL	854.770.326	TOTAL	854.770.326

* 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/25	31/mar/24
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	4.885	5.778
Reajustes	2.432	1.306
Otros Ingresos (Egresos)	609	46
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	4.794	4.397
Utilidad devengada	6.112	7.351
Pérdida devengada (c)	(439)	(795)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(317)	(302)
Gastos Financieros	(1.425)	(646)
RESULTADO DEL EJERCICIO	16.650	17.135
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	7.498	8.432
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	461	70
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	7.958	8.502

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 marzo de 2025 alcanzó MM\$ 9.679, lo que significa una disminución de un 5% respecto al mismo período del año anterior.

Los resultados devengados son menores a los del año anterior principalmente porque el año 2024 se recibió la etapa 2 de Lo Boza 422 y se reconoció el aumento de valor resultante.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 1.742, siendo un 84% mayores a los gastos acumulados a marzo del año 2024, debido principalmente a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K, colocados en 2024. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos series F y G, que actualmente se encuentran pagados.

De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 21.977), un 98% (MUF 21.501) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a Efectivo y Equivalentes al Efectivo (MUF 476). La baja en los Activos Totales se explica principalmente por el pago del bono BINDE-G (M UF 1.382) a fines de enero del 2025. Lo anterior explica gran parte de la diferencia, y, aunque en menor medida, 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 2025 el Patrimonio ha tenido una disminución de MM\$ -6.180 desde MM\$ 594.992 a MM\$ 588.812, lo cual se explica principalmente por el resultado del período de MM\$ 16.651, el cambio en las otras reservas y resultados acumulados MM\$ (459) y los repartos de dividendos por MM\$ (22.372). Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo (\$13 por cuota) más el dividendo definitivo (con cargo a las utilidades del año 2024) por \$64 por cuota distribuido en abril, y fue pagado el 30 de abril de 2025.

El resultado del Fondo disminuyó un 3% respecto del año 2024 obteniendo una utilidad de MM\$ 16.650 a marzo de 2025 vs MM\$ 17.135 a marzo 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 2024.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/dic/21	31/dic/22	31/dic/23	31/dic/24	31/mar/25
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.027
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 64,00
NAV ajustado	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.048	\$ 2.091
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 120	\$ 119,82
³ Rentabilidad valor libro 12M	8,8%	17,2%	10,8%	6,3%	14,0%
⁴ Valor bolsa	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.423	\$ 1.511
⁵ Dividend Yield (P. Inicial)	6,5%	8,4%	8,9%	8,2%	7,5%
⁶ Dividend Yield (P. Final)	7,9%	8,1%	8,4%	8,5%	7,9%
⁷ Rentabilidad valor bolsa 12M	-11,9%	12,4%	15,0%	4,5%	2,7%
⁸ Presencia bursátil	70,0%	52,8%	73,3%	80,0%	73,3%
⁹ Razón bolsa / libro	0,76	0,71	0,72	0,69	0,75
¹⁰ TIR Nominal Contable 12M	9,0%	17,7%	11,2%	-4,0%	2,0%
¹¹ TIR Real de Mercado 12M	-17,7%	-0,4%	10,4%	-13,3%	-8,8%

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.

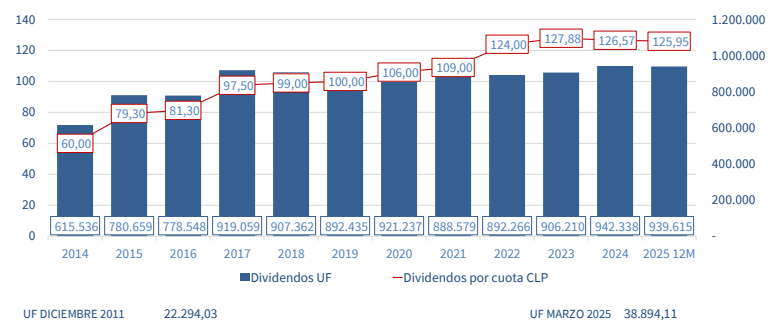
⁹ Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

El valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2024 se encontraba en \$1.587,25, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 7,5%. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2025 para los últimos 12 meses, este llegó a un 7,9%. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los \$1.510,9 por cuota, lo que implica un descuento de un 25% respecto del NAV.

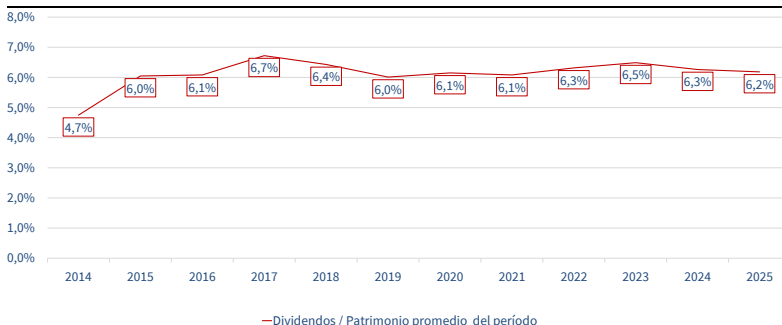
La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 13,99% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,0% considerando el valor al 31 de marzo de 2024.

La TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerando como valor inicial el valor NAV al 31/03/24, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes de capital realizados y como valor final el NAV al 31/03/25 fue de 2%. Esta TIR se debe principalmente a que durante el 2024 se realizó el aumento de capital del Fondo por MUF1.523 que se usó, entre otras cosas, para la compra de un terreno de 34 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)



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



Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses, al 30 de abril de 2025, fueron de UF 939.615. Este monto considera los dividendos calculados a la UF del momento de cada distribución.

El dividend yield sobre el patrimonio promedio en UF llega a 6,2% para el mes de marzo 2025 y se ha mantenido sobre el 6,0% desde el año 2020.

La rentabilidad nominal del valor libro ajustado por dividendos entre el 8 de abril de 2011 y el 6 mayo de 2025 es de un 11,7% compuesto



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

RUN
7014-9

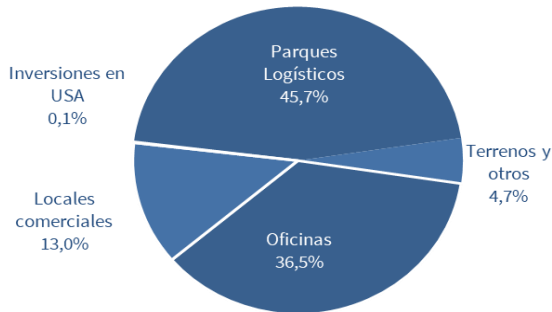
Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento

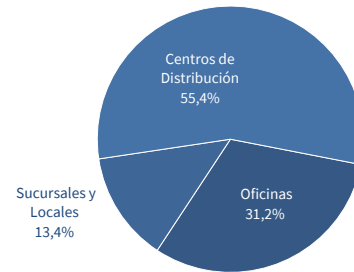
Abril 1995
Abril 2030

FECU MARZO 2025

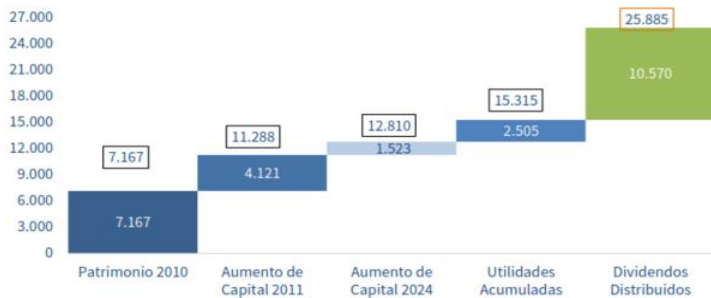
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



Capacidad de Generación de Valor de Dic-2010 a Mar-2025 ('000 UF)

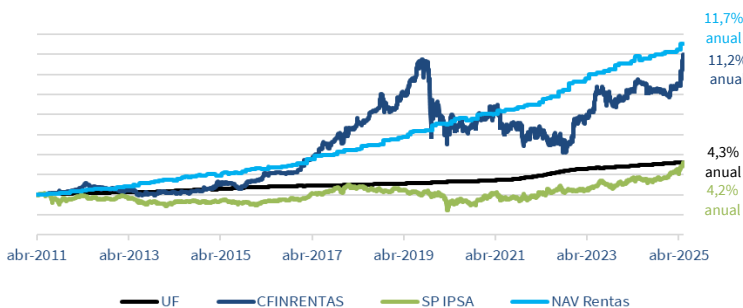


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

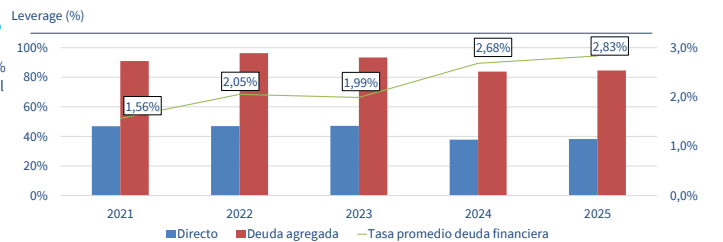
CARTERA	2021	2022	2023	2024	2025
Número de propiedades	82	82	81	81	81
Número de contratos	321	319	328	361	382
NOI 12M	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.641	MUF 1.694
Oficinas	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 466	MUF 474
Superficie	136.802	136.784	136.791	139.262	138.974
Renta UF/M² prom. ardo.	0,421	0,435	0,397	0,402	0,403
Renta UF / est, bod, hab	9.555	9.260	9.044	8.620	6.724
Vacancia física	20,1%	22,9%	13,6%	13,8%	12,9%
Vacancia financiera	20,7%	22,1%	13,6%	14,1%	13,2%
Locales comerciales	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 225	MUF 231
Superficie total	52.651	52.290	52.255	48.135	48.135
Renta UF/M² prom. ardo.	0,494	0,454	0,464	0,459	0,459
Vacancia física	5,3%	4,3%	2,2%	3,2%	3,2%
Vacancia financiera	5,2%	4,8%	2,0%	3,8%	3,9%
Centros de distribución	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 950	MUF 989
Superficie total	618.860	639.256	605.588	668.318	668.318
Renta UF/M² prom. ardo.	0,133	0,135	0,144	0,148	0,152
Vacancia física	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,1%
Vacancia financiera	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%
Total metros en Chile	808.313	828.330	794.634	855.715	855.427
Vacancia física	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%	2,4%
Vacancia financiera	8,2%	8,5%	4,7%	4,5%	3,7%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	256.234 m²	256.234 m²	256.234 m²	492.834 m²	492.834 m²
Superficie en los EEUU	17.456 m²	17.456 m²	17.456 m²	7.062 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

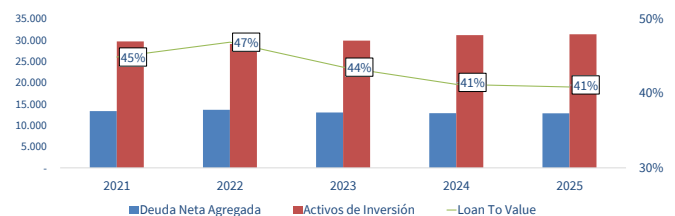


Situación de endeudamiento



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)



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.

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



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 2025

Parque logístico ENEA - Los
Alerces Fase 3 // Pudahuel



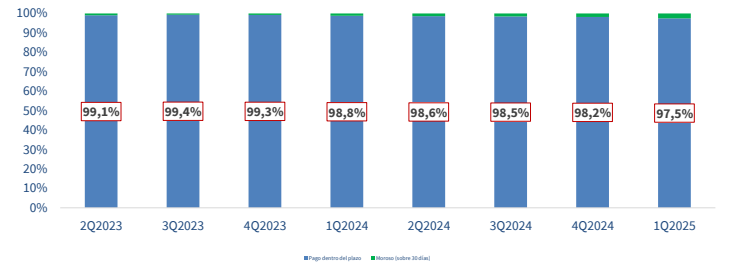
Varos arrendatarios
Superficie Util: 70.000 m²

Parque Logístico ENEA

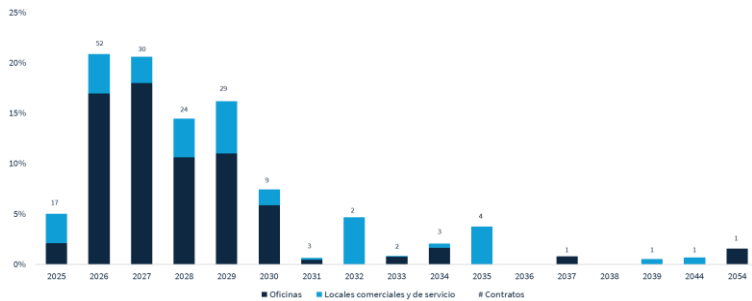


Indumotora - otros
Superficie Util: 190.000 m²

Situación de pagos y morosidad



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

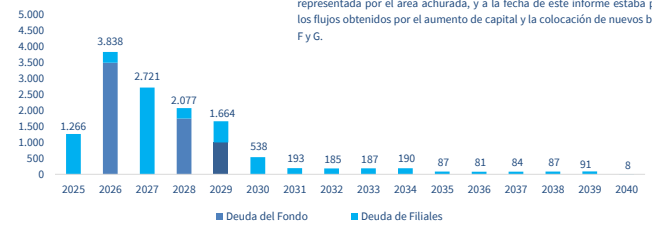


En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 81 mensuales.
La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en torno a los 4,1 años.

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 **marzo** del año 2025, la morosidad llega al 2,5% de las rentas acumuladas durante los últimos 12 meses.

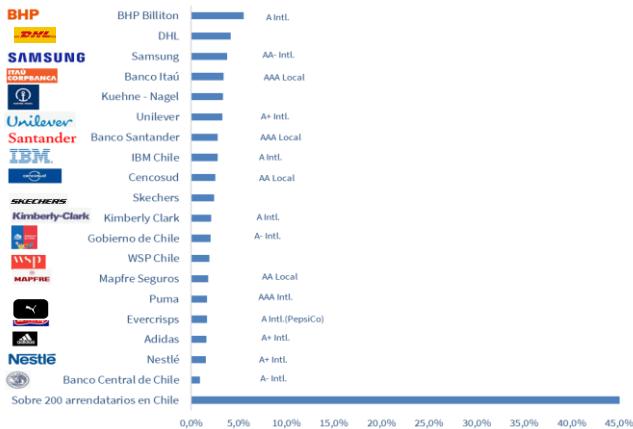
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

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

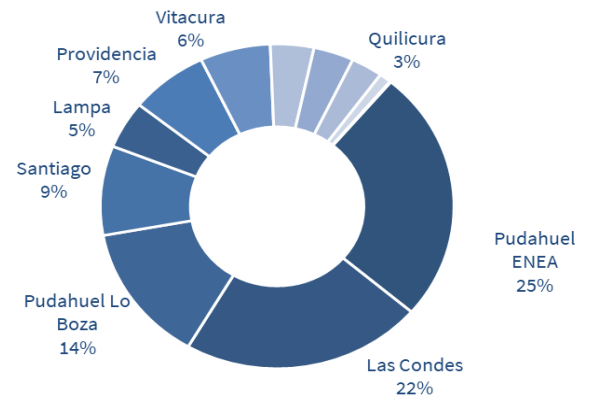


En enero 2025 venció el saldo del bono BINDE-G por MUF1.382, esta deuda es representada por el área achurada, y a la fecha de este informe estaba pagada con los flujos obtenidos por el aumento de capital y la colocación de nuevos bonos series F y G.

Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Diversificación geográfica - por comuna - cartera Total



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