



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

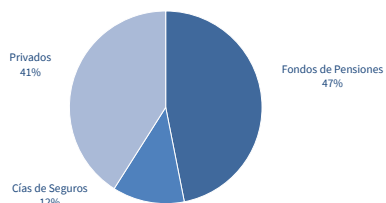
FECU SEPTIEMBRE 2024

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 arrendos 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 septiembre 2024



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 11.591.143

Total de cuotas suscritas y pagadas 290.545.000

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

Activo corriente	91.920.165	Pasivo corriente	79.910.951
Activo no corriente	815.636.119	Pasivo no corriente	235.616.221
TOTAL	907.556.284	TOTAL	907.556.284

* 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/sept/24	30/sept/23
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	17.612	14.362
Reajustes	4.512	4.387
Otros Ingresos (Egresos)	68	58
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	13.462	13.156
Utilidad devengada	27.443	18.529
Pérdida devengada (c)	(9.940)	(3.242)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(964)	(874)
Gastos Financieros	(3.379)	(1.893)
RESULTADO DEL EJERCICIO	48.815	44.483
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	16.792	21.509
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	6.130	12.520
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	22.922	34.029

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 septiembre de 2024 alcanzó MM\$ 31.074, lo que significa un aumento de un 13% 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 del proceso de tasación arrojó un resultado de un 1% de plusvalía neta.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 4.342, siendo un 57% mayores a los acumulados a septiembre del año 2023, debido a los mayores gastos financieros provenientes de los bonos serie I y serie K colocados en agosto y septiembre. El uso de estos fondos es el refinanciamiento de los bonos serie F y G que vencen en octubre 2024 y enero de 2025.

De los Activos Totales del balance individual del Fondo (MUF 23.939), un 90% (MUF 21.515) corresponde a inversiones inmobiliarias, y el resto a efectivo y equivalentes al efectivo (MUF 2.424). 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), por otro lado el aumento de valor de las inversiones valorizadas por el método de la participación debido al resultado del ejercicio neto positivo de las filiales. Al 30 de septiembre de 2024 se dispone de efectivo y equivalente para el pago de los bonos BINDE-F (M UF 659) y BINDE-G (M UF 1.382), que vencen en octubre de 2024 y enero de 2025 respectivamente.

Durante el año 2024 el Patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 76.484 desde MM\$ 515.545 a MM\$ 592.029, lo cual se explica principalmente por el resultado del período de (MM\$ 48.815), los aportes de capital del período (MM\$ 56.028), una disminución en las otras reservas por MM\$ (38), y los repartos de dividendos por MM\$ (28.321). Los dividendos corresponden a dividendos provisorios distribuidos en marzo, junio y septiembre (\$13,63, \$14,95 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 provisorio de \$17 por cuota para el 20 de diciembre.

El resultado del Fondo aumentó un 10% respecto del año 2023 obteniendo una utilidad de MM\$ 48.815 a septiembre 2024 vs MM\$ 44.483 al mismo trimestre 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 por las pérdidas devengadas generadas por las tasaciones de algunos activos.

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\$26.732, desde MM\$24.751 en 2023, a pesar del mayor gasto en intereses. 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.

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/sept/24
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.041	\$ 2.038
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124	\$ 173,82
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,2%	6,4%	6,3%	8,6%
⁴ Rentabilidad valor libro 12M	9,1%	8,8%	17,2%	10,8%	9,1%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.477	\$ 1.499
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,2%	6,5%	8,4%	8,9%	10,9%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	6,3%	7,9%	8,1%	8,4%	11,6%
⁸ Rentabilidad valor bolsa 12M	-12,8%	-11,9%	12,4%	15,0%	4,6%
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	0,74
¹¹ TIR Nominal Contable 12M	9,3%	9,0%	17,7%	11,2%	-1,3%
¹² TIR Real de Mercado 12M	-15,4%	-17,7%	-0,4%	10,4%	-12,7%

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.

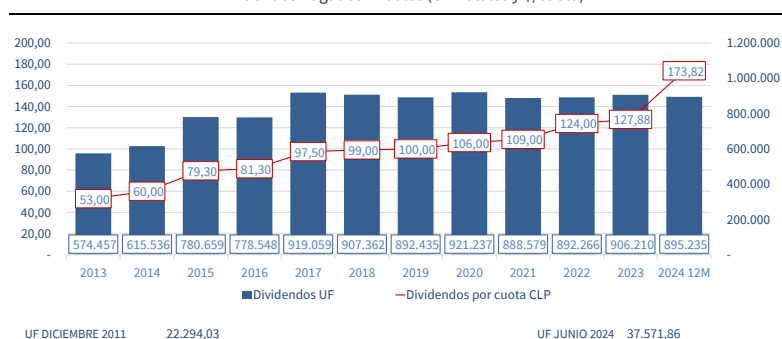
⁹ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.

¹⁰⁻¹² Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

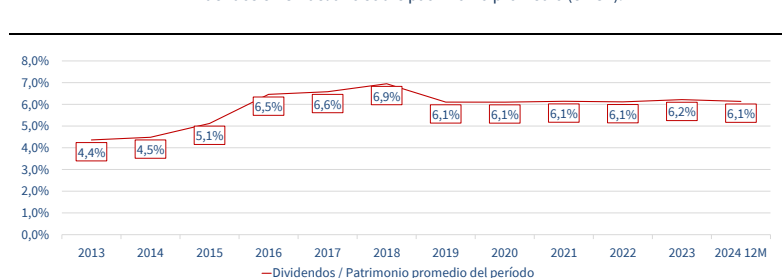
El valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2023 se encontraba en \$1.598,51, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 7,7%. Si se considera el dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2024 para los últimos 12 meses, este llegó a un 8,2%. El precio al cierre de este trimestre alcanzó los \$1.498,91 por cuota, lo que implica un descuento de un 26% respecto del NAV. La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 6,66% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,1%.

Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/09/23, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, los aportes realizados al Fondo durante el período (\$213 por cuota) y como valor final el NAV al 30/09/24 fue de -3,7%, indicador afectado principalmente por el aumento de capital realizado para la inversión del terreno en BFC, proyecto que se espera comience a generar renta en 2026 y esté en régimen en 2029-2030, dependiendo de la demanda futura de espacios.

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



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



Los dividendos repartidos con cargo a los resultados de los 12 meses al mes de septiembre de 2024 fueron de \$123,45 por cuota, lo que equivale a UF 885.235. Este monto considera los dividendos calculados a la UF de cierre de cada año, a excepción de 2024 12M en el que se calcula con la UF de cada fecha de pago.

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 25 de noviembre de 2024 es de 11,8% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 9,8% 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

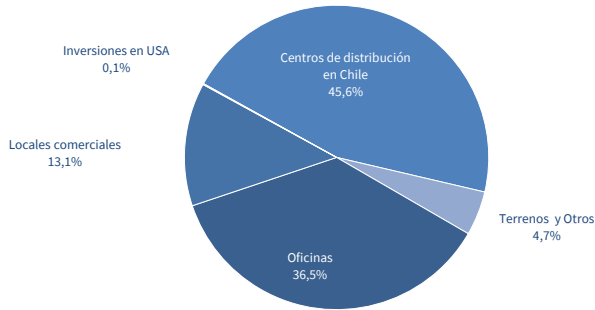
Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento

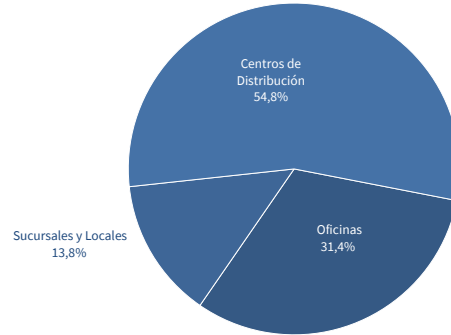
Abril 1995
Abril 2030

FECU SEPTIEMBRE 2024

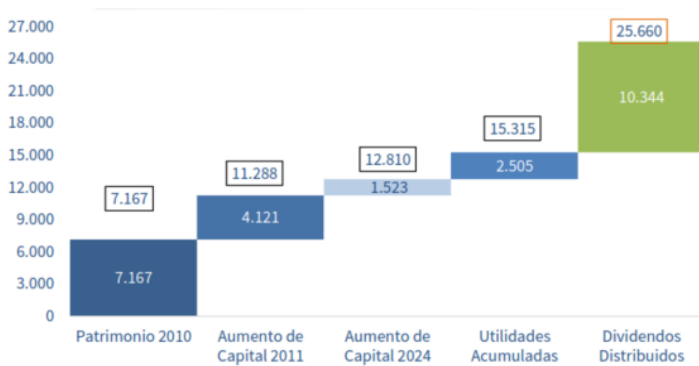
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



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

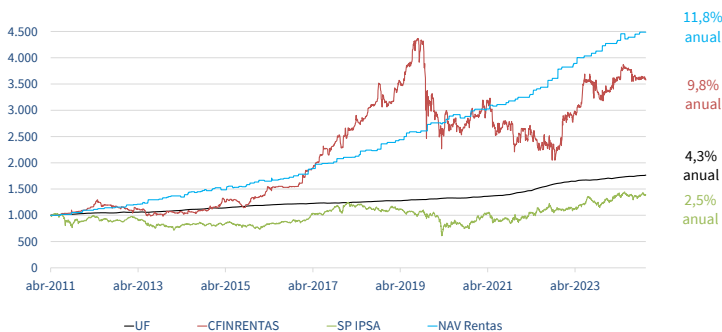


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2020	2021	2022	2023	2024
Número de propiedades	84	82	82	81	81
Número de contratos	337	321	319	328	351
NOI 12M	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.498	MUF 1.570
Oficinas	MUF 558	MUF 507	MUF 449	MUF 450	MUF 459
Superficie	138.989	136.802	136.784	136.791	136.669
Renta UF/M² prom. ardo.	0,426	0,421	0,435	0,397	0,404
Renta UF / est, bod, hab	9.692	9.555	9.260	9.044	8,473
Vacancia física	15,1%	20,1%	22,9%	13,6%	15,3%
Vacancia financiera	15,9%	20,7%	22,1%	13,6%	16,4%
Locales comerciales	MUF 255	MUF 240	MUF 216	MUF 211	MUF 211
Superficie total	48.327	52.651	52.290	52.255	52.213
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%	3,7%
Vacancia financiera	4,1%	5,2%	4,8%	2,0%	4,6%
Centros de distribución	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 837	MUF 900
Superficie total	359.769	618.860	639.256	605.588	638.334
Renta UF/M² prom. ardo.	0,128	0,133	0,135	0,144	0,149
Vacancia física	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Vacancia financiera	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Total metros en Chile	547.085	808.313	828.330	794.634	827.216
Vacancia física	4,7%	3,7%	4,1%	2,5%	3,0%
Vacancia financiera	7,8%	8,2%	8,5%	4,7%	5,5%
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	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 - 25/nov/24

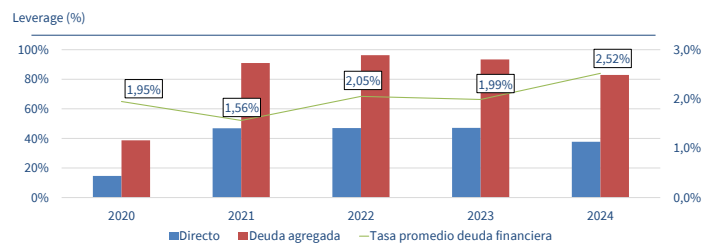


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

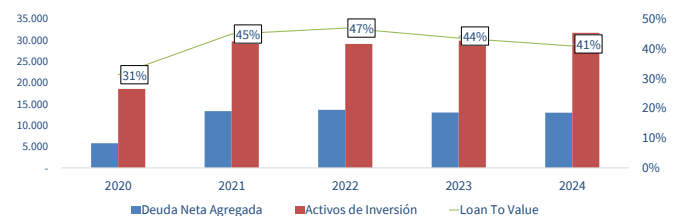
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 Bodener 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 SEPTIEMBRE 2024

Centro de distribución La Estera - Unilever // Lampa



Unilever

Superficie Util: 60.000 m²

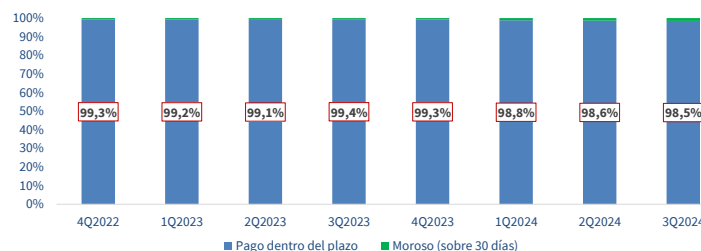
Parque Logístico ENEA



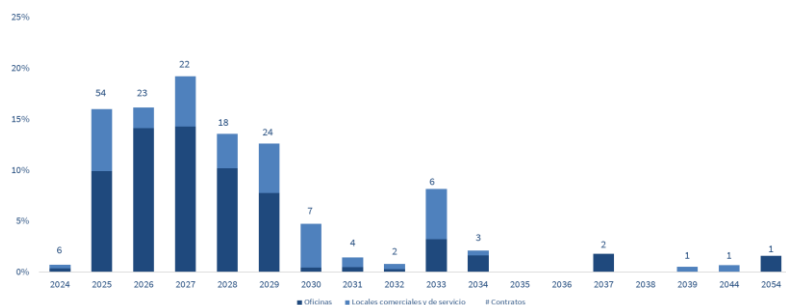
Indumotora - otros

Superficie Util: 190.000 m²

Situación de pagos y morosidad



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



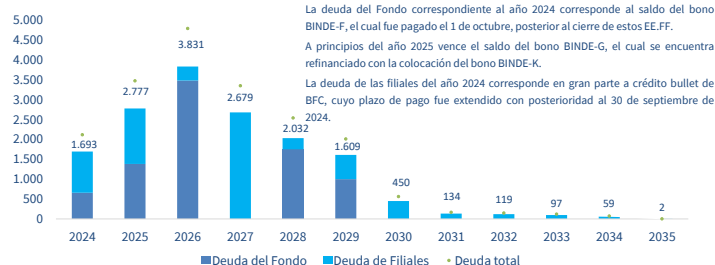
En el gráfico se muestran los vencimientos porcentuales de las rentas contratadas por las filiales, excepto BFC; las que ascienden a MUF 79 mensuales.

La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en torno a los 4,3 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 **septiembre** del año 2024, la morosidad llega al 1,5% de las rentas acumuladas durante los últimos 12 meses.

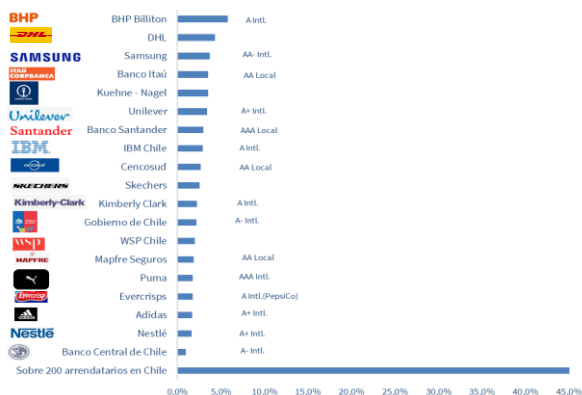
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

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

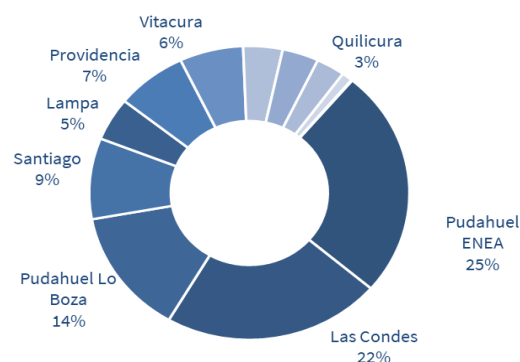


La deuda del Fondo correspondiente al año 2024 corresponde al saldo del bono BINDE-F, el cual fue pagado el 1 de octubre, posterior al cierre de estos EE.FF.
A principios del año 2025 vence el saldo del bono BINDE-G, el cual se encuentra refinanciado con la colocación del bono BINDE-K.
La deuda de las filiales del año 2024 corresponde en gran parte a crédito bullet de BFC, cuyo plazo de pago fue extendido con posterioridad al 30 de septiembre de 2024.

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