



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

FICHA INFORMATIVA

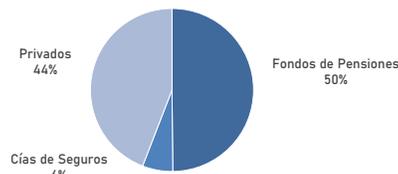
| | | | | |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| RUN 7014-9 | Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS | Inicio del Fondo Vencimiento | Abril 1995 Abril 2030 | Septiembre 2021 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|

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, que distribuye como dividendos.

Para invertir en cuotas del Fondo debe contactarse con su corredor de bolsa.

Aportantes al cierre de junio de 2020



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 12.431.349
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de junio 2021

| | | | | | |
|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------|-------------|
| Activo corriente | 62.858.761 | Activo no corriente | 642.618.335 | Activo total | 705.477.096 |
| Activo no corriente | 642.618.335 | Activo corriente | 62.858.761 | Activo total | 705.477.096 |
| Pasivo corriente | 164.205.216 | Pasivo no corriente | 104.447.791 | Pasivo total | 268.653.007 |
| Pasivo no corriente | 104.447.791 | Pasivo corriente | 164.205.216 | Pasivo total | 268.653.007 |
| Patrimonio | 436.824.089 | | | | |
| TOTAL | 705.477.096 | TOTAL | 705.477.096 | | |

* 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 (M\$)

| | 30/jun/21 | 30/jun/20 |
|--|-------------------|-------------------|
| INGRESOS DEL FONDO | | |
| Intereses (a) | 5.707.571 | 7.822.308 |
| Reajustes | 2.046.679 | 2.879.313 |
| Otros Ingresos (Egresos) | 7.878 | 7.359 |
| RESULTADO SOCIEDADES | | |
| Distribuido al Fondo (b) | 6.521.507 | 2.861.854 |
| Utilidad devengada | 9.191.037 | 5.072.048 |
| Pérdida devengada (c) | (1.154.838) | (773.220) |
| GASTOS DEL FONDO | | |
| Gastos de la operación (d) | (525.575) | (456.180) |
| Gastos Financieros | (1.650.033) | (2.364.674) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 20.144.226 | 15.048.808 |
| BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d) | 8.898.632 | 7.090.088 |
| BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES | 49.970.307 | 1.406.391 |
| BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL | 58.868.939 | 8.496.479 |

El beneficio neto percibido corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, 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 resultado neto del Fondo al cierre de junio del año 2021 fue de \$ 20.144 millones, cifra que es mayor en 34% respecto del año 2020, lo cual se detalla de la siguiente manera:

Los Ingresos del Fondo, considerando principalmente intereses, reajustes y el resultado total de las sociedades alcanzaron \$22.320 millones, lo que significa un aumento de un 25% respecto al año anterior y la diferencia se explica principalmente porque los intereses percibidos del fondo por préstamos a filiales bajaron en un 27% respecto al mismo período del año anterior, debido a que la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, y esta cual presentó una disminución al 1 de enero de 2021 con respecto al 2020, además de montos menores de títulos de deuda entre el fondo y sus filiales, en un monto menor al saldo a junio 2020, y además debido a la disminución de los activos reajustables y aumento en los pasivos reajustables, lo cual disminuye la utilidad por reajustes en MM\$ 833, (esta última es una utilidad devengada, por lo que no afecta las distribuciones a los aportantes). Por último el aumento en el BNP de ejercicios anteriores se explica principalmente por dividendos distribuidos por BFC en enero, por UF 1.669.333, los cuales fueron reinvertidos por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en BFC. Sumado a esto, los ingresos por arriendo de la Cartera Directa se han mantenido estables comparados con el año anterior, presentado una variación de -1,1% en las rentas, baja que se debe principalmente a menor renta por la venta de activos, compensando con nuevos arriendos en Parque San Damián.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el reconocimiento del resultado del ejercicio de un 177%, lo cual se explica principalmente por la mayor participación del Fondo en la sociedad, habiendo pasado de tener el 40% de las acciones a un 70% en enero 2021. El resultado de la sociedad aumentó en un 58% respecto del año anterior.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron \$ 2.176 millones, siendo un 23% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor tasa promedio de la deuda y los gastos operacionales aumentaron debido a desembolsos originados por la participación en el aumento de capital de Bodenor Flexcenter SA.

Durante el año 2021 el patrimonio ha tenido un aumento de \$2.663 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 20.144 millones, un aumento en las otras reservas por \$204 millones y por los repartos de dividendos (\$17.685 millones).

Durante el mes de junio se canceló el segundo dividendo provisorio del año, equivalente a \$16 por cuota, y ya está anunciado para el 30 de septiembre un nuevo dividendo provisorio de \$18 por cuota, con lo que los dividendos durante los últimos 12 meses ascienden a los \$106 por cuota. (MM\$ 26.781 en total).

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

| | 30/jun/21 | 31/dic/20 | 31/dic/19 | 31/dic/18 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| ¹ Valor libro (NAV) | \$ 1.729,0 | \$ 1.718,4 | \$ 1.570,7 | \$ 1.467,8 |
| ² Dividendos repartidos en últimos 12 meses | \$ 106,0 | \$ 104,0 | \$ 100,0 | \$ 105,5 |
| ³ Dividend Yield (NAV inicio) | 6,4% | 6,2% | 6,4% | 6,7% |
| ⁴ Rentabilidad valor libro UDM | 9,9% | 9,1% | 12,7% | 14,2% |
| ⁵ Valor bolsa | \$ 1.462 | \$ 1.640 | \$ 2.000 | \$ 1.948 |
| ⁶ Dividend Yield (P. Inicial) | 6,5% | 5,2% | 5,1% | 6,3% |
| ⁷ Dividend Yield (P. Final) | 7,3% | 6,3% | 5,0% | 5,4% |
| ⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM | -4,4% | -12,8% | 7,8% | 22,9% |
| ⁹ Presencia bursátil | 76,1% | 78,3% | 98,9% | 96,1% |
| ¹⁰ Razón bolsa / libro | 0,85 | 0,95 | 1,24 | 1,33 |

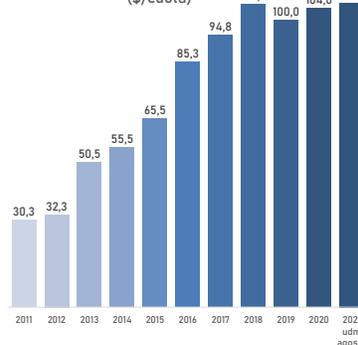
- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
- ² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- ³ Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
- ⁴ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
- ⁵ Precio de 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 conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera



Dividendos

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



Dividendos desde el Año 2011

| Fecha de pago | Dividendo por cuota |
|---------------|---------------------|
| 30-sept-21 | \$ 18,00 |
| 30-jun-21 | \$ 16,00 |
| 05-may-21 | \$ 40,00 |
| 31-mar-21 | \$ 14,00 |
| Año 2020 | \$ 104,00 |
| Año 2019 | \$ 100,00 |
| Año 2018 | \$ 105,50 |
| Año 2017 | \$ 94,80 |
| Año 2016 | \$ 85,30 |
| Año 2015 | \$ 65,50 |
| Año 2014 | \$ 55,50 |
| Año 2013 | \$ 50,50 |
| Año 2012 | \$ 32,25 |
| Año 2011 | \$ 30,34 |

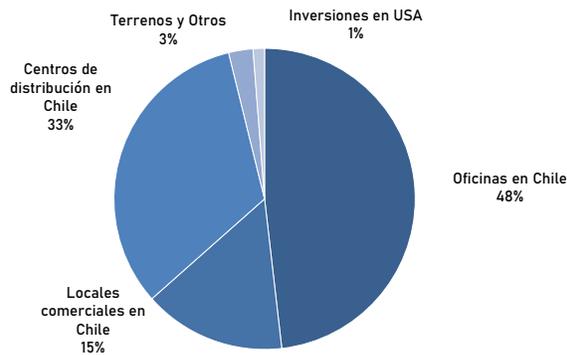
Valor de las Propiedades

Estas se presentan en los estados financieros a sus valores de mercado, los cuales se actualizan al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas. Al primer semestre del año 2021 se ha tasado un 39% de la cartera nacional directa.

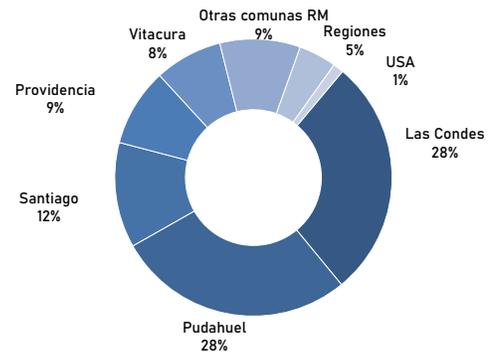


| | | | | |
|---------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| RUN 7014-9 | Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS | Inicio del Fondo Abril 1995 | Vencimiento Abril 2030 | Septiembre 2021 |
|---------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|

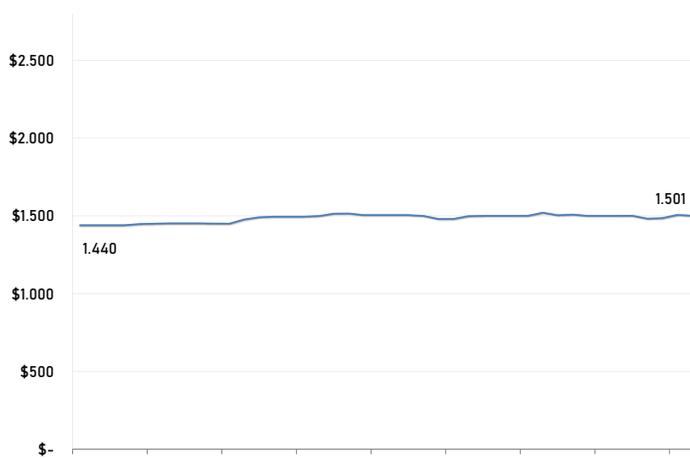
Diversificación de la cartera según destino y país al 31 - jul - 21



Diversificación geográfica según comuna al 31 - jul - 21



Evolución del Precio últimos 45 días (al 10 de septiembre)

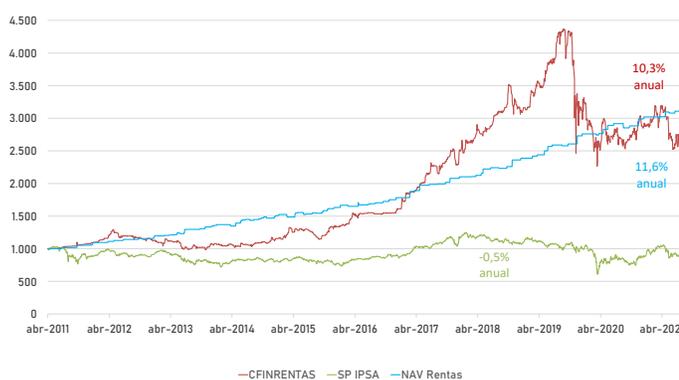


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

| CARTERA | DIRECTA | USA | BFC | TOTAL |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Número de propiedades | 70 | 4 | 10 | 84 |
| Número de contratos | 142 | 48 | 142 | 332 |
| NOI (UF UDM) | 853.353 | 54.121 | 802.780 | 1.710.254 |
| OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones) | | | | |
| Superficie total | 138.989 m ² | 25.572 m ² | | |
| Valor UF/M ² prom. total | UF 91,60 | UF 36,26 | | |
| Renta UF/M ² prom. arrdo. | UF 0,49 | UF 0,37 | | |
| VACANCIA (rentas UF) | 12,10% | 16,27% | | |
| LOCALES COMERCIALES | | | | |
| Superficie total | 48.326 m ² | 13.199 m ² | | 61.525 m ² |
| Valor UF/M ² prom. total | UF 83,56 | UF 20,13 | | |
| Renta UF/M ² prom. arrdo. | UF 0,50 | UF 0,08 | | |
| Vacancia (rentas UF) | 5,43% | 31,40% | | |
| CENTROS DE DISTRIBUCIÓN | | | | |
| Superficie total | 62.883 m ² | | 529.597 m ² | |
| Valor UF/M ² prom. total | UF 17,37 | | UF 21,10 | |
| Renta UF/M ² prom. arrdo. | UF 0,12 | | UF 0,13 | |
| VACANCIA (rentas UF) | 0,00% | | 0,00% | |
| Total Metros Construidos | 250.198 m ² | 38.771 m ² | 529.597 m ² | 818.566 m ² |
| VACANCIA (rentas UF) | 9,57% | 18,08% | 0,00% | 6,32% |
| Desarrollos | 8.000 m ² | | | |
| Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo | 105.494 m ² | | 84.404 m ² | 189.898 m ² |
| DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA | | | | |
| | OFICINAS | LOCALES COM. | CENT. DIST. | TOTAL |
| MESES | 42 | 74 | 39 | 50 |

Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A. (70% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 10/sep/21



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.

Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios

Edificios completos

Edificio Cerro el Plomo
6000
Las Condes
26.879 m²

▶

Edificio Plaza Constitución
Santiago
17.225 m²

▶

Algunos arrendatarios de Bodenor Flexcenter



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

FICHA INFORMATIVA

| | | | | |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|
| RUN 7014-9 | Nemotécnico Bolsa FINRENTAS | Inicio del Fondo Abril 1995 | Vencimiento Abril 2030 | Septiembre 2021 |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|

Activos en cartera al cierre de julio 2021

| Detalle de los activos rentando | | | | | Detalle de los desarrollos, terrenos y otros | | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|---------------------|---------------------|---|-------------------|----------------|------------------|
| Cartera Directa | Monto UF | m ² | Renta anual | Rentab. directa (1) | Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias | Monto UF | m ² | Renta anual |
| Oficinas | 12.731.114 | 138.989 | 711.593 | 5,6% | Desarrollos | 52.975 | 8.000 | |
| Locales de servicio y comerciales | 4.038.104 | 48.326 | 272.067 | 6,7% | Terrenos y otros | 637.331 | 105.494 | 12.016 |
| Centros de distribución | 1.092.423 | 62.883 | 89.307 | 8,2% | Subtotal Fondo | 690.306 | 113.494 | 12.016 |
| Total Fondo | 17.861.641 | 250.198 | 1.072.967 | 6,0% | | | | |
| Total Directo | UF 17.861.641 | | UF 1.072.967 | | Total Directo | UF 690.306 | | UF 12.016 |

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

Inversiones directas UF 18.551.947

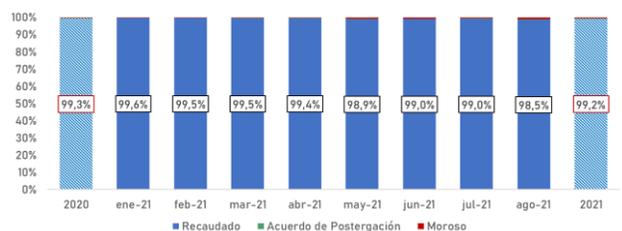
Inversiones indirectas* UF 7.811.902

Inversión en Bodenor Flexcenter UF 7.504.393
Inversión en Estados Unidos UF 307.509

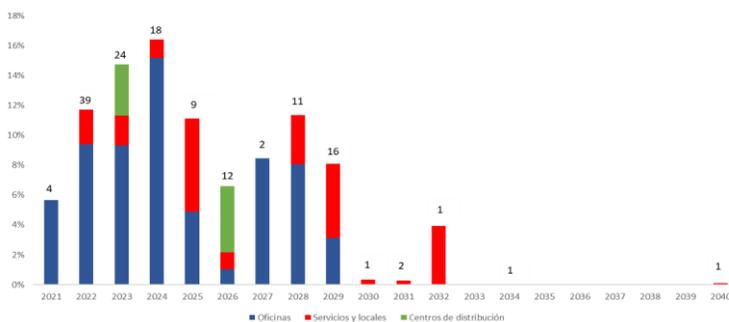
Total Inversiones UF 26.363.849

* Valor contable de inversiones al cierre de junio de 2021

Recaudación Contratos de Arriendo desde el año 2020



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



Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de agosto ascienden a MUF 91 aproximadamente. Del total de 141 contratos de la cartera directa nacional, 74 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 4,2 años. El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

A la fecha de publicación de estos EE.FF., considerando los pagos recibidos posterior al cierre, se ha recaudado el 99,3% de las rentas de 2020 y del total por cobrar de la cartera directa nacional entre enero de 2021 y agosto de 2021 se ha recaudado un 99,2% y solo un 0,7% se encontraba moroso en sus pagos.

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 en torno a los 4,2 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.

Diversificación por arrendatario. Cartera directa nacional - por renta



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos.

Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al 4,4% de las rentas proporcionales del fondo y con más de 280 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, además de 48 arrendatarios en USA.

Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa

