



**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

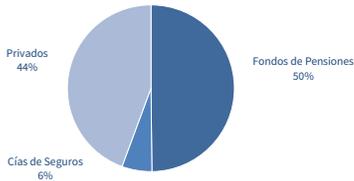
Mayo 2022

**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 marzo de 2022**



Total Patrimonio Bursátil (UF): 10.527.876  
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

**Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de marzo 2022**

Activo corriente	16.238.424	Activo no corriente	668.083.491	Activo total	684.321.915
Activo no corriente	668.083.491	Activo corriente	16.238.424	Activo total	684.321.915
<b>TOTAL</b>	<b>684.321.915</b>	<b>TOTAL</b>	<b>684.321.915</b>	<b>TOTAL</b>	<b>684.321.915</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 (M\$)**

	31/mar/22	31/mar/21
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	4.472.004	2.816.224
Reajustes	2.999.054	1.340.255
Otros Ingresos (Egresos)	18.855	15.240
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>		
Distribuido al Fondo (b)	3.573.306	1.719.984
Utilidad devengada	8.066.302	6.133.973
Pérdida devengada (c)	(312.394)	(22.470)
<b>GASTOS DEL FONDO</b>		
Gastos de la operación (d)	(263.864)	(234.089)
Gastos Financieros	(548.741)	(655.931)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>18.004.522</b>	<b>11.113.186</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>	<b>6.920.311</b>	<b>3.623.718</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>8.096.265</b>	<b>49.864.233</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL</b>	<b>15.016.576</b>	<b>53.487.951</b>

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 periodo.

**Comentarios de la Administración**

La utilidad realizada del Fondo alcanzó los \$8.057 millones, lo que significa un aumento de un 78% respecto al año anterior, en parte explicado por mayores intereses percibidos de las filiales y porque en 2021 no se percibió dividendo de BFC sino hasta el 2° Trimestre. Por otra parte, se percibió una mayor cantidad de intereses desde las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó el 1 de enero.

Las utilidades devengadas fueron mayores al año anterior principalmente a las utilidades devengadas y no realizadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF ha sido un 2,4% en los 3 primeros meses del año comparado con un 1,1% del año anterior.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$813 millones, siendo un 9% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor deuda financiera del Fondo, que baja de aproximadamente M\$ 264.513 para marzo de 2021 a M\$ 221.672 a marzo del 2022 por el pago del bono Serie-A en el 3er trimestre de 2021. La tasa ponderada es similar en ambos casos.

Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece MM\$6.891 en los primeros tres meses del año con respecto al mismo período del año anterior.

Del total de activos del fondo, un 98% corresponde a inversiones inmobiliarias siendo el saldo caja y equivalentes. El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de deuda que mantiene el fondo con las filiales directas de MM\$10.996.

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de de MM\$3.259, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por MM\$18.005  
Disminución de otras reservas por (MM\$345)  
Repartos de dividendos por (MM\$14.401)

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo provisionado para mayo de \$43.

Ya repartido el dividendo definitivo del año 2021 (\$ 43 por cuota), los dividendos de los últimos 12 meses ascienden a \$109 por cuota y el dividend yield considerando el valor de mercado de la cuota al 23 de mayo de 2022 es de un 8,8%.

**Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web**

**Valor cuota, dividendos e indicadores**

	31/dic/18	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/mar/22
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.776
Ajuste por dividendos provisionados no pagados NAV ajustado	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.819
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 106
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,2%
<sup>4</sup> Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	12,6%
<sup>5</sup> Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.322
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	5,9%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	8,0%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	-20,2%
<sup>9</sup> Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	63,9%
<sup>10</sup> Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,74
<sup>11</sup> TIR contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	13,1%
<sup>12</sup> TIR de mercado UDM	23,6%	8,0%	-13,1%	-12,3%	-21,0%

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

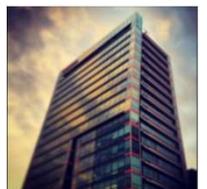
**Algunas propiedades de la cartera**

Morandé 115  
Edificio Plaza Constitución



Banco Central de Chile y organismos de gobierno  
Superficie Util: 17.225 m<sup>2</sup>

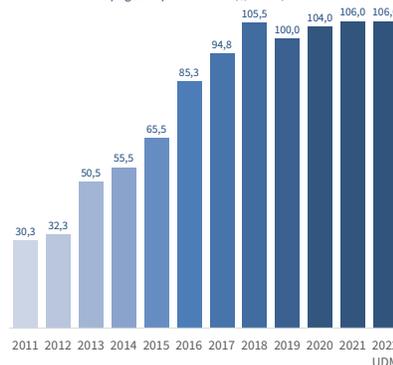
Barrio el Golf  
Edificio Isidora Goyenechea 3520



MAPFRE Seguros  
Superficie Util: 11.235 m<sup>2</sup>

**Dividendos**

**Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)**



**Dividendos desde el Año 2011**

Fecha de pago	Dividendo por cuota
05-may-22	\$ 43,00
31-mar-22	\$ 14,00

Año 2021	\$ 106,00
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 tasación, los cuales se actualizan al menos una vez por año, de acuerdo con mediciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas. Las propiedades son tasadas durante los meses de junio, septiembre y diciembre.



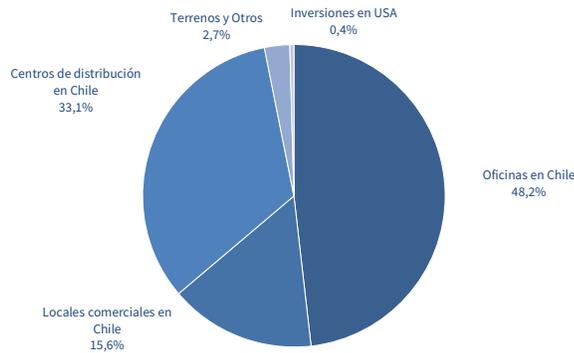
RUN  
7014-9

Nemotécnico Bolsa  
CFINRENTAS

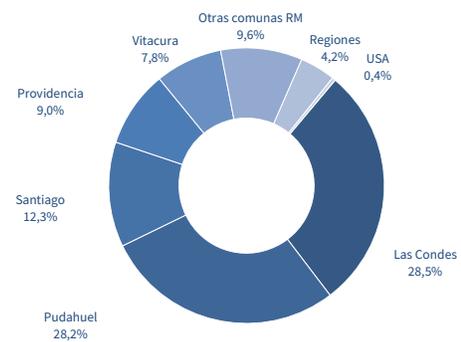
Inicio del Fondo  
Abril 1995  
Vencimiento  
Abril 2030

Mayo 2022

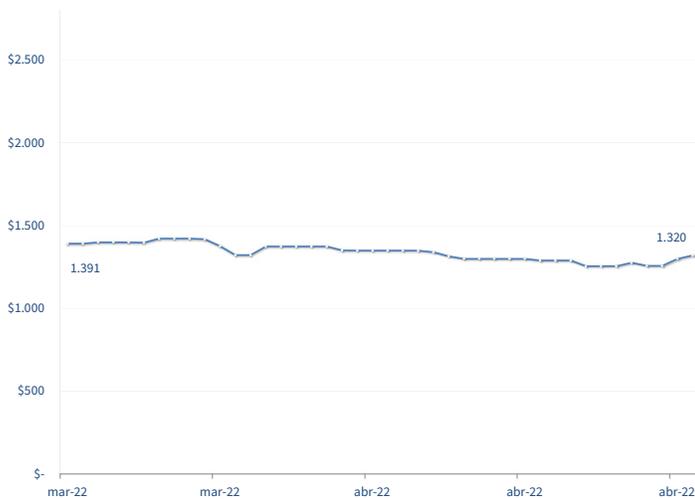
Diversificación de la cartera según destino y país



Diversificación geográfica según comuna



Evolución del Precio últimos durante los últimos 45 días hábiles (al 29 de abril de 2022)

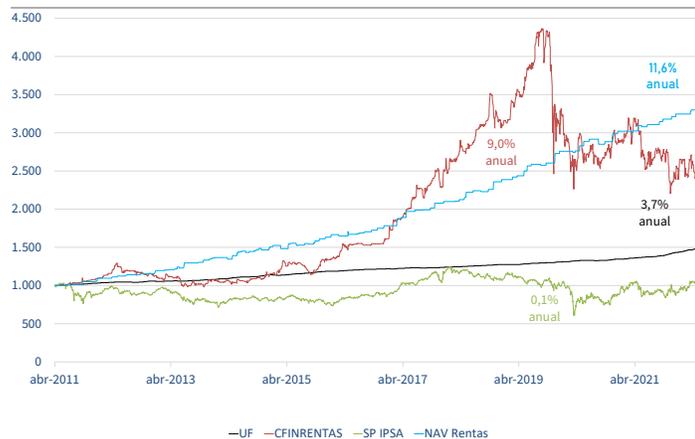


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2018	2019	2020	2021	1T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	321
<b>Oficinas</b>					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.243
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arndo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,418
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.418
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	18,2%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	18,5%
<b>Locales comerciales</b>					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.283
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arndo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,459
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	6,7%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	7,0%
<b>Centros de distribución</b>					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	618.860
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arndo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,134
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
<b>Total metros en Chile</b>	<b>497.670</b>	<b>547.085</b>	<b>547.085</b>	<b>808.313</b>	<b>807.385</b>
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,5%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,1%
<b>Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo</b>	<b>157.844 m<sup>2</sup></b>	<b>120.719 m<sup>2</sup></b>	<b>238.288 m<sup>2</sup></b>	<b>256.234 m<sup>2</sup></b>	<b>256.234 m<sup>2</sup></b>
Superficie en los EEUU	81.915	38.771	38.771	17.456	17.456

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 - 29/abr/22

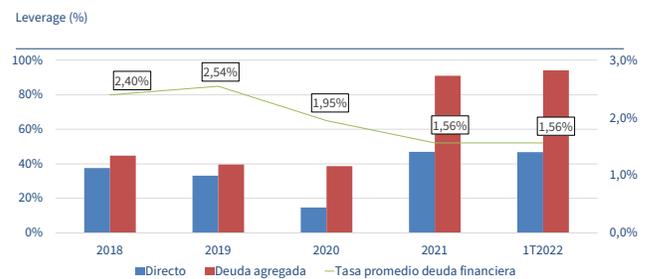


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

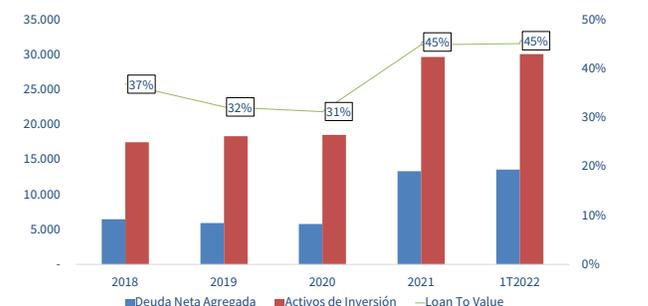
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 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.



**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 Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Mayo 2022
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------

Independencia Administradora General de Fondos S.A. Rosario Norte 100, Of.1501, Las Condes F: 22.636.2000 www.independencia-sa.cl email: rentas@independencia-sa.cl

**Activos en cartera / últimas cifras**

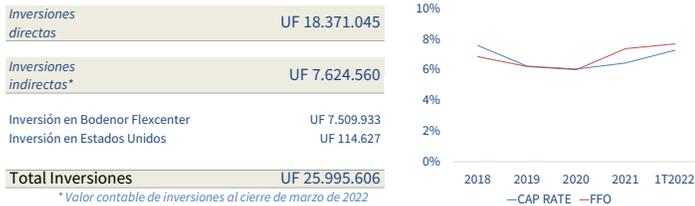
Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	Renta anual	Rentab. directa (1)
Oficinas	12.528.854	682.956	5,5%
Locales de servicio y comerciales	4.050.955	263.880	6,5%
Centros de distribución	1.092.423	89.304	8,2%
Total Fondo	17.672.232	1.036.140	5,9%
<b>Total Directo</b>	<b>UF 17.672.232</b>	<b>UF 1.036.140</b>	

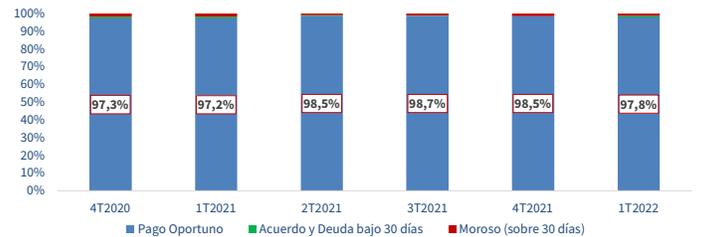
Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	Renta anual
Desarrollos	53.031	
Terrenos y otros	645.782	12.012
Subtotal Fondo	698.813	12.012
<b>Total Directo</b>	<b>UF 698.813</b>	<b>UF 12.012</b>

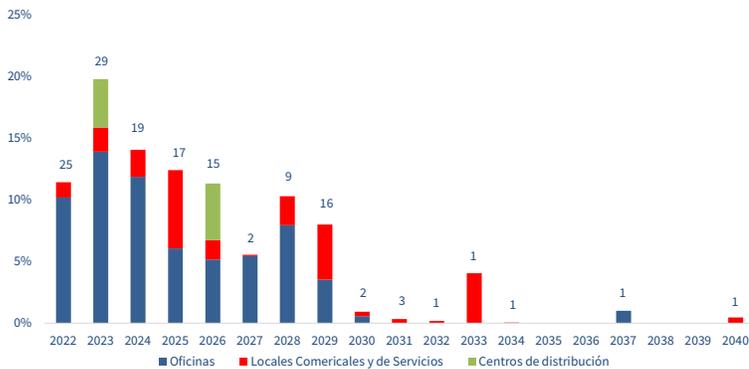
(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.



Situación de pagos y morosidad



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

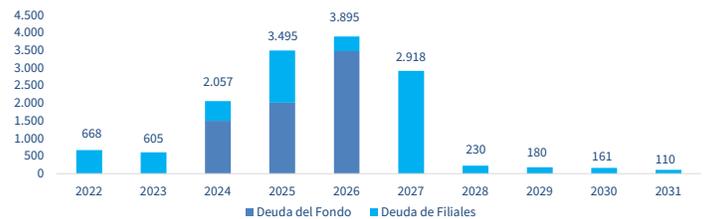


Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de abril de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente. Del total de 142 contratos de la cartera directa nacional, 88 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,8 años. El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

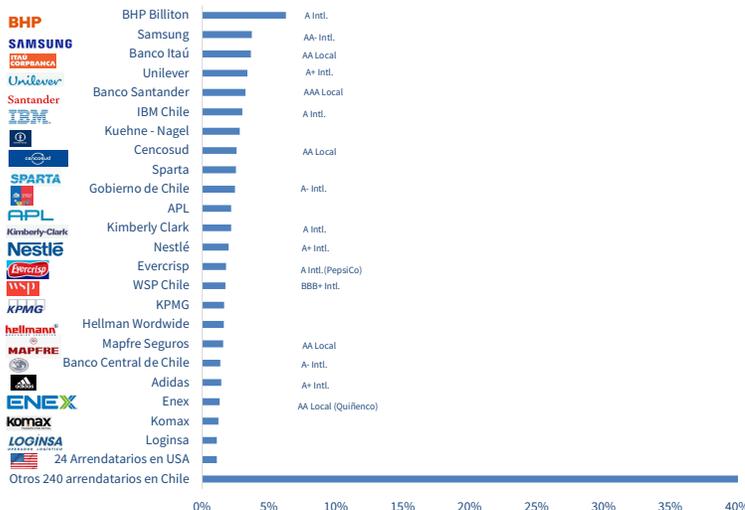
Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio de 3,8 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas 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 del primer trimestre del año 2022, se ha recaudado oportunamente el 97,8% de las rentas netas de los últimos 12 meses, de los cuales un 0,88% de las rentas cuenta con algún acuerdo de pago o tiene deuda vigente menor a 30 días. Tan sólo un 1,33% de las rentas se encuentra morosa sobre 30 días.

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)



Diversificación por arrendatario. Totalde la cartera - por renta



Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa

