



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

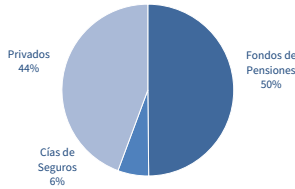
FECU SEPTIEMBRE 2022

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 septiembre de 2022



Total Patrimonio Bursátil (UF): 8.038.540
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	7.559.135	Pasivo corriente	397.265
Activo no corriente	720.520.643	Pasivo no corriente	239.402.927
TOTAL	728.079.778	Patrimonio	488.279.586
TOTAL	728.079.778	TOTAL	728.079.778

* 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/sept/22	30/sept/21
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	14.327.458	8.687.516
Reajustes	13.402.000	3.501.695
Otros Ingresos (Egresos)	17.451	9
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	10.011.815	9.899.216
Utilidad devengada	35.070.153	12.661.262
Pérdida devengada (c)	(4.027.977)	(3.000.599)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(795.712)	(852.972)
Gastos Financieros	(1.743.548)	(2.308.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO	66.261.640	28.587.787
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	17.772.036	12.424.821
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	9.086.631	50.072.476
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	26.858.667	62.497.297

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 periodo.

Comentarios de la Administración

La utilidad realizada del Fondo al 3er trimestre de año alcanzó \$24.338 millones, lo que significa un aumento de un 30,9% respecto al mismo período del año anterior, en parte explicado por mayores intereses percibidos de las filiales debido al aumento de la tasa de interés que se renovó al alza respecto del año 2021, el 1 de enero de 2022.

Las utilidades devengadas al 3T22 fueron mayores a las del 3er trimestre del año anterior, principalmente por las utilidades devengadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF ha sido un 13,9% en los 9 primeros meses del año comparado con un 4,8% del año anterior. Finalmente, la segunda etapa de tasaciones en que se retrasó un 39% de la cartera directa y el 100% de la cartera de BFC, el cual arrojó plusvalías netas.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$2.538 millones, siendo un 19,7% menores a los acumulados al 3T2021. Respecto de los gastos financieros, si bien la tasa de la deuda y los montos a septiembre son similares, como promedio anual la deuda financiera del año 2021 es mayor, pues hasta el mes de julio estuvo vigente el bono binde-a.

Debido a lo explicado en los cuadros anteriores, el Resultado del ejercicio crece MM\$ 37.674 en los primeros nueve meses del año con respecto al mismo período del año anterior.

Del total de activos del Fondo, un 99% corresponde a inversiones inmobiliarias siendo el resto Efectivo y Equivalentes al Efectivo. El aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento del valor de los títulos de

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de M\$42.890 hasta los M\$488.280, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por MM\$ 66.261
Aumento de otras reservas por M\$ 125
Repartos de dividendos por MMS(23.496)

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, junto con el dividendo definitivo de mayo de \$43, el dividendo provisorio de \$16 pagado en junio y el dividendo provisorio de \$20 pagado en septiembre.

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	30/sept/22
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.933
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 111
³ Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,3%
⁴ Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	16,9%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.090
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	7,6%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	10,2%
⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	-17,8%
⁹ Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	49,4%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,56
¹¹ TIR Nominal Contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	17,3%
¹² TIR Real de Mercado UDM	20,2%	5,2%	-15,4%	-17,7%	-28,2%

- 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.
- 12 Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

Algunas propiedades de la cartera

Centro de distribución en ruta



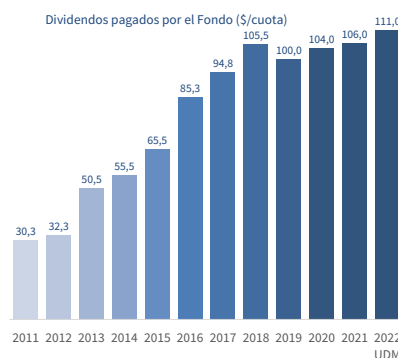
APL / SPARTA
Superficie Util: 62.883 m²

Barrio el Golf



MAPFRE Seguros / Transbank
Superficie Util: 11.235 m²

Dividendos



Dividendos desde el Año 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
30-sept-22	\$ 20,00
30-jun-22	\$ 16,00
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

Los activos tasados acumulados al mes de septiembre corresponden al 76% de la cartera total administrada. El resultado del proceso de tasaciones durante el mes de septiembre resultó en una plusvalía neta de UF248.742 lo que equivale a un +1,32% del total tasado en la segunda etapa y se acumulan UF 100.083 de plusvalías durante el año, quedando el total de los activos tasados durante 2022 con una plusvalía de un 0,33%.

Las principales desvalías se dieron nuevamente en oficinas, principalmente debido a mayores tasas de descuento al año anterior, lo que se vio compensado con plusvalías obtenidas en Bodener Flexcenter dentro de lo que se destacó la primera tasación de las etapas A y B del proyecto ENEA 3, las cuales fueron recibidas durante este año. Se espera recibir y tasar la etapa C para los EE.FF. de diciembre



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

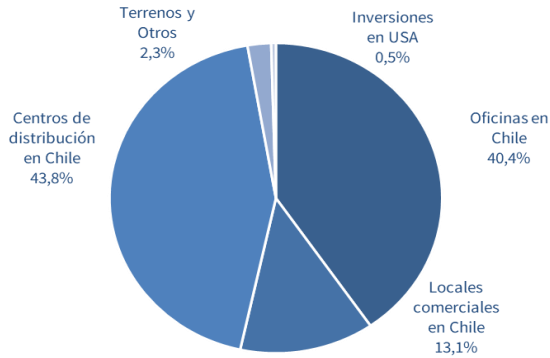
RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Abril 1995
Vencimiento
Abril 2030

FECU SEPTIEMBRE 2022

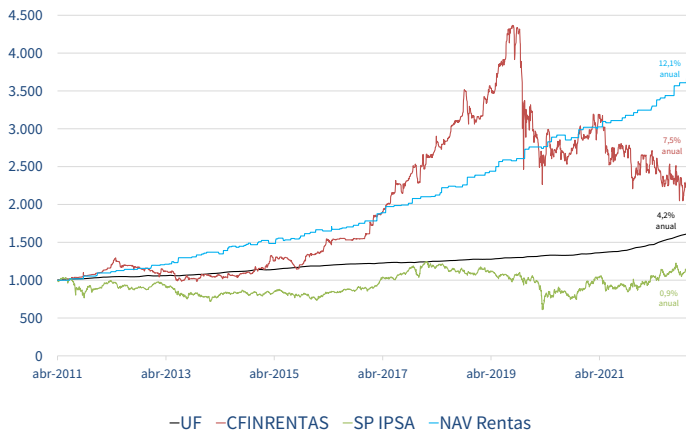
Diversificación de la cartera según destino y país según tasación.



Evolución del Precio últimos durante los últimos 45 días (al 16 de noviembre de 2022)



Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 04/nov/22

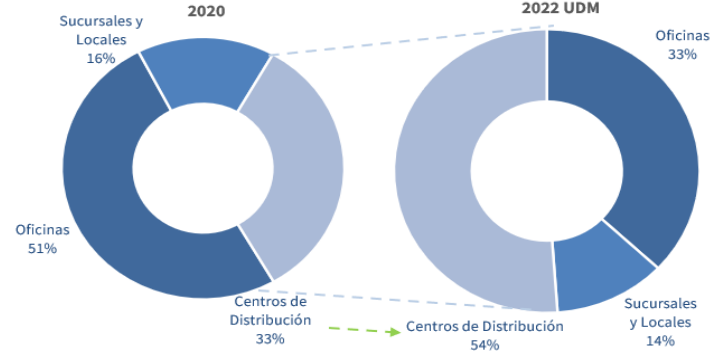


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

Evolución de la distribución del NOI por clase de Activo 4T20 - 3T 2022

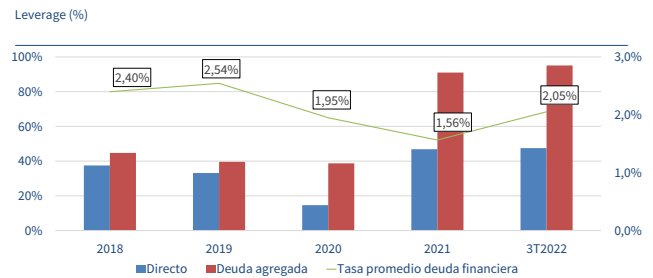


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2018	2019	2020	2021	3T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	337
NOI total UDM (MUF)	1.299	1.282	1.249	1.548	1.472
Oficinas					
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.128
Renta UF/M² prom. arndo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,420
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.147
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,1%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	20,3%
NOI oficinas UDM (MUF)	639	597	582	532	480
Locales comerciales					
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.320
Renta UF/M² prom. arndo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,445
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,1%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,6%
NOI locales comerciales UDM (MUF)	326	238	231	215	200
Centros de distribución					
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M² prom. arndo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,135
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
NOI centros de distribución UDM (MUF)	334	447	436	800	792
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.361
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	3,9%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	7,8%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo					
Superficie en los EEUU	81.915 m²	38.771 m²	38.771 m²	17.456 m²	17.456 m²

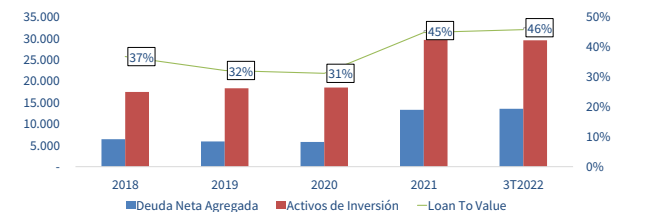
La superficie en Chile considera participación en BFC (40% hasta 2020 y 70% desde 2021)
La superficie en EEUU se muestran separada para un mejor análisis de la cartera en Chile

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.



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 2022
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------

Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI UDM UF	Renta anual UF	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	12.261.305	479.827	677.556	5,5%
Locales de servicio y comerciales	3.970.854	200.321	259.092	6,5%
Centros de distribución	1.136.917	69.786	89.304	7,9%
Total directo Fondo	17.369.076	749.934	1.025.952	5,9%
Total Directo	UF 17.369.076	UF 1.025.952		

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

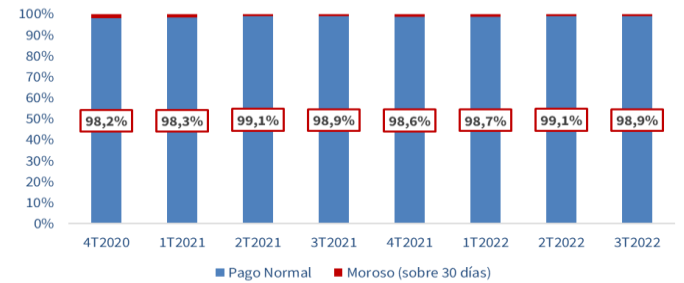
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	Renta anual UF
Desarrollos	51.084	
Terrenos y otros	645.077	7.212
Subtotal Fondo	696.161	7.212
Total Directo	UF 696.161	UF 7.212

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

Inversiones		NOI	
Inversiones directas	UF 18.065.237	UF 749.934	
Inversiones indirectas*	UF 12.304.169		
Activos del Fondo en Bodenor Flexcenter	UF 12.167.125	UF 718.175	NOI BFC (70%)
Activos en Estados Unidos	UF 137.044		Propiedades en USA en liquidación
Total Inversiones	UF 30.369.406	UF 1.471.806	NOI proporcional del fondo. Considera el 70% del NOI de BFC

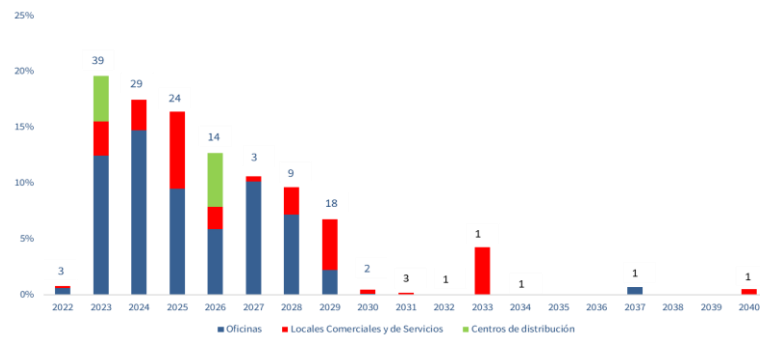
* Valor de la tasación cierre de septiembre de 2022 ponderado por la participación del Fondo.

Situación de pagos y morosidad



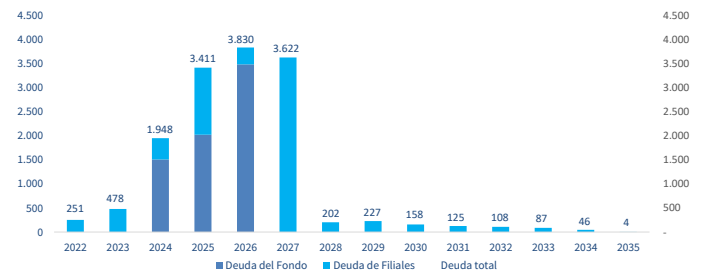
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

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

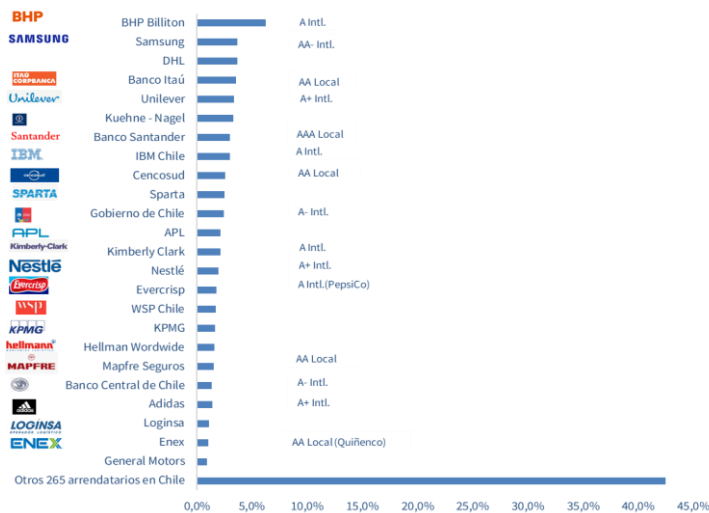


Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de septiembre de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente. Del total de 149 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,5 años. El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

La deuda morosa, que es la mayor a 30 días, ha ido cayendo sostenidamente respecto al cierre 2020 de niveles de 1,8% a 1,1% al cierre de este trimestre (cuadro rojo en el gráfico). El principal moroso era un cliente que representaba el 0,3% de los ingresos de los últimos 12 meses y demoró su pago por un tema administrativo, monto que a la fecha de estos EE.FF. ya se encuentra pagado.



Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa y cartera BFC

