



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

FICHA INFORMATIVA

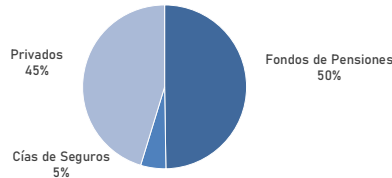
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Mayo 2021
----------------------	--	---------------------------------------	----------------------------------	------------------

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 marzo de 2020



Total Patrimonio Bursátil (UF): 15.385.038
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	73.508.312	Pasivo corriente	177.089.608
Activo no corriente	637.573.516	Pasivo no corriente	102.291.027
TOTAL	711.081.828	TOTAL	711.143.828

* 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/21	31/mar/20
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	2.816.224	3.614.652
Reajustes	1.340.255	2.137.868
Otros Ingresos (Egresos)	15.240	62.779
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	1.719.984	2.089.325
Utilidad devengada	6.133.973	3.864.425
Pérdida devengada (c)	(22.470)	(34.650)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(234.089)	(230.187)
Gastos Financieros	(655.931)	(1.179.132)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.113.186	10.325.080
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	3.623.718	4.260.008
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	49.864.233	25.377
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	53.487.951	4.285.385

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 marzo del año 2021 fue de \$ 11.113 millones, cifra que es mayor en 8% 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 \$12.003 millones, lo que significa un aumento de un 2% respecto al año anterior y la diferencia se explica principalmente porque los intereses percibidos del fondo por préstamos a filiales bajaron en un 22% 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 marzo 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\$ 797, (esta última es una utilidad devengada, por lo que no afecta BNP). 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 ha mantenido estables comparados con el año anterior, presentado una variación de -0,08% 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 100%, 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.

Los gastos del Fondo alcanzaron \$ 890 millones, siendo menores al año anterior (-37%), principalmente debido a menores gastos financieros. Al 31 de marzo de 2020 la deuda financiera del Fondo era de UF 6.230.000 a una tasa promedio ponderada de 2,53%, en cambio al 31 de marzo de 2021, la deuda del fondo ascendía a UF 9.000.000 a una tasa promedio ponderada de 1,08%.

Durante el año 2021 el patrimonio ha disminuido en \$2.397 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 11.113 millones, un aumento en las otras reservas por \$132 millones y por los repartos de dividendos (\$16.643 millones).

Durante el mes de mayo se canceló el dividendo definitivo del año 2020, equivalente a \$40 por cuota y ya está anunciado para el 30 de junio un dividendo de \$16 por cuota con cargo a los resultados del año 2021.

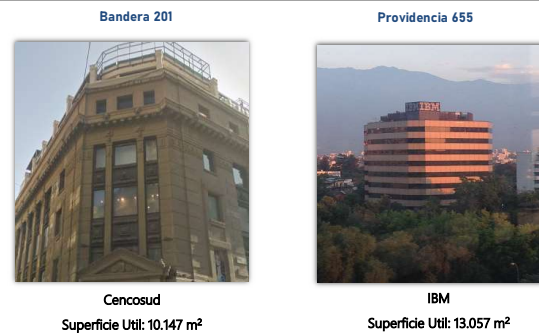
Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

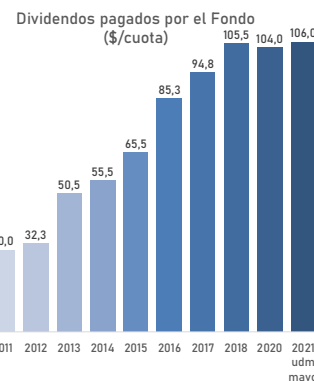
	31/mar/21	31/dic/20	31/dic/19	31/dic/18
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.709,0	\$ 1.718,4	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104,0	\$ 104,0	\$ 100,0	\$ 105,5
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,1%	6,2%	6,4%	6,7%
⁴ Rentabilidad valor libro	6,2%	9,1%	12,7%	14,2%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.790	\$ 1.640	\$ 2.000	\$ 1.948
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,7%	5,2%	5,1%	6,3%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,8%	6,3%	5,0%	5,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	22,3%	-12,8%	7,8%	22,9%
⁹ Presencia bursátil	77,2%	78,3%	98,9%	96,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,05	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.
- ⁴⁻⁸ 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 conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera



Dividendos



Dividendos desde el Año 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
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 cierre de 2020 se ha tasado el 100% de la cartera del Fondo.

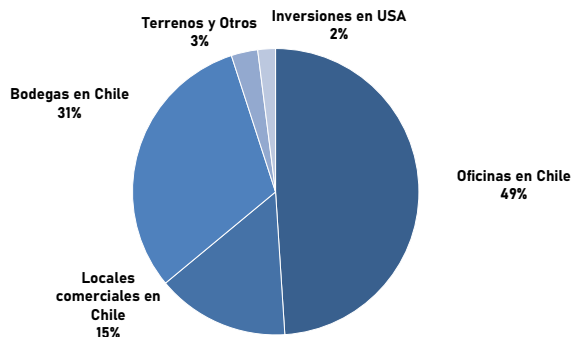


FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

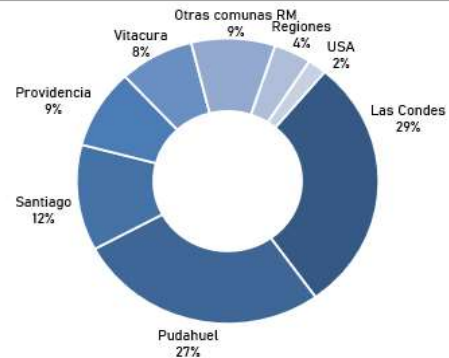
FICHA INFORMATIVA

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

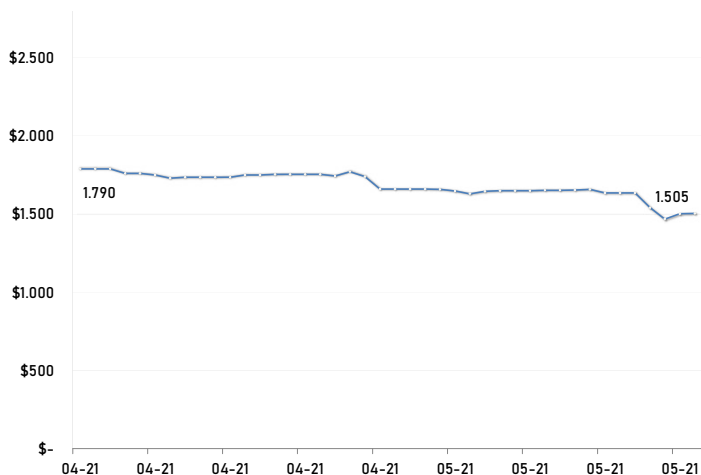
Diversificación de la cartera según destino y país al 31 - mar - 21



Diversificación geográfica según comuna al 31 - mar - 21



Evolución del Precio últimos 45 días

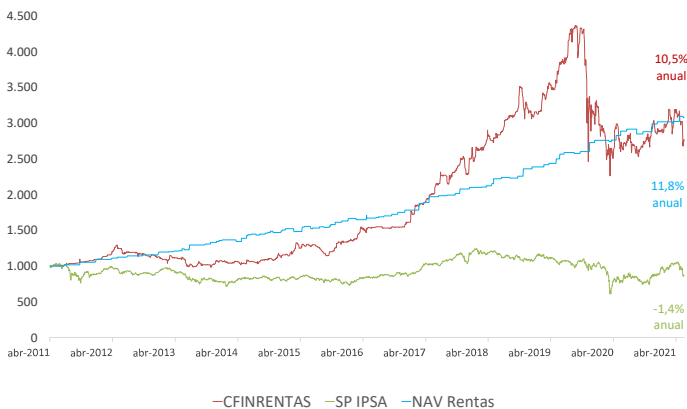


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	139	48	142	329
NOI (UF UDM)	869.745	123.255	669.144	1.662.144
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				164.561 m²
Superficie total	138.989 m²	25.572 m²		
Valor UF/M² prom. total	UF 91,95	UF 36,26		
Renta UF/M² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,38		
VACANCIA (rentas UF)	12,39%	11,28%		
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²
Superficie total	48.326 m²	13.199 m²		
Valor UF/M² prom. total	UF 82,21	UF 20,13		
Renta UF/M² prom. arrdo.	UF 0,51	UF 0,06		
Vacancia (rentas UF)	5,80%	31,40%		
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				592.480 m²
Superficie total	62.883 m²		529.597 m²	
Valor UF/M² prom. total	UF 17,25		UF 21,10	
Renta UF/M² prom. arrdo.	UF 0,12		UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		1,10%	
Total Metros Construidos	250.198 m²	38.771 m²	529.597 m²	818.566 m²
VACANCIA (rentas UF)	9,90%	13,79%	1,10%	6,32%
Desarrollos	8.000 m²			
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	105.494 m²		84.404 m²	189.898 m²
DURACION PROMEDIO				
CARTERA DIRECTA	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	43	72	42	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 - 20/may/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

<p>Edificio Cerro el Plomo 6000 Las Condes 26.879 m²</p>		<p>BHP SAMSUNG</p>
<p>Edificio Plaza Constitución Santiago 17.225 m²</p>		<p>Gobierno de Chile Banco de Chile</p>

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 CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Mayo 2021
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------

Activos en cartera al cierre de marzo 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	12.779.665	138.989	707.533	5,5%	Desarrollos	49.956	8.000	
Locales de servicio y comerciales	3.972.929	48.326	278.694	7,0%	Terrenos y otros	624.442	105.494	10.739
Centros de distribución	1.084.463	62.883	89.307	8,2%	Subtotal Fondo	674.398	113.494	10.739
Total Fondo	17.837.057	250.199	1.075.535	6,0%	Total Directo	UF 674.398		UF 10.739
Total Directo	UF 17.837.057		UF 1.075.535					

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

Inversiones directas **UF 18.511.456**

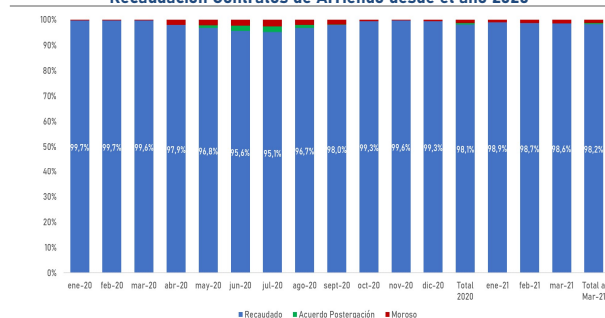
Inversiones indirectas* **UF 7.832.048**

Inversión en Bodenor Flexcenter **UF 7.520.919**
Inversión en Estados Unidos **UF 311.129**

Total Inversiones **UF 26.343.504**

* Valor contable de inversiones al cierre de marzo de 2021

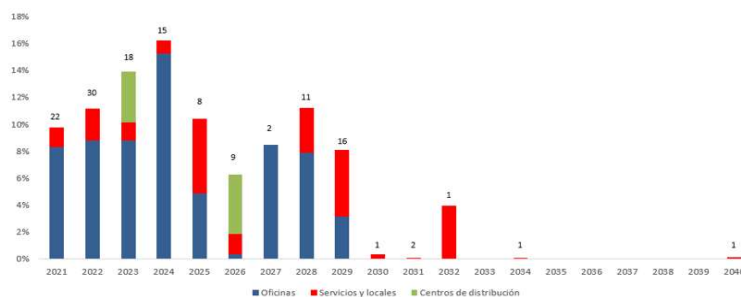
Recaudación Contratos de Arrendo desde el año 2020



Del total facturado en 2020 se ha recaudado el 98,1% de las rentas y de la morosidad, un solo cliente corresponde al 0,80% de la renta anual, con el cual se ha llegado a acuerdo. Del total por recaudar de la cartera directa nacional de ene-20 a mar-21 se ha recaudado un 98,2% y un 0,44% tiene firmados acuerdos de postergación y un 1,33% se encuentra moroso en sus pagos. En cuanto a Bodenor Flexcenter, a la fecha, la morosidad sobre 30 días es de un 1,08% de la renta total facturada a marzo 2021 y no tiene morosidad del año 2020.

Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones están expresados en UF, en el caso de las propiedades en Chile. En los EEFF del Fondo, los valores de los bienes raíces se expresan en pesos según el valor de la UF del cierre de cada uno de ellos. 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. Los bienes raíces, a su vez, están diversificados en distintos tipos de uso: oficinas, locales comerciales y centros de distribución, lo cual también ayuda a mitigar el riesgo de mercado.

Perfil de vencimientos - cartera nacional directa



Las rentas totales de la cartera el mes de marzo ascienden a MUF 91 aproximadamente. Del total de 137 contratos de la cartera directa nacional, 47 tienen un vencimiento posterior al año 2023, e históricamente la renovación automática de los contratos está en torno al 90%, sin considerar colocaciones a nuevos arrendatarios. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,2 años.

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

