



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

FICHA INFORMATIVA

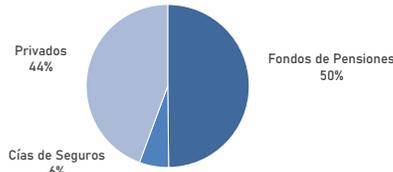
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Marzo 2022
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-------------------

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 diciembre de 2021



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 10.915.666
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	7.786.492	Pasivo corriente	3.659.512
Activo no corriente	657.774.987	Pasivo no corriente	216.512.777
TOTAL	665.561.479	TOTAL	665.561.479
		Patrimonio	445.389.190

* 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/dic/21	31/dic/20
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	11.674.961	14.300.505
Reajustes	7.117.774	5.543.172
Otros Ingresos (Egresos)	2.077	896
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	13.588.120	23.339.320
Utilidad devengada	20.587.898	7.150.582
Pérdida devengada (c)	(9.337.496)	(3.223.573)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(3.874.352)	(4.752.735)
Gastos Financieros	(2.859.278)	(3.461.997)
RESULTADO DEL EJERCICIO	36.899.704	38.896.170
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	9.191.955	26.201.520
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	52.596.773	3.658.145
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	61.788.728	29.859.665

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

Ingresos del fondo

Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$43.633 millones, lo que significa una disminución de un 7% respecto al año anterior, principalmente por menores utilidades devengadas de las filiales con respecto al año anterior (las filiales sólo pueden repartir dividendos contra resultados y estos disminuyeron principalmente por desvalías reconocidas en algunas propiedades).

Intereses

Los intereses percibidos del fondo por préstamos a filiales bajaron en un 18% respecto al mismo período del año anterior, lo que equivale a MM\$ 2.626, debido a que la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, y esta presentó una disminución al 1 de enero de 2021 con respecto a la misma fecha de 2020, además de una disminución de la inversión en títulos de deuda con Inmobiliaria Descubrimiento y Bodenor Flexcenter.

Reajustes

El IPC de los últimos 12 meses ha sido de un 6,8% en 2021, en comparación con el 2,8% del mismo período del 2020, por lo que aumenta la utilidad por reajustes en MM\$1.575.

Gastos del Fondo

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$6.734 millones, siendo un 18% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor tasa promedio ponderada de la deuda, que baja de aproximadamente UF+2,2% para diciembre 2020 a UF+1,0% a diciembre del 2021.

Durante el año 2021 el patrimonio ha tenido un aumento de \$11.228 millones, lo cual se explica principalmente por: Resultado del período por \$36.900 millones.

Aumento de otras reservas por \$908 millones.

Abono a resultados acumulados por \$201 millones.

Repartos de dividendos por \$26.781 millones, correspondientes al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, dividendos definitivos de \$40 en mayo, dividendos provisorios de \$16 en junio, \$18 en septiembre y \$18 por cuota en diciembre.

Para el 31 de marzo un nuevo dividendo provisorio de \$14 por cuota y para el 5 de mayo de 2022 ya está anunciado el dividendo definitivo equivalente a \$43 por cuota, con lo que los dividendos durante los últimos 12 meses llegarán a los \$109 por cuota al mes de mayo de 2022.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/dic/21	31/dic/20	31/dic/19	31/dic/18
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.762,9	\$ 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)	6,2%	6,2%	6,4%	6,7%
⁴ Rentabilidad valor libro UDM	8,8%	9,1%	12,7%	14,2%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.339	\$ 1.640	\$ 2.000	\$ 1.948
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,5%	5,2%	5,1%	6,3%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	7,9%	6,3%	5,0%	5,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM	-11,9%	-12,8%	7,8%	22,9%
⁹ Presencia bursátil	72,2%	78,3%	98,9%	96,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,76	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 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.
- ⁹ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
- ¹⁰ 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

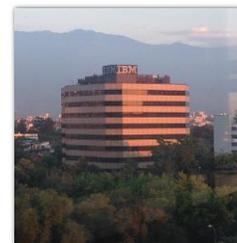
Bandera 201



Cencosud

Superficie Util: 10.147 m²

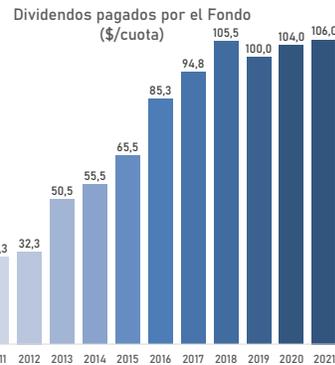
Providencia 655



IBM

Superficie Util: 13.057 m²

Dividendos



Dividendos desde el Año 2011

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

Año	Dividendo por cuota
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

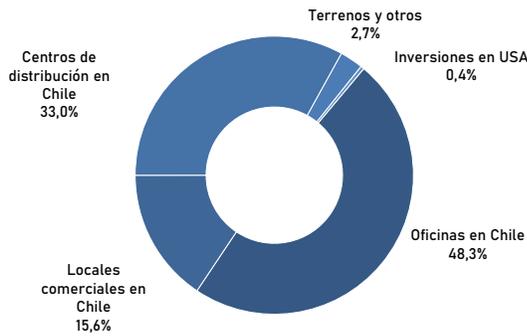
Valor de las Propiedades

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. El resultado de este proceso, terminó dando como efecto una desvalía neta de -1,18% en el valor de los activos de la cartera nacional (cartera directa más cartera BFC) con respecto al año 2020.

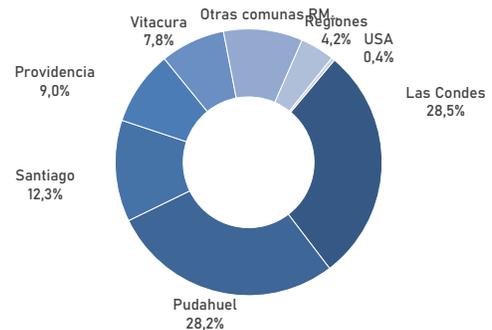


RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Marzo 2022
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------

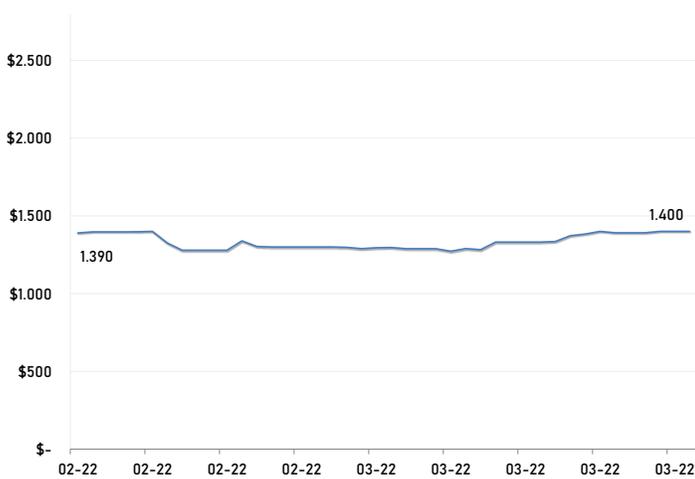
Diversificación de la cartera según destino y país



Diversificación geográfica según comuna



Evolución del Precio últimos durante los últimos 45 días hábiles (al 23 de marzo de 2022)

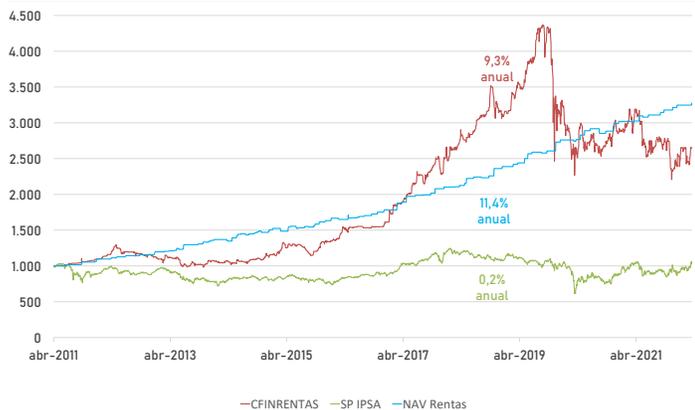


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	2	10	82
Número de contratos	137	24	160	321
NOI (UF UDM)	818.165	58.831	729.405	1.606.401
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				
Superficie total	138.989 m ²	17.456 m ²		156.445 m ²
Valor UF/M ² prom. total	UF 90,14	UF 35,44		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,50	UF 0,53		
VACANCIA (rentas UF)	16,46%	12,45%		
LOCALES COMERCIALES				
Superficie total	48.326 m ²			48.326 m ²
Valor UF/M ² prom. total	UF 83,33			
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,48			
Vacancia (rentas UF)	8,01%			
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				
Superficie total	62.883 m ²		555.977 m ²	618.860 m ²
Valor UF/M ² prom. total	UF 17,37		UF 21,51	
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,12		UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		0,00%	
Total Metros Construidos	250.198 m ²	17.456 m ²	555.977 m ²	823.631 m ²
VACANCIA (rentas UF)	13,18%	12,45%	0,00%	6,30%
Desarrollos	8.000 m ²		26.380 m ²	34.380 m ²
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	105.494 m ²		150.740 m ²	256.234 m ²
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA				
MESES	39	69	33	46

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 - 23/mar/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.

Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios

Edificios completos

Edificio Cerro el Plomo
6000
Las Condes
26.679 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 CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Marzo 2022
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-------------------

Activos en cartera / últimas cifras

Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	m ²	Renta anual	Rentab. directa (1)
Oficinas	12.528.854	138.989	672.432	5,4%
Locales de servicio y comerciales	4.050.955	48.326	259.313	6,4%
Centros de distribución	1.092.423	62.883	89.307	8,2%
Total Fondo	17.672.232	250.198	1.021.052	5,8%
Total Directo	UF 17.672.232	UF 1.021.052		

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m ²	Renta anual
Desarrollos	53.031	8.000	
Terrenos y otros	645.782	105.494	11.976
Subtotal Fondo	698.813	113.494	11.976
Total Directo	UF 698.813		UF 11.976

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

Inversiones directas UF 18.371.045

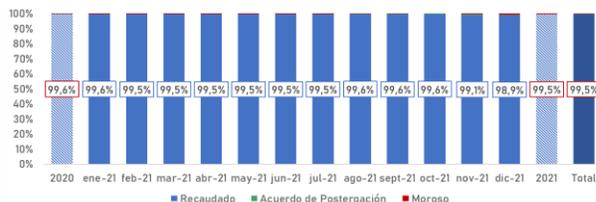
Inversiones indirectas* UF 7.584.643

Inversión en Bodenor Flexcenter UF 7.481.962
Inversión en Estados Unidos UF 102.681

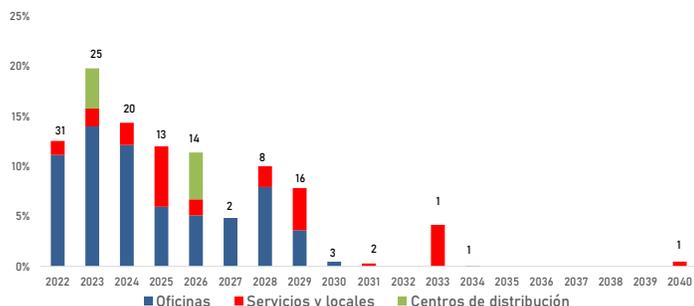
Total Inversiones UF 25.955.688

* Valor contable de inversiones al cierre de diciembre de 2021

Recaudación Contratos de Arriendo desde el año 2020



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

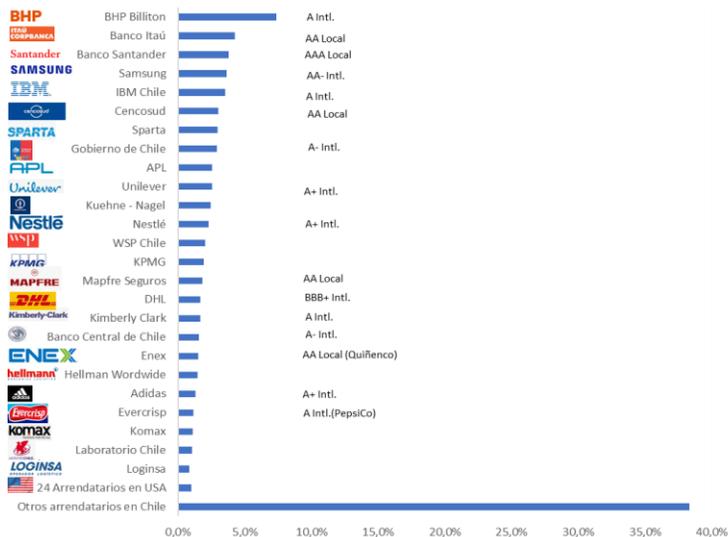


Al 31 de diciembre, y considerando los pagos recibidos posteriores al cierre del ejercicio, solo un 0,38% de los montos por cobrar se encontraba moroso en sus pagos.

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 4,0 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.

Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de diciembre de 2021 ascienden a MUF 86 aproximadamente. Del total de 137 contratos de la cartera directa nacional, 81 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.

Diversificación por arrendatario. Totalde la cartera - por renta



Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa

