



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

FICHA INFORMATIVA

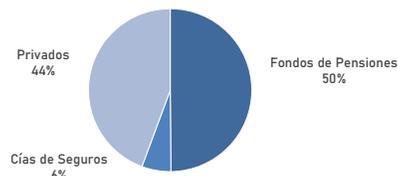
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Noviembre 2021
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------

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 septiembre de 2021



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 12.261.516
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	3.402.719	Pasivo corriente	362.231
		Pasivo no corriente	210.207.360
Activo no corriente	648.822.684	Patrimonio	441.655.812
TOTAL	652.225.403	TOTAL	652.225.403

* 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/21	30/sept/20
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses	(a)	8.687.517	10.928.478
Reajustes		3.501.694	2.970.484
Otros Ingresos (Egresos)		9	4.358
RESULTADO SOCIEDADES			
Distribuido al Fondo	(b)	9.899.216	4.176.002
Utilidad devengada		12.661.262	21.405.814
Pérdida devengada	(c)	(3.000.599)	(159.869)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(d)	(852.972)	(683.630)
Gastos Financieros		(2.308.340)	(2.899.538)
RESULTADO DEL EJERCICIO		28.587.787	35.742.099
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)		12.424.822	11.361.443
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES		50.072.476	1.590.490
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL		62.497.298	12.951.933

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

Ingresos del fondo

Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$31.749 millones, lo que significa una disminución de un 19% respecto al año anterior, principalmente por menores utilidades devengadas de las filiales con respecto al año anterior. Durante 2020 se reconocieron importantes plusvalías en las filiales, las que no se han repetido durante 2021, según se explica más abajo.

Intereses

Los intereses percibidos del fondo por préstamos a filiales bajaron en un 21% respecto al mismo período del año anterior, equivalente a MM\$ 2.241, 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 9 meses has sido de un 4,4% en 2021, en comparación con el 2,1% del mismo período del 2020, por lo que aumenta la utilidad por reajustes en MM\$531.

Gastos del Fondo

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$3.161 millones, siendo un 12% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor tasa promedio ponderada de la deuda, que baja de aproximadamente UF+2,41% para el período enero a septiembre 2020 a UF+1,07% para el mismo período del 2021.

Durante el año 2021 el patrimonio ha tenido un aumento de \$7.495 millones, lo cual se explica principalmente por: Resultado del período por \$28.588 millones.

Aumento de otras reservas por \$939 millones.

Abono a resultados acumulados por \$201 millones.

Repartos de dividendos por \$22.233 millones, correspondientes al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, dividendos definitivos \$40 en mayo y dividendos provisorios de \$16 en junio y \$18 en septiembre.

Durante el mes de septiembre se canceló el tercer dividendo provisorio del año, equivalente a \$18 por cuota, y ya está anunciado para el 23 de diciembre un nuevo dividendo provisorio de \$18 por cuota, con lo que los dividendos durante los últimos 12 meses llegarán a los \$106 por cuota durante el año 2021.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	30/sept/21	31/dic/20	31/dic/19	31/dic/18
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.748,1	\$ 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)	6,1%	6,2%	6,4%	6,7%
⁴ Rentabilidad valor libro UDM	7,2%	9,1%	12,7%	14,2%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.460	\$ 1.640	\$ 2.000	\$ 1.948
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,8%	5,2%	5,1%	6,3%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	7,3%	6,3%	5,0%	5,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM	-0,2%	-12,8%	7,8%	22,9%
⁹ Presencia bursátil	72,2%	78,3%	98,9%	96,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,84	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.

⁴⁻⁵ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.

⁶ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.

⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.

⁸ 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.

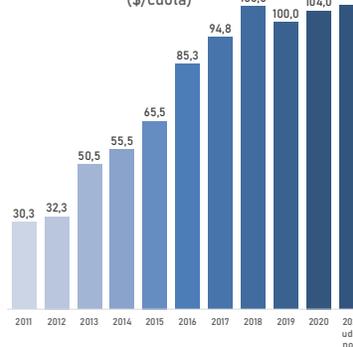
¹⁰ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera



Dividendos

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



Dividendos desde el Año 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
23-dic-21	\$ 18,00
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 76% de la cartera nacional directa.

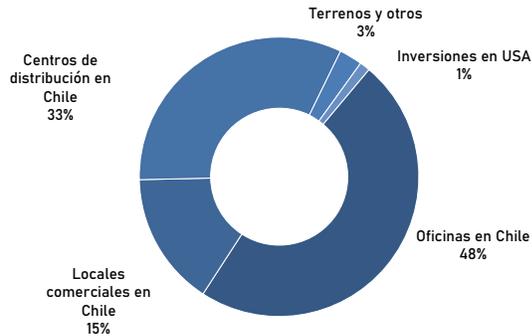


FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

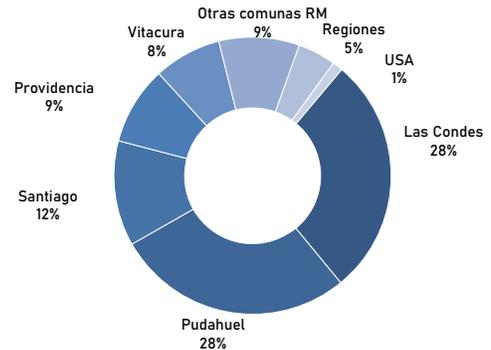
FICHA INFORMATIVA

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

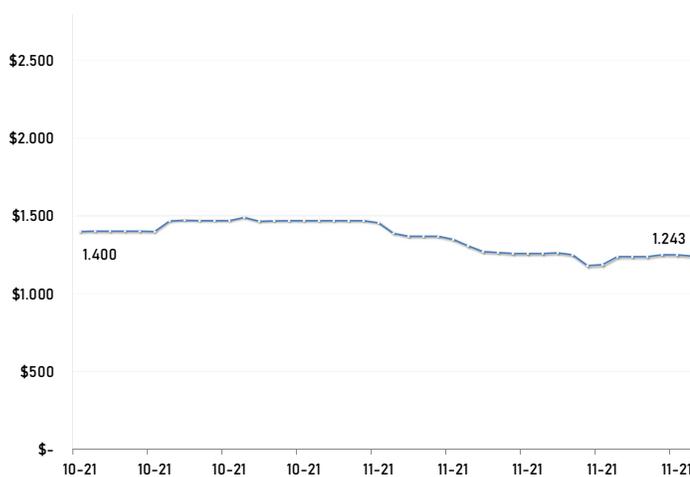
Diversificación de la cartera según destino y país



Diversificación geográfica según comuna



Evolución del Precio últimos 45 días (al 23 de noviembre) actualizar

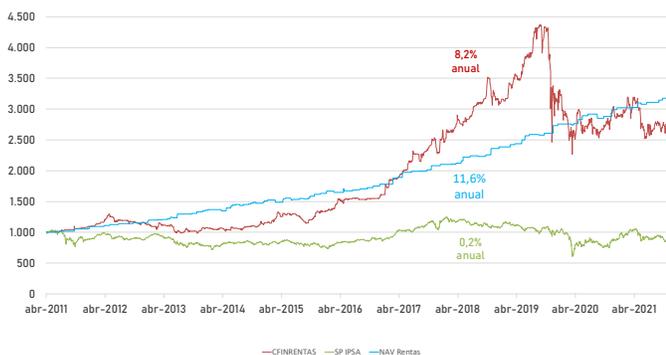


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	144	48	160	352
NOI (UF UDM)	873.289	63.496	738.980	1.675.765
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				
Superficie total	138.989 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 91,02	UF 39,58		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,42		
VACANCIA (rentas UF)	12,92%	10,45%		
LOCALES COMERCIALES				
Superficie total	48.326 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 84,51	UF 21,97		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,20		
Vacancia (rentas UF)	4,07%	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 21,51	
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)	9,62%	18,10%	0,00%	6,30%
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	40	73	37	48

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.

actualizar Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 24/nov/ 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 FINRENTAS 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>Edificio Plaza Constitución Santiago 17.225 m²</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	Noviembre 2021
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------------------

Activos en cartera / últimas cifras

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	12.651.255	138.989	712.592	5,6%	Desarrollos	52.975	8.000	
Locales de servicio y comerciales	4.083.849	48.326	279.073	6,8%	Terrenos y otros	645.782	105.494	11.976
Centros de distribución	1.092.423	62.883	89.307	8,2%	Subtotal Fondo	698.757	113.494	11.976
Total Fondo	17.827.527	250.198	1.080.973	6,1%	Total Directo	UF 698.757		UF 11.976
Total Directo	UF 17.827.527		UF 1.080.973					

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

Inversiones directas **UF 18.526.284**

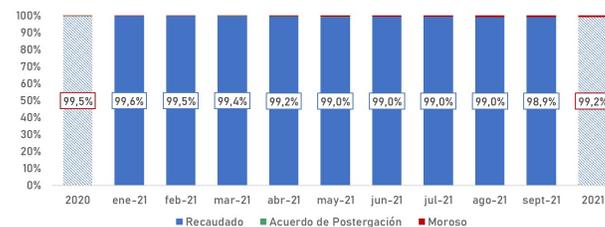
Inversiones indirectas* **UF 7.806.788**

Inversión en Bodenor Flexcenter **UF 1.484.327**
Inversión en Estados Unidos **UF 322.462**

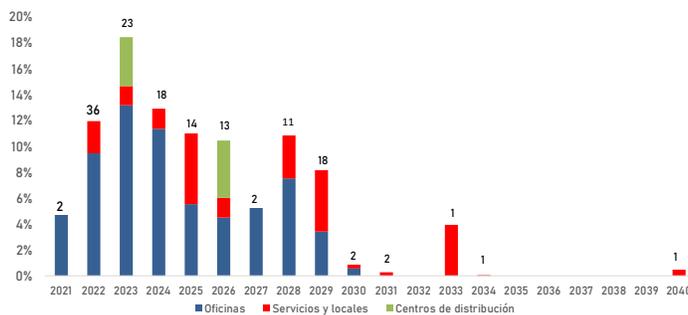
Total Inversiones **UF 26.333.072**

* Valor contable de inversiones al cierre de septiembre de 2021

Recaudación Contratos de Arriendo desde el año 2020



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

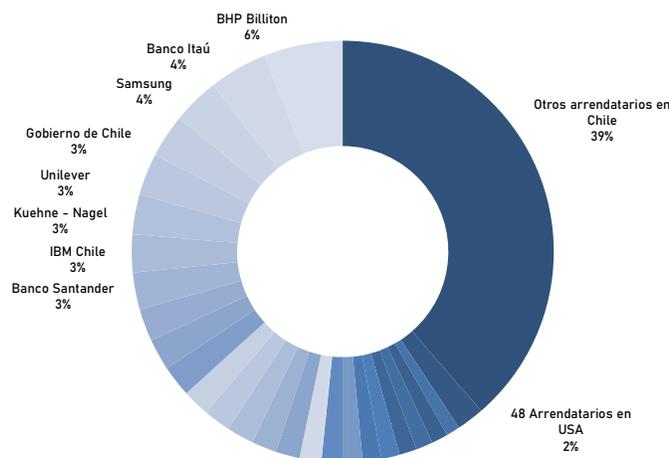


Al 30 de septiembre, considerando los pagos recibidos con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha recaudado el 99,5% de las rentas de 2020 y del total por cobrar de la cartera directa nacional entre ene-21 a sep-21 se ha recaudado un 99,2% y solo un 0,7% se encontraba moroso en sus pagos.

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 4,0 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 agosto ascienden a MUF 91 aproximadamente. Del total de 144 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 4,0 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

