



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

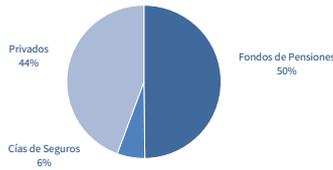
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	FECU JUNIO 2022
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	------------------------

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 junio de 2022



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 8.819.469
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	7.169.460	Pasivo corriente	955.306
Activo no corriente	690.685.934	Pasivo no corriente	231.226.442
TOTAL	697.855.394	TOTAL	465.676.024
TOTAL	697.855.394	TOTAL	697.857.772

* 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/jun/22	30/jun/21
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	9.296.160	5.707.571
Reajustes	8.530.290	2.046.679
Otros Ingresos (Egresos)	1.874	7.878
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	5.962.845	6.521.507
Utilidad devengada	18.896.218	9.191.037
Pérdida devengada (c)	(2.304.625)	(1.154.838)
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(525.186)	(525.575)
Gastos Financieros	(1.132.283)	(1.650.033)
RESULTADO DEL EJERCICIO	38.725.293	20.144.226
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	11.296.911	8.898.632
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	9.737.548	49.970.307
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	21.034.459	58.868.939

El beneficio neto percibido (BNP) 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

La utilidad realizada del Fondo alcanzó \$15.259 millones, lo que significa un aumento de un 25% respecto al 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 fueron mayores al 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 6,8% en los 6 primeros meses del año comparado con un 2,2% del año anterior. Finalmente, la primera etapa de tasaciones en que se retrasó un 39% de la cartera directa arrojó desvalías netas por UF M 117 luego de impuestos diferidos, lo que equivale a un -2% del valor de la cartera tasada.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$1.657 millones, siendo un 24% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor deuda financiera del Fondo, que baja de aproximadamente de M\$ 268.127 en junio de 2021 a M\$ 232.025 a junio 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 anteriormente, el Resultado del ejercicio crece \$MM 18.581 en los primeros seis 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 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 y acciones que mantiene el fondo con las filiales directas de MMS\$2.911, principalmente por variación del IPC y los resultados de los primeros 6 meses del año.

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de de MM\$20.287, lo cual se explica principalmente por:

Resultado del período por MM\$ 38.725
Aumento de otras reservas por MM\$ 5
Repartos de dividendos por MM\$ (\$18.443)

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

Está anunciado un dividendo de \$20 por cuota para el 30 de septiembre, con lo que se llega a un total de \$111 para los últimos 12 meses.

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/jun/22
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.843
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 109
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%	12,9%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.155
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	7,5%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	9,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	-13,5%
⁹ Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	56,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,63
¹¹ TIR Nominal Contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	13,1%
¹² TIR Real de Mercado UDM	20,2%	5,2%	-15,4%	-17,7%	-22,6%

- 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.
- ¹¹⁻¹² Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

Algunas propiedades de la cartera

Morandé 115



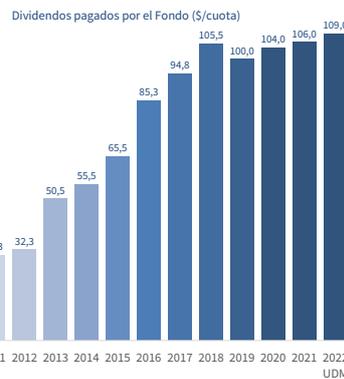
Banco Central de Chile y organismos de gobierno
Superficie Util: 17.225 m²

Barrio el Golf



MAPFRE Seguros
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

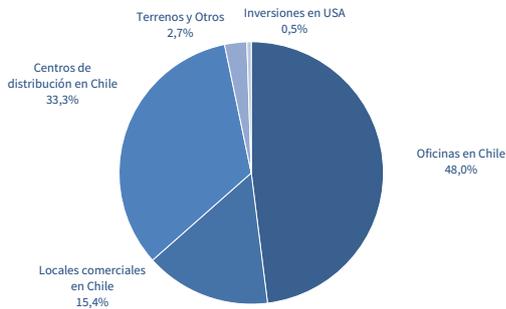
Estas se presentan en los estados financieros a sus valores de tasación, los cuales se actualizan al menos una vez por año, de acuerdo con mediciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas. La primera etapa de tasaciones en que se retrasó un 39% de la cartera directa arrojó desvalías totales por UF M 149 luego de impuestos diferidos, lo que equivale a un -2% del valor de la cartera tasada.



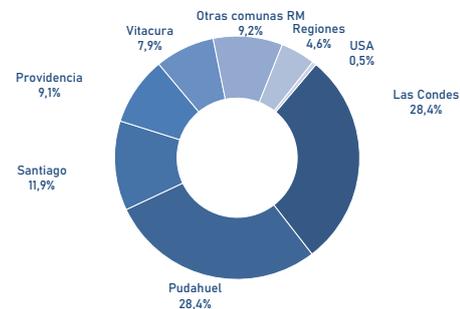
FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

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

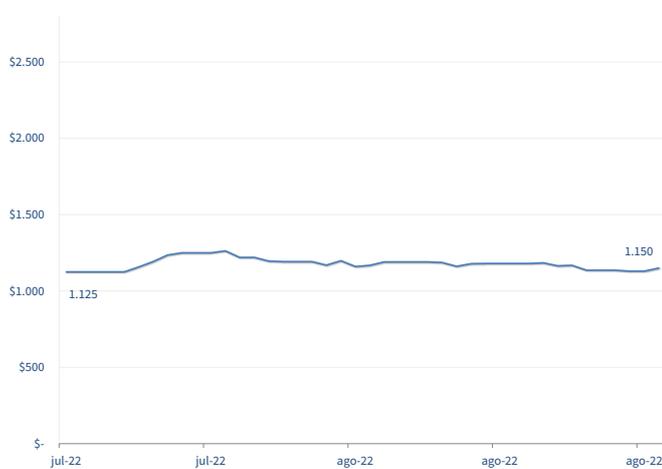
Diversificación de la cartera según destino y país



Diversificación geográfica según comuna



Evolución del Precio últimos durante los últimos 45 días hábiles (al 24 de agosto de 2022)



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

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2T2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	332
NOI UDM					UF 1.504.791
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.243
Renta UF/M ² prom. arddo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,426
Renta UF / est, bod, hab	11,966	9,334	9,692	9,555	9,631
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	21,5%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	21,8%
Locales comerciales					NOI UDM UF 206.687
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.283
Renta UF/M ² prom. arddo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,448
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	5,3%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	5,8%
Centros de distribución					NOI UDM UF 789.524
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	620.913
Renta UF/M ² prom. arddo.	0,119	0,126	0,128	0,133	0,133
Vacancia física	0,2%	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	0,2%	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	809.439
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,0%
Vacancia financiera	2,6%	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	157.844 m²	120.719 m²	238.288 m²	256.234 m²	256.234 m²
Superficie en los EEUU	81.915	38.771	38.771	17.456	17.456

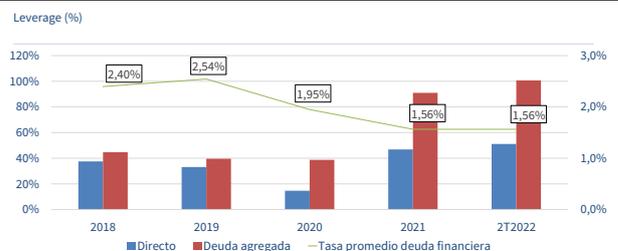
La superficie en Chile considera participación en BFC (40% hasta 2020 y 70% desde 2021)
La superficie en EEUU se muestran separada para un mejor análisis de la cartera en Chile

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 24/ago/22

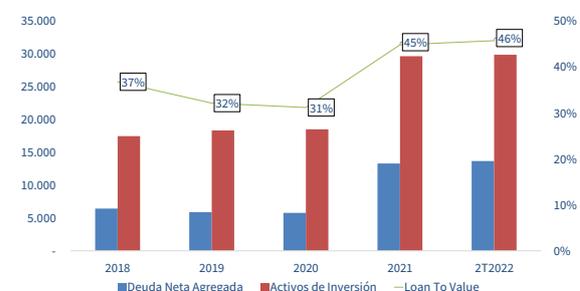


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)
La rentabilidad que se muestra corresponde a la anualización (base 365 días) de la rentabilidad diaria compuesta obtenida del cambio total que se muestra en cada indicador ajustado 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 Bodomer 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 JUNIO 2022
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------

Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI UDM UF	Renta anual	Rentab. directa (1)
Oficinas	12.407.614	508.579	697.500	5,6%
Locales de servicio y comerciales	3.976.302	206.687	263.232	6,6%
Centros de distribución	1.136.917	71.349	89.304	7,9%
Total directo Fondo	17.520.833	786.616	1.050.036	6,0%
Total Directo	UF 17.520.833	UF 1.050.036		

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

Inversiones directas		NOI	
	UF 18.221.909		UF 786.616
Inversiones indirectas*			
	UF 7.609.994		
Inversión en Bodenor Flexcenter	UF 7.472.950	UF 1.025.965	NOI total BFC
Inversión en Estados Unidos	UF 137.044		Propiedades en USA en liquidación
Total Inversiones	UF 25.831.903	UF 1.504.791	NOI proporcional del fondo. Considera el 70% del NOI de BFC

* Valor contable de inversiones al cierre de junio de 2022

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	Renta anual
Desarrollos	52.553	
Terrenos y otros	648.523	7.212
Subtotal Fondo	701.076	7.212
Total Directo	UF 701.076	UF 7.212

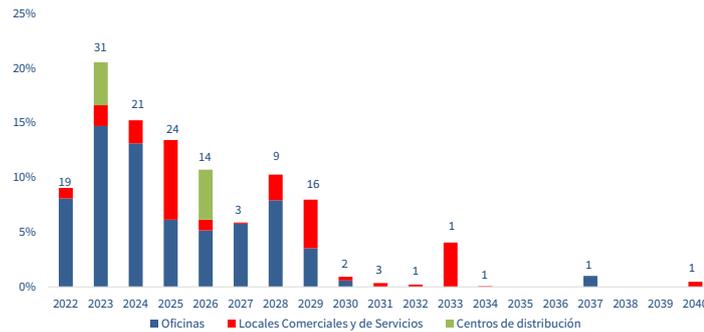
Situación de pagos y morosidad



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 3,5 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 97,2% de las rentas netas de los últimos 12 meses, de los cuales un 1,86% de las rentas cuenta con algún acuerdo de pago o tiene deuda vigente menor a 30 días. Tan sólo un 0,91% de las rentas se encuentra morosa sobre 30 días.

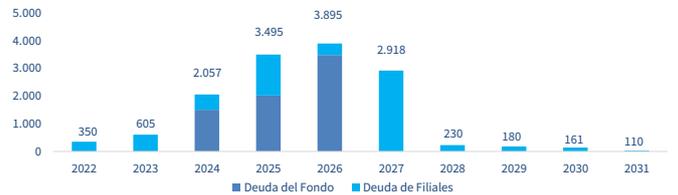
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

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

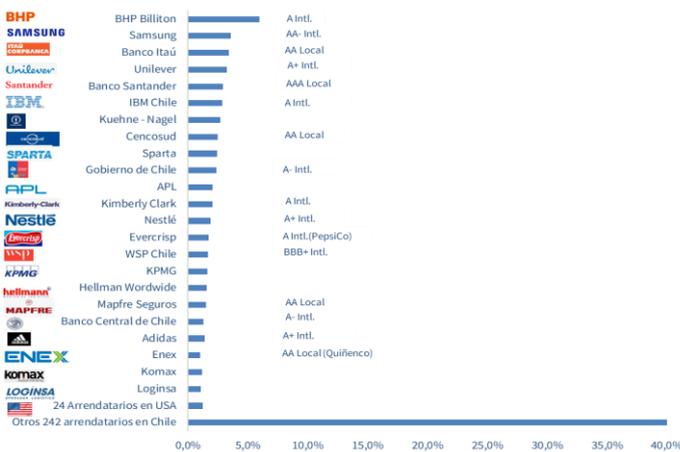


Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de abril de 2022 ascienden a MUF 87 aproximadamente. Del total de 147 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,5 años. El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año.

Perfil de vencimientos de deuda financiera (miles de unidades de fomento)



Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa

