



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

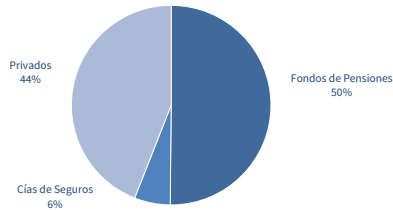
FECU DICIEMBRE 2022

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, los que distribuye como dividendos.

Para invertir en cuotas del Fondo debe contactarse con su corredor de bolsa.

Aportantes al cierre de diciembre de 2022



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 10.015.614
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	10.437.260	Activo no corriente	732.609.445	Activo corriente	4.186.401	Activo no corriente	493.500.229
TOTAL	743.046.705	TOTAL	743.046.705	Activo corriente	245.360.075	Activo no corriente	493.500.229
				Patrimonio	493.500.229		

* 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/22	31/dic/21
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses (a)		19.565.299	11.674.961
Reajustes		16.937.000	7.117.774
Otros Ingresos (Egresos)		43.992	2.077
RESULTADO SOCIEDADES			
Distribuido al Fondo (b)		13.118.122	13.588.120
Utilidad devengada		44.357.644	20.587.898
Pérdida devengada (c)		(10.620.900)	(9.337.496)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación (d)		(4.232.517)	(3.874.352)
Gastos Financieros		(2.366.016)	(2.859.278)
RESULTADO DEL EJERCICIO		76.802.624	36.899.704
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)		15.463.988	9.191.955
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES		9.955.177	52.596.773
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL		25.419.165	61.788.728

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

El Resultado del ejercicio crece en MM\$ 39.903 al cierre del año 2022 al compararlo con el cierre del año 2021, de MM\$ 36.900 el año 2021 a MM\$ 76.803 el año 2022, principalmente por los siguientes motivos.

Se han generado más intereses y dividendos de parte de las filiales al Fondo. Estos aumentaron de MM\$ 18.793 el año 2021 a MM\$ 36.502 el año 2022, aumentando en MM\$ 17.709.

Los resultados devengados al cierre del año 2022 fueron mayores a los del cierre del año anterior, principalmente por las utilidades devengadas en BFC. Por otra parte hubo mayores reajustes debido a que el cambio en la UF fue de un 13,3% el año 2022 comparado con un 6,6% del año anterior. En todo caso, las utilidades devengadas más que compensan las pérdidas devengadas producto de desvalías reconocidas en el periodo.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 6.599 millones, siendo un 2% menores a los acumulados al cierre del año 2021. El 9,3% de mayor gasto de la operación se debe al aumento del valor de la UF durante el periodo aunque vistos en UF, por lo que los gastos en UF disminuyeron un 4%.

Del total de activos del Fondo (MM\$ 743.047), 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 deuda y acciones que mantiene el Fondo con las filiales directas de MM\$ 74.834, principalmente por variación de la UF y los resultados del año.

Durante el año 2022 el patrimonio ha tenido un aumento de MM\$48.111 aumentando desde los MM\$ 445.389 a MM\$ 493.500, lo cual se explica principalmente por el resultado del periodo que llegó a los MM\$ 76.879, una disminución en las otras reservas que asciende a MM\$ 142 y los repartos de dividendos por MM\$ 28.549.

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, el dividendo provisorio de \$20 pagado en septiembre y el dividendo provisorio de \$20 pagado en diciembre.

Está anunciado un dividendo de \$14 por cuota para el 30 de marzo, con lo que se llega a un total de \$111 para los últimos 12 meses. El directorio de la Sociedad Administradora definió un dividendo de \$54 por cuota, lo que llevaría esta cifra a \$124.

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	31/dic/22
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.571	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 106	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113
³ Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%
⁴ Rentabilidad valor libro UDM	14,2%	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.948	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%
⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM	22,9%	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%
⁹ Presencia bursátil	96,1%	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,24	1,20	0,95	0,76	0,71
¹¹ TIR Nominal Contable UDM	14,7%	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%
¹² TIR Real de Mercado UDM	20,2%	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%

- 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 periodo 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 periodo.
- Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo periodo.
- 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.
- 12 Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

Algunas propiedades de la cartera

Centro de distribución La Estera - Unilever // Lampa



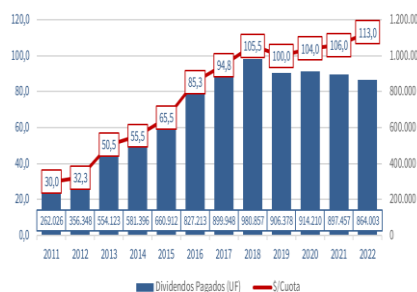
Unilever
Superficie Util: 60.000 m²

Parque Logístico ENEA Avda el Parque 1307 // Pudahuel



Indumotora - otros
Superficie Util: 190.000 m²

Dividendos



Dividendos desde el Año 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
31-dic-22	\$ 20,00
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	\$ 30,04

Valor de las Propiedades

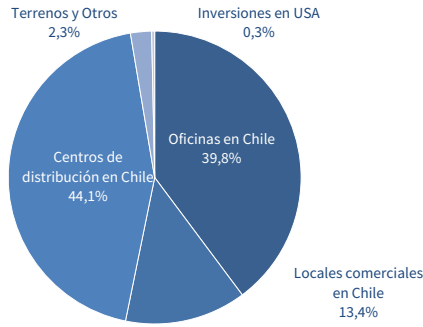
El proceso de tasaciones correspondiente al año 2022 arrojó un resultado total de UF-3.932, lo que no implica cambios materiales en la cartera del Fondo. Este resultado tiene 2 componentes claros: Una desvalorización de la cartera de oficinas y locales, principalmente explicadas por la desvalorización del sector del centro de Santiago. Una valorización de las Bodegas que tiene el Fondo, especialmente explicada por la obtención de la recepción de los nuevos desarrollos y firma de contratos de arriendos en las nuevas bodegas de Bodenor Flexcenter. Para ilustrar la evolución en el mediano plazo de las inversiones del Fondo se muestra un gráfico con sus valores comparativos desde diciembre de 2014.



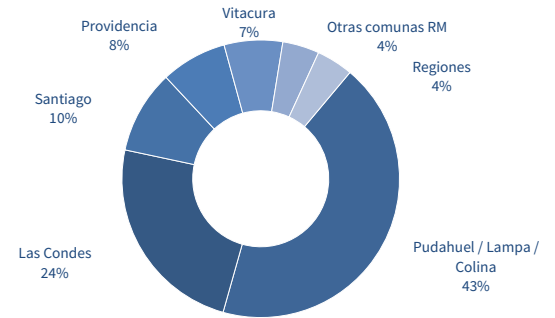
FICHA INFORMATIVA
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

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

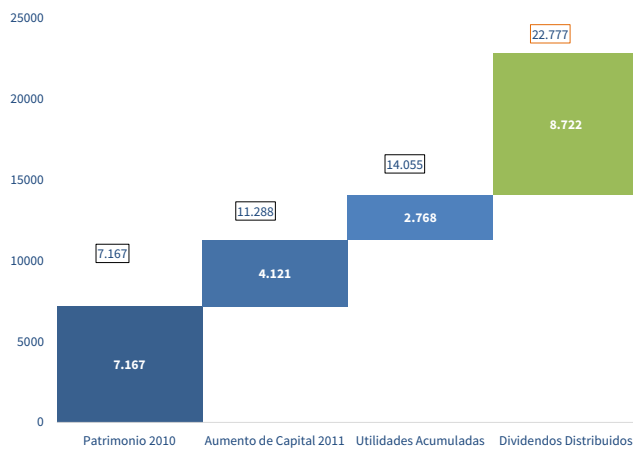
Diversificación de la cartera según destino y país según tasación.



Diversificación geográfica según comuna según tasación.



Capacidad de Generación de Valor desde Dic 2010 ('000 UF)

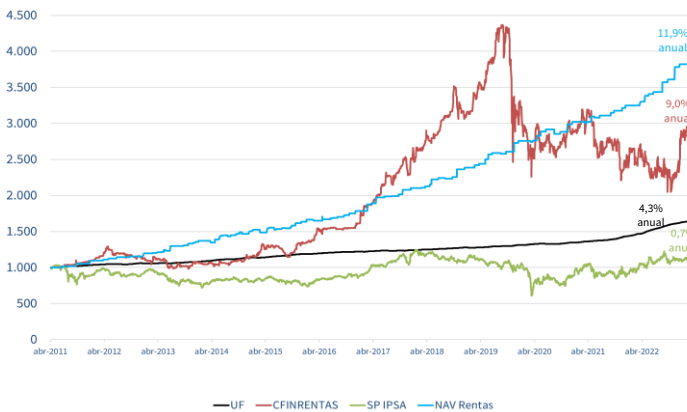


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2018	2019	2020	2021	2022
Número de propiedades	96	84	84	82	82
Número de contratos	326	321	337	321	319
NOI UDM total	MUF 1.299	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487
NOI UDM Oficinas	MUF 639	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475
Superficie	121.566	138.989	138.989	136.802	136.784
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,443	0,421	0,426	0,421	0,435
Renta UF / est, bod, hab	11.966	9.334	9.692	9.555	9.260
Vacancia física	5,9%	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%
Vacancia financiera	4,7%	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%
NOI UDM Locales comerciales	MUF 326	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190
Superficie total	45.477	48.327	48.327	52.651	52.290
Renta UF/M² prom. arrdo.	0,483	0,484	0,487	0,494	0,454
Vacancia física	2,4%	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%
Vacancia financiera	3,1%	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%
NOI UDM Centros de distribución	MUF 334	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822
Superficie total	330.627	359.769	359.769	618.860	639.256
Renta UF/M² prom. arrdo.	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%
Total metros en Chile	497.670	547.085	547.085	808.313	828.330
Vacancia física	1,8%	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%
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 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

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 17/mar/22

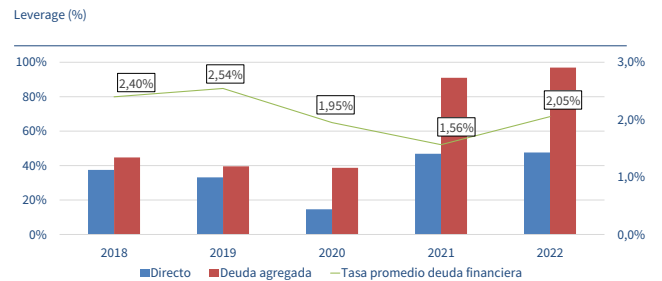


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

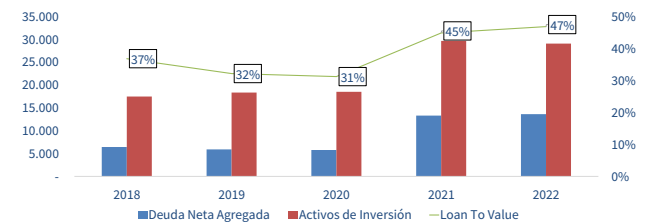
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	FECU DICIEMBRE 2022
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	----------------------------

Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI UDM UF	Renta anual	Rentab. directa (1)
Oficinas	11.955.851	475.068	595.343	5,0%
Locales de servicio y comerciales	4.026.937	189.870	261.492	6,5%
Centros de distribución administrados directamente	1.136.917	69.647	89.304	7,9%
Centros de distribución no administrados directamente	12.126.309	752.870	886.970	7,3%
Total Directo	UF 29.246.014	UF 1.833.109		

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	Renta anual
Desarrollos	51.084	
Terrenos y otros	647.525	7.212
Subtotal Fondo	698.609	7.212
Total Directo	UF 698.609	UF 7.212

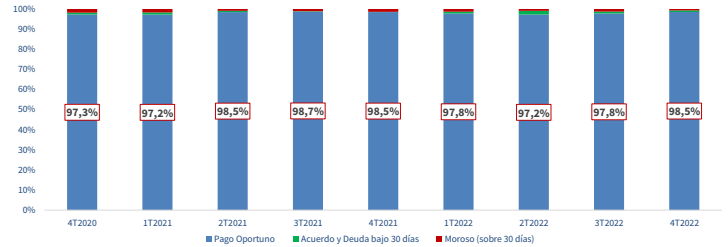
(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.

	NOI	
Inversiones directas	UF 17.818.314	UF 734.585
Inversiones indirectas*	UF 12.225.142	
Activos del Fondo en Bodenor Flexcenter	UF 12.126.309	NOI total BFC
Activos en Estados Unidos	UF 98.833	Propiedades en USA en liquidación
Total Inversiones	UF 30.043.456	UF 1.487.455

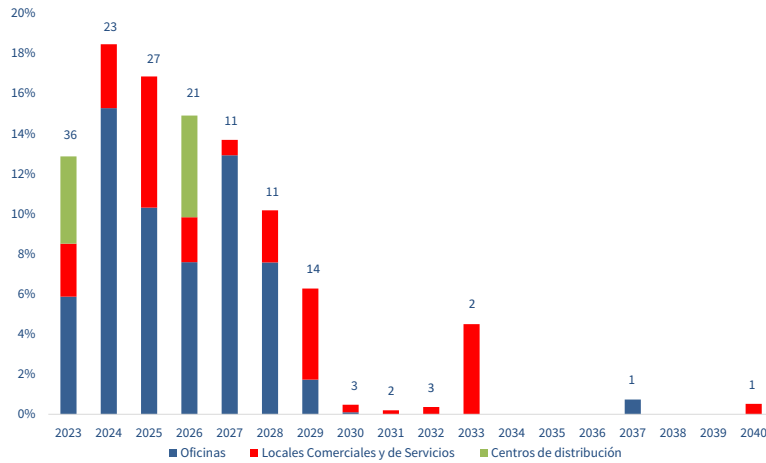
NOI proporcional del fondo. Considera el 70% del NOI de BFC. No considera flujos desde USA.

* Valor de la tasación cierre de 2022 ponderado por la participación del Fondo en el caso de BFC. Valor contable de la inversión en el caso de USA.

Situación de pagos y morosidad



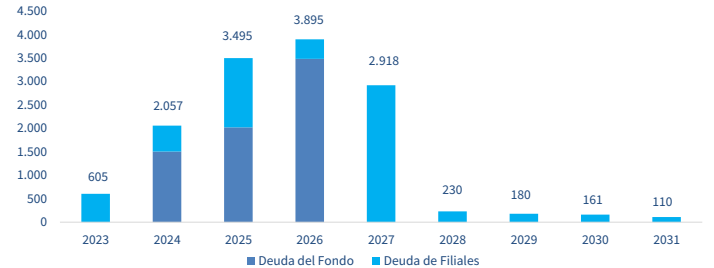
Perfil de vencimientos - cartera nacional directa (como % de la renta mensual en UF)



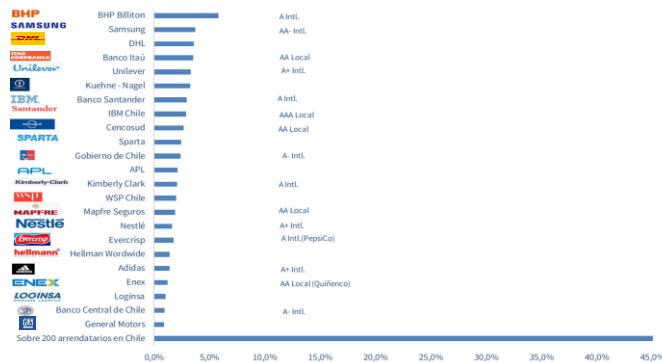
Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio de 3,7 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas 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 año 2022, se ha recaudado oportunamente el 98,5% de las rentas netas de los últimos 12 meses.

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 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

