



**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

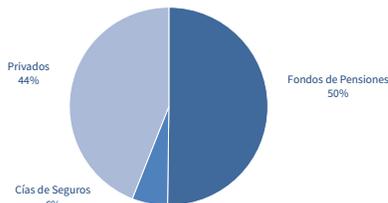
**FECU JUNIO 2023**

**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 junio de 2023**



Total Patrimonio Bursátil (UF): 11.234.206

Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

**Cifras Financieras del Fondo (M\$) al cierre de junio de 2023**

Activo corriente	13.298.281	Pasivo corriente	1.026.359
Activo no corriente	739.511.671	Pasivo no corriente	252.227.251
<b>TOTAL</b>	<b>752.809.952</b>	<b>TOTAL</b>	<b>752.809.952</b>
		Patrimonio	499.556.342

\* 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/23	30/jun/22
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>			
Intereses (a)		9.464.572	9.296.159
Reajustes		3.950.000	8.530.290
Otros Ingresos (Egresos)		28.333	1.875
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>			
Distribuido al Fondo (b)		10.647.779	5.962.845
Utilidad devengada		6.775.687	18.896.217
Pérdida devengada (c)		(1.573.871)	(2.304.623)
<b>GASTOS DEL FONDO</b>			
Gastos de la operación (d)		(577.391)	(525.185)
Gastos Financieros		(1.251.194)	(1.132.285)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>27.463.915</b>	<b>38.725.293</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>		<b>16.709.895</b>	<b>11.296.911</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>11.187.029</b>	<b>9.737.548</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL</b>		<b>27.896.924</b>	<b>21.034.459</b>

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 período.

**Comentarios de la Administración**

El resultado acumulado a junio del año actual (MM\$ 27.264) es menor que el mismo acumulado a junio del año anterior (MM\$ 38.726). La diferencia se produce principalmente por resultados devengados (reajustes por valor UF), aunque si miramos el bnp (generación de caja menos gastos devengados) esta es mayor (MM\$ 16.710 el año 2023 contra MM\$ 11.927 el año 2022).

La generación de caja del Fondo (utilidad realizada de inversiones) equivale a MM\$ 20.112 a junio de 2023 y a MM\$ 15.259 a junio del año 2022, siendo un 32% mayor. El principal motivo son los mayores dividendos distribuidos por parte de BFC. La diferencia en los intereses cobrados a las filiales (que en UF son menores) se debe a que la tasa de interés que el Fondo cobra a las filiales se renovó a la baja respecto del año 2022, el 1 de enero de 2023 y esto implica menor pago de intereses de parte de estas.

Los resultados devengados al cierre de junio del año 2023 fueron menores a los del mismo período del año anterior, en parte porque las filiales distribuyeron más dividendos. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, por lo que hay menos utilidades por reajustes UF. Tanto en el año 2023 como en el año 2022 hay bajas muy marginales en los valores de tasación que no afectan materialmente el resultado del Fondo.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 1.829, siendo un 10% mayores a los acumulados al cierre de junio del año 2022, debido al aumento del IPC en 12 meses, por lo que vistos en UF los gastos se han mantenido estables.

Del total de activos del Fondo (MUF 20.859), un 98% (MUF 20.491) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a 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\$ 6.902, principalmente por variación de la UF, y los resultados de los primeros 6 meses del año.

Durante el año 2023 el patrimonio ha tenido un aumento de MM\$ 6.056 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 499.556, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 27.464), una disminución en las otras reservas (MM\$ 185) y los repartos de dividendos (MM\$ 21.222).

Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, \$54 por cuota en mayo, y \$16 por cuota en junio.

Está anunciado un dividendo de \$20 por cuota para el 29 de septiembre, con lo que se llega a un total de \$124 para los últimos 12 meses. Considerando los dividendos repartidos los últimos 12 meses a la emisión de la FECU de diciembre de 2011 tenemos que los dividendos han aumentado un 313%, lo que supera el 10% nominal anual compuesto.

**Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web**

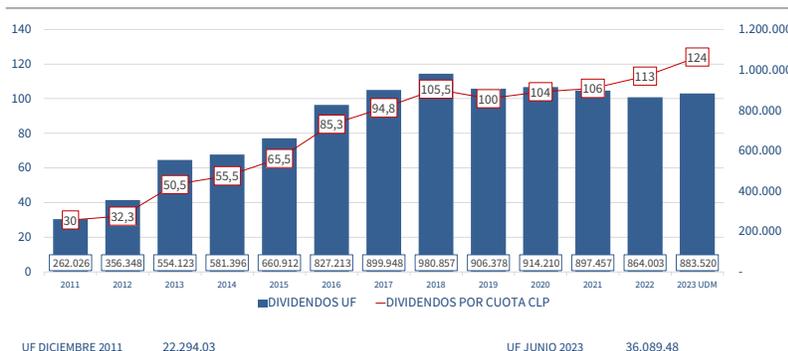
**Valor cuota, dividendos e indicadores**

	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	30/jun/23
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 1.977
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%	6,7%
<sup>4</sup> Rentabilidad valor libro UDM	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%	14,0%
<sup>5</sup> Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.605
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%	10,7%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%	7,7%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa UDM	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%	49,7%
<sup>9</sup> Presencia bursátil	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%	66,1%
<sup>10</sup> Razón bolsa / libro	1,20	0,95	0,76	0,71	0,81
<sup>11</sup> TIR Nominal Contable UDM	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%	14,3%
<sup>12</sup> TIR Real de Mercado UDM	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%	38,5%

- <sup>1</sup> Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
- <sup>2</sup> Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- <sup>3</sup> Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
- <sup>4</sup> Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
- <sup>5</sup> Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
- <sup>6</sup> Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
- <sup>7</sup> Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.
- <sup>9</sup> Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
- <sup>10</sup> Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.
- <sup>11-12</sup> Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

El valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2022 se encontraba en \$1.322, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 8,6%. La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 19,4% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 6,4%. El dividend yield sobre el valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2023 para los últimos 12 meses llegó a un 8,1%. El precio alcanza los \$1.400 por cuota, valor equivalente a un descuento de un 28% respecto del NAV. Financieramente, la TIR del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 31/03/2022, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses y como valor final el NAV al 31/03/23 fue de +16,9%.

**Dividendos Pagados Anuales (UF Totales y \$/cuota)**



**Dividendos en UF del año sobre patrimonio inicial (en UF).**



Los dividendos pagados durante los últimos 12 meses al 30 de junio de 2023 fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 883.520, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023) y se han calculado usando la sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cada reparto, y se aprecia que han aumentado de UF 262.026 el año 2011 a UF 883.520 el 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a junio de 2023).

El dividend yield sobre NAV en UF se ha mantenido en niveles atractivos debido a la calidad de la cartera de clientes y la diversificación de los activos inmobiliarios subyacentes.

La rentabilidad del valor libro ajustado por dividendos entre abril de 2011 y al 16 de agosto 2023, es de 11,9% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 10,7% nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento muy superior al rendimiento del IPSA y el aumento de la UF, que muestran un crecimiento de un 2,3% y 4,3% anual compuesto desde el 8 de abril de 2011.



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

RUN  
7014-9

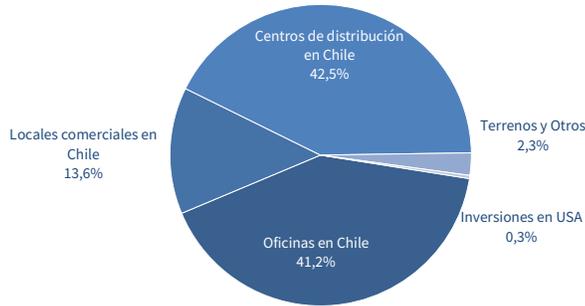
Nemotécnico Bolsa  
CFINRENTAS

Inicio del Fondo  
Vencimiento

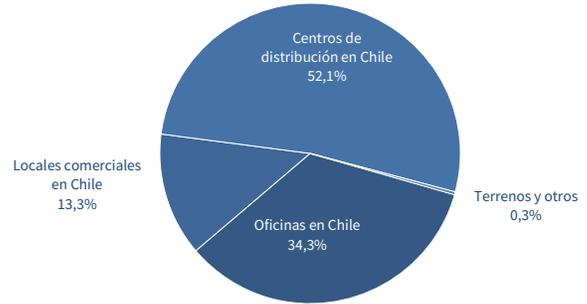
Abril 1995  
Abril 2030

FECU JUNIO 2023

Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



Capacidad de Generación de Valor de Dic-2010 a Jun-2023 ('000 UF)



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

CARTERA	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	84	84	82	82	81
Número de contratos	321	337	321	319	326
NOI 12M	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.435
Oficinas	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 477
Superficie	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,421	0,426	0,421	0,435	0,410
Renta UF / est, bod, hab	9.334	9.692	9.555	9.260	8.845
Vacancia física	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	21,5%
Vacancia financiera	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	21,1%
Locales comerciales	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 185
Superficie total	48.327	48.327	52.651	52.290	52.293
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,484	0,487	0,494	0,454	0,453
Vacancia física	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	3,4%
Vacancia financiera	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	3,6%
Centros de distribución	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 774
Superficie total	359.769	359.769	618.860	639.256	576.374
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	0,126	0,128	0,133	0,135	0,141
Vacancia física	1,3%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Vacancia financiera	1,6%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Total metros en Chile	547.085	547.085	808.313	828.330	765.458
Vacancia física	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	4,1%
Vacancia financiera	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	8,1%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	120.719 m <sup>2</sup>	238.288 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>	256.234 m <sup>2</sup>
Superficie en los EEUU	38.771 m <sup>2</sup>	38.771 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>	17.456 m <sup>2</sup>

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 - 16/ago/23

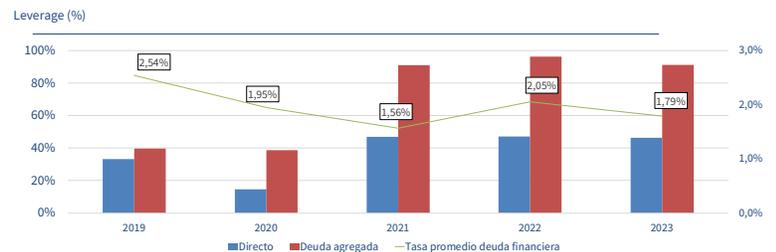


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

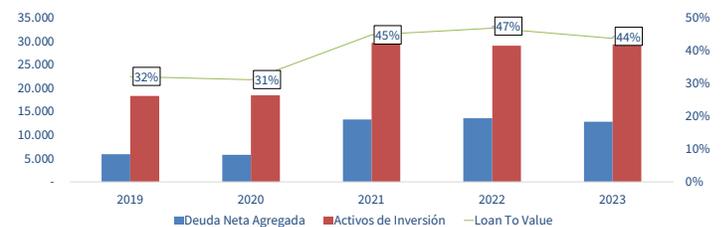
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 Bodener 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	<b>FECU JUNIO 2023</b>
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------

Centro de distribución La Estera  
- Unilever // Lampa



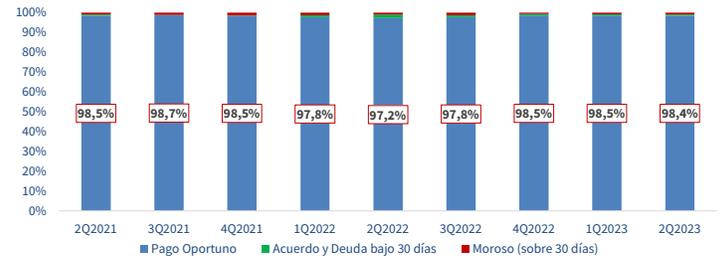
Unilever  
Superficie Util: 60.000 m<sup>2</sup>

Parque Logístico ENEA

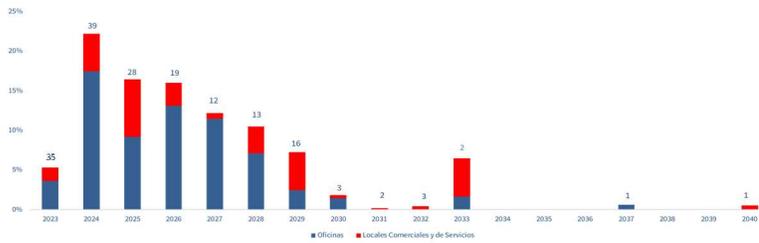


Indumotora - otros  
Superficie Util: 190.000 m<sup>2</sup>

Situación de pagos y morosidad



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

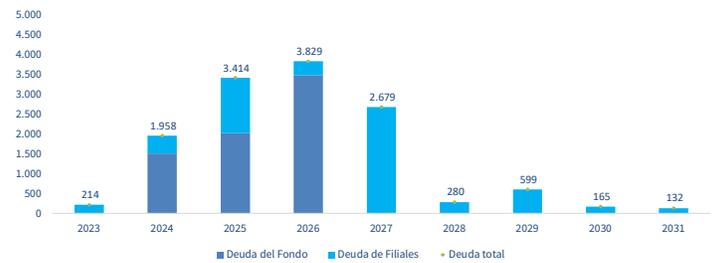


Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de junio de 2023 ascienden a MUF 75 aproximadamente. Del total de 154 contratos de la cartera directa nacional, 97 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,7 años. El número sobre la barra representa el número de contratos en los que se dividen los vencimientos de cada año. **A la fecha de la emisión de la FECU un 32% de los vencimientos de las oficinas correspondientes al año 2024 ya se encuentran renovados.**

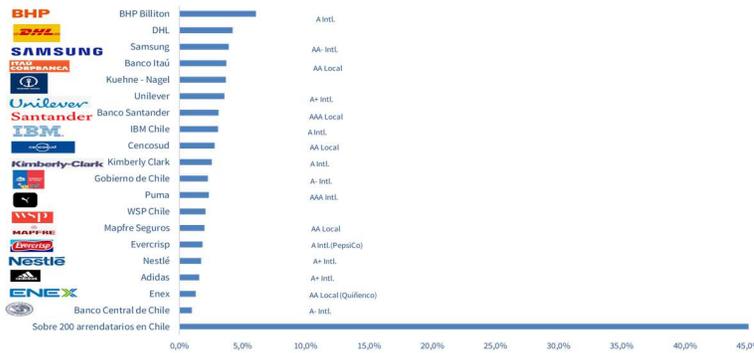
Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio de 3,7 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas 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 de junio de año 2023, la morosidad llega al 1,6% de las rentas acumuladas durante 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 geográfica - por renta - cartera Total

