



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

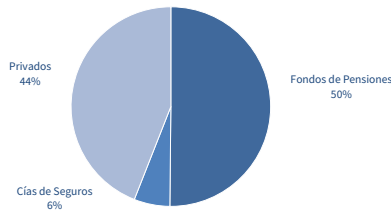
FECU MARZO 2023

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 marzo de 2023



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 9.945.846

Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	20.796.293	Activo no corriente	738.322.685
Activo no corriente	738.322.685	Activo corriente	20.796.293
TOTAL	759.118.978	TOTAL	759.118.978
Pasivo corriente	17.174.274	Patrimonio	493.303.209
Pasivo no corriente	248.641.495		

* 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/mar/23	31/mar/22
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	4.567.029	4.483.823
Reajustes	1.863.000	2.999.054
Otros Ingresos (Egresos)	77.889	7.036
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	7.341.643	3.573.306
Utilidad devengada	4.691.564	8.066.302
Pérdida devengada (c)	(368.716)	(312.394)
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación (d)	(282.749)	(263.864)
Gastos Financieros	(615.890)	(548.741)
RESULTADO DEL EJERCICIO	17.273.770	18.004.522
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	10.641.317	6.932.130
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	5.028.606	8.096.265
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL	15.669.923	15.028.395

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

Si comparamos tanto el resultado acumulado como el bnp acumulado al mes de marzo para los años 2023 y 2022 podemos apreciar que al medirlos en pesos este se mantienen estables.

Los ingresos de Fondo alcanzaron los \$18.172 millones, y son muy similares a los del año anterior (MM\$ 18.817). Este año se componen principalmente por mayores dividendos distribuidos por parte de BFC debido al dividendo definitivo del año 2022 pagado en marzo. La diferencia en los reajustes se debe a que la tasa de interés que el Fondo cobra a la 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 marzo del año 2023 fueron menores a los del mismo período del año anterior, en parte porque las filiales distribuyeron más dividendos que el año anterior, aunque si consideramos el total del resultado (devengado más realizado) este cambia de manera muy poco material. Adicionalmente, la inflación del período ha sido menor, por lo que hay menos utilidades por reajustes, tanto del fondo, como las filiales.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 899 millones, siendo un 11% mayores a los acumulados al cierre de marzo 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 21.338), un 97% (MUF 20.754) corresponde a inversiones inmobiliarias correspondiendo el resto a Efectivo y equivalentes al efectivo, mientras que el aumento en los activos totales del Fondo se explica principalmente por un aumento en los activos corrientes de MM\$ 10.359 pues se ha acumulado efectivo para la distribución del dividendo definitivo del año 2022 y un aumento del valor de los títulos de deuda y acciones que mantiene el Fondo con las filiales directas de MM\$ 5.713, principalmente por variación de la UF y los resultados del año.

Durante el año 2023 el patrimonio ha tenido una disminución de MM\$(197) desde MM\$ 493.500 a MM\$ 493.303, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 17.274), una disminución en las otras reservas por MM\$(291), los repartos de dividendos por MM\$ (3.537), y los dividendos provisionados por MM\$ (13.643). Los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo junto a la provisión de \$54 por cuota correspondiente al dividendo definitivo del año 2022, pagadero en mayo. A esta fecha el dividendo está pagado.

Está anunciado un dividendo de \$16 por cuota para el 30 de junio, con lo que se llega a un total de \$124 para los últimos 12 meses.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

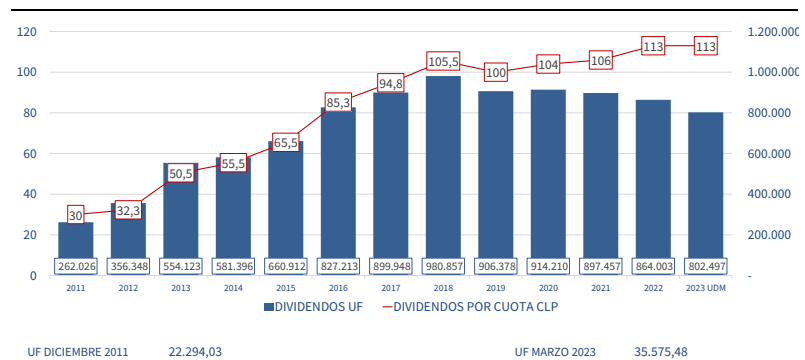
	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	31/mar/23
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 1.953
Ajuste por dividendos provisionados no pagados					\$ 54
NAV ajustado	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.007
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 113
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%	6,4%
⁴ Rentabilidad valor libro UDM	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%	19,4%
⁵ Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.400
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%	8,5%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%	8,1%
⁸ Rentabilidad valor bolsa UDM	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%	14,5%
⁹ Presencia bursátil	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%	61,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,20	0,95	0,76	0,71	0,72
¹¹ TIR Nominal Contable UDM	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%	16,9%
¹² TIR Real de Mercado UDM	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%	2,7%

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

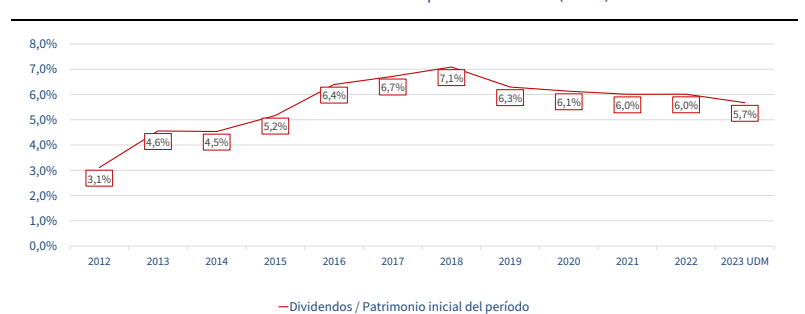
El valor de mercado de la cuota al 31 de marzo de 2022 se encontraba en \$1.322, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 8,6%. La rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 19,4% y el dividend yield sobre el valor NAV inicial de la cuota fue de 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 31 de marzo de 2023 fueron de \$113 por cuota, lo que equivale a UF 802.497, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$43 del año 2021 (el cual fue pagado durante marzo de 2022). La sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cierre, y se aprecia que han aumentado de UF 262.026 el año 2011 a UF 802.497 el 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a marzo de 2023).

A la fecha de este informe se ha pagado el dividendo definitivo del año 2022, que equivale a \$54 por cuota y que eleva la cifra de \$113 a \$124 al mes de mayo 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 8 de marzo 2023, es de 12,2% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 9,8% nominal compuesto anual.



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

RUN
7014-9

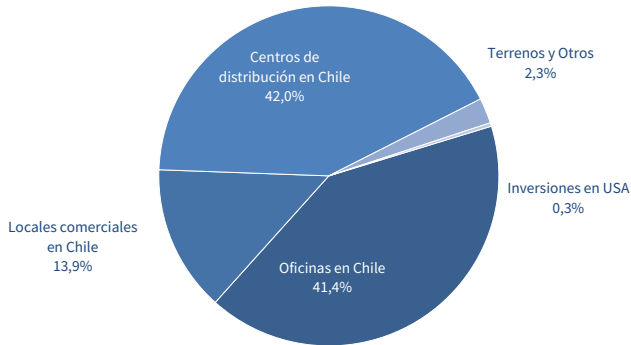
Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento

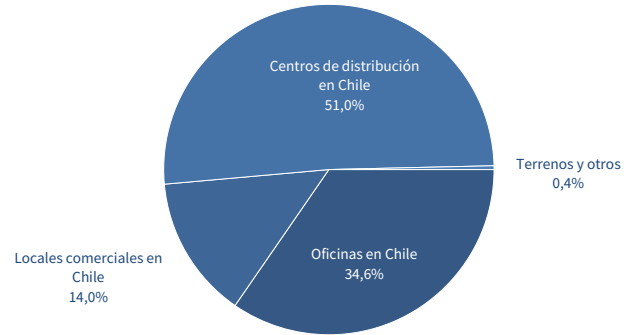
Abril 1995
Abril 2030

FECU MARZO 2023

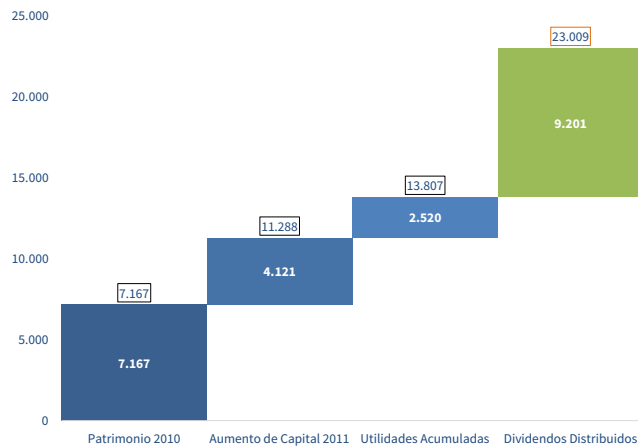
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



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

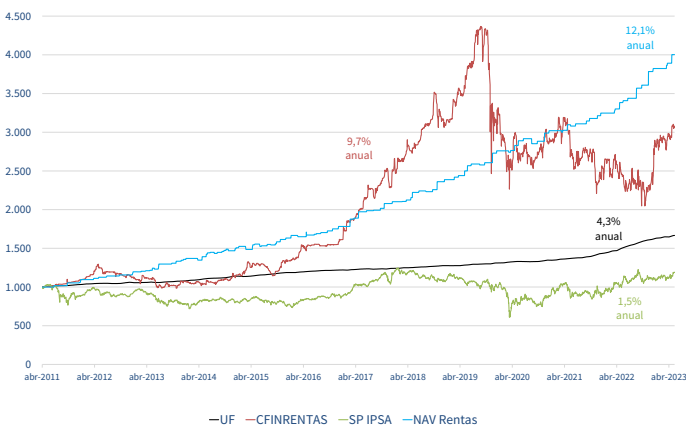


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	84	84	82	82	81
Número de contratos	321	337	321	319	311
NOI UDM	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.525
Oficinas	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 485
Superficie	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,421	0,426	0,421	0,435	0,418
Renta UF / est, bod, hab	9,334	9,692	9,555	9,260	8,922
Vacancia física	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	22,8%
Vacancia financiera	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	22,3%
Locales comerciales	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 190
Superficie total	48.327	48.327	52.651	52.290	52.293
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,484	0,487	0,494	0,454	0,453
Vacancia física	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	3,9%
Vacancia financiera	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	4,3%
Centros de distribución	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 850
Superficie total	359.769	359.769	618.860	639.256	576.374
Renta UF/M ² prom. arrdo.	0,126	0,128	0,133	0,135	0,140
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%	4,3%
Vacancia financiera	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	8,5%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	120.719 m ²	238.288 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²	256.234 m ²
Superficie en los EEUU	38.771 m ²	38.771 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²	17.456 m ²

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/may/23

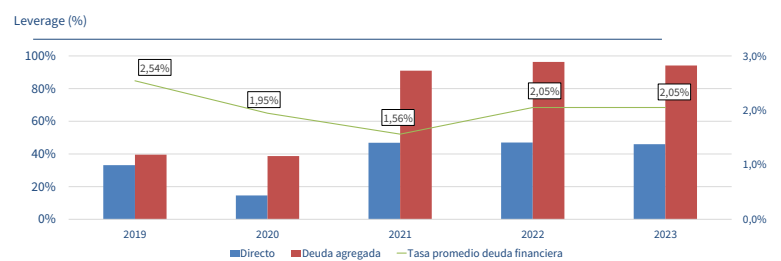


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

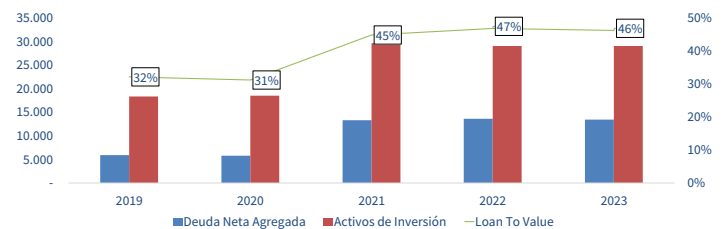
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 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
Vencimiento

Abril 1995
Abril 2030

FECU MARZO 2023

Centro de distribución La Estera
- Unilever // Lampa



Unilever

Superficie Util: 60.000 m²

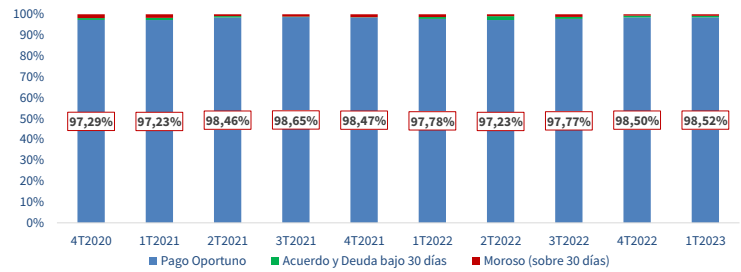
Parque Logístico ENEA



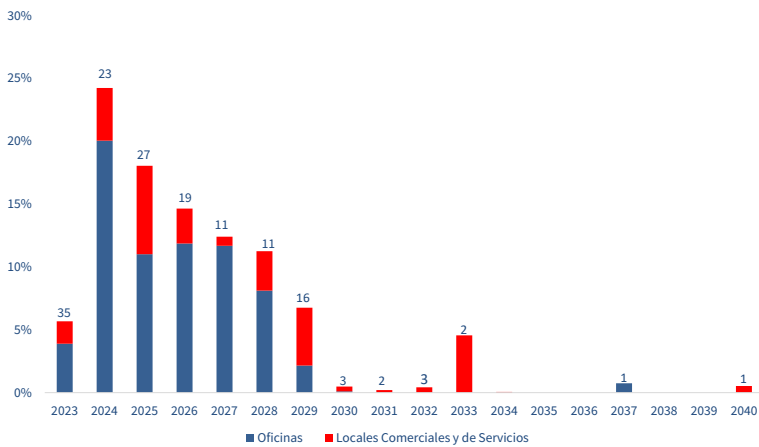
Indumotora - otros

Superficie Util: 190.000 m²

Situación de pagos y morosidad



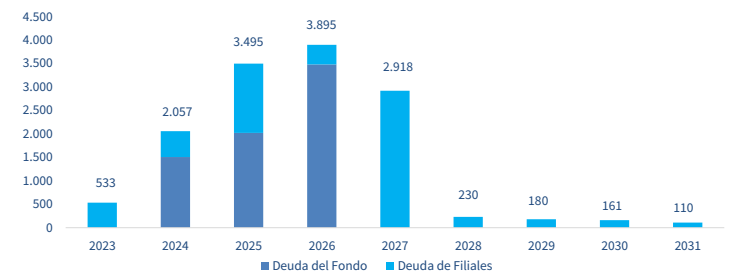
Perfil de vencimientos - cartera nacional directa (como % de la renta mensual en UF)



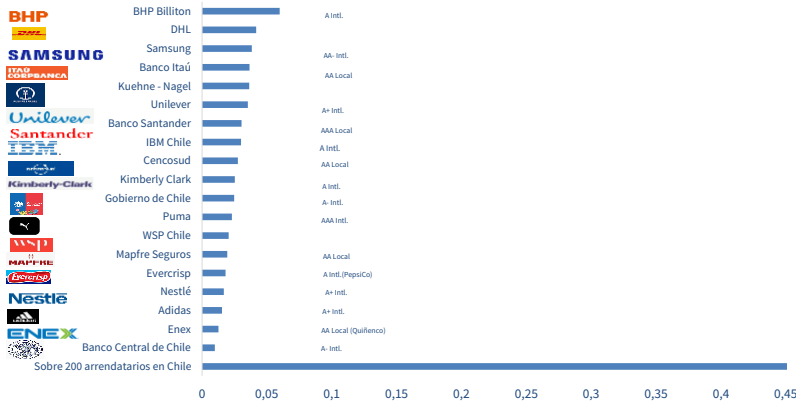
Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio de 3,7 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas 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 de marzo de año 2023, se ha recaudado oportunamente el 98,52% 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 geográfica - por renta - cartera Total

