



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

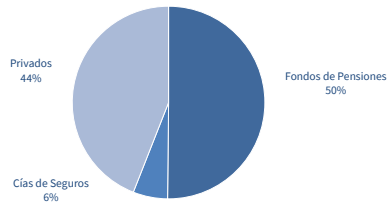
FECU SEPTIEMBRE 2023

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 septiembre de 2023



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 11.157.118
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

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

Activo corriente	14.400.427	Pasivo corriente	422.785
Activo no corriente	750.942.758	Pasivo no corriente	253.026.607
		Patrimonio	511.893.793
TOTAL	765.343.185	TOTAL	765.343.185

* 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 (MM\$)		30/sept/23	30/sept/22
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses (a)		14.362	14.326
Reajustes		4.387	13.402
Otros Ingresos (Egresos)		58	17
RESULTADO SOCIEDADES			
Distribuido al Fondo (b)		13.156	10.012
Utilidad devengada		18.529	35.070
Pérdida devengada (c)		(3.242)	(4.028)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación (d)		(874)	(795)
Gastos Financieros		(1.893)	(1.744)
RESULTADO DEL EJERCICIO		44.483	66.261
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)		21.509	17.772
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DE EJERCICIOS ANTERIORES		12.520	9.087
BENEFICIO NETO PERCIBIDO TOTAL		34.029	26.859

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 Beneficio Neto Percibido (BNP) del ejercicio corresponde al flujo de utilidades del Fondo efectivamente realizadas durante el período. Este se compone del cobro de intereses y la recepción de dividendos desde sus filiales, a lo cual se le deducen los gastos y pérdidas devengadas del Fondo durante el ejercicio y representa la base de utilidades del ejercicio, las cuales, junto a los resultados acumulados de períodos anteriores, podrían ser distribuidas como dividendos a sus aportantes (su detalle se presenta en el Anexo C de las Notas a los Estados Financieros).

La generación de caja del Fondo (utilidad realizada de inversiones) equivale a MM\$ 27.518 a septiembre de 2023 y a MM\$ 24.338 a septiembre del año 2022, siendo un 13% 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 septiembre 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 cambios muy marginales en los valores de tasación que no afectan materialmente el resultado del Fondo.

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 2.767, siendo un 9% mayores a los acumulados al cierre de septiembre 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 21.144), un 98% (MUF 20.745) 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\$ 18.394 desde MM\$ 493.500 a MM\$ 511.894, lo cual se explica principalmente por el resultado del período (MM\$ 44.483), un aumento en las otras reservas por MM\$ 186, los repartos de dividendos por MM\$ (26.275); los dividendos corresponden al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, \$54 por cuota en mayo, \$16 por cuota en junio y \$20 por cuota en septiembre

Está anunciado un dividendo de \$20 por cuota para el 27 de diciembre, 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

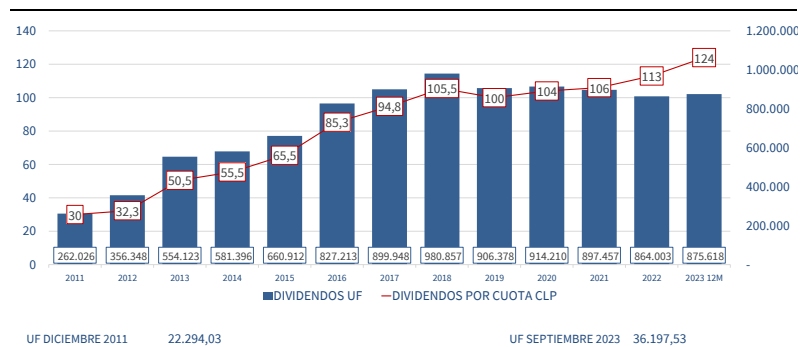
Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/dic/19	31/dic/20	31/dic/21	31/dic/22	30/sept/23
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.671	\$ 1.718	\$ 1.763	\$ 1.953	\$ 2.026
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100	\$ 104	\$ 106	\$ 113	\$ 124
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,2%	6,2%	6,4%	6,4%
⁴ Rentabilidad valor libro 12M	12,7%	9,1%	8,8%	17,2%	11,3%
⁵ Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.640	\$ 1.339	\$ 1.392	\$ 1.599
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	5,2%	6,5%	8,4%	11,4%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,0%	6,3%	7,9%	8,1%	7,8%
⁸ Rentabilidad valor bolsa 12M	7,8%	-12,8%	-11,9%	12,4%	58,0%
⁹ Presencia bursátil	99,4%	78,3%	70,0%	52,8%	66,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,20	0,95	0,76	0,71	0,79
¹¹ TIR Nominal Contable 12M	13,1%	9,3%	9,0%	17,7%	11,5%
¹² TIR Real de Mercado 12M	5,2%	-15,4%	-17,7%	-0,4%	51,7%

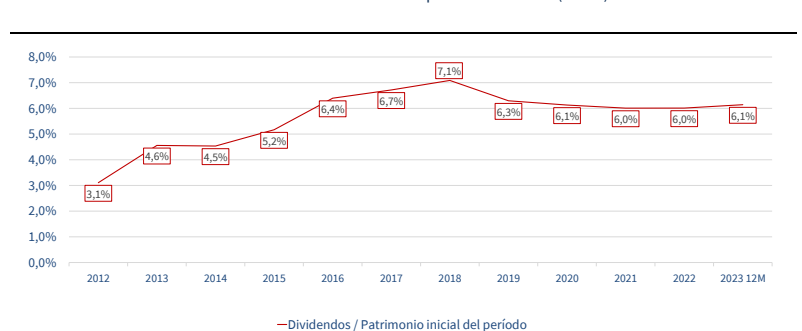
- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre dividido por número total de cuotas pagadas del Fondo.
² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
³ Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
⁴⁻⁸ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
⁵ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
⁶ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
⁷ 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.
¹¹⁻¹² Rentabilidad de la cuota al considerar valores cuota respectivos y los dividendos repartidos

El valor de mercado de la cuota al 30 de septiembre de 2022 se encontraba en \$1.090, lo que implica un dividend yield sobre precio inicial de 11,4%, mientras que la rentabilidad del NAV de los últimos 12 meses, incluyendo dividendos ha sido de un 11,4% 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 30 de septiembre de 2023 para los últimos 12 meses llegó a un 7,8%. El precio alcanzó los \$1.599 por cuota, valor equivalente a un descuento de un 21% respecto del NAV. Financieramente, la TIR (CLP) del Fondo de los últimos 12 meses considerado como valor inicial el valor NAV al 30/09/2022, los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses y como valor final el NAV al 30/09/23 fue de +11,5%.

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 a la fecha de esta FECU (30 de septiembre de 2023) fueron de \$124 por cuota, lo que equivale a UF 875.618, este monto considera los dividendos provisorios y el dividendo definitivo de \$54 del año 2022 (el cual fue pagado durante mayo de 2023). La sumatoria de los dividendos en CLP divididos por la UF de cierre es de UF 875.618, se aprecia que han aumentado en UF un 234% desde el año 2011 hasta el año 2023 (considerando los dividendos de los últimos 12 meses a septiembre 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 3 de noviembre 2023, es de 11,9% compuesto anual, mientras que a valor de mercado ajustado por dividendos es de un 9,7% nominal compuesto anual, ambos con un rendimiento muy superior al IPSA, que muestra un crecimiento de un 1,4% 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

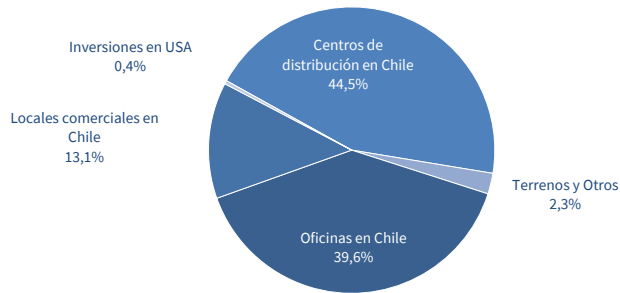
Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento

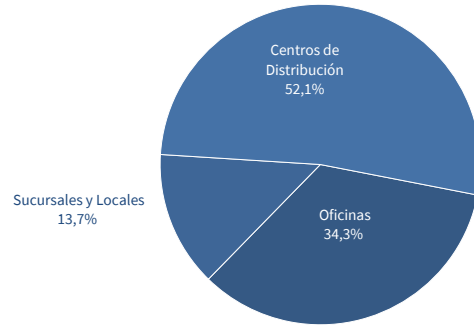
Abril 1995
Abril 2030

FECU SEPTIEMBRE 2023

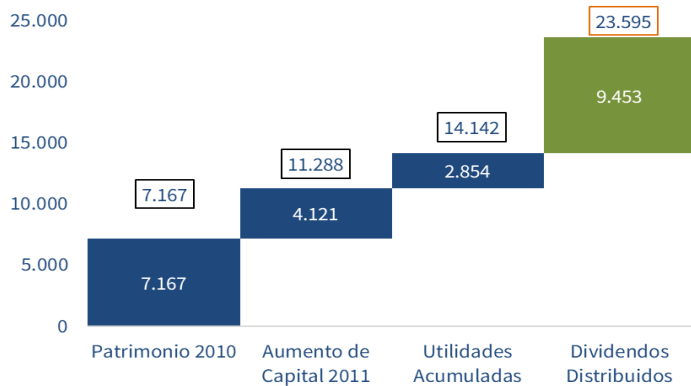
Diversificación de la cartera según destino y país de acuerdo al valor de tasación.



Diversificación del Fondo por Ingresos por renta



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

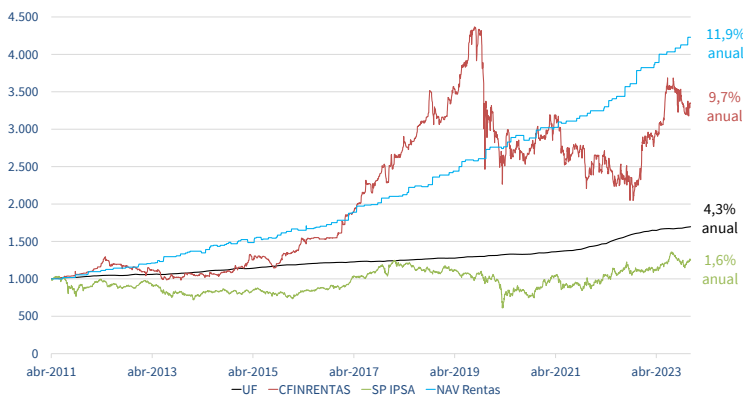


Cifras comparadas de la cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	2019	2020	2021	2022	2023
Número de propiedades	84	84	82	82	81
Número de contratos	321	337	321	319	328
NOI 12M	MUF 1.282	MUF 1.249	MUF 1.548	MUF 1.487	MUF 1.529
Oficinas	MUF 597	MUF 582	MUF 532	MUF 475	MUF 484
Superficie	138.989	138.989	136.802	136.784	136.791
Renta UF/M² prom. ardo.	0,421	0,426	0,421	0,435	0,403
Renta UF / est, bod, hab	9.334	9.692	9.555	9.260	8.968
Vacancia física	14,6%	15,1%	20,1%	22,9%	20,2%
Vacancia financiera	12,6%	15,9%	20,7%	22,1%	19,9%
Locales comerciales	MUF 238	MUF 231	MUF 215	MUF 190	MUF 187
Superficie total	48.327	48.327	52.651	52.290	52.255
Renta UF/M² prom. ardo.	0,484	0,487	0,494	0,454	0,453
Vacancia física	7,9%	4,4%	5,3%	4,3%	3,3%
Vacancia financiera	4,1%	4,1%	5,2%	4,8%	3,5%
Centros de distribución	MUF 447	MUF 436	MUF 801	MUF 822	MUF 858
Superficie total	359.769	359.769	618.860	639.256	605.588
Renta UF/M² prom. ardo.	0,126	0,128	0,133	0,135	0,138
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	794.634
Vacancia física	5,3%	4,7%	3,7%	4,1%	3,7%
Vacancia financiera	6,9%	7,8%	8,2%	8,5%	7,3%
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	120.719 m²	238.288 m²	256.234 m²	256.234 m²	256.234 m²
Superficie en los EEUU	38.771 m²	38.771 m²	17.456 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 - 21/nov/23

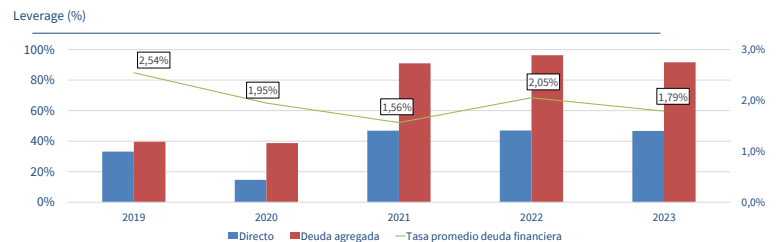


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

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.

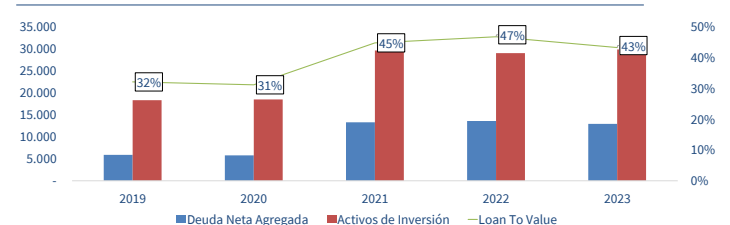
La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

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 SEPTIEMBRE 2023

Centro de distribución La Estera
- Unilever // Lampa



Unilever

Superficie Util: 60.000 m²

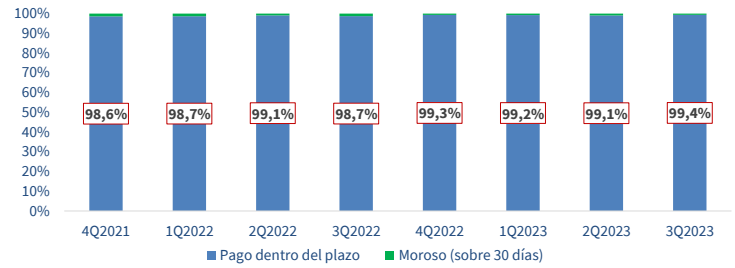
Parque Logístico ENEA



Indumotora - otros

Superficie Util: 190.000 m²

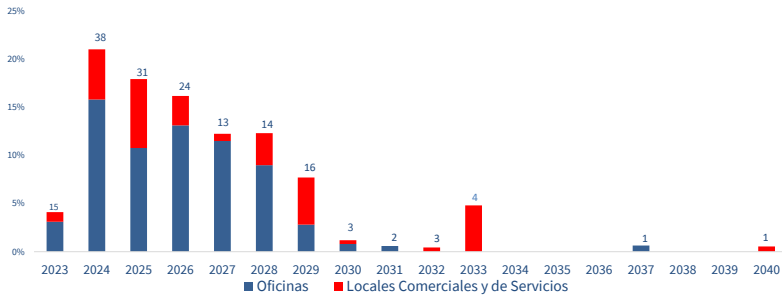
Situación de pagos y morosidad



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 3,2 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 septiembre de año 2023, la morosidad llega al 0,6% de las rentas acumuladas durante los últimos 12 meses.

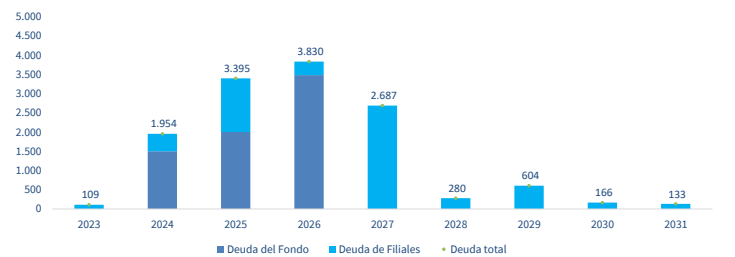
Morosidad calculada como deuda total con vencimiento superior a 30 días dividido por los ingresos netos por arriendos de los últimos 12 meses.

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



Las rentas totales de la cartera nacional directa del mes de septiembre de 2023 ascienden a MUF 75 aproximadamente. Del total de 165 contratos de la cartera directa nacional, 112 tienen un vencimiento posterior al año 2024. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 3,2 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.**

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

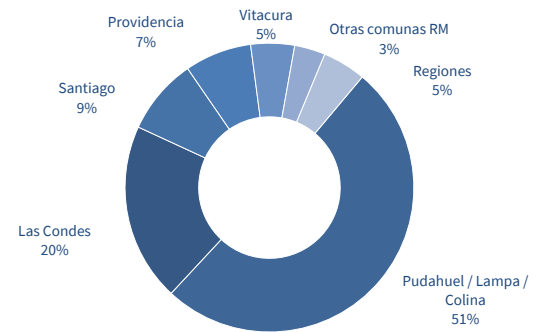


Diversificación por arrendatario. Total de la cartera - por renta



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del Fondo es su base de clientes, y Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene no sólo bien diversificada su base de arrendatarios, sino que también una muy buena calidad de estos. Como se puede observar en el gráfico, el Fondo cuenta con más de **200 arrendatarios en Chile** y de primer nivel crediticio, donde el arrendatario con mayor peso representa cerca del **6,0% de las rentas proporcionales** del Fondo. Un 40% de la cartera del Fondo tiene una clasificación de riesgo A- o superior. Las rentas totales para el Fondo considerando el 70% de los arriendos de BFC supera las UF 150.000 al mes.

Diversificación geográfica - por renta - cartera Total



Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	NOI UDM UF	Renta anual UF	Rentabilidad directa ⁽¹⁾
Oficinas	11.834.847	483.881	665.437	5,6%
Locales de servicio y comerciales	3.924.282	186.833	259.843	6,6%
Centros de distribución no administrados directamente	13.309.819	858.275	1.011.305	7,6%
Subtotal Fondo	29.068.948	1.528.989	1.936.586	6,7%
Total rentando nacional	UF 29.068.948		UF 1.936.586	

Detalle de los Desarrollos, terrenos y otros

Cartera Directa	Monto UF	Renta anual UF
Desarrollos	51.084	
Terrenos y otros	650.271	6.052
Subtotal Fondo	701.355	6.052
Total otros nacional	UF 701.355	UF 6.052

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

Propiedades en USA	UF 113.469	Valor contable de la inversión
Total Fondo	UF 29.883.772	